

**PERIZIA STRAGIUDIZIALE DI STIMA**  
**Relativa a autorimessa sita in via Abate Gimma 53 - Bari**



La sottoscritta Arch. Marta KRUGER professionista in Adelfia avente studio tecnico in Via Armando Diaz 74B, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari con il progressivo 4072, in adempimento all'incarico conferito con Deliberazione N.8 del 26/03/2024 dal Dott. Marco PREVERIN in qualità di Commissario Straordinario della ASP Riunite Terra di Bari, con sede in via Napoli 332, (Bari), definisce con la seguente perizia stragiudiziale di stima il più probabile valore di mercato del bene immobile di proprietà della ASP Riunite Terra di Bari sito in Via Abate Giacinto Gimma n.53 (Bari) e identificato catastalmente dalla particella 118, subalterno 29 del foglio mappale 93. Al fine di redigere la presente perizia si è recata presso la sede dell'immobile in oggetto, al fine di effettuare le verifiche necessarie in loco.

**DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ**

La proprietà è situata nel Comune di Bari, al piano interrato di una palazzina posta in via Abate Giacinto Gimma al numero civico 53, nel cosiddetto quartiere Murat. L'immobile si trova in piena zona centrale del contesto cittadino, altamente urbanizzata, a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale. Più precisamente l'immobile si trova sull'isolato di Via Abate Gimma compreso tra via Sparano e via Argiro, due delle arterie più frequentate del centro, densamente popolate e caratterizzate dalla presenza di una grande quantità e varietà di esercizi commerciali.

Via Abate Gimma è una infrastruttura asfaltata, dotata di marciapiedi laterali, attualmente a singolo senso di marcia e caratterizzata da abbondante traffico giornaliero.

Un aspetto fondamentale di cui si deve tener conto, nell'analisi del contesto urbano in cui si colloca l'immobile oggetto della stima, è la densità di popolazione non solo del Comune di Bari, capoluogo di regione, ma anche e soprattutto della zona, il predetto quartiere Murat.

L'immobile ricade inoltre in una Zona di Sosta Regolamentata, che comprende oltre al Murat i quartieri del centro cittadino San Nicola, Libertà e Madonella. Dunque la disponibilità di parcheggi gratuiti nella predetta zona è alquanto scarsa, prevalentemente limitata per i non residenti a fasce orarie prestabilite.

La disponibilità effettiva di posti auto nella zona risulta quindi limitata con una domanda di parcheggio superiore all'offerta.

L'unità immobiliare, adibita ad autorimessa, è posta al piano interrato del fabbricato in via Abate Gimma n.43, avente accesso dalla rampa carrabile al civico n.53 di detta via Abate Gimma. Essa è composta da un'area principale di parcheggio e dalla predetta rampa di accesso. Allo stato attuale essa risulta funzionalmente collegata con ulteriore porzione di autorimessa, sita allo stesso piano interrato ma con accesso carrabile da altra rampa che si apre su via Argiro, esclusa dalla proprietà della ASP Riunite Terra di Bari. Nella zona destinata ad autorimessa una porzione equivalente ad un posto auto non risulta di proprietà dell'ASP Riunite Terra di Bari. Nel 2018, infatti, attraverso sentenza del Tribunale di Bari, il subalterno n.19 (inizialmente corrispondente a tutta la superficie dell'autorimessa di proprietà dell'ASP) viene soggetto a divisione per l'individuazione di parcheggio pertinenziale di 21mq relativo all'appartamento sito in Bari alla via A. Gimma, 43 piano secondo (Foglio 93 – particella 118 – subalterno 27).

Il risultato di detta divisione porta alla creazione di due subalterni distinti: uno, il subalterno 29, che rimane di proprietà dell'ASP, ed un altro il subalterno 30 (sempre particella 118 del foglio mappale 93), individuato come posto auto di pertinenza dell'appartamento al secondo piano dello stesso stabile.

La sentenza, come specifica la relativa perizia del CTU incaricato dalla Corte di Appello di Bari, oltre a determinare la superficie da destinare a parcheggio e la sua collocazione all'interno dell'autorimessa, quantifica anche la superficie di manovra necessaria per il posto auto così creato, garantendo quindi la viabilità interna dall'entrata su via Abate Gimma e viceversa. Attualmente il posto auto in questione resta individuato a livello della pavimentazione attraverso marcature lineari realizzate in vernice bianca che ne delimitano il perimetro. Dal punto di vista edilizio l'immobile presenta pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, una struttura a pilastri e travi estradossate e solai in laterocemento anch'essi intonacati e tinteggiati. Il pavimento è rivestito in piastrelle. Si rileva che i posti auto offerti all'interno dell'immobile in oggetto sono del tipo "in autorimessa interrata". Si riscontra, inoltre, anche una lieve inadeguatezza funzionale, dovuta ad alcune difficoltà di manovra e ad un numero non elevato di posti auto offerti.

#### **Giudizio sullo stato di conservazione**

Le finiture presenti sono datate e in alcuni punti mal conservate, eventualmente da rinnovare ma attualmente fungibili. In particolare la pavimentazione presenta lesioni dovute all'utilizzo nel tempo: in alcune zone, le più sollecitate dal passaggio degli autoveicoli, mancano le piastrelle e risultano visibili i ripristini effettuati nel tempo tramite materiale cementizio. Segni di usura (scrostamento) sono presenti anche sull'intonaco presente su alcune pareti e sui pilastri. Si ritiene che la proprietà sia adeguata alla destinazione d'uso. Si allega documentazione fotografica dello stato dei luoghi ottenuta tramite sopralluogo effettuato il giorno 29/03/2024.

#### **Valore di Mercato e Stima Beni Immobili**

Il Valore di Mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo di stima impiegato è quello basato sul criterio di *stima per comparazione* con i prezzi di mercato, il quale consta essenzialmente le seguenti fasi:

- 1) rilevazione di valori di mercato di beni comparabili al bene oggetto di stima
- 2) rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima
- 3) determinazione del valore di stima.

Si precisa che i valori di mercato possono essere rilevati da transazioni di compravendita recentemente avvenute sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali o da altre quantificazioni aventi carattere di oggettività, come i valori riportati nelle tabelle predisposte dagli istituti di ricerca.

Nella presente perizia infatti il valore di partenza che verrà assunto sarà il risultato di una media effettuata tra il valore minimo e il valore massimo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio (OMI - periodo di riferimento pubblicato 2° semestre 2023).

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, la scrivente ha effettuato, un'analisi comparativa di annunci di compravendita recenti presso agenzie immobiliari locali, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura, stato di conservazione e destinazione simili.

Da una analisi di questi valori, essi risultano generalmente di un 20-25% superiori a quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si ipotizza che questa maggiorazione sia dovuta al fatto che le cifre non corrispondono ai reali prezzi di compravendita degli immobili, ma a offerte che non hanno ancora subito i presumibili ribassi a seguito della trattativa di compravendita. Si ritiene dunque che i risultati ottenuti attraverso queste indagini presso agenzie immobiliari locali non possano essere considerati attendibili nella individuazione del valore di mercato oggetto della presente stima.

Infine nella redazione della presente stima inoltre si è tenuto conto oltre alle informazioni offerte dal Borsino Immobiliare locale anche delle valutazioni relative a perizie stragiudiziali commissionate dall'ASP negli anni passati facenti riferimento ai dati offerti dalla Banca Dati dell'OMI nel 2° semestre del 2010 e 2014.

La valutazione della proprietà viene infine redatta tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile che globalmente influiscono positivamente e/o negativamente sul valore di mercato.

Lo stato di occupazione degli immobili, infine, cioè il fatto che essi siano liberi o locati, non è stato preso in considerazione ai fini della seguente perizia, non incidendo sul valore di stima assunto.

#### **Consistenza della proprietà e determinazione superficie commerciale**

Le modalità di calcolo adottate per la consistenza dei beni, ovvero la loro superficie commerciale, sono quelle indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la composizione della Banca dati Nazione delle Quotazioni Immobiliari. La misura dunque verrà invece eseguita al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché al lordo dei tramezzi interni, aggiungendo l'incidenza delle superfici esterne (balconi, logge) o accessorie (cantine, mansarde, depositi) secondo gli standard previsti.

La superficie commerciale complessiva oggetto di stima è di mq 268,44. La rendita catastale dell'immobile è di 1950,24 euro.

#### **Assunzione del valore unitario di stima e note valutative.**

Come predetto, da una analisi dei dati offerti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) risalenti al secondo semestre del 2023 e dal Borsino Immobiliare locale, considerato che l'autorimessa ricade in zona centrale del Comune di Bari, caratterizzata da una elevata richiesta di posti auto, si può ricavare un "valore unitario di mercato" pari a € 2.200,00 al metro quadrato, cioè una media effettuata tra il valore minimo e il valore massimo rilevati dall'OMI per la categoria "autorimesse".

Relativamente alla richiesta di strutture per il parcheggio nella zona è importante ricordare che l'Amministrazione Locale negli anni ha incrementato il numero di iniziative volte a liberare il centro città dalle automobili e renderlo così più vivibile a piedi, offrendo negli anni alternative come il "Park and Ride" o strutture come il parcheggio interrato di Piazza Cesare Battisti, distante pochi isolati dall'autorimessa in oggetto. Tale valore al metro quadrato è stato quindi adeguato in base alle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare oggetto della stima. Questo procedimento di adeguamento è stato effettuato tramite la

considerazione di fattori di apprezzamento e deprezzamento relativi al contesto urbano in cui è inserito, all'edificio di appartenenza e infine alle caratteristiche specifiche dei posti auto disponibili all'interno dell'immobile in oggetto. Si rileva che i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo. Di seguito si riportano i fattori di apprezzamento e deprezzamento di cui si è tenuto conto nella valutazione della proprietà:

#### Fattori di apprezzamento:

- Localizzazione in contesto urbano centrale di pregio.
- Localizzazione in contesto urbano densamente popolato e frequentato caratterizzato da alta domanda di strutture per la sosta.
- Offerta limitata di strutture per la sosta nella zona.
- Prossimità alle maggiori arterie della viabilità del centro cittadino.

#### Fattori di deprezzamento:

- Finiture e impianti datati seppur fungibili.
- Tipologia di posti auto in autorimessa interrata.
- Lieve inadeguatezza delle aree di manovra offerte.
- Presenza in prossimità dell'immobile di strutture alternative per la sosta (es. Park and Ride, parcheggi interrati).
- Presenza all'interno dell'autorimessa di posto auto pertinenziale identificato catastalmente come subalterno 30, particella 118 del foglio mappale 93, con accesso e area di manovra dall'ingresso di Via Abate Gimma.



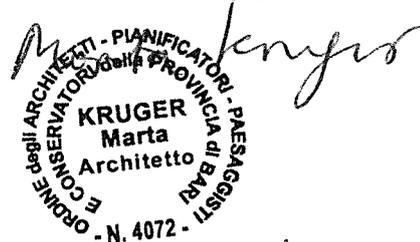
#### Calcolo del valore dell'unità immobiliare

Tenuto conto dei dati offerti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, delle specifiche offerte immobiliari in corso aventi ad oggetto immobili di tipologia, consistenza e ubicazione comparabile con quelle del bene oggetto di stima, dei fattori di apprezzamento e deprezzamento sopra riportati, dell'effettivo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, e partendo da valore di riferimento di € 2.200,00 al metro quadrato possiamo, otteniamo un il valore unitario per l'unità commerciale oggetto di stima di € 2.330,00.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare di 268,44 mq si conclude che il valore di mercato più probabile per l'immobile oggetto di stima è di € 625.400,00 arrotondato per eccesso a €630.000,00.

Bari, 15/04/2024

Dott. Arch. Marta KRUGER



Proc 1854/24

## TRIBUNALE DI BARI

### VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2024 il giorno .....<sup>15</sup>..... del mese di aprile, nella cancelleria del suddetto Tribunale, innanzi al sottoscritto cancelliere è comparso l'arch. Marta Kruger nata a Bari il 13/09/1988, residente ad Adelfia (BA) in via Conte Sabini n° 15 e iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari al n°4072, la quale chiede di asseverare con giuramento l'antescritta relazione di perizia stragiudiziale dattiloscritta con documentazione fotografica su n° 8 facciate oltre la presente nell'interesse della Associazione "ASP Riunite Terra di Bari" rappresentata dal Commissario dr. Marco Preverin.

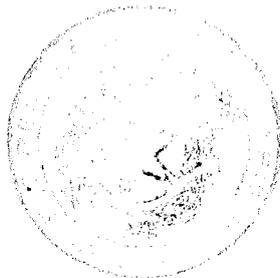
All'uopo invitato e previa identificazione, la comparente Kruger arch. Marta stando in piedi e a capo scoperto presta il giuramento ripetendo la formula:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO  
ALL'INCARICO PERITALE AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR  
CONOSCERE LA VERITA' CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITA'  
CUI SI VA INCONTRO ANCHE AI SENSI DELL'ART. 64 DEL CODICE DI  
PROCEDURA CIVILE".

Del che è verbale, letto, confermato e sottoscritto.

In fede

Dott. Arch. Marta Kruger

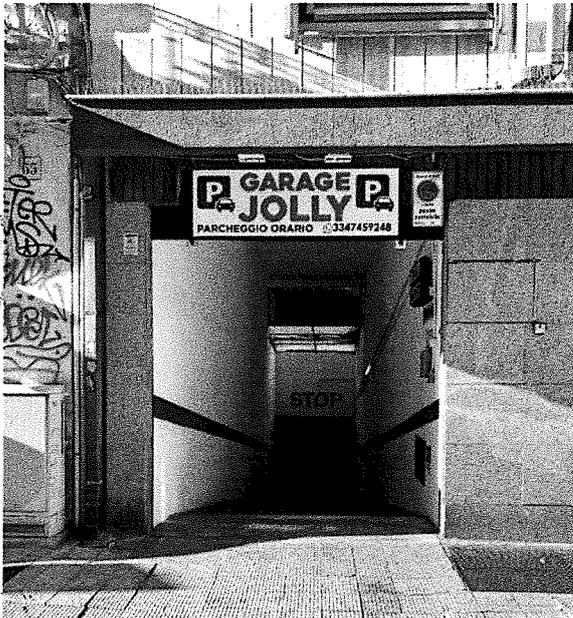


IL DIRETTORE  
Dr. Carmelo Roberto DIPASQUALE



PERIZIA STRAGIUDIZIALE DI STIMA - allegato: rilievo fotografico del 29/03/2024

Relativa a autorimessa sita in via Abate Gimma 53 - Bari



INDICATORI - PERSAGGI  
PROVINCIA DI BARI





4072 - 15/08/2017  
CIVIA DI BARI





AGATORI - B  
OVINZIA di Bari  
to  
172 -

