

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

I SEZIONE CIVILE

Perizia dell'Esperto Geom. Vito Roberto Farella, nella causa 13528/2018 del R.G.

tra:

I Sigg.ri
La

ASTE
GIUDIZIARIE®

I sigg.ri:

I sigg.ri:

Il sig.:

La

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
BENE 1.....	4
Descrizione.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali e provenienze ventennali.....	6
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	10
esiti dei sopraluoghi: Caratteristiche intrinseche.....	10
STATO DI OCCUPAZIONE.....	12
Formalità.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima.....	14
BENE 2.....	18
Descrizione.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali e provenienze ventennali.....	20
Dati Catastali.....	26
Precisazioni.....	26
Stato conservativo.....	27
esiti dei sopraluoghi: Caratteristiche intrinseche.....	27
Stato di occupazione.....	27
Formalità.....	28
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Stima.....	29
PREZZO BENE 1.....	31

PREZZO BENE 2	31
tentativi di conciliazione	32
IPOTESI DI DIVISIONE.....	32
PREMESSA.....	32
IPOTESI 1.....	33
IPOTESI 2.....	33
IPOTESI 3.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
IPOTESI 4.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
PESI EREDITARI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

Il sottoscritto Geom. Vito Roberto Farella, con studio in Via G. Mazzini 31 - 70022 - Bari (BA), email geometrarobertofarella@gmail.com, PEC vitoroberto.farella@geopec.it, Tel 339 4196240, veniva nominato Esperto e in data 07/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con il G. I. Dott. G. Marseglia presso il Tribunale di Bari.

PREMESSA

Il Bene 1, individuato al Catasto Fabbricati al fg. 103, p.lla 1318 e sub. 4, cat. A/2, cl. 2, cons. vani 7, sup. catastale 299,00 mq, fa parte di un palazzo sito nel territorio di Gravina in Puglia (Ba) in via Abbraccio d'Ales. 17. E' costituito da un appartamento posto al piano primo, un locale collocato al piano terra (sottoscala), nell'androne, una terrazza coperta ed un ambiente posti al piano terzo dello stesso palazzo (cantina - come indicato nell'atto di provenienza).

Il Bene 2, individuato al Catasto Fabbricati al fg. 103, p.lla 1318 e sub. 10, cat. C/2, cl. 1, cons. 331,00 mq, sup. catastale 442,00 mq, fa parte di un palazzo sito nel territorio di Gravina in Puglia (Ba) in via Notar Domenico 17 ed è costituito da una cantina disposta su 5 livelli.

BENE 1

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato - P. T-1-3 (Gravina in Puglia) BA - via Abbraccio d'Ales. 17 (Coord. Geografiche: **Latitudine:** 40.817730 | **Longitudine:** 16.415084)

DESCRIZIONE

L'intero immobile è posto al piano terra, primo e terzo di un palazzo costituito da n.4 piani fuori terra e con ingresso su via Abbraccio d'Ales. 17 - 70024 Gravina in Puglia - BA; è ubicato nel cuore del centro storico della città, nel così detto quartiere "Museo", è prospiciente il palazzo Sottile Meninni, a pochi metri dalla Chiesa del Purgatorio (Santa Maria del Suffragio) e dalla Basilica Concattedrale di Santa Maria Assunta. L'area è ricca di testimonianze storiche, culturali ed architettoniche. La posizione del bene rispetto al nucleo cittadino è ad Ovest, verso la gravina, mentre ad Est si distende gran parte della maglia urbana segnata, oltre che dalle vie secondarie, da una strada principale, Via Bari, che collega il paese con i centri vicini

ed il capoluogo. La zona è ben servita da attività commerciali, ludiche, religiose, e servizi, essendo in centro storico costituisce un piccolo disagio il parcheggio.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti eredi:

1 a GRAVINA IN PUGLIA il 16/07/1975 F..... (1)
Proprietà per 1/24

..... o a GRAVINA IN PUGLIA il 24/02/1964 (1)
Proprietà per 1/24

..... a GRAVINA IN PUGLIA il 21/09/1965 F..... (1) Proprietà
per 1/24

..... nata a GRAVINA IN PUGLIA il 11/11/1972 (1)
Proprietà per 1/24

..... a GRAVINA IN PUGLIA il 14/11/1962 F..... (1) Proprietà
per 1/24

6 nata a GRAVINA IN PUGLIA il 28/11/1968 (1) Proprietà per 1/24

7 nata a GRAVINA IN PUGLIA il 20/01/1930
Proprietà per 6/24

..... re nato a GRAVINA IN PUGLIA il 18/09/1973 (1)
Proprietà per 6/24

..... nato a GRAVINA IN PUGLIA il 30/04/1954 (1)
Proprietà per 1/20

..... li nato a GRAVINA IN PUGLIA il 18/09/1940 L (1)
Proprietà per 1/20

11 nata a GRAVINA IN PUGLIA il 03/08/1952 (1) Proprietà per 1/20

12 I a GRAVINA IN PUGLIA il 25/06/1949 (1)
Proprietà per 1/20

..... nata a GRAVINA IN PUGLIA il 10/09/1947 (1)
Proprietà per 1/20

CONFINI

La proprietà è confinante a Nord e a Sud con via Abbraccio D'Ales, a Nord e a Est con immobili di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	174,85 mq	225,00 mq	1,00	225,00 mq	4,70 m	1
Balcone	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq		
Locale androne	5,30	7,00	0,50	3,50 mq		T
Terrazza coperta	46,00 mq	53,00 mq	0,40	21,00 mq		3
Locale terrazza	20,00 mq	25,00 mq	0,60	15,00 mq		3
Totale superficie convenzionale:				268,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI E PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
BENE 1		
Dal 06/10/2001 al 27/05/2013	na nata a GRAVINA IN PUGLIA il 14/05/1936 D* (1) Proprietà per 1/4 fino al 27/05/2013 a GRAVINA IN E155P* (1) Proprietà per 1/4 fino al 27/05/2013 VA IN /05/1928 GR) Proprietà per 1/4 fino al 27/05/2013 ta` per 1/4 fino al 27/05/2013	Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 Catasto Fabbricati Fig. 21, Part. 217, sub. 4, Cat. A/2, cl.2, cons. 7 vani, rend. € 650,74 p.1.
	DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2001 protocollo n. 680432 in atti dal 23/11/2001 Registrazione: UR Sede: GIOIA DEL COLLE Volume: 27 n: 86 del 08/11/2001 SUCCESSIONE (n. 645248.1/2001)	

Dal 05/10/2014 al

Dal 01/01/1992 al 09/11/2015

Catasto Fabbricati
Fig. 21, Part. 217, sub. 4, Cat. A/2, cl.2, cons. 7
vani, rend. € 650,74 p.1.

Dal 09/11/2015 al 05/11/2023

Catasto Fabbricati
Fig. 21, Part. 217, sub. 4, Cat. A/2, cl.2, cons. 7
vani, sup. cat. 299 mq, rend. € 650,74 p.1.

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA
(NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 05/10/2014 protocollo n.
BA0214034 in atti dal 02/12/2015
Registrazione: UU Sede: MILANO
Volume: 9990 n: 433 del
02/03/2015 SUCC. (n. 29134.1/2015)

Dal 09/11/2015 al 05/11/2023

Catasto Fabbricati
Fig. 21, Part. 217, sub. 4, Cat. A/2, cl.2, cons. 7
vani, sup. cat. 299 mq, rend. € 650,74 p.1.

	...GRANITA prieta' per	
--	---------------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per quanto riguarda l'immobile:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	103	1318	4		A/2	2	7 vani	299 mq	650,74 €	T-1-3		

Corrispondenza catastale

In seguito ad analisi cartacea e ad attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e planimetria catastale esistente, per via di una diversa disposizione interna degli ambienti dell'appartamento (Bene1), nello specifico di una diversa forma del bagno 1 collocato nella cucina e la presenza di un altro bagno (bagno 2) e contiguo ambiente con accesso sia dal terrazzo che dalla camera da letto 1, non rappresentati nella planimetria catastale e come indicato nella tavola di rilievo (All. 5 - Rilievo). Al piano terzo (bene 1c) l'accesso alla terrazza avviene di fatto da un'apertura con porta in legno da Est, anziché da Sud come indicato in planimetria, e varia anche la forma del vano nell'androne al piano terra.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale è stata calcolata considerando l'area calpestabile maggiorata da quella occupata dai muri interni e dal 50% di quella occupata dai muri perimetrali fino ad un massimo di 50,00 cm.

Nel calcolo della superficie commerciale le pertinenze sono state ragguagliate in base alle loro caratteristiche intrinseche con delle percentuali applicate alle superfici. Il locale sottoscala e la terrazza coperta sono stati ragguagliati al 35%, la cantina al piano terzo al 40%.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in uno stato conservativo insufficiente, vista la vetustà della struttura e la quasi totale mancanza di una manutenzione atta alla conservazione del bene. Durante il sopralluogo si sono riscontrati ammaloramenti su intonaci e pitture delle superfici verticali ed orizzontali, gli infissi sono quasi inutilizzabili, i pavimenti sono risultati ricoperti da fuliggini ed escrementi di volatili, gli impianti elettrico ed idro-fogna sono staccati dalla rete ed evidentemente non funzionanti.

ESITI DEI SOPRALUOGHI: CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il primo sopralluogo è avvenuto in data 27/02/2021 e 21/04/2022 sono stati effettuati i primi sopralluoghi, l'ultimo si è svolto in data e 20/10/2023 (All.ti 7 - operazioni peritali), durante il quale sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici dei 3 livelli, ed è stato possibile rilevare e fotografare più approfonditamente il piano 1, dopo aver effettuato un accesso forzoso tramite rimozione del lucchetto posto sulla porta d'ingresso dell'appartamento.

La struttura del palazzo è in muratura portante ed i solai sono voltati con diverse tipologie come volte a botte, a crociera e a vela con calotta rialzata.

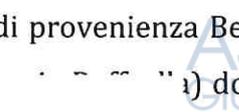
All'ingresso dell'appartamento (Bene 1) al piano primo vi è un ambiente unico, che rappresenta il soggiorno, di circa 45,00 mq netti a forma trapezoidale, con volta a crociera alta circa 4,80 ml, e quattro aperture verso altrettanti ambienti, due delle quali, a Nord, conducono alla cucina con relativo bagno (bagno n.1) e alla sala pranzo, le altre due a Sud conducono alla camera da letto 1 e alla camera da letto 2.

La cucina è un trapezio di circa 22,00 mq netti con volta a crociera, alta circa 4,80 ml, e affaccio sulla via d'ingresso, da questo ambiente si accede al bagno, alto circa 3,10 ml, di modeste dimensioni rivestito di mattonelle in ceramica ed un piccolo affaccio; la sala pranzo, anch'essa trapezoidale ha la volta a vela con calotta rialzata, è alta circa 4,80 ml, si estende per circa 24,00 mq netti, la camera da letto 1 ha una superficie di circa 25,00 mq netti, un'altezza di circa 4,80 ml, un affaccio su un terrazzo interno posto a Sud, ed una porta che conduce a n. 2 ambienti, non rappresentati sulla planimetria catastale, un bagno (bagno n.2) di circa 3,00 mq, alto 2,40 ml, ed un piccolo ambiente, di circa 5,00 mq collegato con il ripostiglio esterno, il terrazzo interno e con due livelli, uno inferiore che corrisponde al piano terra della cantina in piazza Notar Domenico n. 17 (Fig. 103.P.la 1318, Sub. 10), nonché al "Bene 2" descritto nei capitoli successivi ed uno superiore corrispondente ad un ambiente del piano 2; la camera da letto 2 misura circa 31,00 mq netti, è alta circa 4,80 ml, ed ha n.2 affacci sul predetto terrazzo interno.

A Sud, il terrazzo interno, segna la fine dell'abitazione, è a forma pressoché rettangolare, misura circa 30,00 mq netti, e vi si affacciano le due camere da letto, il piccolo ambiente contiguo al bagno n.2 ed il ripostiglio di circa 13,50 mq netti, alto circa 3,10 ml, attualmente adibito a cucina e rivestito di ceramica sulle pareti verticali.

A Nord l'appartamento è confinato da un balcone di circa 16,00 mq netti con ringhiera in ferro battuto.

In tutti gli ambienti sopra descritti, fatta eccezione per i bagni ed il ripostiglio esterno, le superfici verticali sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno e vetro singolo, i pavimenti sono in cemento e graniglia di marmo.

L'ambiente al piano terra (Bene 1a), nell'androne del palazzo, misura circa 5,50 mq netti come da planimetria catastale, l'individuazione dello stesso è avvenuta considerando una sua descrizione nell'atto di provenienza del 27/10/1956 (All. 6 - Atto di provenienza Bene 1-2 - tra il sig.  Michele ) dove oltre l'appartamento, parte di un cortile con ripostigli, due suppine al piano 3, metà cantina, metà cisterna e la cantina in piazza Notar Domenico n.17 (Bene 2), si descrive un sottoscala (ambiente piano T) sottostante la seconda rampa della scala principale, evidenziato nell'allegato fotografico (All.1) ed il cui accesso non è stato possibile.

Al piano terzo si giunge salendo una scala rivestita in pietra che collega tutti i livelli del fabbricato, si attraversa un'area scoperta quindi si accede ad un'altra area costituita da n.2

ambienti chiusi (cantina - come indicato nel predetto atto) ed una terrazza coperta (suppigne cantina - come indicato nel predetto atto).

La proprietà comprende anche parte della suddetta cantina (Bene 1b), il primo a sinistra per chi giunge al piano terzo, di circa 25,00 mq con n.3 affacci con aperture a forma d'arco a Sud e n.2 ad Est, il pavimento è in mattoni di cotto, le superfici verticali sono quasi completamente prive di finitura, la copertura ha una struttura lignea con coppi.

Infine vi è una porzione della terrazza coperta (suppigna), di circa 53,00 mq (Bene 1c), a forma di "L", sulla destra per chi accede al piano terzo, non confinata rispetto alla restante proprietà (suppigna). E' costituita da una struttura in muratura portante di tufo, è pavimentata con mattoncini di cotto e la copertura è costituita da travi in legno sormontate da lamiere grecate. Dal primo lato della "L" al secondo vi si accede tramite un arco, in questo ambiente a Nord e a Sud vi sono rispettivamente tre aperture ad arco. Le finiture interne sono inesistenti, quelle esterne sono rappresentate da ciò che resta di intonaci e tinteggiature molto vetuste e non mantenute.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta disoccupato visto anche lo stato degli ambienti.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 03/11/2023, sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 10/08/2002 - Registro Particolare 25686 Registro Generale 35931 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/557 del 05/05/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
2. TRASCRIZIONE del 31/08/2006 - Registro Particolare 32099 Registro Generale 47164. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 86/27 del 08/11/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
3. TRASCRIZIONE del 23/07/2014 - Registro Particolare 19408 Registro Generale 25380 Pubblico ufficiale COMO Repertorio 30106/9990 del 24/01/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

4. TRASCRIZIONE del 02/03/2015 - Registro Particolare 6381 Registro Generale 7965
Pubblico ufficiale GIOIA DEL COLLE Repertorio 2267/9990 del 05/12/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

5. TRASCRIZIONE del 21/07/2015 - Registro Particolare 21921 Registro Generale 28755
Pubblico ufficiale MILANO 3 Repertorio 433/9990 del 07/04/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

NORMATIVA URBANISTICA

Come da PRG del comune di Gravina in Puglia l'immobile ricade in zona "A1" centro storico (All.9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dopo aver provato a reperire la documentazione circa eventuali titoli edilizi dell'immobile presso l'ufficio tecnico comunale di Gravina in Puglia, lo scrivente ha rilevato l'assenza degli stessi.

L'unica traccia dell'esistenza del fabbricato è data dalla planimetria catastale, allegata alla presente perizia, riportante data di presentazione 31/08/1944, successiva alla data della "Legge 1150/42 - Fondamentale" del 17 agosto 1942 e antecedente il 1967. Dal confronto con le planimetrie catastali è evidente, come indicato nella tavola "Rilievo" (All. 5 - Rilievo), che il piano primo (Bene 1) si presenta con una diversa forma del bagno 1 collocato nella cucina, con la presenza di un altro bagno (bagno 2) e del contiguo ambiente, con accesso sia dal terrazzo che dalla camera da letto 1, del balcone, molto probabilmente coevo alla costruzione vista la tecnologia costruttiva ed i materiali utilizzati, tutti elementi non rappresentati nella planimetria catastale. Al piano terzo (Bene 1c) l'accesso alla terrazza avviene di fatto da un'apertura con porta in legno da Est, anziché da Sud come indicato in planimetria.

L'immobile risulta privo di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quel che concerne la differente disposizione interna degli ambienti dell'immobile siamo nell'ambito dell'art.37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità D.P.R. 380/2001 pertanto è possibile sanare l'abuso e le spese per la regolarizzazione, comprensive della somma da versare al comune di Gravina in Puglia a titolo di oblazione e diritti di segreteria e le spese tecniche (presentazione domanda, aggiornamento catastale) ammontano ad € 2.200,00 (diconsi euro duemiladuecento,00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono oneri condominiali.

STIMA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un bene unico così costituito:

Bene N° 1 Abitazione ubicata su via Abbraccio D'Ales n. 17 – 70024 Gravina in Puglia - BA

- L'immobile, adibito ad uso abitativo, è posto al piano terra ed interrato di un fabbricato con quattro piani fuori terra, con ingresso su via Abbraccio D'Ales n. 17 – 70024 Gravina in Puglia - BA. E' ubicato nel cuore del centro storico della città, nel così detto quartiere "Museo", è prospiciente il palazzo Sottile Meninni, a pochi metri dalla Chiesa del Purgatorio (Santa Maria del Suffragio) e dalla Basilica Concattedrale di Santa Maria Assunta. L'area è ricca di testimonianze storiche, culturali ed architettoniche. La posizione del bene rispetto al nucleo cittadino è ad Ovest, verso la gravina, mentre ad Est si distende gran parte della maglia urbana segnata, oltre che dalle vie secondarie, da una strada principale, Via Bari, che collega il paese con i centri vicini ed il capoluogo. La zona è ben servita da attività commerciali, ludiche, religiose, e servizi, essendo in centro storico costituisce un piccolo disagio il parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 1318, Sub. 4

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo, ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima. Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Novembre 2023) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Le agenzie consultate hanno fornito dati riguardanti immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla proprietà oggetto di valutazione: Agenzia Immobiliare IMMOBIL GEST Service di Nardulli Filippo, Piazza Arcangelo Scacchi, 9 Gravina in Puglia - BA, Servizi Immobiliari Di Nicola Lombardi, via San Domenico, 15 Gravina in Puglia - BA e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI, da cui sono stati presi i dati relativi ad abitazioni di tipo economico nonostante l'immobile oggetto di perizia è accatastato come abitazione di tipo civile per via delle condizioni in cui versa, descritte nei capitoli precedenti.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	88,00	€ 480,68	€ 42 300,00
IMM. "B"	80,00	€ 528,75	€ 42 300,00
IMM. "C"	40,00	€ 607,50	€ 24 300,00
SOMMA SUP.	208,00		€ 108 900,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM. OMI		€ 523,56 500-740	
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	268,50		€ 140 575,86

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq $523,56 \times 268,50 = € 140.575,86$ ovvero € 140.600,00, viste le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'assenza di agibilità e la necessità di alcuni interventi specifici, non riscontrati negli immobili scelti per il metodo di stima per comparazione diretta, come quelli sugli impianti e superfici particolarmente ammalorate, si è deciso di applicare una riduzione del 6.00% con valore finale di € 132.164,00 ovvero € 132.200,00 (diconsi euro centotrentaduemiladuecento,00).
- Un ulteriore adeguamento della stima è dato dalla spesa relativa alla difformità urbanistica data dalla diversa distribuzione interna, descritta nel capitolo "regolarità edilizia", pari a € 2.200,00, (diconsi euro duemiladuecento,00)
- Valore di stima: € 130.000,00.
- **Valore finale di stima: € 130.000,00 (valore di stima dello stato attuale)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Valore bene
Bene N° 1 -	268,50 mq	523,56 €/mq	€ 140.575,24	€ 140.600,00
Deprezzamento lavori manutentivi		- 6,00 %		€ 132.200,00
Spesa per regolarizzazione		- 2.200,00 €		
Totale bene:				€ 130.000,00

PREZZO DEL BENE:

Il valore finale dell'immobile nello stato in cui versa attualmente è pari a € **130.000,00** (diconsi euro centotrentamila,00), (nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione).

BENE 2

- **Bene N° 2** - Cantina - T-S1-S2-S3-S4 (Gravina in Puglia) BA - via PIAZZA NOTAR DOMENICO n. 17; (Coord. Geografiche: **Latitudine:** 40.817558 | **Longitudine:** 16.415253)

DESCRIZIONE

L'immobile è posto al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto interrato di una costruzione di n.2 piani fuori terra e con ingresso su Piazza Notar Domenico 17 - 70024 Gravina in Puglia - BA. E' ubicato nel cuore del centro storico della città, nel così detto quartiere "Museo", ed è a pochi metri dalla Chiesa del Purgatorio (Santa Maria del Suffragio) e dalla Basilica Concattedrale di Santa Maria Assunta. L'area è ricca di testimonianze storiche, culturali ed architettoniche. La posizione del bene rispetto al nucleo cittadino è ad Ovest, verso la gravina, mentre ad Est si distende gran parte della maglia urbana segnata, oltre che dalle vie secondarie, da una strada principale, Via Bari, che collega il paese con i centri vicini ed il capoluogo. La zona è ben servita da attività commerciali, ludiche, religiose, e servizi, essendo in centro storico costituisce un piccolo disagio il parcheggio.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti eredi:

1. Proprietà a GRAVINA IN PUGLIA il 16/07/1975 F... (1)
Proprietà per 1/24
2. Proprietà a GRAVINA IN PUGLIA il 24/02/1964 * (1)
Proprietà per 1/24
3. Proprietà a GRAVINA IN PUGLIA il 21/09/196... * (1) Proprietà
per 1/24
4. Proprietà a GRAVINA IN PUGLIA il 11/11/1972 AT J* (1)
Proprietà per 1/24
5. Proprietà a GRAVINA IN PUGLIA il 14/11/196... (1) Proprietà
per 1/24

Nel calcolo della superficie commerciale le pertinenze sono state ragguagliate in base alle loro caratteristiche intrinseche con delle percentuali applicate alle superfici. I locali cantina sono stati ragguagliati al 20%.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in uno stato conservativo insufficiente, vista la vetustà della struttura e la quasi totale mancanza di una manutenzione atta alla conservazione del bene. Durante il sopralluogo si sono riscontrati la presenza di opere di finitura, anche se fortemente degradate, al piano terra, dai livelli inferiori le finiture sono risultate assenti.

ESITI DEI SOPRALUOGHI: CARATTERISTICHE INTRINSECHE

I sopralluoghi sono avvenuti in data 27/02/2021, 21/04/2022 e 20/10/2023 (All.ti 7 - operazioni peritali), durante gli stessi sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici dei 4 livelli della cantina. La struttura del palazzo è in muratura portante ed i solai sono voltati a botte.

Alla cantina si accede dalla Piazza Notar Domenico attraverso un portone in legno ed un infisso in legno e vetro. Il primo ambiente, al piano terra, misura circa 26,30 mq, ha forma rettangolare con volta a botte, una scala a sinistra con accesso all'appartamento al piano 1 (Bene 1) ed una scala che permette l'accesso ai livelli inferiori della stessa cantina, ha un pavimento in pietra e le superfici intonacate e tinteggiate di bianco, il piano S1, ha forma pressappoco rettangolare ed una superficie di circa 70,50 mq, si presenta con volta a botte ma con i tufi della muratura a vista e priva di pavimento, il piano S2 ha una forma irregolare ed una superficie di circa di 93,00 mq, è privo di finiture, come i restanti livelli, il piano S3, con forma anch'esso irregolare, e volta a botte, si estende per circa 122,50 mq, il piano S4 ha forma trapezoidale, superficie di circa 80,40 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta disoccupato visto anche lo stato degli ambienti.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 03/11/2023, sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 23/06/2017 - Registro Particolare 18260 Registro Generale 25913
Pubblico ufficiale DIGIESI DOMENICO Repertorio 68188/33034 del 16/06/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
2. TRASCRIZIONE del 23/06/2017 - Registro Particolare 18261 Registro Generale 25914
Pubblico ufficiale DIGIESI DOMENICO Repertorio 68188/33034 del 16/06/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

NORMATIVA URBANISTICA

Come da PRG del comune di Gravina in Puglia l'immobile ricade in zona "A1" centro storico (All.9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dopo aver provato a reperire la documentazione circa eventuali titoli edilizi dell'immobile, lo scrivente ha rilevato l'assenza degli stessi.

L'unica traccia dell'esistenza del fabbricato è data dalla planimetria catastale, allegata alla presente perizia, riportante data di presentazione 31/08/1944, successiva alla data della "Legge 1150/42 - Fondamentale" del 17 agosto 1942 e antecedente il 1967.

Sussiste corrispondenza con le planimetrie catastali.

Non vi sono oneri condominiali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un bene unico così costituito:

Bene N° 2 Cantina ubicata su Piazza Notar Domenico n. 17 – 70024 Gravina in Puglia - BA

- L'immobile è posto al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto interrato di una costruzione di n.2 piani fuori terra e con ingresso su Piazza Notar Domenico 17 - 70024 Gravina in Puglia - BA. E' ubicato nel cuore del centro storico della città, nel così detto quartiere "Museo", ed è a pochi metri dalla Chiesa del Purgatorio (Santa Maria del Suffragio) e dalla Basilica Concattedrale di Santa Maria Assunta. L'area è ricca di testimonianze storiche, culturali ed architettoniche. La posizione del bene rispetto al nucleo cittadino è ad Ovest, verso la gravina, mentre ad Est si distende gran parte della maglia urbana segnata, oltre che dalle vie secondarie, da una strada principale, Via Bari, che collega il paese con i centri vicini ed il capoluogo. La zona è ben servita da attività commerciali, ludiche, religiose, e servizi, essendo in centro storico costituisce un piccolo disagio il parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 1318, Sub. 10

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo, ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima. Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Novembre 2023) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere

ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Le agenzie consultate hanno fornito dati riguardanti immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla proprietà oggetto di valutazione: Agenzia Immobiliare IMMOBIL GEST Service di Nardulli Filippo, Piazza Arcangelo Scacchi, 9 Gravina in Puglia – BA, Servizi Immobiliari Di Nicola Lombardi, via San Domenico, 15 Gravina in Puglia – BA e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI, da cui sono stati presi i dati relativi ad abitazioni di tipo economico nonostante l'immobile oggetto di perizia è accatastato come abitazione di tipo civile per via delle condizioni in cui versa, descritte nei capitoli precedenti.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	88,00	€ 480,68	€ 42 300,00
IMM. "B"	80,00	€ 528,75	€ 42 300,00
IMM. "C"	40,00	€ 607,50	€ 24 300,00
SOMMA SUP.	208,00		€ 108 900,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 523,56	
OMI		500-740	
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	88,00		€ 46.073,28

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 523,56*88,00 = € 46.073,28 ovvero € 46.000,00 (diconsi euro quarantaseimila,00).

- Valore di stima: € 46.000,00.

- **Valore finale di stima: € 46.000,00 (valore di stima dello stato attuale)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Valore bene
Bene N° 1 -	88,50 mq	523,56 €/mq	€ 46.073,08	€ 46.000,00
Spesa per regolarizzazione		-		
Totale bene:				€ 46.000,00

PREZZO DEL BENE:

Il valore finale dell'immobile nello stato in cui versa attualmente è pari a € 46.000,00 (diconsi euro quarantaseimila,00), (nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione).

PREZZO BENE 1

Il valore finale del bene 1 nello stato in cui versa attualmente è pari a € 130.000,00 (diconsi euro centotrentamila,00), (nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione).

PREZZO BENE 2

Il valore finale del bene 2 nello stato in cui versa attualmente è pari a € 46.000,00 (diconsi euro quarantaseimila,00), (nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione).

TENTATIVI DI CONCILIAZIONE

Successivamente al primo sopralluogo, dopo diversi contatti con i legali delle rispettive parti, si sono effettuati n.2 incontri, dei quali uno in presenza, presso l'ufficio dello scrivente in data 17/06/2021, e l'altro in video conferenza in data 25/02/2022.

Durante gli stessi si è cercato di giungere ad un bonario componimento della controversia proponendo l'acquisto dei beni a chi interessato tra i comproprietari, dando indicazioni circa un sommario valore degli stessi. È evidente che tale conclusione non si è raggiunta (All.ti 8).

IPOTESI DI DIVISIONE

Dai capitoli precedenti si evince che la proprietà consiste in n. 2 beni:

1. un appartamento facente parte di un palazzo sito in via Abbraccio D'Ales n. 17 a Gravina in Puglia, individuato al Catasto fabbricati al foglio n. 103, particella 1318 e subalterno 4 (Bene 1), che si sviluppa su una superficie lorda pari a circa 241,00 mq, un vano al piano terra di circa 7,00 mq, ed un altro vano ed una terrazza posti al piano terzo rispettivamente di circa 25,00 mq e 53,00mq.
2. La cantina ai piani T-S1-S2-S3-S4 è individuata al Catasto fabbricati al foglio n. 103, particella 1318 e subalterno 10 (Bene 2) ed occupa complessivamente circa 442,00 mq.

I suddetti beni sono distinti catastalmente ed anche strutturalmente pur essendo geograficamente molto vicini.

Essendoci numerosi comproprietari si è optato per il calcolo delle singole quote ipotizzando che i beni venissero acquistati dal singolo comproprietario, è evidente che le stesse quote andrebbero rispettate in caso di vendita a terzi.

Il Bene 1 ha 13 comproprietari con diverse quote, il comproprietario "A1" ha quota pari ad 1/24, il "B1" a 6/24, il "C1" ad 1/20.

Il Bene 2 ha 14 comproprietari con diverse quote, il comproprietario "A2" ha quota pari a 24/48, il "B2" ad 1/48, il "C2" a 6/48, il "D2" ad 1/40.

IPOTESI 1 - BENE 1

Se il comproprietario "A1" dovesse decidere acquistare il Bene 1 possedendone 1/24 ($\text{€ } 130.000,00/24 = \text{€ } 5.416,6666$) dovrebbe riconoscere 23/24 ai restanti comproprietari tale quota corrisponderebbe ad **€ 124.583,33**.

Se il comproprietario "B1" dovesse decidere acquistare il Bene 1 possedendone 6/24 ($\text{€ } 130.000,00/24 \times 6 = \text{€ } 32.500,00$) dovrebbe riconoscere 18/24 ai restanti comproprietari tale quota corrisponderebbe ad **€ 97.500,00**.

Se il comproprietario "C1" dovesse decidere acquistare il Bene 1 possedendone 1/20 ($\text{€ } 130.000,00/20 = \text{€ } 6.500,00$) dovrebbe riconoscere 19/20 ai restanti comproprietari tale quota corrisponderebbe ad **€ 123.500,00**.

IPOTESI 2 - BENE 2

Se il comproprietario "A2" dovesse decidere acquistare il Bene 1 possedendone 24/48 ($\text{€ } 46.600,00/48 \times 24 = \text{€ } 23.300,00$) dovrebbe riconoscere 24/48 ai restanti comproprietari tale quota corrisponderebbe ad **€ 23.300,00**.

Se il comproprietario "B2" dovesse decidere acquistare il Bene 1 possedendone 1/48 ($\text{€ } 46.600,00/48 = \text{€ } 970,8333$) dovrebbe riconoscere 47/48 ai restanti comproprietari tale quota corrisponderebbe ad **€ 45.629,1666**.

Se il comproprietario "C2" dovesse decidere acquistare il Bene 1 possedendone 6/48 ($\text{€ } 46.600,00/48 \times 6 = \text{€ } 5.825,00$) dovrebbe riconoscere 42/48 ai restanti comproprietari tale quota corrisponderebbe ad **€ 40.775,00**.

Se il comproprietario "D2" dovesse decidere acquistare il Bene 1 possedendone 1/40 ($\text{€ } 46.600,00/40 = \text{€ } 1.165,00$) dovrebbe riconoscere 39/40 ai restanti comproprietari tale quota corrisponderebbe ad **€ 45.435,00**.

Altamura, li 09/11/2023

L'Esperto
Geom. Vito Roberto farella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Allegato fotografico.
- ✓ N° 2 Visure catastali.
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali.
- ✓ N° 4 Ispezione ipotecaria.
- ✓ N° 5 Rilievo.
- ✓ N° 6 Atti di provenienza.
- ✓ N° 7 Verbali operazioni peritali.
- ✓ N° 8 Tentativi di conciliazione.
- ✓ N° 9 P.R.G..
- ✓ N° 10 Valori O.M.I..

