

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. A. RUFFINO

PROCEDIMENTO IN ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 181/2024

PROMOSSO DA: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

IN DANNO DI:

Perizia di Stima

Lotto A



Ing. Nadir AULISIO

Via Alberotanza, 16 – 70125 - Bari (BA)

Tel. 080/5014176 – cell. 328/9278106

e-mail nadir.aulio@alice.it – PEC nadir.aulio7562@pec.ordingbari.it

C.F. LSANDR79H20A662C – P. IVA 06724830721

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. PREMESSA

Il lotto "A" individuato si riferisce alla proprietà dell'immobile così di seguito individuato:

- appartamento ad uso abitazione sito in Conversano (BA) alla Via Padre Giovanni Semeria n. 4 (ex Via Boschetto n.c.) - piano terzo - identificato catastalmente al NCEU al Foglio 53, Part. 82, sub 11 - categoria A/2 classe 2 vani 5 – Rendita catastale € 477,72

L'immobile è di proprietà (in regime di separazione dei beni fino al) di, C.F., nato a il ed è pervenuto allo stesso attraverso atto di compravendita del 10/11/2010 (Rep. N. 7444), a rogito Notaio Emanuela SORVILLO.

L'appartamento di cui sopra, adibito ad uso residenziale, fa parte di una palazzina sita in Conversano (BA) alla Via Padre Giovanni Semeria n. 4 (ex Via Boschetto n.c.) a piano terzo, composta da 4 piani fuori terra, (da piano terra a piano terzo).

Dalle ricerche fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conversano è emerso quanto segue in riferimento alle licenze edilizie:

- Concessione Edilizia n. 6653 del 28/04/1979
- Condonò Edilizio n. 197 del 20/01/1986
- Abitabilità n. 6653/3346 del 20/01/1987
- DIA n. 26378 del 01/12/2009

Il custode Avv. Vincenzo RAGNI avvisava l'esecutato con lettera raccomandata con R.R del 02/09/2024, l'inizio delle operazioni peritali in data **17/09/2024**;

In data **17/09/2024** previo avviso alle parti, con la suddetta lettera raccomandata il sottoscritto si è recato unitamente al Custode del Bene, Avv. Vincenzo RAGNI, presso l'immobile sito in Conversano in via Padre Giovanni Semeria, 4. In tale occasione non si è potuto dare inizio alle operazioni peritali, vista la mancanza di disponibilità degli occupanti.

In data **04/10/2024** il custode Avv. Vincenzo RAGNI avvisava la signora, occupante l'immobile sito in Conversano in via Padre Giovanni Semeria, 4, con lettera raccomandata con R.R al fine di concordare una data per il sopralluogo.

In data **22/10/2024**, il custode Avv. Vincenzo RAGNI ha richiesto assistenza della Questura di Bari per l'accesso all'immobile, fissandolo per il giorno **29/10/2024**.

In data **29/10/2024** il sottoscritto si è recato unitamente al Custode del Bene presso l'immobile oggetto del presente procedimento e si è dato inizio alle operazioni peritali eseguendo rilievi fotografici e metrici e rilevando quanto di seguito descritto dove, per una maggiore comprensione si farà riferimento alle foto (vedi allegato A.2) e agli allegati grafici in cui sono riportate le Piante quotate e le Piante con indicato l'orientamento delle foto a cui di volta in volta si farà riferimento (vedi allegato A.1).

All'incontro fissato, era presente la Sig.ra, la quale ha dato disponibilità alla effettuazione dei rilievi dell'immobile oggetto di perizia.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO - IMMOBILE "A"

Dati catastali dell'immobile:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento			
	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
1	53	82	11	A/2	2	5	€ 477,72

L'immobile presenta i seguenti confini:

Nord-Est	Prospiciente pubblica via
Sud-Ovest	Prospiciente altra proprietà
Sud-Est	Prospiciente pubblica via
Nord-Ovest	Prospiciente cortile condominiale

L'immobile è ubicato al piano terzo ed è dotato di unico ingresso dal pianerottolo del vano scala del fabbricato a cui si accede dalla Via Padre Giovanni Semeria n. 4 (vedi foto 1).

Il fabbricato non è dotato di pertinenze condominiali ed è privo di ascensore.

L'appartamento, a cui si accede attraverso una porta blindata (vedi foto 2), è composto dai seguenti ambienti ed accessori: ingresso (vedi foto 3), cucina (vedi foto 4-5), salone (vedi foto 6-7), corridoio (vedi foto 8-9), n. 2 stanza da letto (vedi foto 10-11-12-13), un bagno provvisto di lavabo, bidet, wc e piatto doccia (vedi foto 14-15).

L'appartamento è provvisto di un terrazzino che si affaccia sul cortile interno (vedi foto 16) ed un terrazzino che si affaccia sulla via Semeria (vedi foto 17-18). Il terrazzino su cortile interno è provvisto di una tettoia in legno lamellare.

Caratteristiche strutturali dell'appartamento:

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è realizzato in struttura in cemento armato con solai laterocementizi.

La finitura esterna del prospetto principale dell'edificio è realizzata con rivestimento plastico del tipo "grafato".

I balconi sono realizzati con soletta aggettante in laterocemento con parapetti realizzati in muratura.

Opere di finitura dell'appartamento:

- Infissi interni: l'unica porta interna presente è del tipo in legno tamburato con vetro;
- Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio-legno con vetrocamera, dotati di avvolgibili;

- Pavimenti: i pavimenti sono realizzati in materiale ceramico; da quanto visto ci sono due tipi di pavimenti sovrapposti l'uno sull'altro, situazione rinveniente da una manutenzione non completata;
- Rivestimenti: i rivestimenti presenti nei bagni ed in cucina sono in materiale ceramico;
- Bagno: il bagno è dotato di lavabo, WC, bidet e piatto doccia;
- Finiture interne: le pareti ed i soffitti sono rivestiti con pitturazione;
- Impianti:
 - La costruzione è dotata di impianto idrico, fognario ed elettrico regolarmente allacciati alle reti cittadine;
 - L'appartamento è dotato di citofono;
 - L'impianto elettrico è completamente sottotraccia, ma non è dotato di luci di emergenza;
 - L'immobile allo stato attuale è privo di un impianto di riscaldamento autonomo funzionante, vi è la presenza di una caldaia (non attiva) posta sul terrazzino e non vi sono i radiatori;
 - Vi è la presenza di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
 - L'impianto idrico - fognante è collegato a quello condominiale;
 - Vi è la presenza della predisposizione per i pannelli solari termici.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,90 m.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta scarso, e per quanto riguarda gli impianti presenti il sottoscritto ritiene consigliabile una verifica per il loro corretto funzionamento da parte di tecnici abilitati.

In particolare, si rileva quanto segue:

- Presenza di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare nel salone;
- Formazione di condensa nelle camere da letto e nel bagno;
- La caldaia (del tipo a condensazione 24 kW) non è funzionante;
- La termostufa a pellet (del tipo Edilkamin Solaris) non è funzionante;
- Mancanza dei radiatori;
- Mancanze delle porte interne con eccezione della porta del salone;
- Le tapparelle del salone e di una camera da letto sono rotte;
- I parapetti dei terrazzini risultano ammalorati.

La determinazione della superficie commerciale viene effettuata secondo i criteri dettati dall'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1999 e della norma UNI 10750.

Di seguito si riporta in formato tabellare per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima. La somma delle superfici parziali ci darà la Superficie Lorda Commerciale (SLC)

Progr.	Locale	Piano	Sup. netta	Coeff. Sup. Comm.	Sup. Lorda Commerciale
1	Ingresso	3	14,39 mq	1,00	14,39 mq
2	Cucina	3	14,84 mq	1,00	14,84 mq
3	Salone	3	23,10 mq	1,00	23,10 mq
4	Camera da letto	3	19,01 mq	1,00	19,01 mq
5	Camera da letto	3	13,26 mq	1,00	13,26 mq
6	WC	3	4,80 mq	1,00	4,80 mq
7	Terrazzino	3	34,85 mq	0,30	10,46 mq
8	Terrazzino	3	12,86 mq	0,30	3,86mq
Superficie Lorda Commerciale Totale					103,71 mq

3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile è di proprietà (in regime di separazione dei beni fino al 15/12/2010) di, C.F., nato a CONVERSANO (BA) iled è pervenuto allo stesso attraverso atto di compravendita del 10/11/2010 (Rep. N. 7444), a rogito Notaio Emanuela SORVILLO.

L'immobile è attualmente abitato dalla Sig.ra, con i suoi figli, a seguito di separazione con il Sig. Non vi è la presenza di un titolo opponibile per l'occupazione dell'immobile da parte del suddetto nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.

5.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Non esistono altri vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile non risulta di interesse storico artistico e non è assoggettato ai vincoli di cui alla Legge 1° giugno 1936.

Non risultano esserci altri vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli relativamente all'immobile oggetto di procedimento

5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- TRASCRIZIONE del 17/05/2024 - Registro Particolare 18775 Registro Generale 24287
Pubblico ufficiale CORTE DA'PPELLO DI BARI - UNEP Repertorio 3919 del 16/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 04/12/2007 - Registro Particolare 14132 Registro Generale 64843
Pubblico ufficiale TRONO ELIO Repertorio 44189/17711 del 20/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Dalle ulteriori indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Bari e conservatoria dei R.R.I.I. di Bari nel periodo successivo alla data del pignoramento a carico degli immobili oggetto di stima, non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dal punto di vista delle condominiali, l'Amministratore Condominiale dichiara che le quote per l'anno 2023 sono state completamente versate, mentre per l'anno 2024 saranno rinvenienti dal Bilancio Consuntivo da approvare.

Non esistono ulteriori informazioni di rilievo per l'acquirente.

5. CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conversano è emerso quanto segue in riferimento alle licenze edilizie per l'appartamento ad uso abitazione sito in Conversano (BA) alla Via Padre Giovanni Semeria n. 4:

- Concessione Edilizia n. 6653 del 28/04/1979 (costruzione del fabbricato)
- Condonò Edilizio n. 197 del 20/01/1986 (Sanatoria relativa al fabbricato)
- Abitabilità n. 6653/3346 del 20/01/1987
- Permesso di Costruire n. 44 del 22/02/2005 (prat. 225/1)
- DIA n. 26378 del 01/12/2009

Rispetto alla DIA n. 26378 non sono state realizzate le seguenti opere previste:

- Installazione delle porte interne;
- Realizzazione di pergolato sul terrazzino prospiciente via Semeria;
- Installazione parquet in zona salone;
- Installazione sul lastrico solare dei pannelli solari.

Dall'esame delle planimetrie presenti nei titoli edilizi e dai rilievi effettuati sul posto si sono riscontrate le seguenti discordanze:

- a) Vi è la presenza di un ripostiglio sul terrazzino prospiciente via Semeria realizzato in alluminio.

6. SANABILITA'

Per quanto riguarda le opere di realizzazione del volume aggiuntivo sul terrazzino:

- trattandosi di opere di cui non è possibile determinare una data certa per il loro completamento;
- risultano essere in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di appartenenza;
- non è possibile avvalersi dell'ultimo comma dell'art.40 della Legge 47/85 che prevede che la domanda di sanatoria possa essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile (se il trasferimento deriva da procedure esecutive), poiché le ragioni creditorie per cui si interviene o

procede sono successive alla data dell'ultima legge inerente al condono edilizio (Decreto-Legge 30 settembre 2003, n.269).

trattasi di opere abusive soggette a rimozione e demolizione al fine di ripristinare lo stato dei luoghi assentito. Pertanto, nella valutazione del lotto, non si è valutata superficie coperta da parte del ripostiglio.

7. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del valore di mercato, attraverso la stima per punti di merito che si basa sull'impiego del **Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.**

Esso rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Al fine di ottenere "Il Valore Commerciale dell'immobile riferito all'unità di superficie" (VC_{unit}) si utilizza la seguente formula:

$$VC_{unit} = V_{medio} * K$$

dove:

- V_{medio} = quotazione di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare; si avrà, come primo riferimento, quello riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio;
- K = coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche dell'immobile ed è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi:

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_p)$$

Dove:

K_{pe} : caratteristiche posizionali estrinseche;

K_{pi} : caratteristiche posizionali intrinseche;

K_i : caratteristiche intrinseche;

K_p : caratteristiche produttive.

Tali coefficienti vengono valutati in base alla seguente convenzione:

Se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche

- superiori alla media => $K > 1$
- inferiori alla media => $K < 1$
- nella media => $K = 1$

Al fine di ottenere il Valore Commerciale del bene da stimare (VC), utilizzando il valore VC_{unit} ottenuto, si utilizzerà al seguente formula:

$$VC = VC_{unit} * SLC$$

Dove

SLC = Superficie Lorda Commerciale Totale del lotto

Nella tabella seguente è riportata la Superficie Lorda Commerciale Totale del lotto:

Progr.	Locale	Piano	Sup. Lorda Commerciale
A	Appartamento	3	103,71 mq
Superficie Lorda Commerciale Totale del lotto			103,71 mq

8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Stabilito il criterio di stima adottato, si procede alla valutazione del Lotto ed in particolare, come già detto, facendo riferimento ai valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e inoltre, in base ad ulteriori indagini in zone limitrofe, nelle agenzie immobiliari, ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare, una congrua quotazione "media di mercato" praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quelli da stimare, risulta:

$V_{\text{medio}} = 1.250,00 \text{ €/m}$ per l'Appartamento

Ottenuti dalla tabella qui di seguito riportata:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: CONVERSANO

Fascia/zona: Semicircolo/VIESI/MARGHISI/FLAVIANO, R. CASOLLA ENNI, PALACCOLTI GILSACCO E VANZETTUBARI, F.S.E.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n. 1

Tipologie prevalenti: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1550	L	4,3	5,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	3,7	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1150	L	3	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1100	1400	L	3,7	4,7	L

Tale valore medio trova conforto nelle indagini eseguite presso le agenzie immobiliari in Bari per cui la valutazione per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quelli oggetto della nostra stima oscilla tra i 1.100,00 ed i 1.400,00 €/mq.

Nelle successive tabelle è riportata la determinazione degli indici K_{pe} , K_{pi} , K_i , K_p :

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE - Calcolo K_{pe}			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
K_{pe} 1	Centralità di ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.	$\pm 0,22$	1,
K_{pe} 2	Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	$\pm 0,30$	1,10
K_{pe} 3	Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	$\pm 0,28$	1,00
K_{pe} 4	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	$\pm 0,18$	1,00
K_{pe} 5	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	$\pm 0,20$	1,00
K_{pe} 6	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	$\pm 0,10$	1,10
$(\sum K_{pe} i) / i = 6,20 / 6 = K_{pe} =$			1,033

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE - Calcolo K_{pi}			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
K_{pi} 1	Caratteristiche di panoramicità	$\pm 0,26$	1,10
K_{pi} 2	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	$\pm 0,20$	1,10
K_{pi} 3	Quota rispetto al piano stradale	$\pm 0,08$	1,08
K_{pi} 4	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	$\pm 0,06$	1,00
$(\sum K_{pi} i) / i = 4,28 / 4 = K_{pi} =$			1,07

CARATTERISTICHE INTRINSECHE - Calcolo K_i			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
K_i 1	Età dell'edificio	$\pm 0,20$	1,00
K_i 2	Grado di rifinitura interna ed esterna	$\pm 0,16$	0,84
K_i 3	Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	$\pm 0,12$	0,88
K_i 4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	$\pm 0,20$	0,80
K_i 5	Caratteristiche architettoniche	$\pm 0,30$	0,90
K_i 6	Disposizione interna	$\pm 0,30$	1,00
K_i 7	Sicurezza (presenza di portierato o vigilanza)	$\pm 0,10$	0,90
K_i 8	Ascensore	$\pm 0,10$	0,90
$(\sum K_i i) / i = 7,22 / 8 = K_i =$			0,903

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE - Calcolo K_p			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
K_p 1	Capacità reddituale dell'immobile	$\pm 0,20$	1,00
K_p 2	Stato di occupazione dell'immobile: libero, occupato, locato	$\pm 0,30$	0,70
$(\sum K_p i) / i = 1,70 / 2 = K_p =$			0,85

Ottenuti i valori di K_{pe} , K_{pi} , K_i , K_p otteniamo il valore di K :

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_p) = 1,033 * 1,07 * 0,9025 * 0,85 = 0,848$$

Tenuto conto quindi, del coefficiente correttivo ottenuto, il Valore Commerciale unitario dell'unità immobiliare è così definito:

$$VC_{unit} = V_{medio} * K = 1.250,00 \text{ €/mq} * 0,848 = 1.060,00 \text{ €/mq}$$

pertanto il Valore Commerciale del Bene risulta:

$$VC = VC_{unit} * SLC = 1.060,00 \text{ €/mq} * 103,71 \text{ mq} = \text{€ } 109.932,60$$

Pertanto il Valore Commerciale del lotto è pari a:

€ 109.932,60

A questo valore va decurtato l'importo di € 1.000,00 per le spese di rimozione del ripostiglio esistente addi-
venendo pertanto ad un valore di **€ 108.932,60**

Applicando a tale ultimo valore un abbattimento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari cal-
colati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti, la valutazione
del Lotto risulta in definitiva pari a:

€ 92.592,71

9. VALUTAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi in possesso di titolo non opponibile al precedente procedimento e per-
tanto è necessario quantificare una indennità di occupazione dell'immobile.

Si fa riferimento alla tabella presente a pag. 8 per il calcolo utilizzato il valore minimo di locazione, tenuto
conto delle condizioni scadenti dell'immobile, che è pari a 3,70 €/mq x mese.

Pertanto il canone mensile risulterà essere:

$$\text{Canone mensile} = 3,70 \text{ €/mq x mese} * 103,71 \text{ mq} = \text{€ } 383,72$$

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione Peritale, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e restando a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per quanto eventualmente necessario.

Bari li, 18/12/2024

IL C.T.U.

Ing. Nadir AULISIO



ELENCO COMPLESSIVO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO	DESCRIZIONE
FASCICOLO A	Relazione di stima Lotto "A"
ALLEGATO A.1	Planimetria
ALLEGATO A.2	Documentazione fotografica
ALLEGATO A.3	Planimetrie catastali
ALLEGATO A.4	Visure Storiche Immobili
ALLEGATO A.5	Atto di proprietà
ALLEGATO A.6	Visura ipotecaria
ALLEGATO A.7	Pratiche edilizie originarie
ALLEGATO A.8	Check list
ALLEGATO A.9	Verbale di sopralluogo