

[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]

12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

[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]

Guatemala
Vir
ISOPALCE

[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 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
incia 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]

Geom
CRIZ

[REDACTED]

[REDACTED]



Repertorio fotografico: ingresso e isolato





ometr