
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 4

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'	7
VALUTAZIONE DEL BENE	7
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 08/03/2023.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene oggetto di frazionamento è composto da una Villa ubicata a Bari (BA), già di suo 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 4**” composto da un'unità residenziale con pertinenza scoperta, di seguito descritta:

- **Bene N° 4** – Abitazione sita in via Napoli n. 424, Piano Primo, Bari (BA), identificato Catasto al fg. 4 p.lla 856 sub. 6.

CONFINI

Il LOTTO confina sud con altra u.i. mentre a ovest con terrazzo di pertinenza esclusiva.

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'immobile è costituito da un appartamento situato a piano primo è possibile accedere dal patio coperto comune ad altre u.i. a piano terra attraverso una scala in metallo. Al patio comune è possibile accedere attraverso un cancello direttamente da strada.

L'ingresso attraverso la terrazza sul fronte est, immette direttamente nella zona soggiorno pranzo, separato dalla cucina da un muro a mezza altezza. Dalla zona cucina è possibile accedere ad un piccolo ripostiglio. Inoltre compongono il cespite un servizio igienico, un vano adibito a studio e la camera da letto. La camera da letto e il soggiorno si affacciano su lato nord ovest su balconi di forma tondeggiante.

Come si evince da documentazione fotografica, dal sopralluogo del 2015 ad oggi l'immobile si presenta in buono stato, buone le rifiniture nel complesso con personali scelte cromatiche delle pareti divisorie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione:

Esposizione: Nord, Ovest ed Est

Altezza interna: 3.00

Struttura: muratura in cemento armato

Str. verticali: in buone condizioni

Solai: in buone condizioni

Pavimentazione interna: in gres

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

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

Infissi esterni: infissi in alluminio a taglio termico

Impianto di riscaldamento: con radiatori

Impianto di condizionamento: presente

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 04.07.2017

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.

La terrazza esterna che da progetto risulta unica e confinante con il cespite sul lato nord-est e nord-ovest, si presente interrotta sul lato nord-ovest e sostituita con due separati balconi di forma semicircolare. Sarà necessario quindi sanare tale difformità.

Differenti sono le aperture nei vari ambienti in quanto parte di queste non risultano riportate sulle tavole in atti al Comune.

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 € 3.000,00 oltre iva e oneri, esclusi i costi edili che saranno variabili in funzione del progetto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
4	856	6	A/4	3	5,5 vani	Tot. 103 mq Tot: escluse aree scoperte 88 mq	Euro 369,27	T-1

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 delle 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.6 – Abitazione:

Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Foglio: 4 Particella: 856 Sub: 6
--	--

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.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	856	6	2		A/4	3	5,5 vani	Totale: 103 m² Totale: escluse aree scoperte**: 88 m²	Euro 369,27	VARIAZIONE del 05/05/2023 Pratica n. BA0110408 in atti dal 09/05/2023 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 110408.1/2023)
Indirizzo VIA NAPOLI n. 424 Piano S1-T - 1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
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

N.	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		

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.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	856	1	2		A/8	1	26 vani	Totale: 658 m² Totale: escluse aree scoperte**: 624 m²	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.u. -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.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.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	856	1	2		A/8	1	26 vani		Euro 4.699,76	VARIAZIONE IDENTIFICATIVA PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2009 Pratica n. BA0008895 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.u. -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

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

N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1									fino al 01/09/2008		
2									fino al 01/09/2008		

Situazione degli intestati dal 01/09/2008

N.	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		

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 S1-T - 1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

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 S1-T - 1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'intestazione 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 visure 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 4" appartiene a:

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

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- ***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 4**" costituito dal Bene:

- **Bene N° 4** – Abitazione sita in via Napoli n. 424, Piano Primo, Bari (BA), identificato Catasto al fg. 4 p.lla 856 sub. 6;

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 1.100,00 €/mq.

<u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta</u>	1.100,00 €/mq
--	----------------------

I valori di stima all'attualità sono dipendenti anche dalla riscontrata difficoltà, a partire dal 2015, nell'intercettare soggetti interessati al bene oggetto di stima.

La 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 PRIMO	Abitazione	76,28 mq	87,45 mq	1,00	87,45 mq
	Balcone - Terrazzo		90,69 mq	0,10	9,07 mq
TOTALE					96,52 mq

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato la superficie complessiva di 96,52 mq.

Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: $96,52 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 106.172,00 \text{ €}$.

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: 106.172,00 €

Valore proprietà per la quota di 9/12: $106.172,00 \text{ €} \times 9/12 = 79.629,00 \text{ €}$

Prezzo a base d'asta 9/12 proprietà: € 79.600,00

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