

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 B



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 "B" individuato si riferisce alla proprietà dell'immobile così di seguito individuato:

- appartamento ad uso abitazione sito in Turi (BA) alla Via Tenente Marco Gasparro n. 48 - piano terra - identificato catastalmente al NCEU al Foglio 16, Part. 962, sub 3 - categoria A/3 classe 3 vani 3,5 – Rendita catastale € 253,06

L'immobile è di proprietà di, C.F., nato a il ed è pervenuto allo stesso attraverso atto di compravendita del 24/07/1987 (Rep. N. 135553), a rogito Notaio Berardino ROTONDO.

L'appartamento di cui sopra, adibito ad uso residenziale, fa parte di una palazzina sita in Turi (BA) alla Via Tenente Marco Gasparro n. 48 a piano terra, composta da 3 piani fuori terra, (da piano terra a piano secondo).

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

- Licenza Edilizia n. 130/1967
- SCIA n. 222 del 30/11/2010
- Agibilità n. 20/2011

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**;

Successivamente, a seguito di contatti tra il Custode e l'Esecutato, si è concordato con il Sig. di rinviare l'inizio delle operazioni peritali in data **25/09/2024** presso l'immobile in Turi alla Via Tenente Marco Gasparro, 48; in tale data 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 il Sig., il 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	16	962	3	A/3	3	3,5	€ 253,06

L'immobile presenta i seguenti confini:

Nord	Prospiciente altra proprietà
Sud	Prospiciente altra proprietà
Est	Prospiciente altra proprietà
Ovest	Prospiciente pubblica via

L'immobile è ubicato al piano terra ed è dotato di unico ingresso dalla pubblica via (vedi foto 16).

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

L'appartamento, a cui si accede attraverso una porta di sicurezza in alluminio e vetro (vedi foto 1-2), è composto dai seguenti ambienti ed accessori: ingresso/camera da letto (vedi foto 3-4), cucina/soggiorno (vedi foto 5-6), camera da letto (vedi foto 7-8), un bagno provvisto di lavabo, bidet, wc e piatto doccia (vedi foto 9-10), disimpegno (vedi foto 11).

L'appartamento è provvisto di un atrio esterno (vedi foto 12-13).

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 pittura per esterni.

Opere di finitura dell'appartamento:

- Infissi interni: le porte interne sono del tipo in legno tamburato;
- Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera;
- Pavimenti: i pavimenti sono realizzati in materiale ceramico;
- 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 che però risultano collegate alle utenze di un altro appartamento dello stesso stabile, sempre di proprietà dell'esecutato;
 - L'impianto elettrico è completamente sottotraccia;
 - L'immobile allo stato attuale è dotato di un impianto di riscaldamento comprendente i radiatori, ma non sono presenti generatori termici;
 - Vi è predisposizione per l'installazione di caldaia a gas o stufa a pellet
 - Vi è predisposizione per l'installazione di condizionatori.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 3,50 m.

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

Risulta comunque necessaria l'installazione di un generatore per il riscaldamento dell'unità immobiliare.

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/camera da letto	T	14,54 mq	1,00	14,54 mq
2	Cucina/soggiorno	T	12,77 mq	1,00	12,77 mq
3	Disimpegno	T	2,28 mq	1,00	2,28 mq
4	Camera da letto	T	8,90 mq	1,00	8,90 mq
5	WC	T	4,72 mq	1,00	4,72 mq
6	Atrio	T	4,40 mq	0,30	1,32 mq
Superficie Lorda Commerciale Totale					44,53 mq

3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile è di proprietà di, C.F., nato a il ed è pervenuto allo stesso attraverso atto di compravendita del 24/07/1987 (Rep. N. 135553), a rogito Notaio Berardino ROTONDO.

L'immobile è attualmente abitato dal proprietario.

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

- ISCRIZIONE del 20/10/2011 - Registro Particolare 8881 Registro Generale 43487

Pubblico ufficiale SORVILLO EMANUELA Repertorio 8350/2371 del 14/10/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 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

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

Per lo stabile di cui fa parte l'immobile non è costituito un condominio.
Sarà necessario effettuare gli allacci degli impianti elettrici, idrici e gas agli enti fornitori.
Non esistono ulteriori informazioni di rilievo per l'acquirente.

5. CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Turi è emerso quanto segue in riferimento alle licenze edilizie per l'appartamento ad uso abitazione in Turi (BA) alla Via Tenente Marco Gasparro n. 48:

- Licenza Edilizia n. 130/1967
- SCIA n. 222 del 30/11/2010
- Agibilità n. 20/2011

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

- a) Le destinazioni d'uso attuali delle stanze dell'immobile non sono quelle assentite con le pratiche edilizie. In particolare l'attuale camera da letto non soddisfa i requisiti igienico sanitari per dimensioni e rapporto aeroilluminante

6. SANABILITA'

Per le diverse destinazioni d'uso dei locali interni si consiglia di ripristinare il loro utilizzo così come da progetto approvato.

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 ca-

ratteristiche 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	T	44,53 mq
Superficie Lorda Commerciale Totale del lotto			44,53 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:

$$V_{\text{medio}} = 675,00 \text{ €/m}$$

Ottenuti dalla tabella qui di seguito riportata:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: TURRI

Fascia/zona: Centrale/FINO A VIA: V.CASAMASSIMA - ELEFANTE - DI PINTO - LONGO - ALFIERI - V.VENETO - PRINC.DI NAPOLI - CONVERSANO - PIAVE - FERROVIA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: 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	NORMALE	750	1100	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,9	2,7	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 550,00 e 800,00 €/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.	$\pm 0,22$	1,22
K_{pe} 2	Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	$\pm 0,30$	1,30
K_{pe} 3	Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	$\pm 0,28$	1,28
K_{pe} 4	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	$\pm 0,18$	1,15
K_{pe} 5	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	$\pm 0,20$	1,10
K_{pe} 6	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	$\pm 0,10$	1,10
$(\sum K_{pe} i) / i = 7,15 / 6 = K_{pe} =$			1,192

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE - Calcolo K_{pi}			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
K_{pi} 1	Caratteristiche di panoramicità	$\pm 0,26$	0,90
K_{pi} 2	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	$\pm 0,20$	0,90
K_{pi} 3	Quota rispetto al piano stradale	$\pm 0,08$	1,00
K_{pi} 4	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	$\pm 0,06$	0,94
$(\sum K_{pi} i) / i = 3,74 / 4 = K_{pi} =$			0,935

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

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE - Calcolo K_p			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
K_p 1	Capacità reddituale dell'immobile	$\pm 0,20$	1,10
K_p 2	Stato di occupazione dell'immobile: libero, occupato, locato	$\pm 0,30$	0,90
$(\sum K_p i) / i = 2,00 / 2 = K_p =$			1,00

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

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_p) = 1,192 * 0,935 * 1,00 * 1,00 = 1,114$$

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

$$VC_{unit} = V_{medio} * K = 675,00 \text{ €/mq} * 1,114 = 751,95 \text{ €/mq}$$

pertanto il Valore Commerciale del Bene risulta:

$$VC = VC_{unit} * SLC = 751,95 \text{ €/mq} * 44,53 \text{ mq} = \text{€ } 33.484,33$$

Pertanto il Valore Commerciale del lotto è pari a:

€ 33.484,33

Applicando a tale ultimo valore un abbattimento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati 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:

€ 28.461,68

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 lì, 18/12/2024

IL C.T.U.

Ing. Nadir AULISIO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO COMPLESSIVO DEGLI ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®