

TRIBUNALE DI BARI

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

DOTT.SSA CHIARA CUTOLO

**PERIZIA DI STIMA**

**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N°316/2023**

Promossa da

██

contro

██

**LOTTO UNICO**

**Abitazione di tipo popolare**

BARI, 07/03/2024

**PERITO STIMATORE**

ARCH. DANIELA NACCI



1.	CONFERIMENTO INCARICO.....	4
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
3.	<b><u>RISPOSTA AI QUESITI</u></b> .....	5
3.1	<b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI</b> .....	5
	INDIVIDUAZIONE DEL BENE.....	5
	LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.....	5
	DATI CATASTALI.....	6
	INDIVIDUAZIONE IN MAPPA CATASTALE.....	7
3.2	<b>DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE</b> .....	8
	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE.....	8
	CONSISTENZA FABBRICATO.....	9
	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	10
	COORDINATE E ACCESSO.....	10
	CONFINI .....	10
3.3	<b>STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE</b> .....	11
	TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA.....	11
	STATO DI OCCUPAZIONE.....	11
	PROVENIENZE VENTENNALI.....	11
3.4	<b>VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE</b> .....	12
	NORMATIVA URBANISTICA.....	12
	TITOLI ABILITATIVI .....	12
	CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	12
	CONFORMITA' CATASTALE.....	12
	CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'.....	13
	SPESE CONDOMINIALI.....	13
3.5	<b>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</b> .....	13
3.6	<b>STIMA DEL BENE</b> .....	13
	METODOLOGIA DI STIMA.....	13
	<b>VALORE DI STIMA</b> .....	14
	<b>CONCLUSIONI</b> .....	15
	<b>ALLEGATI</b> .....	16

## 1. CONFERIMENTO INCARICO

La sottoscritta Arch. Daniela Nacci, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e conservatori della Provincia di Bari n°3580, con studio in Bari alla Via Putignani 56 – email: daniela.nacci@gmail.com, PEC: danielanacci@archiworldpec.it è stata nominata in data **26/10/2023** dal G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo, quale perito stimatore nella Procedura Esecutiva immobiliare n.**316/2023** promossa da [REDACTED] con sede legale in Conegliano (TV) alla via Alfieri n.1, (C.F. [REDACTED]), contro il sig. [REDACTED]

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **30/10/2023** la scrivente, dott. arch. Daniela Nacci ha sottoscritto l'atto di giuramento di CTU e accettazione dell'incarico. Successivamente la stessa, ha provveduto a fissare, in accordo con il custode nominato, Avv. Maria Teresa Satalino, per il giorno **16/11/2023**, il sopralluogo per l'apertura delle operazioni peritali, inviandone comunicazione al debitore esecutato, con racc. A.R. del **03/11/2023 (all.1)**.

In data **16/11/2023**, alle ore **9:30**, avevano inizio le operazioni peritali.

In tale data non era presente il debitore esecutato e l'immobile, accessibile solo esternamente, risultava in stato di abbandono, pertanto, in data **17/11/2023**, è stata inoltrata al G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo, istanza di ordine di rilascio, al fine di effettuare un accesso forzoso.

In data **27/11/2023**, visto l'accoglimento dell'istanza da parte del G.E., l'avv. Maria Teresa Satalino, dispone un secondo sopralluogo, per il giorno **11/01/2024**, in presenza di un fabbro, per forzare la serratura della porta d'ingresso, al fine di consentire l'accesso all'immobile.

In data **11/01/2024**, alle ore **12.00**, veniva effettuato quindi un secondo sopralluogo, in presenza del fabbro, sig. [REDACTED], del "[REDACTED]". In seguito all'intervento del fabbro, è stato possibile accedere all'immobile. Durante il sopralluogo si è provveduto ad effettuare un'attenta analisi visiva, il rilievo metrico dello stato dei luoghi (**all.2**) ed un rilievo fotografico (**all.3**).

Dei due sopralluoghi venivano redatti i verbali qui allegati (**all.4**).

In data **04/03/2024** ricevo copia dell'atto di **Compravendita (all.5)**. In data **10/11/2023** ricevo copia della **planimetria catastale** dell'immobile (**all.6**). In data **22/02/2024** la sottoscritta ha eseguito una **visura storica dell'immobile** individuato al **Catasto dei Fabbricati al fg 96, p.lla 144, sub. 9, cat. A/4, classe 3, piano S1, consistenza 2 vani, Sup. Cat. 38m<sup>2</sup>, Tot. escluse aree scoperte 38m<sup>2</sup>, rend. 134,28 (all.7)**.

Il **22/02/2024** ricevo copia dei **Certificati di residenza e certificato di Stato di famiglia**, del sig. [REDACTED] (**all.8**).

In data **22/02/2024** è stata effettuata un'**ispezione ipotecaria aggiornata** del bene (**all.9**).

In data **22/02/2024** si invia la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Bari. In data **04/03/2024**, ricevo dal Comune di Bari, copia della **DIA n.1692/2007**, rilasciata

in data 11/07/2007, prot. 197491(**all.10**).

Non sono stati reperiti titoli abilitativi, probabilmente in quanto l'immobile è di remota costruzione e non è stato interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario munirsi di suddetti titoli.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

#### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

##### INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

Il bene, oggetto di pignoramento, è costituito da:

**Abitazione** sita in Bari (BA) alla via Sagarriga Visconti n. 189, piano S1, individuata nel catasto dei fabbricati al foglio 96, particella 144, sub.9, cat. A/4, classe 3,consistenza 2vani, Totale 38m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 38m<sup>2</sup>, rendita 134,28 euro.

##### LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto della presente perizia, è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito sulla via Sagarriga Visconti n.189 del Comune di Bari (BA).

Trattasi di **Aree di rinnovamento urbano di tipo B9, a carattere terziario direzionale**.

Di seguito uno stralcio dell'abitato con l'individuazione del sito ove è ubicato l'immobile in oggetto. La qualità urbanistico-ambientale è discreta.

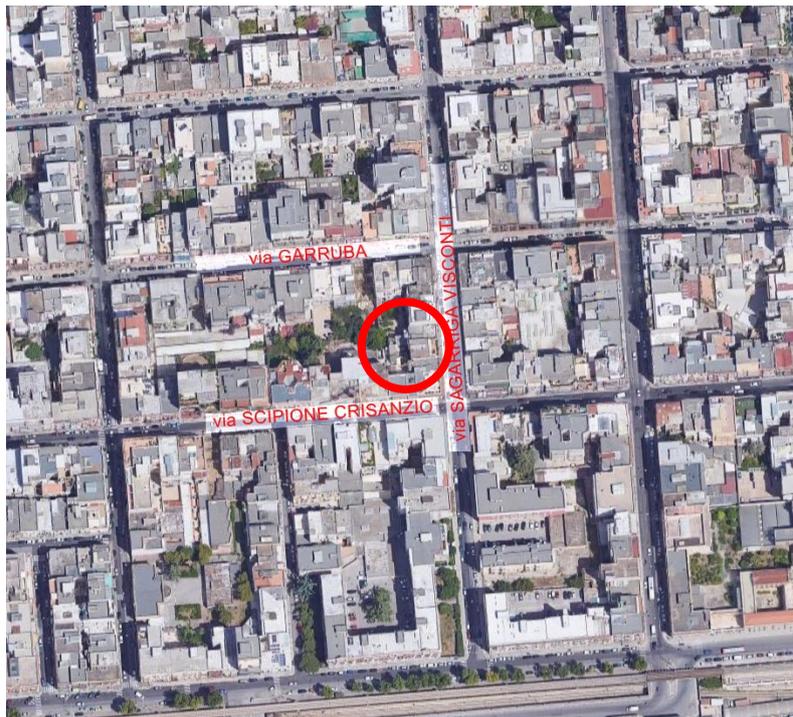


Foto aerea con individuazione dell'immobile - Via Sagarriga Visconti 189, Bari (BA)



Immobile visto dalla Via Sagarriga

**DATI CATASTALI**

Di seguito sono riportati in tabella i dati catastali aggiornati dell'immobile in oggetto:

<b>Tabella A (all.7)</b>									
Visura catastale aggiornata al 22/02/2024									
Catasto fabbricati (NCEU)									
Unità immobiliare									
Dati identificativi		Dati di classamento							
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita€	Piano
	96	144	9	A/4	3	3 vani	Totale: 38m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte:38m <sup>2</sup>	134,28€	S1
<b>Indirizzo</b>	VIA SAGARRIGA VISCONTI 189								

<b>Tabella B</b>			
Visura catastale aggiornata al 22/02/2024			
Intestazione Immobile			
N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti E Oneri Reali
1	██████████ ██████████	██████████	Proprietà per 1/1

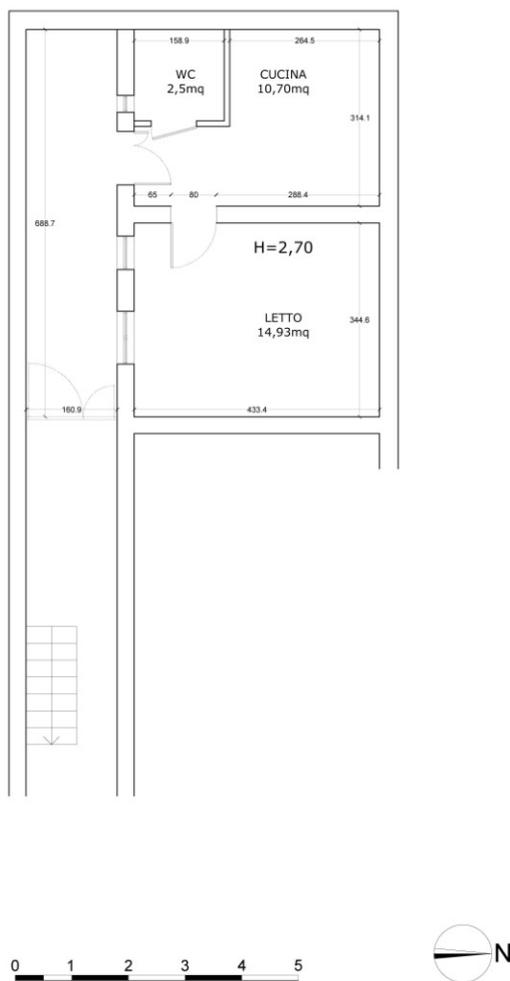
### INDIVIDUAZIONE IN MAPPA CATASTALE

Di seguito viene riportato lo stralcio di mappa del Comune di Bari (BA) fg. 96, p.lla 144 (all.11).



### 3.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENE

#### 3.2.1 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE



Ridisegno della pianta dello stato di fatto dell'appartamento (all.2)

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un'abitazione al piano terra (S1 in catasto), sita nel Comune di Bari, al civico 189 della via Sagarriga Visconti, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Bari al fg.96, p.lla 144, Sub 9, cat. A/4 (abitazioni popolari) Classe 3, Consistenza 2 vani, Rc. € 134,28.

L'abitazione fa parte di un edificio di tre piani di tipo condominiale. Il fabbricato non è dotato di ascensore ed è dotato di citofono.

L'appartamento in oggetto risulta essere stato realizzato prima del 1° settembre 1967.

L'edificio è situato nel quartiere murattiano del centro di Bari, in zona di tipo residenziale. La qualità urbanistico-ambientale è discreta.

Sistema costruttivo: L'abitazione fa parte di un edificio pluripiano di tipo condominiale in muratura portante in blocchi di tufo, di 3 piani in elevazione. Le pareti esterne, sono interamente intonacate e i balconi sono costituiti da parapetti in ferro.

Consistenza: L'appartamento di **mq commerciali 35** si compone di 1 vano e accessori così distinti: 1 vano letto, un ingresso/soggiorno/cucina, un bagno. L'accesso all'abitazione è consentito da una porta finestra presente nel cortile esterno condominiale. Il bagno è dotato di finestra affacciante su suddetto cortile comune, così come la camera da letto.

Attualmente l'abitazione risulta essere così composta:

- **ingresso/soggiorno/cucina di circa 10,70m<sup>2</sup>**
- **letto di circa 14,93m<sup>2</sup>**
- **bagno di circa 2,5m<sup>2</sup>**

Orientamenti: tutti gli ambienti dell'appartamento sono esposti ad ovest, con affaccio su corte interna condominiale.

Serramenti: all'appartamento si accede dopo aver oltrepassato l'atrio condominiale e percorrendo un disimpegno/corte aperta sulla sinistra dell'immobile. La porta finestra e gli infissi sono in pvc, le porte interne in legno.

Impianti: l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia non a norma, impianto idrico-fognante collegato ad una fossa esterna, collegata alla fogna del condominio, non è dotato di impianto termico, ma è dotato di impianto di climatizzazione (split).

Stato di manutenzione: l'appartamento nel complesso si presenta in discrete condizioni, durante il sopralluogo sono stati riscontrati segni umidità in corrispondenza del soffitto della camera da letto. Esternamente e negli spazi comuni l'edificio presenta segni di degrado evidenti.

Il tutto come meglio testimoniato dall'allegato fotografico **(all.3)**.

## CONSISTENZA FABBRICATO

L'appartamento in oggetto ha la consistenza di seguito riportata:

<b>Tabella D</b>					
<b>Consistenza fabbricato</b>					
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione di tipo popolare fg. 96, p.lla 144, sub 9	35 m <sup>2</sup>	100%	35 m <sup>2</sup>	2,70 m	4

Il tutto come meglio si evince dalla planimetria dello stato dei luoghi allegata **(all.2)**

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Nella tabella seguente sono riportate gli elementi costruttivi e le finiture prevalenti:

<b>Tabella E</b> Caratteristiche costruttive prevalenti	
Fondazioni	Strutture portanti verticali in muratura portante
Solai	In latero-cemento
Esposizione	Ovest
Altezza interna utile	2,70m
Copertura	Piana
Pareti interne	Murature in tufo e mattoni forati
Rivestimenti	Pareti bagno rivestite con piastrelle in ceramica
Intonaco e tinteggiatura	Intonaco civile liscio e pittura sintetica a tutta altezza
Pavimentazione interna	Pavimento in piastrelle di ceramica
Infissi esterni ed interni	Porta di ingresso in pvc e vetro e persiana in pvc, infissi in pvc, porte interne in legno
Impianti elettrico e idrico	Collegati alla rete pubblica non muniti di certificati di conformità
Impianto termico	Split
Dotazione impianti	Citofono
Classe energetica	Non disponibile

**COORDINATE E ACCESSO**

**Coordinate geografiche: 41°07'11.6"N 16°51'48.2"E**

**Accesso:** è consentito dalla via pubblica Sagarriga Visconti tramite un portone in anticorodal e vetro. Dopo aver varcato il portone si accede al cortile condominiale, l'immobile, oggetto di perizia, si trova sulla sinistra di suddetto cortile, oltrepassando le scale che portano ai piani superiori e scendendo otto gradini, in quanto il bene è ad un livello seminterrato .

**CONFINI**

EST: altra unità

SUD: altra unità

OVEST: cortile condominiale

NORD: altra unità

### **3.3 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

#### **TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA**

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al sig. [REDACTED], per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, in forza di **atto di vendita del 13/12/2011(all.5)**, a rogito del notaio in Gioia del Colle, [REDACTED], Rep. n. 3705/18340, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 20/12/2011 ai nn.51979/34735, con il quale il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED], in qualità di proprietario, vende al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED], la piena proprietà della porzione immobiliare sita nel Comune di Bari (BA), facente parte del fabbricato edilizio cui si accede dal civico n.189 della Via Sagarriga Visconti e precisamente:

1. **appartamento al piano terra (catastalmente seminterrato), composto da un vano, cucina e wc, confinante con corridoio esterno comune e con intercapedine comune, detto immobile risulta individuato al catasto dei fabbricati al fg. 96, p.lla 144, sub. 9, cat. A/4, classe 3, consistenza 2 vani catastali, rendita Euro 134,28.**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà dell'intero.**

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento è attualmente in stato di abbandono.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Tabella H</b>					
Atto di acquisto Notaio Dott.ssa Giuseppina Cioffi del <b>13/12/2011</b> Registrato a Bari il 20/12/2011 al n.13127 rep. n°3705/18340 Trascritto a Bari il 20/12/2011 ai nn.51979/34735					
<b>atto</b>	<b>Data</b>	<b>A favore</b>	<b>Contro</b>	<b>Diritto</b>	<b>Oggetto</b>
Atto di acquisto	<b>13/12/2011</b>	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1	Abitazione

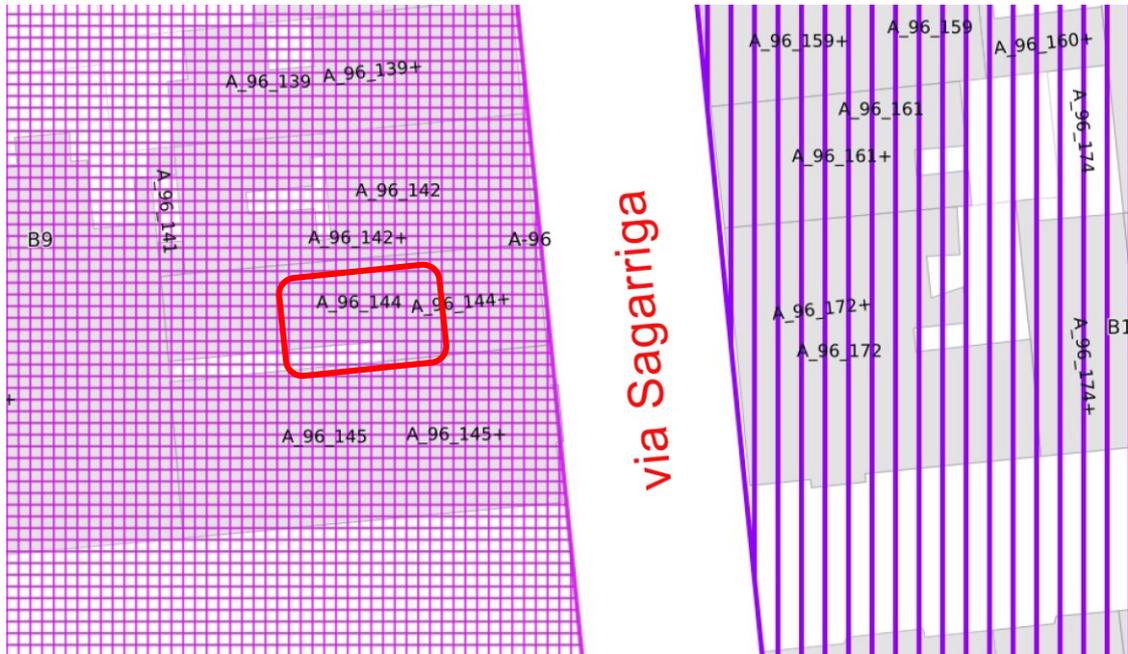
L'ultimo atto di provenienza rinvenuto dal CTU risale ad atto di compravendita a rogito del notaio dott.ssa [REDACTED], del 13/12/2011 Registrato a Bari il 20/12/2011 al n.13127 rep. n°3705/18340 Trascritto a Bari il 20/12/2011 ai nn.51979/34735.

**La sottoscritta CTU può constatare la continuità delle trascrizioni.**

### **3.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato ricade secondo il vigente Strumento Urbanistico Generale in " Aree di rinnovamento urbano di tipo B9, a carattere terziario direzionale "(**all. 12**):



#### **TITOLI ABILITATIVI e CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**

L'immobile, è stato acquistato, dal sig. [REDACTED], con atto del Notaio Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Gioia Del Colle, 13/12/2011 Registrato a Bari il 20/12/2011 al n.13127 rep. n°3705/18340 Trascritto a Bari il 20/12/2011 ai nn.51979/34735 (**all.5**). L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Conformità Urbanistica: l'immobile è conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti.

Conformità Edilizia: l'immobile risulta **conforme alla DIA n. 1692/2007 prot. 197491** del 26/06/2007, rilasciata dal Comune di Bari, **in data 11/07/2007 (all.10)**.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE**

- In data **10/11/2023** viene richiesta copia della planimetria catastale dell'immobile individuato al Catasto dei Fabbricati al fg.96, p.lla 144, sub.9 (**all.6**), tale planimetria risulta **conforme allo stato di fatto**.

## **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

Non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica e i certificati di conformità degli impianti.

### **SPESE CONDOMINIALI**

In data 5 marzo 2024, si riceve mail dell'Amministratore, sig. [REDACTED], il quale fa presente che in relazione all'appartamento oggetto di perizia, non vi sono debiti in sospeso in quanto le spese fisse sono state, negli anni, ripartite tra tutti gli altri condomini (all.13).

### **3.5 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 26/02/2021(all.9), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Abitazione: fg.96, part.144, sub.9**

#### **Trascrizioni**

- 1) **TRASCRIZIONE del 07/08/2023 - R.P. 30155, R.G. 39637, atto di pignoramento rep. n.6242 del 31/07/2023, pubblico ufficiale UNEP, presso la Corte d'Appello di Bari, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED].**

#### **Iscrizioni**

- 1) **ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA del 20/12/2011, Registro particolare 10308, Registro Generale 51980, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], nato a [REDACTED], quale debitore non datore di ipoteca.**

### **3.6 STIMA DEL BENE**

#### **METODOLOGIA DI STIMA**

Nell'individuazione del più probabile valore di mercato per quanto riguarda l'abitazione, si è applicato il metodo di stima sintetico comparativo monoparametro. Ovvero il calcolo estimativo è scaturito dal prodotto della superficie commerciale dell'immobile da stimare per un prezzo unitario medio derivante da un'osservazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile stesso. Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende fare la comparazione e del numero

adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

L'immobile viene valutato alle attuali condizioni di mercato, suscettibili di variazioni nel tempo.

Le caratteristiche considerate per l'identificazione del segmento di mercato al quale l'immobile appartiene sono state di tipo tecnico, economico e legali.

Nello specifico i criteri presi in considerazione sono:

Elementi estrinseci: (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, qualità urbanistico-ambientali)

Elementi intrinseci: (tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione nel fabbricato, dimensione).

Aspetti legali e catastali: (regolarità della costruzione, regolarità degli impianti, regolarità catastale, diritti di terzi).

Nel calcolo della consistenza dell'immobile in oggetto si è considerato quale standard di misurazione il metro quadro commerciale adottando la superficie commerciale quale elemento alla base della stima.

Le fonti di informazioni sono state: agenzie immobiliari della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate primo semestre, anno 2023, Listino delle quotazioni immobiliari della CCIAA di Bari anno 2021 (**all.14**).

Ciò premesso, tra i valori rinvenuti nelle analisi effettuate è stato definito, un valore medio per unità di superficie, pari a **900€/m<sup>2</sup>**.

Il valore attribuito, oltre ai suddetti parametri, tiene conto di altri fattori intrinseci, che hanno portato ad una riduzione del valore effettivo dell'immobile, in sintesi:

1. stato del fabbricato e degli spazi comuni;
2. manca di un impianto termico;
3. impianto elettrico non a norma;
4. necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

## VALORE DI STIMA

In base ai valori medi definiti al punto precedente pari a **900,00€/m<sup>2</sup> per l'abitazione** e alla superficie commerciale calcolate secondo le indicazioni OMI e D.P.R. 138/98, si è calcolato il valore di stima dell'appartamento in esecuzione, così come meglio illustrato nella tabella seguente:

<b>Tabella I</b>					
Valori Parziali Di Stima					
<b>Identificativo</b>	<b>Superficie reale</b>	<b>Coeff. Pond.</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore €/m<sup>2</sup></b>	<b>Valore €</b>
Abitazione di tipo economico fg.94 p.lla144 sub 9	35 m <sup>2</sup>	100%	35 m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	€ 31.500
<b>TOTALE parziale</b>					<b>€ 31.500</b>

Il valore complessivo, ridotto del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti, così come disposto dal G.E., è pari a € **26.800 (valore arrotondato)**, come riportato dalla tabella seguente:

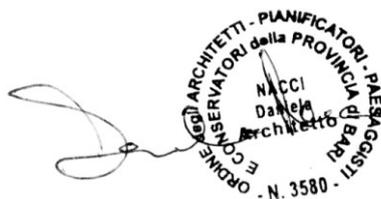
<b>Tabella M</b>	
Valore lotto unico a base d'asta	
	<b>Valore</b>
<b>VALORE abitazione</b>	<b>€ 31.500</b>
Riduzione del 15% come richiesto dal G.E.	- € 4.725
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 26.800 (valore arrotondato)</b>

### CONCLUSIONI

Ringraziando la S/V Ill.ma per la fiducia accordata, la sottoscritta arch. Daniela Nacci, nella qualità di perito stimatore, deposita l'elaborato peritale, redatto su n° 16 pagine dattiloscritte sin qui, corredato da n° 14 allegati, rendendosi disponibile per ulteriori ed eventuali chiarimenti.

Bari, 07/03/2024

**PERITO STIMATORE**  
ARCH. DANIELA NACCI



**ALLEGATI**

- 1) Raccomandata con ricevuta di ritorno 03/11/2023
- 2) Planimetria di rilievo dello stato di fatto
- 3) Elaborato fotografico
- 4) Verbali sopralluoghi del 16/11/2023 e dell'11/01/2024
- 5) Atto di compravendita
- 6) Planimetria catastale
- 7) Visura storica aggiornata al 22/02/2024
- 8) Certificati stato di famiglia e residenza
- 9) Ispezione ipotecaria aggiornata 22/02/2024
- 10) DIA n. 1692/2007 prot. 197491 del 26/06/2007
- 11) Estratto di mappa catastale
- 12) PRG
- 13) Mail Amministratore
- 14) Tabelle OMI Agenzia delle Entrate 1° semestre, anno 2023  
+ Listino delle quotazioni immobiliari della CCIAA di Bari anno 2021