

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
TRIBUNALE ORDINARIO DI IMPERIA
Sezione Civile – Ufficio Proc. Conc.

[REDACTED]

[REDACTED], li 29 aprile 2024

IL TECNICO



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

delia
1921

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Premessa

Il sottoscritto geom. [redacted] con studio in [redacted], iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di [redacted], riceveva incarico dal Curatore Fallimentare [redacted] di redigere perizia tecnica estimativa all'immobile sito nel Comune di Barletta con accesso dal portone comune di Via Antonio Francavilla civ. 59, posto in secondo piano e contraddistinto con il numero interno 6.

Effettuate le opportune indagini e ricerche urbanistiche, indagini ipo-catastali ed effettuato il necessario sopralluogo, significa quanto segue:

Immobile oggetto di perizia: unità abitativa sita nel Comune di Barletta al secondo piano di Via Antonio Francavilla civ. 59, censita nel NCEU del Comune di Barletta al Fg. 132 P.IIa 284 sub. 18, int.6, cat. A/3, cl. 4, vani 4,5, superficie catastale 84 mq., escluse aree scoperte 82 mq., Rendita Catastale Euro 464,81.

l'immobile oggetto di perizia risulta attualmente intestato catastalmente a:

Albo dei Geometri
Provincia di Bari
BO N° [redacted]

note: si segnala la mancata Voltura in atti del consolidamento di usufrutto in morte della signora [redacted]

Unità immobiliare abitativa

Tipologia e caratteristiche costruttive dell'edificio nel suo complesso

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte, è costituito da unità per civili abitazioni, edificato a fine anni '60 ed è compreso tra Via Antonio Francavilla, Via Canne e Via Francesco Cilea, con portone di accesso ai piani superiori dal civico 31 di detta Via Antonio Francavilla.

Il medesimo fabbricato risulta di tipo economico con caratteristiche edificatorie in "economia" sia per i materiali impiegati che per le finiture e impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili. Risulta composto da piano interrato, piano terra terra e cinque piani superiori, con terrazzo praticabile al quinto piano e torrino vano scala con annessi locali lavatoio. Il fabbricato risulta privo di impianto di ascensore.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Guinea
vir
ISOP

[REDACTED]

Il corpo di fabbrica risulta costituito da struttura portante a telaio in c.a., murature di tamponamento perimetrali, solai in latero-cemento, rivestimenti alle facciate esterne rifiniti ad intonaco graffiato, finestre e finestroni in anticorodal con annesse tapparelle.

Il fabbricato risulta confinante con le sucitate strade e giuntato con altro fabbricato di proprietà di terzi; è composto da più unità abitative distinte e indipendenti a formare un condominio a cui vi si accede a mezzo di vano scala comune.

Il sito in cui il fabbricato ricade, risulta esistente in zona centrale del comune di Barletta nella fascia compresa fra la Via Fracanzano che corre lungo la linea ferroviaria e la Litoranea di Ponente, detta zona è ricca di urbanizzazioni primarie e secondarie, facilmente raggiungibili dalle principali arterie viarie. Il fabbricato nel suo complesso è ubicato in zona tipizzata "B" sottozona B1.1 come previsto dal vigente P.R.G. allegato alla Del. di G.M. n. 15 del 18.01.2000. Il contesto urbano di cui il fabbricato ricade, è totalmente insediato, con zone adibite a verde, parcheggi, attività commerciali, fermata dell'autobus, scuole pubbliche facilmente raggiungibili a piedi. Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate del fabbricato di cui l'immobile periziato fa parte risultano in buono stato.



Tipologia dell'immobile

L'immobile di cui alla presente relazione, risulta di tipo economico, è ubicato in secondo piano, con affaccio sulla Via Francesco Cilea per finestre e balcone. L'accesso al vano scala comune è posto al civico n. 59 di Via Antonio Francavilla. L'unità abitativa in oggetto è contraddistinta dal numero interno 6 con accesso dalla porta posta sulla sinistra, per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo.

Si presenta di forma regolare composto da tre vani principali, cucina, corridoio e bagno, il tutto per una superficie di circa mq. 84,00, l'unità abitativa è provvista di un balcone della superficie di mq. 7,00 circa.

Costituisce accessorio di pertinenza esclusiva di detta unità immobiliare un ripostiglio posto al quinto piano sul terrazzo di copertura e precisamente quello avente accesso dalla terza porta per chi accede al detto terrazzo sul lato destro.

Atto di provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto alla [REDACTED] per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ in nuda proprietà con atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED], già con sede in Barletta, in data [REDACTED]



metra
SRL
collegio
della prov
SIZ AI



[REDACTED] trascritto a Trani [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e successivo consolidamento di usufrutto a seguito del decesso della detta [REDACTED] avvenuto in data [REDACTED]

Confini e dati catastali

L'unità abitativa in oggetto confina con Via Francesco Cilea, con proprietà terzi e con vano scala, risulta riportato NCEU del Comune di Barletta al Fg. 132 P.la 284 sub. 18 int.6, cat. A/3, cl. 4, vani 4,5, superficie catastale 84 mq., escluse aree scoperte 82 mq., Rendita Catastale Euro 464,81.

A seguito di sopralluogo del 18 aprile 2024, non potendo accedere all'immobile in oggetto non si è potuta rilevare la conformità dell'immobile rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Bari.

Precisazione: dall'esame della documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bari e da ulteriori accertamenti effettuati presso detto ufficio è emerso che il ripostiglio di proprietà esclusiva posto sul terrazzo in quinto piano non risulta accatastato.

Per la regolarizzazione di detta difformità si rende necessario presentare, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bari, una procedura DOC.FA. per denuncia di unità immobiliare.

Per detta pratica si preventiva un costo di euro 500,00 (cinquecento/00)

ai geometri
incisa di bari

RO N° 318

Sopralluogo

Al fine di periziare l'unità abitativa oggetto della presente relazione il sottoscritto ha effettuato opportuno sopralluogo il giorno 18 aprile 2024, nell'occasione si poteva solo visionare l'esterno del fabbricato nel suo complesso.

Nel tentativo di poter raggiungere i piani superiori ha provveduto a suonare al citofono dei vari inquilini, per chiedere informazioni o accedere almeno nel vano scala, i tentativi non ebbero risposta.

Durante l'attesa al citofono, un inquilino affacciatosi dal proprio balcone in primo piano, alle domande rispondeva di non conoscere né di chi fosse la proprietà dell'appartamento al secondo piano, né da chi fosse occupato al momento.

Tornato sul prospetto di Via Francesco Cilea su cui l'unità abitativa in oggetto ha affaccio, si intravedevano dalle finestre e sul balcone la presenza di suppellettili in uso, che potevano confermare la presenza di occupanti e utilizzo dell'immobile periziato.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Geometra
collegio de
della provin
ISCRIZ. ALB

Descrizione interna dell'immobile

Pur non potendo visionare lo stato dell'unità abitativa, dovendo pronunciarmi nella valutazione di stima dell'immobile, è possibile presumere le caratteristiche costruttive di base dell'immobile partendo dalla sua destinazione d'uso di tipo "economico", per caratteristiche dei materiali impiegati, rifiniture, impianti tecnologici, tutti limitati ai soli indispensabili e comunque conformi alle Norme Igienico-Sanitarie vigenti per le unità abitative. Saranno valutati pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti, rivestimenti alle pareti del bagno per un'altezza di ml. 1,80, gli accessori igienico-sanitari, pareti e volte di tutti gli ambienti intonacate a civile liscio, rifinite a traspirante, infissi e porte interne in legno, infissi esterni per finestre e finestroni in anticorodal, tapparelle ai balconi. Impianto elettrico, completo di condotte sottotraccia dei cavi, punti luce e prese in tutti gli ambienti collegati all'interruttore differenziale/salvavita, impianto di citofono condominiale, impianto idrico e fognario allacciato alle condotte EAAP; impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale a gas metano, ambienti provvisti di termosifoni/termoconvettori, attacco T.V., ambienti ben illuminati da luce naturale nelle ore diurne, favorita l'areazione naturale degli ambienti.

geometri
cia di bari

Impianti e servizi per tipologia afferenti abitazioni di tipo economico:

Riscaldamento: di tipo autonomo con caldaia a gas metano con termoconvettori interni all'appartamento dimensionati e dislocati in tutti gli ambienti	Impianto elettrico: del tipo sottotraccia con punti luce e prese in tutti gli ambienti, luci presa T.V., sistema di protezione contro le sovracorrenti	Impianto Idraulico: completo di impianto idrico tale da erogare acqua calda e acqua fredda al servizio di bagno e cucina, impianto di scarico al servizio di bagni e cucina in tubazioni di PVC fino alla colonna discendente di scarico
Portineria: non presente	Altro: accessori igienico-sanitari nei bagni;	Citofono: tipo condominiale generico

Situazione edilizio-urbanistica

L'unità immobiliare in oggetto è porzione di un fabbricato edificato anteriormente al primo settembre 1967.

Situazione Ipotecaria

L'unità immobiliare in oggetto è gravata dalla seguenti formalità:

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani in data [redacted] ai nn. [redacted] R.G. [redacted] R.P.



Comete
MICHELE
PIARUL
Corato
collegio di
della provi
RIZ. AL



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Geom
CRIZ

[REDACTED]

[REDACTED]

Conclusioni

Il sottoscritto tecnico incaricato, con la presente relazione che si compone di n. 13 pagine compresi allegati, ha assolto l'incarico ricevuto, la relazione è stata redatta dopo aver effettuato le opportune indagini e preso visione dell'immobile con le dinamiche descritte.

La valutazione in essa contenuta ha l'unico scopo di valutare il più probabile valore di mercato

dell'unità abitativa periziata.

Tanto in adempimento al mandato conferitogli.

Il presente rapporto, li 29-04-2024

Il Geometra
della Provincia di Bari

Il Tecnico

Allegati:

repertorio fotografico

planimetria catastale

visura catastale

visura ispezione ipotecaria

collegio dei geometri
della provincia di Bari

ISCRIZIONE



Repertorio fotografico: ingresso e isolato





ometn