

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. A. RUFFINO

PROCEDIMENTO IN ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 144/2024

PROMOSSO DA: Penelope SPV s.r.l.

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.aulisio@alice.it – PEC nadir.aulisio7562@pec.ordingbari.it
C.F. LSANDR79H20A662C – P. IVA 06724830721



1. PREMESSA

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

- appartamento ad uso abitazione con pertinenziale terrazzo scoperto siti in Triggiano (BA) in Vico Di Fronzo n. 12 - piano primo e secondo - identificati catastalmente al NCEU al Foglio 23, Part. 463, sub 4 - categoria A/4 classe 3 vani 1,5 – Rendita catastale € 96,84

L'immobile è di proprietà di

-, C.F., nato ail proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
-, C.F., nata ail proprietà 1/2.

ed è pervenuto agli stessi attraverso atto di compravendita del 08/10/2007 (Rep. N. 23995), a rogito Notaio Amelia CARPINELLI.

Gli immobili di cui sopra, adibiti ad uso residenziale, fanno parte di una palazzina sita in Triggiano (BA) in vico Di Fronzo civici 8-10-12.

Non è stato possibile ritrovare la Licenza Edilizia dello stabile, non presente nell'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano.

Lo stabile risulta privo di Certificato di Abitabilità.

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	23	463	4	A/4	3	1,5	€ 96,84

L'immobile presenta i seguenti confini:

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

L'immobile è ubicato al piano primo ed è dotato di unico ingresso dal pianerottolo del vano scala del fabbricato a cui si accede dal civico 12 di Vico Di Fronzo (vedi foto 1-2).

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

L'appartamento, a cui si accede attraverso una porta in legno con cancellata in ferro (vedi foto 3), è composto da una stanza (vedi foto 3-4) ed un bagno provvisto solo di wc (vedi foto 5-6-7).



Nel bagno sono presenti due piccoli vani (vedi foto 7) sopra il vano scala che possono essere utilizzati come ripostiglio (di altezza inferiore a 1,10).

L'appartamento è provvisto di un piccolo balcone che si affaccia sul vico Di Fronzo (vedi foto 8).

L'immobile è dotato anche di un pertinenziale terrazzo a piano secondo che si raggiunge tramite la scala condominiale. Tale terrazzo pertinenziale funge da accesso anche ad altre proprietà dello stabile.

Caratteristiche strutturali dell'appartamento:

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è realizzato in muratura portante.

La finitura esterna del prospetto principale dell'edificio è realizzata con tinteggiatura.

I balconi sono realizzati con soletta aggettante sostenuta da "gattoni" e dotati di ringhiera metallica.

Opere di finitura dell'appartamento:

- Infissi interni: l'unica porta interna presente è del tipo in legno;
- Infissi esterni: gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di scuri;
- Pavimenti: i pavimenti sono realizzati in marmette;
- Rivestimenti: non sono presenti rivestimenti ceramici;
- Bagno: il bagno è dotato solo di WC;
- Finiture interne: le pareti ed i soffitti voltati sono rivestiti con pitturazione;
- Impianti:
 - La costruzione è dotata di impianto idrico, fognario regolarmente allacciati alle reti cittadine;
 - L'appartamento è dotato di citofono;
 - L'impianto elettrico è completamente sottotraccia, ma non risulta allacciato;
 - L'immobile allo stato attuale è privo di un impianto di riscaldamento o di produzione di acqua calda sanitaria;

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 3,90 m e di 2,40 nel locale bagno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta pessimo, 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;
- Mancanza dei sanitari;
- Gli intonaci risultano ammalorati e scrostati.

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	Locale	1	15,45 mq	1,00	15,45 mq
2	Bagno	1	2,00 mq	1,00	2,00 mq
3	Balcone	1	1,32 mq	0,30	0,40 mq
4	Terrazzo	2	14,40 mq	0,15	2,16 mq
Superficie Lorda Commerciale Totale					20,01 mq

3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono di proprietà di

-, C.F., nato ail proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
-, C.F., nata ail proprietà 1/2.

ed è pervenuto agli stessi attraverso atto di compravendita del 08/10/2007 (Rep. N. 23995), a rogito Notaio Amelia CARPINELLI.

L'immobile risulta disabitato.

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

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.19500/15024 in data 22 aprile 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte Di Appello Di Bari del 11 marzo 2024, numero di repertorio 2599, a favore di PENELOPE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro nato ail, codice fiscale, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, nata ail, codice fiscale, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.7393/5617 in data 28 febbraio 2013, a seguito di atto giudiziario per Corte Di Appello di BARI (BA) del 13 febbraio 2013, numero di repertorio 197, a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. sede Napoli (NA), codice fiscale 04485191219,



per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro nato ail, codice fiscale, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, nata ail, codice fiscale, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

- IPOTECA VOLONTARIA (CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO), iscritta ai nn.55052/12259 in data 15 ottobre 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Carpinelli Amelia di Bitonto (BA) del 08 ottobre 2007, numero di repertorio 23996/8607 - Importo totale € 202.500,00 - Importo Capitale € 135.000,00 - durata 25 anni, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro nata ail, codice fiscale, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, nato ail, codice fiscale, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

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

Lo stabile non è costituito come Condominio.

Non esistono ulteriori informazioni di rilievo per l'acquirente.

5. CONFORMITA' EDILIZIA

Si premette che non è stato possibile ottenere la Licenza Edilizia originaria dello stabile poiché non presente nell'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano.

Pertanto, si farà riferimento al D.L. 16 luglio 2020, n. 76, conv. in l. 11 settembre 2020, n. 120, (c.d. "Decreto Semplificazioni"), che ha introdotto l'art. 9-bis, comma 1-bis nel D.P.R. 380/2001) che consente di utilizzare le misure di semplificazione: "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".

Nel caso in esame, si farà riferimento alla planimetria catastale originale datata 18/02/1940 ed in atti al Catasto dal 18/04/1944 come stato legittimo dell'immobile.

Dall'esame di tale planimetria non si notano differenze interne rispetto allo stato dei luoghi, mentre non è indicata la presenza della soletta aggettante del balcone.



6. SANABILITA'

Per quanto riguarda la mancanza della soletta aggettante del balcone nella planimetria catastale:

- trattandosi di difformità di cui non è possibile determinare una data certa per il loro completamento;
- risulta 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).

sarà necessario sanare tale difformità con una SCIA in sanatoria per modifica di prospetto.

E' necessario inoltre, specificare che, in caso di modifiche dell'immobile con la presentazione di pratiche edilizie sarà necessario aderire ai requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente (D.M. 5 luglio 1975 e s.m.i.).

In particolare, la superficie interna dell'immobile è pari a 17,45 mq che è inferiore alla superficie minima di 20,00 mq, così come stabilito dal recente Decreto Legge 69/2024 (c.d. Decreto Salva Casa) per gli immobili residenziali adibiti ad abitazioni per massimo una persona.

Pertanto, in caso di future opere di manutenzione straordinaria dell'immobile soggette a deposito di CILA o di SCIA l'immobile non potrà più essere adibito a destinazione residenziale, ma solo ad uso deposito.

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 coeffi-



cienti 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:

$$VC = V_{Cunit} * SLC$$

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	1	20,01 mq
Superficie Lorda Commerciale Totale del lotto			20,01 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:

$V_{\text{medio}} = 1.150,00 \text{ €/m}$ per l'Appartamento

Ottenuti dalla tabella qui di seguito riportata:

Provincia: BARI

Comune: TRIGGIANO

Fascia/zona: Centrale/VIA P.GUERRA GIANNUZZI,DE GASPERO-ROMA-C.SO V.EMANUELE

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	1100	1650	L	3,8	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1300	L	3,5	4,5	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 1.300,00 €/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.	$\pm 0,22$	1,00
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	$\pm 0,10$	0,90
$(\sum K_{pe} i) / i = 6,00 / 6 = K_{pe} =$			1,00

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE – Calcolo K_{pi}			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
K_{pi} 1	Caratteristiche di panoramicità	$\pm 0,26$	1,00
K_{pi} 2	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	$\pm 0,20$	1,00
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	$\pm 0,06$	0,94
$(\sum K_{pi} i) / i = 4,02 / 4 = K_{pi} =$			1,005

CARATTERISTICHE INTRINSECHE – Calcolo K_i			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
K_i 1	Età dell'edificio	$\pm 0,20$	0,80
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	$\pm 0,30$	0,80
K_i 6	Disposizione interna	$\pm 0,30$	0,80
K_i 7	Sicurezza (presenza di portierato o vigilanza)	$\pm 0,10$	0,90
K_i 8	Ascensore	$\pm 0,10$	0,90
$(\sum K_i i) / i = 6,72 / 8 = K_i =$			0,84

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE – Calcolo K_p			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
K_p 1	Capacità reddituale dell'immobile	$\pm 0,20$	0,80
K_p 2	Stato di occupazione dell'immobile: libero, occupato, locato	$\pm 0,30$	1,30
$(\sum K_p i) / i = 2,10 / 2 = K_p =$			1,05



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

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_p) = 1,00 * 1,005 * 0,84 * 1,05 = 0,886$$

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

$$VC_{unit} = V_{medio} * K = 1.150,00 \text{ €/mq} * 0,886 = 1.018,90 \text{ €/mq}$$

pertanto il Valore Commerciale del Bene risulta:

$$VC = VC_{unit} * SLC = 1.018,90 \text{ €/mq} * 20,01 \text{ mq} = \text{€ } 20.388,19$$

Pertanto il Valore Commerciale del lotto è pari a:

€ 20.388,19

A questo valore va decurtato l'importo di € 1.000,00 per le spese di regolarizzazione addivenendo pertanto ad un valore di **€ 19.388,19**

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:

€ 16.484,51

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, 18/04/2025

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	Check list

