

**TRIBUNALE DI BARI  
SEZIONE EE.II.**

Perizia ex art. 568 C.P.C. nell'Esecuzione Immobiliare n. 13/2022 del R.G.E.

promossa da

AMCO - Asset Management Company S.p.a.  
Codice fiscale: 05828330638  
Via Santa Brigida n. 39  
80132 Napoli

contro

L'Esperto  
Ing. Michele Caldarola

## SOMMARIO

Premessa	Pag.	3
Beni pignorati	"	3
Documentazione ex. art. 567	"	3
Titolarità	"	3
Provenienza ventennale		3
Cronistoria dati catastali		4
Dati catastali	"	5
Descrizione	"	5
Confini	"	6
Consistenza	"	6
Stato di occupazione	"	6
Stato conservativo	"	6
Parti comuni	"	6
Servitù, censo, usi civici	"	7
Formalità pregiudizievoli	"	7
Normativa urbanistica	"	7
Regolarità edilizia	"	8
Oneri condominiali	"	9
Imposte trasferimento	"	9
Formazione lotti	"	9
Titolarità	"	9
STIMA	"	10

**PERZIA****PREMESSA**

All'udienza del 24/03/2022, con decreto ex Art. 559 e 569 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Cutolo, nominava il sottoscritto Ing. Caldarola Michele, con studio in Via Cappuccini, 21 - 70017 - Putignano (BA), e-mail: michelecaldarola@gmail.com, PEC: michele.caldarola@ingpec.eu, Tel. 080 4051133 Esperto Stimatore nella P.E., n. 13/2022 R.G..

Il sottoscritto, in data 08/04/2022, con modalità telematica, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il giorno 05 maggio 2022, procrastinato rispetto al giorno 26 aprile 2022 stabilito con A.R. del 11/04/2022, il sottoscritto e l'Avv. Rina Serra, in qualità di Custode Giudiziario, procedevano all'accesso presso l'immobile pignorato, sito in Turi alla Via Avella n. 44 ed al sopralluogo al fine di adempiere, ciascuno per quanto di competenza, all'incarico affidato.

**BENE PIGNORATO**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento ubicato in Turi (BA) alla Via Francesco Avella n. 44 Piano 2°;

**DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La certificazione notarile ipo-catastale ex art. 567 è completa.

**TITOLARITÀ**

Il bene oggetto del pignoramento, una unità immobiliare residenziale, appartiene alla persona esecutata, che, come risulta dal Certificato di Stato Civile prot. n. 959471409/22 rilasciato dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di Turi, è coniugata con :

- 

Proprietà 1/1 - in regime di separazione di beni

**PROVENIENZA VENTENNALE**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atto</b>			
Dal 04/11/1987 al 13/06/2007	Proprietaria terreno nel NCT Fg. 20 P.IIa 607	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio P. Marcantonio	04/11/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		Bari	18/11/1987		28343
		<b>Registrazione</b>			
	Presso	Data	Reg.n.	Vol. n.	
Dal 13/06/2007 al 31/05/2010	Proprietaria terreno nel NCT Fg. 20 P.IIa 607	<b>Permuta</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio D. Amoruso	13/06/2007	2438	-
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso Bari	Data 12/07/2007	Reg. gen.. 40914	Reg. part. 25925		
<b>Registrazione</b>							
		Presso Gioia del Colle	Data 11/07/2007	Reg.n. 6729/1T	Vol. n.		
Dal 13/06/2007 al 31/05/2010	Proprietaria terreno nel NCT Fg. 20 P.IIa 607	<b>Atto dichiarativo di identificazione catastale</b>					
		Rogante Notaio D. Amoruso	Data 08/03/2010	Rep. n. 4675	Raccolta 3360		
		<b>Trascrizione</b>					
		Presso Bari	Data 02/04/2010	Reg. gen.. 16090	Reg. part. 10553		
		<b>Registrazione</b>					
		Presso Gioia del Colle	Data 01/04/2010	Reg.n. 1904	Serie 1/T		
		Dal 31/05/2010	Proprietà 1/1 Alloggio NCF Fg. 20 P.IIa 857 Sub &	<b>Compravendita</b>			
				Rogante Notaio C. Guaragnella	Data 31/05/2010	Rep. n. 104328	Raccolta 15328
<b>Trascrizione</b>							
Presso Bari	Data 03/06/2010			Reg. gen.. 	Reg. part. 17395		
<b>Registrazione</b>							
Presso	Data			Reg.n.	Vol. n.		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata
- La situazione della proprietà, attualmente, risulta invariata.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Costituzione dal 28/12/2009 Pratica n. BA0650003	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 957, Sub. 6 Via F. Avella n. NC Piano 2 Classamento e rendita proposti
Dal 28/12/2009 al 31/05/2010	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 957, Sub. 6 Classamento e rendita proposti
Dal 31/05/2010 al 28/12/2010 al	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 957, Sub. 6 Cat. A/3, Cl. 4, Vani. 5, Rendita € 426,08 Annotazione Classamento e rendita

		proposti
Dal 28/12/2010 all'attualità	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 957, Sub. 6 Cat. A/3, Cl. 4, Vani. 5, Rendita € 426,08 Annotazione Classamento e rendita dal 2871272010 non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione della dichiarazione
Dal 09/11/2015 All'attualità	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 957, Sub. 6 Cat. A/3, Cl. 4, Vani. 5, Rendita € 426,08 Totale 107 mq Totale escluso aree scoperte 90 mq

### **DATI CATASTALI**

Appartamento ubicato in Turi (L472) (BA) a Via Francesco Avella n.44 - piano 2

Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita
20	957	6	A/3	4	5 vani	Totale: 107 mq. Totale escluse aree scoperte : 90 mq.	€ 426,08

### *Corrispondenza catastale*

In base alla documentazione catastale ed alle risultanze del sopralluogo, non vi è difformità tra lo stato dei luoghi e gli atti catastali.

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di alloggio per civile abitazione che si compone di un ingresso e vano soggiorno/pranzo con angolo cottura, un corridoio che disimpegna la zona notte costituita da due stanze letto, un bagno, uno spogliatoio e locale wc/lavanderia. Sia la zona giorno che quella notte, lato nord, si aprono su un ampio terrazzo a livello.

Via Avella si collega al tratto urbano della Strada Provinciale n. 132, che consente verso sud un rapido accesso alla tangenziale da dove facilmente dirigersi fuori Turi, mentre verso nord, superato il passaggio a livello della linea ferroviaria che seziona questa parte del paese, un facile accesso al pieno centro. Infatti, subito a circa m. 400,00, si arriva a Largo Pozzi e subito dopo a Piazza Sandro Pertini e Via XX Settembre dove ha sede il Municipio e gli uffici amministrativi.

A distanza di m. 500 circa dal fabbricato è sita la Scuola per l'infanzia Don Tonino Bello e in zona si trovano attività commerciali a servizio delle residenze e strutture Bed&Breakfast.

Il bene pignorato è parte di un fabbricato di recente costruzione, risalente al 2009, che si sviluppa a Piano Seminterrato sede di locali depositi e parcheggio, Piano Rialzato, Piano 1° e Piano 2°.

E' realizzato con struttura intelaiata in c.a. realizzata con plinti, pilastri, travi e coperture in latero cemento.

I muri di tompagno sono in mattoni forati con isolamento a cappotto ed i tramezzi anche in mattoni.

Il portone di ingresso, in profilati metallici preverniciati di colore grigio, immette nell'androne da dove mediante scala in c.a. o ascensore è possibile accedere ai piani superiori.

La scala è rivestita con marmo lucidata a piombo.

Nell'alloggio, posto al 2° piano si accede mediante la porta blindata che immette nell'ingresso. Entrando a lato destro si accede sul balcone che affaccia su via Avella, mentre di fronte si accede nella zona notte caratterizzata da un corridoio che, partendo da destra, disimpegna al vano con destinazione ripostiglio/spogliatoio, a seguire una stanza da letto, un piccolo bagno di servizio con lavabo e water in cui è allocata anche la lavatrice con l'asciugatrice, la stanza da letto matrimoniale ed infine il bagno. Infine dall'ingresso, a lato sinistro, si accede direttamente nell'ampio soggiorno con angolo cucina con accesso su ampio terrazzo a livello.

La pavimentazione è di mattoni 45x45 in gres porcellanato uniforme in tutte le stanze a tinte chiare. I bagni sono pavimentati con mattoni 30X50 e piastrellati fino a m. 2,10 di altezza.

La pavimentazione del terrazzo è stata protetta con una vernice impermeabile per eliminare, a detta della persona eseguita, presente al sopralluogo, problemi infiltrativi di acqua piovana nel locale sottostante in corrispondenza della gronda.

Le porte interne, ad anta ed a scrigno, sono in legno realizzate con pannelli su intelaiatura di legno. Gli infissi esterni sono in PVC muniti di vetro camera e tapparelle di alluminio.

L'alloggio è fornito di acqua corrente calda e fredda e di impianto fognario. L'acqua sanitaria viene riscaldata mediante caldaia a gas autonoma che alimenta anche l'impianto termico realizzato con radiatori in alluminio.

L'impianto elettrico è incassato ed è a norma. L'alloggio è fornito di videocitofono.

L'alloggio è luminoso ed arieggiato in quanto ogni ambiente, munito di finestra o balcone, prende aria e luce direttamente dall'esterno e gode nell'arco dell'intera giornata di un buon soleggiamento.

### **CONFINI**

- L'alloggio con accesso da via Francesco Avella n. 44, confina su un lato con la stessa via Francesco Avella, con il vano scala e sull'altro lato con Via Lerede .

### **CONSISTENZA**

- L'alloggio, ubicato in Turi alla Via Francesco Avella n. 44, si compone di quattro vani ed accessori con terrazzo pertinenziale a livello.

	Superficie Netta	Superficie Lorda
Abitazione	68,01	89,65
Balcone	5,46	6,08
Terrazzo	174,76	182,68
Totale	248,23	278,41

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'alloggio è abitato dalla persona eseguita la sig.ra

### **STATO CONSERVATIVO**

Il fabbricato e l'alloggio sono in stato di manutenzione buono con eccezione del terrazzo a livello dove in corrispondenza del bocchettone del pluviale sono visibili sul muro lievi tracce di macchie di umidità.

### **PARTI COMUNI**

Non vi sono parti comuni se non quelle previste dall'art. 1117 c.c..

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Il bene non è gravato da Servitù, Censo e Usi Civici.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'ispezione ipotecaria effettuata il 26.07. 2022 risultano le seguenti formalità.

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario. Iscritta a Bari il 03/06/2010  
Reg. gen. 26925 - Reg. part. 5797  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.  
contro  
Formalità a carico della procedura.

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto Bari il 02/02/2022  
Reg. gen. 4766- Reg. part. 3669  
A favore di AMCO Asset Management Company S.p.a.  
contro  
Formalità a carico della procedura.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Lo disciplina urbanistica vigente nel Comune di Turi è data dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) allegate al Piano Urbanistico Generale (PUG).

Le N.T.A. tipizzano il suolo su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'alloggio pignorato, all'

**Art. 37.4 come CONTESTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO NELL'AREA DELLA DIFFUSIONE – ZONA B/C. (PUG/S).**

*L'area si attua attraverso PUE, PdC e SCIA. Il contesto è contenuto nel suo complesso all'interno della ex zona B del precedente Pdf. Il PUG persegue l'obiettivo di riconoscere nelle rimanenti aree libere diritti acquisiti nel tempo, riproponendo pertanto la stessa normativa attuativa del Pdf, ma, al tempo stesso, di accrescere la capacità di acquisire per la collettività maggiori e più funzionali superfici per standard. A tal fine si precisa che l'obbligo di cessione di aree per U.P. e U.S. è lo stesso sia nel caso di PUE che di intervento diretto e che quest'ultimo è concesso solo per aree libere di superficie inferiore ai 1.500 m<sup>2</sup> oppure per aree libere che non comprendano o siano in adiacenza la viabilità pubblica. Di conseguenza i due titoli abilitativi non comportano doveri e/o diritti diversi, ma solo l'opportunità, per i lotti maggiori, di approfondire con l'U.T.C. le soluzioni più congeniali anche nell'interesse pubblico. I PUE devono rispettare i principi e le regole indicati nell'art. 10 e gli standards devono rispettare le modalità descritte nell'art. 37. Parametri urbanistici:*

Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	≤ 3,50 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> 1,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura	Rc	≤ 60 %, almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
Altezza massima degli edifici	Hmax	20 m
Distanza dai confini	Dc	H/2 con un minimo di m. 5,00 oppure in aderenza di edifici esistenti
Distacco tra fabbricati con pareti finestrate	Df	Semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti con un minimo di m. 10
Distacco tra fabbricati con pareti non finestrate	Dnf	≥ 7,00

Indice di piantumazione	Ipi	≥ 0,50 alberi / 100 mq
Standards	18 m <sup>2</sup> /ab	

*Sia nel caso di PUE che di PdC è consentito l'accorpamento di lotti separati purchè interni al contesto, liberi o anche parzialmente edificati. Deve essere prevista l'edilizia economico-popolare o convenzionata nella misura*

*Deve essere prevista l'edilizia economico-popolare o convenzionata nella misura PIANO URBANISTICO GENERALE DEL COMUNE DI TURI Norme Tecniche di Attuazione Pagina 57 di 111 minima del 40 %. L'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie: a) interventi di manutenzione ordinaria b) interventi di manutenzione straordinaria c) interventi di restauro d) interventi di ristrutturazione edilizia e) interventi di ampliamento f) interventi di demolizione e ricostruzione g) nuova costruzione Al fine di arricchire l'offerta di servizi nella zona, è consentita la sopraelevazione di abitazioni disposte nel solo piano stradale nel rispetto delle "Norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008. La possibilità è subordinata a tutte le prescrizioni previste nel capo IX e condizionata alla riconversione dell'esistente piano terra ad uso pubblico (ufficio, negozio, laboratorio artigiano, standard). Nel caso dell'esistenza di superfici private necessarie all'ampliamento della sede stradale (o del marciapiede) il rilascio del PdC sarà subordinato alla cessione gratuita della superficie da destinare ad uso pubblico. In tutte le aree libere adiacenti o comprendenti viabilità prevista dal PUG, l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di PUE esteso all'intera area libera. Tutta l'area corrisponde alla superficie territoriale e, quindi, concorre a determinare volumetria edificabile, compresa la viabilità ed i servizi. Detta norma si applica, comunque, alle aree libere di superficie superiore a 1.500,00 mq.*

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Lo stabile di cui fa parte l'immobile pignorato, di recente costruzione, è stato assentito con Permesso di Costruire n. 84 del 02/11/2004, del successivo Permesso di Costruire n. 36 del 23maggio 2007 (Pratica Edilizia n. 36/07) e della Variante n. 38 del 21/07/2009 (Pratica Edilizia 12/09).

In base alla comunicazione di ultimazione dei lavori protocollata presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Turi in data 24/12/2009, l'unità immobiliare pignorata è stata ultimata il 22/12/2009.

Il Certificato di agibilità è stato richiesto all'amministrazione con istanza protocollata in data 09/02/2010.

Tutti questi dati ed informazioni sono riportati nell'*Atto Dichiarativo di Identificazione Catastale per Notaio Domenico Amoruso del 08/03/2010 Rep. n. 4675* per Notaio Amoruso. Tale atto, identifica catastalmente gli immobili realizzati con atto di permuta, a rogito dello stesso Notaio Amoruso, del 13/06/2007 Rep. 2438, del suolo di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ dall'impresa \_\_\_\_\_

Infatti, ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Turi, finalizzate alla visione delle pratiche edilizie ed al ritiro delle copie dei permessi di costruire, che hanno assentito lo stabile, non hanno sortito lo scopo in quanto nei fascicoli non sono stati reperiti atti. Di tanto, con posta PEC del 01/08/2022 prot. n. 17035, che si allega alla presente relazione, l'Arch. Giambattista del Rosso, Capo settore Urbanistica ed Assetto del Territorio dell'UTC di Turi, dava riscontro all'*Istanza PEC del 12/05/2022 di accesso agli atti* e agli interventi diretti dello scrivente presso l'UTC.

Nei fascicoli sono state riscontrate unicamente:

- Relazione ex Legge n. 10/91 del 08/02/2010: Progetto e Verifica dell'impianto e della coibenza termica di un alloggio residenziale sito in Turi Via Francesco Avella Fg. 20 P.IIIa 607 Piano 2° Concessione Edilizia n. 36/07, che si allega alla presente relazione.
- Attestato di certificazione energetica del 12/02/2010, dal quale risulta che l'alloggio pignorato è di Classe B, che si allega alla presente relazione.



Entrambi sono a firma del Geom. Dott. Nicola Soranno, iscritto con n. 1823 all'Albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati.

La relazione di progetto ex Legge n. 10/91, disposta dall'Impresa costruttrice, riporta la data del 08/02/2010, che risulta quella dichiarata per l'ultimazione dei lavori e del collaudo, come innanzi riportato ed ad è corredata della planimetria dell'alloggio.

Poiché vi è conformità tra questa planimetria, quella catastale e lo stato dei luoghi, è possibile ritenere ed affermare che l'unità residenziale pignorata presenta regolarità edilizia in quanto è da ritenere conforme al progetto assentito con *Permesso di costruire*.

Il bene pignorato

- non è soggetto a vincoli storici, artistici e né a diritti demaniali o usi civici,
- presso l'U.T.C. del Comune di Turi risulta che vi è stato un iter approvativo di pratiche edilizie con emissione di permessi a costruire anche se nei fascicoli non sono state finora reperiti gli atti relativi e pertanto non è stato possibile acquisire né la concessione a costruire e tanto meno l'agibilità;
- è dotato di Attestato di certificazione energetica del 12/02/2010 dal quale risulta che l'alloggio pignorato è di Classe Energetica B
- non è fornito di dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
- non è fornito di dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è fornito di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

In base alle informazioni assunte in fase di sopralluogo dalla persona eseguita non vi sono oneri condominiali.

#### **IMPOSTE DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE**

La vendita dell'immobile oggetto della presente relazione, essendo il debitore eseguita persona fisica, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

#### **FORMAZIONE LOTTI**

Il bene non è divisibile, pertanto costituisce **Lotto Unico** della procedura.

#### **Consistenza del Lotto Unico**

	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	68,01	89,65	1,00	89,65	2,70	2°
Balcone	5,46	6,08	0,25	1,52	---	2°
Terrazzo	174,76	182,68	0,15	27,40	---	2°
Totale superficie commerciale				118,57		

#### **TITOLARITA'**

Il Lotto Unico oggetto della procedura +esecutiva appartiene al soggetto eseguita

Via Francesco Avella n.44 - piano 2  
70010 Turi (BA)  
Proprietà 1/1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1

**STIMA**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

**Lotto Unico**

L'appartamento è ubicato in Turi alla Via Francesco Avella n. 44 Piano 2°.

E' parte di fabbricato residenziale che si compone di Piano seminterrato adibito a box auto e deposito, piano rialzato/1° con due alloggi per civile abitazione, Piano 2° con una alloggio e terrazzo pertinenziale a livello.

E' posto ad angolo delle Vie F. Avella e Via Lerede.

La zona è urbanizzata e presenta attività commerciali a servizio della residenza.

Catasto Fabbricati:

**Fg.20 - Part. 597 - Sub. 6, - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 5 vani - Rendita € 426,08**

L'immobile è abitato dalla persona esecutatae e viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

**CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO**

	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	68,01	89,65	1,00	89,65	2,70	2°
Balcone	5,46	6,08	0,25	1,52	---	2°
Terrazzo	174,76	182,68	0,15	27,40	---	2°
Totale superficie commerciale				118,57		

**Valore di stima del bene:**

La valutazione economica del bene è stata effettuata mediante la procedure di stima del Metodo Comparativo.

Questo metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altre unità edilizie aventi caratteristiche simili che siano state oggetto di contrattazione in tempi piuttosto recenti.

E' subordinato, quindi, alla conoscenza del mercato immobiliare locale, prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico-comparativa.

Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione (assimilabile al bene di cui trattasi) e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento.

E' opportuno precisare che il complesso edilizio è caratterizzato da una comune dotazione impiantistica, grado di finitura e qualità dei materiali impiegati medi e, pertanto, con l'indagine di mercato, è stata individuata il segmento di mercato in cui collocare il bene.

Per l'acquisizione di dati inerenti i valori assunti in libero mercato di immobili simili a quello in esame si è tenuto conto di fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In base alle quotazioni OMI per il Comune di Turi risulta che il valore medio di mercato delle compravendite per la zona semicentrale del centro abitato di tipo residenziale oscilla tra il valore minimo di € 750/mq ad un valore massimo di € 1.050/mq. In definitiva per un valore medio di € 900/mq.

In base ad un'indagine di mercato presso operatori del settore operanti in loco si è constatato che il mercato immobiliare nel Comune di Turi è alquanto omogeneo per le zone residenziali in tutto il territorio e negli ultimi mesi è in calo di circa il 3% rispetto a quello medio. Nella zona OMI omogenea in cui ricade l'immobile pignorato non si sono trovati immobili a questo raffrontabili oggetto di recente contrattazione economica.

Nelle vicinanze di Via F. Avella e precisamente a Via Donato Paolo Conversi, una compravendita di oltre un anno fa ha quotato € 105.000,00 un alloggio del 2010 di mq. 93 con box che al netto del valore del box di c. € 8.000,00 comporta un prezzo di € 97.000,00 corrispondente ad € 1.043,01/mq. Pertanto considerando come valore ordinario il valore medio di € 971,51 determinato come media dei due termini innanzi determinati  $(900,00 + 1043,01)€/mq \times 0,5$  si ottiene che il valore dell'alloggio ritenuto simile a quello in vendita in condizioni ordinarie è di  $€(118,57 \text{ mq} \times 971,51 €/mq) = € 115.191,35$

Questo valore, parametrato con i coefficienti di differenziazione che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene.

Questi coefficienti consentono di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico, applicato al valore medio, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

<b>Localizzazione edificio</b>	
Localizzazione di scarso pregio	0,90
Localizzazione normale	1,00
Localizzazione di pregio	1,10
Localizzazione di alto pregio	1,20

<b>Livello di piano - Edificio con ascensore</b>	
Piano seminterrato	0,75
Piano rialzato	0,90
Primo piano	0,90
Secondo piano	0,97
Terzo piano	0,00
Piani superiori	1,05
Ultimo piano	1,10

<b>Luminosità</b>		
	Note	Coefficiente
Molto luminoso	Soleggiamento diretto presente nell'intero arco del giorno	1,10
Luminoso	Soleggiamento diretto presente in buona parte del giorno	1,05
Mediamente luminoso	Soleggiamento diretto presente in parte del giorno	0,00
Poco luminoso	Soleggiamento diretto presente poco tempo o assente	0,95

<b>Esposizione e vista</b>	
	Coefficiente
Esterna panoramica	1,10
Esterna	1.05
Mista	1
Interna	0,95
Completamente interna	0,90

<b>Vetustà</b>			
Età edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	1	1	1
20 - 40 ANNI	1.05	1	1,10
Oltre 40 anni	1,10	01	0,85

<b>Parcheggi</b>	
Edificio privo di parcheggi o comune	0,90
Con un posto auto per ogni alloggio	1,05
Con posti auto in numero inferiore agli alloggi	1,03

<b>Coefficiente di differenziazione complessivo</b>	
Localizzazione di pregio	0,90
Livello di piano	0,97
Luminosità	1
Esposizione e vista	1

Vetustà	1
Parcheggi	1,05
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,92</b>

In definitiva in base alle considerazioni testè fatte si ottiene:

Superficie commerciale mq 118,57

Valore medio di mercato 971,51 €/mq

Coefficiente di differenziazione 0,92

€/mq  $971,51 \times 118,57 \times 0,92 = € 105.976,59,96$

Valore di mercato dell'alloggio € 105.976,59,96 non soggetto ad IVA

Prezzo del lotto, al netto del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto,

$€ 105.976,59 - 85\% = € 90.080,01$  che si arrotonda ad € 90.000,00

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO € 90.000,00**

Il Tecnico  
Ing. Michele Caldarola

All.:

1. Visure catastali e planimetrie;
2. Ape e Relazione tecnica L. 10/1991;
3. Ispezione ipotecaria;
4. Atto Notaio Amoruso rep. 4675;
5. Atto Notaio Guaragnella rep. 104328 ;
6. Ricontra UTC;
7. Certificato stato civile;
8. Documentazione fotografica;
9. Riepilogo bando;
10. Foglio riassuntivo;
11. Perizia privacy.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### **LOTTO UNICO**

Alloggio per civile abitazione con ascensore che si sviluppa al Piano 2° con ingresso e vano soggiorno/pranzo con angolo cottura, un corridoio che disimpegna la zona notte costituita da due stanze letto, un bagno, uno spogliatoio e locale wc/lavanderia. Sia la zona giorno che quella notte posta a lato nord, si aprono su un ampio terrazzo a livello.

I muri di tombagno sono in mattoni forati con isolamento a cappotto.

L'alloggio è munito di videocitofono e porta blindata.

E' pavimentato con gres porcellanato 45x45 in tutti gli ambienti. I bagni sono pavimentati con ceramica 30x50 e piastrellati fino a m. 2,10. Impianto termico è autonomo con radiatori alluminio e termo arredo.

E' parte di fabbricato che si sviluppa a Piano Seminterrato, Rialzato, Piano 1° e Piano 2°. L'alloggio non è munito di box auto, anche se il fabbricato ha box per ogni unità immobiliare.

L'alloggio è occupato dalla persona eseguita.

Classe energetica dell'alloggio B

L'alloggio viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1

Dati catastali

**Comune di Turi (BA) Via F. Avella n. 44 Piano 2**

**Fg.20 Part. 957 - Sub. 6 - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 5 vani - Superf. 107 mq**

**Totale escluse aree scoperte: 90 mq. - Rendita € 426,08**

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO € 90.000,00**

FOGLIO RIASSUNTIVO

---

**Comune di Turi (BA) Via F. Avella n. 44 Piano 2**  
**Fg.20 Part. 957 - Sub. 6 - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 5 vani - Superf. 107 mq**  
**Totale escluse aree scoperte: 90 mq. - Rendita € 426,08**