
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 505/2014 del R.G.E.

promossa da

*****omissis*****

contro

*****omissis*****

*****omissis*****

Custode giudiziario

AVV. FRANCESCO CONVERTI

Giudice dell'Esecuzione

ANTONIO RUFFINO

LOTTO 1

Privacy

Sommario

INCARICO.....	3
SOPRALLUOGO	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE	3
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
CONFINI.....	3
DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	4
CONFORMITÀ IMPIANTI.....	4
ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA	4
REGOLARITA' URBANISTICA	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	5
CRONISTORIA CATASTALE.....	6
TITOLARITA' DEL BENE	7
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE	7
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	8
VALUTAZIONE DEL BENE	8
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	9
Indice allegati.....	9

INCARICO

Con udienza del 11/01/2023, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architettoguerra@libero.it, PEC guerrarocco@pec.it, Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, in qualità di Esperto ex art. 568 c.p.c. già nominato con udienza del 10/02/2015, veniva incaricato, relativamente al Lotto 2, di procedere alla formazione di distinti lotti quante sono le unità immobiliari autonome relazzabili con il relativo frazionamento catastale.

SOPRALLUOGO

Il bene oggetto di esecuzione è stato visionato svolgendo opportune operazioni di rito nel giorno 08/02/2023.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene oggetto di frazionamento è composto da una Villa ubicata a Bari (BA), già di sua costituita da autonome unità abitative, alla via Napoli n. 424 che si è ritenuto opportuno suddividere nei seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione sita al piano terra, in Bari (BA) alla via Napoli n. 424, identificato catastalmente al foglio 4 particella 856 sub. 3;
- **Bene N° 2** – Abitazione sita al piano terra, in Bari (BA) alla via Napoli n. 424, identificato catastalmente al foglio 4 particella 856 sub. 4;
- **Bene N° 3** – Abitazione sita al piano terra, primo e interrato, in Bari (BA) alla via Napoli n. 424, identificato catastalmente al foglio 4 particella 856 sub. 5;
- **Bene N° 4** – Abitazione sita al piano primo, in Bari (BA) alla via Napoli n. 424, identificato catastalmente al foglio 4 particella 856 sub. 6.

La presente relazione riguarda il “**LOTTO 1**” composto da un'unità residenziale con pertinenza scoperta, di seguito descritta:

- **Bene N° 1** – Abitazione sita in via Napoli n. 424, Piano Terra, Bari (BA), identificato Catasto al fg. 4 p.lla 856 sub. 3.

CONFINI

Il LOTTO confina a nord ed a est con altre u.i., a sud con area esterna di pertinenza e ad ovest con strada pubblica.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è sito in Bari (BA) alla via Napoli n° 424, limitrofa alla strada statale 16 in prossimità dello svincolo D.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello a piano terra ed è accessibile attraverso un'area esterna di pertinenza esclusiva con accesso da strada tramite cancello pedonale e cancello carrabile.

L'immobile è costituito da una zona soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio/lavanderia, due camere da letto e due bagni. La zona notte è ben distinta dalla zona giorno grazie al disimpegno che funge da spazio di separazione. Gli impianti, da un esame a vista, rispondono alla normativa vigente. Buone le rifiniture nel complesso.

La superficie esterna è in prevalenza pavimentata e la parte ad est destinata a verde con piantumazioni di arbusti di varia tipologia. Sono presenti due tettoie sovrastanti l'area pavimentata esterna.

Come si evince da documentazione fotografica, dal sopralluogo del 2015 ad oggi l'immobile si presenta in condizioni discrete di conservazioni riportando le stesse rifiniture già presenti nel 2015. La parte esterna necessita di una manutenzione ordinaria per quanto riguarda le aree a verde e i vari materiali depositati.

NOTE: A seguito del frazionamento immobiliare a farsi il cancello scorrevole dovrà essere riadattato per evitare che lo scorrimento dello stesso avvenga all'interno di altro lotto di vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione:

Esposizione: Sud

Altezza interna: 3.00

Struttura: muratura in cemento armato

Str. verticali: in buone condizioni

Solai: in buone condizioni

Pavimentazione interna: in gres, ceramica, parquet

Pareti esterne: muri esterni in buone condizioni, rivestimento in mattonelle

Pareti interne: pareti interne in buone condizioni, intonacate e/o rivestite in ceramica o gres

Infissi esterni: infissi in alluminio a taglio termico

Impianto di condizionamento: presente

Impianto termico: autonomo a radiatori; presente stufa

CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA.

REGOLARITÀ URBANISTICA

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari l'immobile risulta munito delle seguenti documentazioni:

- Condono edilizio ex L.724/94 pratica n°3382
- Parere favorevole Commissione Locale per il Paesaggio del 19.05.2014
- Parere Favorevole Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la Provincia di Bari prto. N. 9829 del 16.07.2014
- Parere Favorevole Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/85, prot. n. 2412055 del 30.10.2014
- PDC in sanatoria n. 3382 del 04.07.20217

Dal rilievo effettuato durante il primo accesso al bene con sopralluogo tecnico del 20/03/2015 e con sopralluogo ad oggi effettuato in data 08/03/2023, rispetto alle planimetrie in atti presso l'Ufficio Tecnico competente si evincono delle difformità planimetriche riguardanti una diversa distribuzione interna.

Il bene presenta spazi murati che nelle tavole progettuali approvate consentivano l'accesso alla restante parte del manufatto edilizio. Tali chiusure è evidente che debbano rimanere murate previa opportuna pratica edilizia da presentare.

Differenti sono le aperture nei vari ambienti in quanto risultano riportate sulle tavole in atti al Comune come finestre mentre allo stato dei luoghi sono presenti portefinestre.

Nella parte esterna sono presenti tettoie di copertura che non sono riportate nelle planimetrie autorizzate pertanto andranno rimosse o sanate.

Si precisa che, negli elaborati tecnici acquisiti si evince che l'immobile nel complesso risulta unica unità residenziale andando in contrasto con lo stato attuale che, a seguito di sopralluogo è costituito da 5 unità residenziali distinte e autonome. Il frazionamento di cui ci si occupa prevede la suddivisione in 4 distinti cespiti.

Pertanto sarà opportuno sanare le difformità con pratica edilizia SCIA alternativa al PDC in sanatoria. I costi complessivi della pratica stimabili in € 5.000,00 oltre iva e oneri, esclusi i costi edili che saranno variabili in funzione del progetto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
4	856	3	A/4	3	7,5 vani	Tot. 151 mq Tot: escluse aree scoperte 133 mq	Euro 503,55	T

CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente relazione risulta essere conforme all'elaborato planimetrico con divisione di subalterni in atti trasmesso presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari in data 05.05.2023 e registrato in data 09.05.2023.

Una volta sanato l'immobile dal punto di vista urbanistico sarà necessario provvedere ad un ulteriore aggiornamento catastale riguardante una diversa distribuzione interna e qualsivoglia variazione apportata.

Per poter regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate avente come causale: diversa distribuzione spazi interni.

I costi da sostenere sono i seguenti:

- Tributi catastale: 50,00 €
- Onorario tecnico: 300,00 € oltre IVA e oneri di Legge.

CRONISTORIA CATASTALE

fig. 4, p.lla 856, sub. 3 – Abitazione:

Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Foglio: 4 Particella: 856 Sub.: 3
--	---

INTESTATI			
1			(1) Proprieta' 8/12
2			(1) Proprieta' 1/12
3			(1) Proprieta' 1/12
4			(1) Proprieta' 1/12
5			(1) Proprieta' 1/12

Unità immobiliare dal 09/05/2023												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Mikro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	856	3	2		A/4	3	7,5 vani	Totale: 151 m ² Totale: esulse aree scoperte**: 133 m ²	Euro 503,55	VARIAZIONE del 08/05/2023 Pratica n. BA0110408 in atti dal 09/05/2023 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 110408.1/2023)
Indirizzo VIA NAPOLI n. 424 Piano T												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita proposti (d.l.m. 701/94)												

Mappe Terreni Corselal
Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 4 - Particella 856

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: Situazione degli intestati dal 05/05/2023

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI				
1												(1) Proprieta' 8/12
2												(1) Proprieta' 1/12
3												(1) Proprieta' 1/12
4												(1) Proprieta' 1/12
5												(1) Proprieta' 1/12
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 05/05/2023 Pratica n. BA0110408 in atti dal 09/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV.ST1.REGISTRO UFFICIALE 1949886.05/05/2023 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 110408.1/2023)												

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Mikro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	856	1	2		A/8	1	26 vani	Totale: 658 m ² Totale: esulse aree scoperte**: 624 m ²	Euro 4.699,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA NAPOLI n. 424 Piano S1-T-1												
Notifica												
Annotazioni di immobile: sostituisce il fg.4 p.lla 856 per collegamento n.c.a. -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.l.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/2009												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Mikro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	856	1	2		A/8	1	26 vani		Euro 4.699,76	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2009 Pratica n. BA0005895 in atti dal 08/01/2009 (n. 187.1/2009)
Indirizzo VIA NAPOLI n. 424 Piano S1-T-1												
Notifica												
Annotazioni di immobile: sostituisce il fg.4 p.lla 856 per collegamento n.c.a. -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.l.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI				
1												fino al 01/09/2008
2												fino al 01/09/2008
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2009 Pratica n. BA0005895 in atti dal 08/01/2009 (n. 187.1/2009)												

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI				
1												(1) Proprieta' 8/12 fino al 05/05/2023
2												(1) Proprieta' 1/12 fino al 05/05/2023
3												(1) Proprieta' 1/12 fino al 05/05/2023
4												(1) Proprieta' 1/12 fino al 05/05/2023
5												(1) Proprieta' 1/12 fino al 05/05/2023
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/09/2008 - AP Sede BARI (BA) Registrazione Volume 9990 n. 158 registrato in data 30/01/2009 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 1903.1/2013 - Pratica n. BA0241279 in atti dal 17/07/2013												

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/02/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		4	856		2		A/8	1	26 vani		Euro 4.699,76 L. 9.100.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/2001 Pratica n. 72101 in atti dal 03/02/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2857.1/2001)
Indirizzo VIA NAPOLI n. 424 Piano SI-T - 1												
Notifica												
Annotazioni												

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/02/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		4	856		2		A/8	1	26 vani		L. 9.100.000	VARIAZIONE del 03/02/2000 in atti dal 03/02/2000 VARIAZIONE TOPONOMASTICA FUS. FRAZ. AMPLIAM. VAR. RIF. MAPPA (n. B00149.1/2000)
Indirizzo VIA NAPOLI n. 424 Piano SI-T - 1												
Notifica												
Annotazioni												

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/02/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 08/01/2009
2			fino al 08/01/2009

Per ulteriori variazioni richiedere le misure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 4 Particella 55 ; Foglio 4 Particella 59 ; Foglio 4 Particella 707 ;

Per la cronistoria dei dati catastali precedenti visionare le visure storiche allegate.

TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il "LOTTO 1" appartiene a:

- *****omissis*****
(Proprietà 8/12);
- *****omissis*****
(Proprietà 1/12);

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- *****omissis*****
(Proprietà 1/12);
- *****omissis*****
(Proprietà 1/12);
- *****omissis*****
(Proprietà 1/12);

il LOTTO viene posto in vendita per il seguente diritto:

- *****omissis*****
(Proprietà 8/12);
- *****omissis*****
(Proprietà 1/12).

SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE

In favore dell'immobile oggetto di relazione si segnala la costituzione di più servitù inerenti a forniture e servizi di varia natura.

Si precisa che le suddette servitù sono state costituite a carico dell'immobile identificato catastalmente al foglio 4 particella 55 sub 1.

Tali servitù dovranno essere rispettate.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

VALUTAZIONE DEL BENE

Segue la valutazione del "LOTTO 1" costituito dal Bene:

- **Bene N° 1** – Abitazione sita in via Napoli n. 424, Piano Terra, Bari (BA), identificato Catasto al fg. 4 p.lla 856 sub. 3;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (9/12).

STIMA

Data la destinazione d'uso degli ambienti unitamente alla constatazione dello stato dei luoghi si è ritenuto opportuno applicare dei valori di stima distinti in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti. Pertanto dallo studio dei valori BQI, dal borsino immobiliare, da informazioni acquisite da agenzie specializzate nel settore, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare un valore pari a 1.200,00 €/mq.

VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta	1.200,00 €/mq
---	----------------------

Il valore di stima all'attualità è dipendente anche dalla riscontrata difficoltà, a partire dal 2015, nell'intercettare soggetti interessati al bene oggetto di stima.

Il valore di stima tiene conto dell'abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta. Si precisa che per omogeneizzare le superfici aventi diverso uso e diverso valore si è moltiplicato le superfici lorde per dei coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare. Per il calcolo delle superfici interne ed esterne si è ritenuto opportuno applicare il DPR 138/1998:

Piano	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ponderazione	Valore ponderato
PIANO TERRA	Abitazione	115,49 mq	131,65 mq	1,00	131,65 mq
	DPR 138/1998 (Sup.Abitazione x 0,1) + (Sup.area esterna netta x 0,02) = (135,45 mq x 0,1) + (379,95mq x 0,02)				
TOTALE					152,79 mq

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato la superficie complessiva di 152,79 mq.

Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: $152,79 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 183.348,00 \text{ €}$.

Essendo il bene pignorato per la quota di proprietà paria a 9/12, risulta necessario determinare il valore della stessa. L'approccio estimativo nel merito prevede il calcolo seguente:

Valore piena proprietà del bene: 183.348,00 €

Valore proprietà per la quota di 9/12: $183.348,00 \text{ €} \times 9/12 = 137.511,00 \text{ €}$

Prezzo a base d'asta 9/12 proprietà: € 137.500,00

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I.

Triggiano, li 10/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guerra Rocco

Indice allegati

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure storiche catastali
3. Planimetrie catastali
4. Frazionamento
5. Elaborato grafico stato dei luoghi
6. Documentazione fotografica
7. Atti di provenienza
8. Documentazione amministrativa
9. Ricerca comparativi