

**TRIBUNALE DI BARI**

**-2^ SEZIONE CIVILE-**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**GIUDICE Dott.ssa Chiara CUTOLO**

Causa R.G.E. n°491/2021

---

**C.T.U. Geom. Elio G.Gismondi**

---

**-PERIZIA DI STIMA-**

**Bari, 31/10/2022**

**il C.T.U.**

Geom. Elio Gaetano Gismondi

## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

### **BENE UNICO**

A)UNITA' IMMOBILIARE;

A1-TIPOLOGIA: Appartamento;

A2-UBICAZIONE: via Carmine,n°18 Santeramo in Colle;

A3- ACCESSI: da via Carmine,n°18;

A4-CONFINI: altra u.i., via Alfieri, vano scala;

A5-DATI CATASTALI\*: fg.112/p.11a 100/sub.2 graffata  
p.11e 97/sub.2;98/sub.2;99/sub.3 - Cat.A/4, rendita  
catastale € 96,06;

*\*Aggiornati con elaborazione do.c.fa da questa ctu.  
approvati dall'ente catastale;*

Intestato a \_\_\_\_\_ ;

A6- PERTINENZE E ACCESSORI:1^rampa di accesso comune  
a 4 u.i. e 2^rampa di accesso comune con altra u.i.;

A7- MILLESIMI PARTI COMUNI: nessuno.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE 'A'**

Il bene oggetto di stima è una unità immobiliare, tipologia appartamento, inserita in un fabbricato d'epoca con due piani fuori terra e due appartamenti per piano.

La stessa è ubicata nel Comune di Santeramo in Colle (Ba), ricadente in 'centro storico', come da P.R.G. dello stesso Comune.

Si accede dalla via Carmine (*vedere foto n°1*).



La costruzione è d'epoca risalente al 1940 strutturata in muratura portante, con necessari evidenti interventi di manutenzione straordinaria. Si accede da vano scala comune con altre unità e pianerottolo con vano d'entrata a destra per chi arriva al piano. (*vedere foto nn°2,3,4*).





L'unità immobiliare si compone di due vani principali ed ingresso-disimpegno centrale, cucinino, piccolo bagno ed affaccio retrostante su via Alfieri (vedere foto nn°5,6,7,8,9,10,11,12,13).















L'altezza media interna dell'unità è di mt 3,00 tenendo presente che trattasi di copertura a volte. Non è risultata rifinita in diverse pareti interne dei vani, allo stato al grezzo con parti di svellimento di pavimenti; assenza di infissi interni ed esterni compresa la porta d'entrata.

Impianti tecnologici non funzionanti: quali elettrico, in parte l'drico-fognante, assenza di impianto termico.

SUPERFICIE COPERTA	Appartamento mq 68,40	Mq 68,40
SUPERFICIE PERTINENZE (2^rampa vano scala comune con altra u.i.) (vano scala d'entrata al fabbr.comune a n°4 u.i.)	mq 2,80 / 2 = mq 1,40 mq 5,47 / 4 = mq 1,36	Mq 2,76
SUP.COMMERCIALE	Sup.Cop. Unità Abitativa + pertinenze	Mq 71,16
ESPOSIZIONE	Ovest	
STATO DI MANUTENZIONE	scadente	

Stato di possesso dell'immobile è risultato pari a 1/2 ciascuno dei due comproprietari.

- non risultano difformità urbanistico, tenendo conto che il fabbricato è presente nel tessuto

urbano del Comune di Santeramo sin dal 1940 (vedere planimetria catastale negli atti con diversi passaggi notarili nel tempo); non ci sono titoli edilizi presso l'ufficio tecnico;

Sono risultati difformità catastali, sia nell'identificativo dell'unità immobiliare con anche errata denominazione toponomastica, sia nella planimetria catastale dell'unità stessa con presenza di piccolo vano bagno.

Per queste irregolarità si è provveduto ad aggiornare, sia in termini di dati identificativi dell'unità e toponomastica (*elaborazione con DO.C.FA - variazione catastale per modifica identificativo*) sia nella planimetria catastale (*elaborazione DO.C.FA- diversa distrib.ne interna e ampliamento*).

I predetti elaborati DO.C.FA sono allegati a parte.

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

Si precisa che il bene non è divisibile in quanto trattasi di unità immobiliare ben definita in riferimento a quanto progettato e realizzato e che la vendita immobiliare non è soggetta ad iva.

## **VALUTAZIONE**

### **- Criteri di valutazione di stima -**

Il procedimento di valutazione adottato è quello per comparazione beni simili per natura e consistenza, vetustà, ubicazione, esposizione, stato di conservazione e manutenzione.

Alla stima si è proceduto tenendo conto di tali caratteristiche intrinseche ed estrinseche e parametri interessati, con le opportune interpolazioni e medie aritmetiche relative.

### **- Fonti delle informazioni per la stima -**

I valori sono stati individuati tramite l'Osservatorio Immobiliare Nazionale, distinto per Comuni, edito dall'Agenzia del Territorio e indagine di mercato per compravendite di beni simili.

Pertanto alla luce dell'indagine effettuata e dai dati ricavati si è potuto definire il più probabile valore di mercato che qui si riporta:

**-Bene A:** Valore a mq € 800,00 x mq 71,16 =

Valore totale € 56.928,00;

Abbattimento forfettario del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene stesso - € 8.500,00

= € 49.000,00 (diconsi euro quarantanovemila/00)

(arrotondato per eccesso + € 572,00).

Lì, 31/10/2022

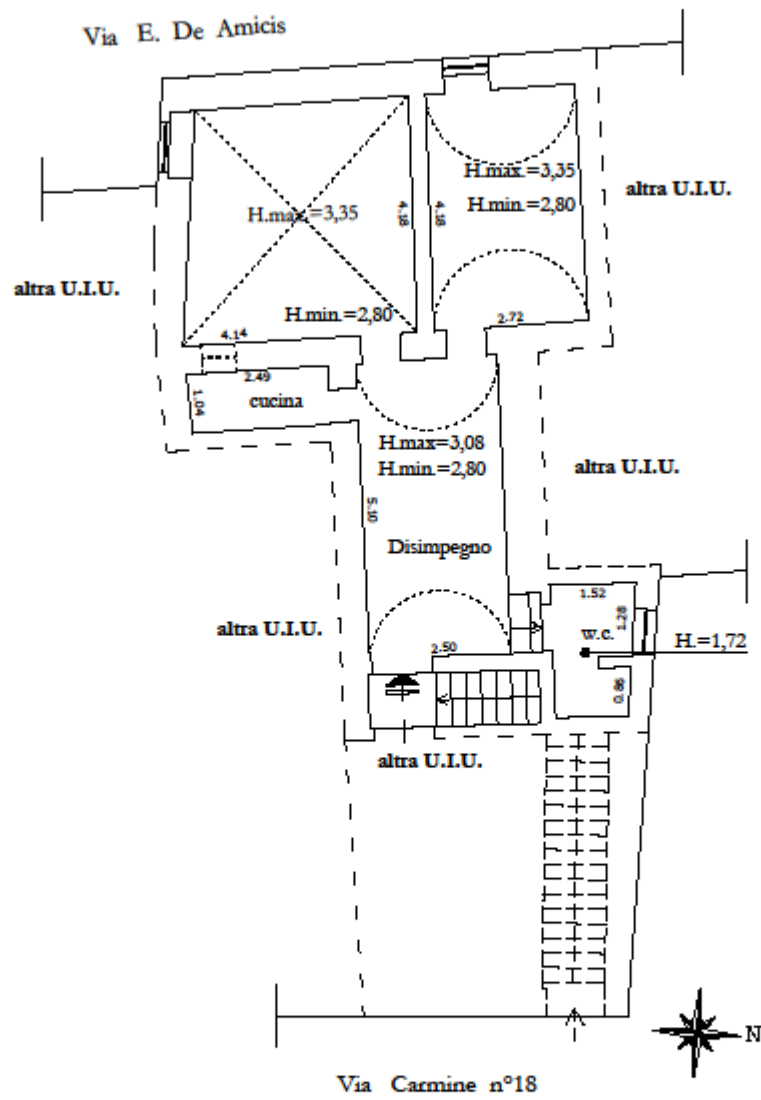
**il C.T.U.**

(Geom. Elio G.Gismondi)

---

N.B.=Si allega elaborato grafico planimetrico,  
visure catastali aggiornate con relativa planimetria  
e visure catastali con planimetria ante-  
aggiornamento.

**PIANTA PIANO SECONDO**  
**- ESISTENTE -**



**IL C. T. U.**  
**Geom. Elio G. GISMONDI**



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bari**

Dichiarazione protocollo n. BA0235968 del 13/10/2022

Comune di Santeramo In Colle

Via Carmine

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 112

Particella: 100

Subalterno: 2

Compilata da:

Gismondi Elio Gaetano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Bari

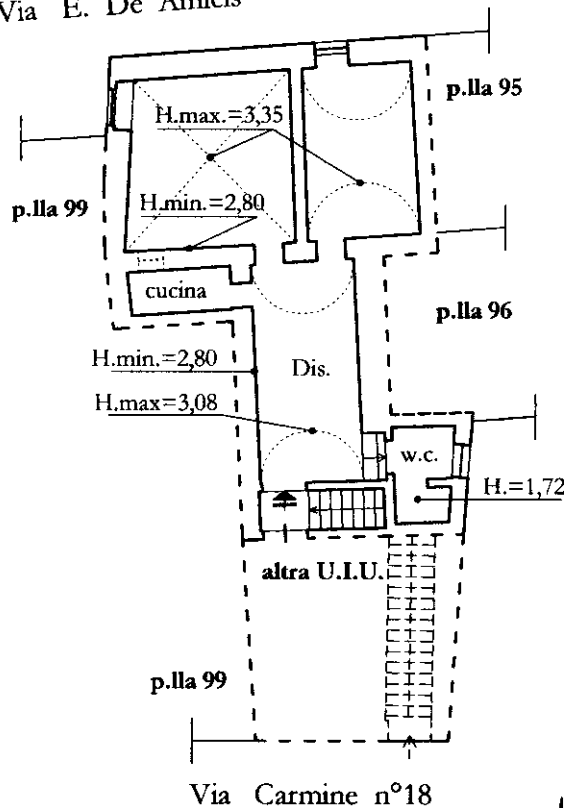
N. 2781

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

Via E. De Amicis



Via Carmine n°18



**PIANO SECONDO**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2022 - Comune di SANTERAMO IN COLLE(330) - < Foglio 112 - Particella 99 - Subalterno 3 > - Uiu graffiata  
VIA CARMINE n. 18 Piano 2

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. N. 13 APRILE 1938 XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 1291799

Comune

Via Carmine No 18

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 (R. D. L. 13 aprile 1938-XVII, n. 652)

COMUNE

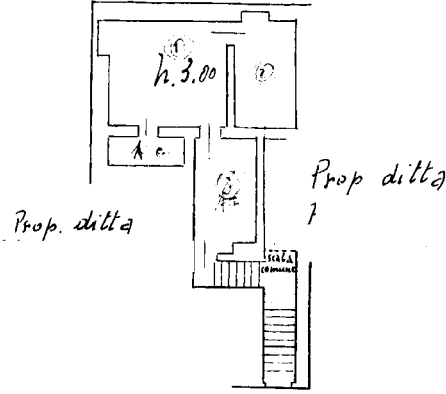
SANTERAMO IN COLLE

Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO

1291799

R. II<sup>2</sup>

Via Edmondo De Amicis



Via Carmine No 18



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:  
P. Intestato  
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de  
della Provincia di

Data Sant'ermo 12-23-2022 (firma)

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2022 - Comune di SANTERAMO IN COLLE(330) - < Foglio 112 - Particella 95 - Subalterno 2 > - Uti graffiata VIA CARMINE GRUPPI n. 18 Piano 2