

Relazione Tecnica di Stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati generali

Estremi Richiedente
Perito

Polo Immobiliare d'Eccellenza S.r.l.

Ing. Nicola Acquafredda

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, con studio in Bari, via Camillo Rosalba n.47/Z, cap 70124, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con n. 10056 e in possesso della certificazione UNI 11558:2014 "*Valutatore immobiliare - requisiti di conoscenza, abilità e competenza*" giusto certificato n.IMQ-VI-2311003 rilasciato dalla IMQ SpA il 15/11/2023, sottoscrivendo la presente relazione di stima, dichiara di non essere in conflitto di interessi per lo svolgimento dell'incarico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data incarico 20/09/2024

Sopralluogo/Valutazione in data 24/09/2024

Data evasione perizia 30/09/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO	2
2. OPERAZIONI PERITALI	3
3. PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE	4
4. VERIFICA STATO DEI LUOGHI E CONFORMITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE	5
5. RILIEVO DELLA CONSISTENZA	6
6. PERIZIA IMMOBILE	7
6.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	7
6.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	8



1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, nato a Bari il 14/05/1986, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con n° matricola 10056, al fine di stabilire il valore di mercato del seguente immobile:

- *Immobile sito in Bari (B.A), in via Tenente Pilota Lucio Carri n. 25-2/M, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 29, particella 62, subalterno 151, categoria C/2, classe 3, consistenza 123 mq, superficie catastale totale 135 mq, rendita € 787,70 (Allegato 1).*



L'espletamento dell'incarico professionale, ricevuto dalla Società Polo Immobiliare d'Eccellenza S.r.l., C.F. 06330540722, è stato eseguito nel modo più obiettivo possibile, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.





2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, in data 24/09/2024. In occasione del suddetto sopralluogo sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici dell'immobile.



Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative all'immobile oggetto di perizia.





3. PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE

L'unità negoziale identificata nella documentazione fornita, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risulta avere la seguente proprietà:

- Immobile sito in Bari (BA), via Tenente Pilota Lucio Carri n. 25-2/M, distinto al catasto urbano del comune di Bari con **foglio 29, particella 62, subalterno 151**, categoria C/2, classe 3, consistenza 123 mq, superficie catastale totale 135 mq, rendita 787,70 €, con Atto Rep. N. 55226 del 14/06/2016 a firma dal Notaio Giuseppe Ladisa, risulta essere stato venduto dal Banco Popolare – Soc. Cooperativa, C.F. 03700430238, a favore dell'attuale proprietario identificato come segue:
 - **Società Polo Immobiliare d'Eccellenza S.r.l.**, C.F. 06330540722, nella misura di 1/1.





4. VERIFICA STATO DEI LUOGHI E CONFORMITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In fase di sopralluogo, il sottoscritto ha riscontrato la presenza di difformità tra lo stato dei luoghi dell'immobile e quanto riportato sulla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio di Bari con riferimento allo stesso immobile (*Allegato 2*). All'interno dell'immobile infatti, risulta essere presente un piccolo soppalco, raggiungibile attraverso scala in ferro, costituito da una struttura di sostegno in acciaio, da un solaio in legno e delimitato da un infisso in pvc, non riportato sulla planimetria catastale dell'immobile.

Non è stato possibile verificare la sussistenza di titoli edilizi abilitativi che attestino la conformità edilizia del fabbricato di cui risulta essere parte l'immobile oggetto della presente perizia.



5. RILIEVO DELLA CONSISTENZA

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 metri non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:

Ubicazione	Piano	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Bari (BA), Fg.29, Part.62, Sub.151	S1	3,50 - 4,50	Locale ad uso deposito	123,00	1	123,00
TOTALE				123,00		123,00

6. PERIZIA IMMOBILE

IMMOBILE SITO IN BARI, IN VIA TENENTE PILOTA LUCIO CARRI N. 25-2/M, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 29, PARTICELLA 62, SUBALTERNO 151.

6.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

■ DATI CATASTALI:

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	29	62	151	C/2	3	S1	123 mq	135 mq	787,70 €

■ CONFINI:

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un locale, adibito ad uso deposito, situato al piano interrato di un edificio sito nel Comune di Bari, con accesso da strada privata Tenente Pilota Lucio Carri. L'edificio di cui risulta essere parte l'immobile oggetto di perizia è nel complesso confinante con strada privata Tenente Pilota Licio Carri, con via Gaetano Devitofrancesco e con altre proprietà adiacenti, identificate al Catasto del Comune di Bari con particelle 66-236.

■ DESCRIZIONE LOTTO:

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da un locale ad uso deposito (*Allegato 3*) situato al piano interrato di un edificio sito in Bari e accessibile da strada privata Tenente Pilota Lucio Carri, precisamente dal civico n. 25-2/M.

Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, il locale non si presenta in buone condizioni di manutenzione, in quanto risultano essere presenti evidenti segni di umidità in corrispondenza delle pareti e del soffitto, dovuti presumibilmente a problemi di infiltrazione di diversa natura.

■ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: assenti;
- *Pareti interne*: assenti;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: pavimentazione in piastrelle; pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;

- *Infissi esterni*: il locale presenta all'ingresso una serranda in ferro ad apertura manuale;
- *Infissi interni*: parete soppalco in pvc;
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere dotato degli impianti principali (elettrico, idrico-fognante).

6.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del criterio estimativo "*Market Approach*", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione degli immobili si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi delle unità immobiliari;
- Stato di conservazione/manutenzione delle unità immobiliari;
- Caratteristiche costruttive/funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione delle unità immobiliari;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa alle unità immobiliari.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata delle unità immobiliari, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*. La stima è stata effettuata utilizzando 3 *comparables*, tutti ubicati



nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ **Comparativo A1**

A Bari, in via di Tullio Vito Nicola, in vendita locale ad uso deposito situato al secondo piano interrato di un palazzo costruito negli anni '90. Il locale è raggiungibile sia con ascensore sia con scale interne e sviluppa una superficie pari a 182 mq con altezza soffitto pari a 2,80 m. Il locale è dotato di un bagno ed ha un doppio ingresso con porta e grate in ferro. Le finestre hanno affaccio nell'intercapedine alla quale si può accedere tramite porta in acciaio di nuova installazione ed è sfruttabile come piccolo spazio esterno.

Prezzo di Vendita: € 85.000,00.

➤ **Comparativo A2**

A Bari, in via Buccari, in vendita locale ad uso deposito situato in uno stabile del 1960, avente superficie commerciale pari a 93 mq circa. Il locale è composto da due vani collegati che offrono varie possibilità d'uso., un servizio ed un cortile interno che è un valore aggiunto per attività che richiedono spazi esterni.

Prezzo di Vendita: € 80.000,00.

➤ **Comparativo A3**

A Bari, in via De Deo, in vendita locale ad uso deposito disposto su due superfici: al piano strada vi è un primo ambiente dotato anche di un piccolo bagno, mentre al piano interrato, da cui si accede da una scala interna, vi è un ulteriore un vano deposito/cantina. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a 72,50 mq. *Prezzo di Vendita: € 45.000,00.*



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@doingegneria.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Bari	Bari	Bari	Bari
Valore Mercato (€)	-	85.000,00	80.000,00	45.000,00
Superficie Commerciale (mq)	123,00	182,00	93,00	72,50
Valore Mercato (€/mq)	-	467,03	860,22	620,69



Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Bari - Fascia/Zona: Centrale Codice di zona: B11 Microzona catastale n: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale Tipologia: Box	
Min	Max
1100,00	1500,00
Valore Medio	1300,00



Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato, per quanto riguarda i box, è compreso tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.500,00.

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
0,95	1,00	1,00	0,98

Caratteristiche Intrinseche:

Stato conservativo e di manutenzione	Conformità edilizia	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
0,50	0,80	0,60	0,80	0,68

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia **0,67** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **650,00 €/mq**.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@doingegneria.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
123,00	650,00	0,6700	53.566,50

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile, arrotondato per eccesso, è stimato pari a € 53.600,00.



Bari, 30/09/2024

Il Tecnico

Ing. Nicola Acquafredda



ALLEGATI

Allegato 1: Visura storica dell'immobile Fg. 29, Part. 62, Sub. 151;

Allegato 2: Planimetria catastale dell'immobile Fg. 29, Part. 62, Sub. 151;

Allegato 3: Documentazione Fotografica immobile Fg. 29, Part. 62, Sub. 151.

