

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE IV CIVILE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco

Liquidazione Controllata L.C. 18/2024 dei beni di

Liquidatore della procedura

**AVV. MICHELE SACCOGNA**

Giudice delegato alla procedura

**DR.SSA PAOLA CESARONI**

---

## RELAZIONE DI STIMA

---



## Sommario

---

INCARICO.....	3
SOPRALLUOGO.....	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	3
CONFINI .....	3
DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
DESCRIZIONE .....	3
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	4
CONFORMITÀ IMPIANTI.....	4
ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA .....	4
REGOLARITA' URBANISTICA .....	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO.....	5
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	5
CRONISTORIA CATASTALE .....	6
TITOLARITA' DEL BENE .....	7
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE.....	7
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....	8
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE .....	8
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	9
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	9
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' .....	9
DIVISIBILITA' DEL BENE.....	9
VALUTAZIONE DEL BENE .....	9
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	11
Indice allegati.....	11



## **INCARICO**

---

Con autorizzazione del Giudice della proposta di nomina, 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, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in data 06/05/2024.

## **SOPRALLUOGO**

Il bene oggetto di procedura è stato visionato svolgendo opportune operazioni di rito nel giorno 23/05/2024.

## **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

---

La presente relazione riguarda l'immobile di seguito descritto:

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** sito in Bari (BA) – via Saverio Costantino, n. 18, piano 4, identificato in Catasto al fg. 25, p.lla 394, sub. 15, consistenza 6 vani, categoria A/3, classe 5;

## **CONFINI**

Il bene confina a Nord-Ovest e a Nord-Est con cortile interno, a Sud-Est con bene di altrui proprietà e a Sud-Ovest con via Saverio Costantino.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

---

### **DESCRIZIONE**

Il bene oggetto di stima è sito in via Saverio Costantino n.18 (BA), riportato in Catasto al Fg. 25 P.la 394 sub. 15. Trattasi di abitazione di tipo popolare sita al quarto piano, interno n. 8 di un fabbricato edificato negli anni '60 e ubicato in zona centrale nel quartiere Libertà di Bari.

Al cespite si accede attraverso una scala e un ascensore condominiale con ingresso in via Saverio Costantino n.18.

L'appartamento è dotato di tripla esposizione ed è composto da un ingresso per mezzo del quale si accede ad un soggiorno e ad un lungo corridoio che consente l'ingresso a cucina con cucinino, bagno, e n.3 camere da letto. Completano il bene 2 balconi di cui uno di piccole dimensioni accessibile dal soggiorno e uno con una superficie ad L accessibile dalle 3 camere da letto.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, con rifiniture tipiche del periodo della costruzione del fabbricato. Da un esame a vista gli impianti rispondo alla normativa vigente.

Per la verifica della conformità urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli.



## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Esposizione: nord, est e sud

Altezza interna abitazione: 3,00m

Struttura: cemento armato

Solai: solaio latero-cemento

Pareti interne: intonacate con pitturazione in buone condizioni, rivestimento verticale in bagno e cucina

Pavimentazione interna: Piastrelle in ceramica in cucina e bagno, Piastrelle in graniglia negli altri vani

Rifiniture bagno: sanitari in ceramica, rivestimenti verticali con piastrelle in gres

Porte interne: in legno

Infissi esterni: infissi in alluminio a doppio vetro

Impianto elettrico: presente

Impianto idraulico: presente

Impianto termico: termosifoni in ghisa e condizionatori split

## **CONFORMITÀ IMPIANTI**

---

Gli impianti da un esame a vista sono conformi in riferimento alla normativa in vigore all'epoca in cui gli impianti sono stati realizzati.

## **ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA**

---

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA.

## **REGOLARITÀ URBANISTICA**

---

Dallo studio delle documentazioni pervenute allo scrivente l'immobile risulta munito dei seguenti titoli abilitativi acquisiti:

- Licenza Edilizia n. 559 del 31/07/1961: demolizione e ricostruzione parziale di un fabbricato per civile abitazione in via Saverio Costantino 18 (BA)
- Licenza Edilizia in Variante n. 1175 del 29/11/1961
- DIA n. 1634/2001 PROT. 22804: Lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato
- CILA 44428/2023: manutenzione straordinaria del lastrico solare del fabbricato con opere di rifacimento impermeabilizzazione

Lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati. Dai rilievi espletati si sono riscontrate difformità che riguardano la distribuzione interna degli spazi, nel dettaglio: ingrandimento dell'ultima stanza in fondo al corridoio posta a nord con inglobamento di una porzione di superficie della camera da letto adiacente; diversa distribuzione dei tramezzi di divisione tra bagno/cucina/cucinino con disallineamento dei muri che delimitano il cucinino; arretramento della porta di ingresso di circa 1 metro verso il pianerottolo d'accesso all'immobile; chiusura di un varco



che consentiva l'accesso ad una ulteriore camera posizionata tra la cucina ed il vano scala, la quale è stata inglobata nell'appartamento adiacente.

Le irregolarità sopra descritte sono sanabili a mezzo di istanza di CILA in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. L'onorario professionale per la presentazione della pratica urbanistica è di € 1.000,00 oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (diritti tecnici e di segreteria, sanzione).

La stima dell'immobile tiene conto dei costi generali di adeguamento.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>								
<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup Cat.</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
<b>25</b>	394	15	A/3 - Abitazione	5	6 vani	145 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 137 m <sup>2</sup>	Euro 991,60	4

### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO**

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli elencati nella tabella di cui al precedente paragrafo.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI**

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere conforme all'accatastamento in atti registrato presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari presentata in data 15/04/1986.

La difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione interna degli spazi nella porzione di immobile posta più a nord ed in corrispondenza delle camere da letto
- presenza di ulteriore portafinestra nella camera da letto posizionata in fondo al corridoio
- presenza di un piccolo vano adibito a cucinino, adiacente al vano cucina e che occupa una porzione del balcone più grande

Una volta sanato l'immobile dal punto di vista urbanistico sarà necessario provvedere ad un 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.

L'onorario tecnico è pari a 400 € oltre IVA e oneri, escluso di diritti di segreteria, sanzione, marche da bollo e tributi catastali.



# CRONISTORIA CATASTALE

fig. 25, p.lla 394, sub. 15. - Abitazione:

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice:A662)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 25 Particella: 394 Sub.: 15

## INTESTATI

1	(1) Proprieta' 16/24
2	(1) Proprieta' 2/24
3	(1) Proprieta' 2/24
4	(1) Proprieta' 2/24
5	(1) Proprieta' 2/24

## Unità immobiliare dal 02/03/2021

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		25	394	15	2		A/3	5	6 vani	Totale: 145 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 137 m <sup>2</sup>	Euro 991,60	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2021 Pratica n. BA0066703 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 42780.1/2021)
Indirizzo VIA SAVERIO COSTANTINO n. 18 Interno 8 Piano 4												
Notifica Partita Mod.58 -												

## Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 25 - Particella 394

## Situazione dell'unità immobiliare 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		25	394	15	2		A/3	5	6 vani	Totale: 145 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 137 m <sup>2</sup>	Euro 991,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA COSTANTINO SAVERIO n. 18 Interno 8 Piano 4												
Notifica Partita 1100134 Mod.58 -												

## Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/1992

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		25	394	15	2		A/3	5	6 vani		Euro 991,60 L. 1.920.000	CLASSAMENTO del 10/01/1992 in atti dal 25/09/1995 NOTIFICATO AI SENSI DELL'ART.12 LEGGE 154/88 IN DATA 24/01/92 ISCRIZIONE UFFICIALE (n. 219/L.2/1992)
Indirizzo VIA COSTANTINO SAVERIO n. 18 Interno 8 Piano 4												
Notifica Partita 1100134 Mod.58 -												

## Situazione dell'unità immobiliare dal 18/04/1986

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		25	394	15	2							VARIAZIONE del 18/04/1986 in atti dal 10/07/1991 FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 2036/F.1/1986)
Indirizzo VIA SAVERIO COSTANTINO n. 18 Interno 8 Piano 4												
Notifica Partita 43857 Mod.58 -												
Annotazioni di studio: da verificare												

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

## Situazione degli intestati dal 16/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 16/24
2			(1) Proprieta' 2/24
3			(1) Proprieta' 2/24
4			(1) Proprieta' 2/24
5			(1) Proprieta' 2/24

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/12/2002 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 131 n. 54 registrato in data 16/06/2003 - SUCCESSIONE Voltura n. 298360.1/2003 - Pratica n. 342589 in atti dal 17/07/2003
-------------------	--

## Situazione degli intestati dal 14/04/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/12/2002
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/12/2002

DATI DERIVANTI DA	Atto del 14/04/1987 Pubblico ufficiale LUCIANO PORTA Sede BARI (BA) Repertorio n. 67918 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 9573 registrato in data 04/05/1987 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2939.1/1987 in atti dal 16/10/1992
-------------------	---

## Situazione degli intestati dal 18/04/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 14/04/1987

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 18/04/1986 in atti dal 10/07/1991 FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 2036/F.1/1986)
-------------------	---

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 25 Particella 394 Subalterno 8; Foglio 25 Particella 394 Subalterno 9;

## TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

— (Proprietà per 16/24);

— (Proprietà per 2/24).

— (Proprietà per 2/24).

— (Proprietà per 2/24).

— (Proprietà per 2/24).

il **LOTTO** viene posto in vendita per i seguenti diritti:

— (Proprietà per 2/24).

## PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/2002 ad oggi	(Proprietà per 16/24);	<b>Denuncia di successione (causa morte)</b>			
		Rogante	Data	Registr. N°	
	(Proprietà per 2/24).	UR di Bari	16/12/2002	54/131 del 16/06/2003	
		<b>Trascrizione</b>			
	(Proprietà per 2/24).	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	16/12/2003	56905	40037
(Proprietà per 2/24).					

Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 25 p.lla 394 sub. 15  
Segue: Atto di trascrizione per causa di morte/accettazione tacita di eredità del 24/01/2007 Reg. gen. 5354  
Reg. Part. 3691



## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari aggiornate a maggio 2024:

### **ISCRIZIONI**

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE\_RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritta il 27/09/2019

Reg. gen. 42916 - Reg. part. 6771

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro:

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

N° repertorio: 6247/1419 del 26/09/2019

### **TRASCRIZIONI**

ATTO PER CAUSA DI MORTE\_ ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascritta il 24/01/2007

Reg. gen. 5254 - Reg. part. 3691

A favore di \_\_\_\_\_ (Quota 2/12), \_\_\_\_\_ (Quota 1/12),

\_\_\_\_\_ (Quota 1/12), \_\_\_\_\_ (Quota 1/12),

(Quota 1/12),

Contro: \_\_\_\_\_ (Quota 6/12)

Rogante: LABRIOLA MICHELE

N° repertorio: 36123/10400 del 29/12/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE\_ CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascritta il 16/12/2003

Reg. gen. 56905 - Reg. part. 40037

A favore di \_\_\_\_\_ (Quota 1/6), \_\_\_\_\_ (Quota 1/12),

\_\_\_\_\_ (Quota 1/12), \_\_\_\_\_ (Quota 1/12), \_\_\_\_\_ (Quota

1/12)

Contro: \_\_\_\_\_ (Quota 1/2)

Rogante: UFFICIO DEL REGISTRO

N° repertorio: 54/131 del 16/06/2003

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

Non sussistono oneri, pesi, diritti di usufrutto uso ed abitazione.



## **ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

---

Non esistono censi, livelli o usi civici.

## **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

---

L'immobile risulta occupato dal proprietario.

## **PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'**

---

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

## **DIVISIBILITA' DEL BENE**

---

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## **VALUTAZIONE DEL BENE**

---

Segue la valutazione del **LOTTO** costituito dai Bene:

**Bene n°1** sito in Bari (BA) – via Saverio Costantino, n. 18, piano 4, identificato in Catasto al fg. 25, p.lla 394, sub. 15, consistenza 6 vani, categoria A/3, classe 5;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/24).

### STIMA

Per l'individuazione del valore unitario di stima si è tenuto conto della destinazione d'uso degli ambienti unitamente alla constatazione dello stato dei luoghi e della conformità urbanistica e catastale. 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 i seguenti valori:

<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq)</u></b> <u>di superficie coperta abitazione</u>	<b>1.200,00 €/mq</b>
---	----------------------

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici convenzionali, ottenute moltiplicando le superfici lorde per i coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare.



TABELLA CONSISTENZE				
Bene	Destinazione	Coeff. ponderazione	Superficie lorda	Superficie ponderata
ABITAZIONE	Coperta	1,0	141,45 mq	141,45 mq
	Balconi	0,3	23,88 mq	7,16 mq
<b>Tot.</b>				<b>148,61 mq</b>

Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato:

148,61 mq x 1.200,00 €/mq = 178.332,00 € arrotondato a 178.000,00 €

**Valore dell'immobile: 178.000,00 €**

Il valore ottenuto tiene conto della condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta

TABELLA RIEPILOGATIVA			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota	VALORE IMMOBILE
<b><u>Abitazione</u></b> <b>(Piano4)</b>	Fg. 25, p.lla 394, sub. 15	2/24	€ 178.000,00
<b>Valore dell'immobile</b>			<b>€ 178.000,00</b>
<b>Quota 2/24 del valore dell'immobile</b>			<b>€ 14.833,33</b>



## **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, firmato digitalmente

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

### Indice allegati

1. Visure catastali
2. Estratto di Mappa
3. Planimetria catastale
4. Ispezioni ipotecarie
5. Documentazione Fotografica
6. Atti Amministrativi
7. Elaborato Grafico
8. Ricerca comparativi
9. Verbale sopralluogo

