

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cafaro Niccolo, nell'Esecuzione Immobiliare 503/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Precisazioni.....	14
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15



In data 01/03/2024, il sottoscritto Ing. Cafaro Niccolo, con studio in Via Vito Nicola De Nicolo', 37 - 70121 - Bari (BA), email n.cafaro63@gmail.com, PEC niccolo.cafaro4554@pec.ordingbari.it, Tel. 335251630, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - VIA CARNIA 29, piano 4 (Coord. Geografiche: 41.1114893,16.8668518)

Trattasi di porzione del fabbricato sito in Bari (BA) alla via Carnia n.29 ed in particolare dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3) sita al 4° piano sul piano terra, con ingresso a sinistra di chi, salendo le scale, giunge sul pianerottolo. Il fabbricato non è provvisto di ascensore. L'unità immobiliare, di tre vani e accessori, è composta da ingresso/disimpegno, zona soggiorno con affaccio su via Carnia, cucina con balcone e ripostiglio su cortile interno, due camere da letto e un servizio igienico. L'immobile non è dotato di pertinenze. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - VIA CARNIA 29, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In dettaglio trattasi di certificato notarile a firma del dott. **** Omissis **** in **** Omissis ****. Lo scrivente ha accertato la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente e ha provveduto a reperire la planimetria e la visura storica catastale del bene pignorato nonché l'atto di provenienza (Atto del 04/07/2018 rep. n.37736) presso lo studio del Notaio rogante **** Omissis **** in **** Omissis ****.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di compravendita del 29/03/1989, a piena copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (trascritto il 20.12.2023 ai nn. 60403/46059) per il quale si procede. I dati catastali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
VIA **** Omissis ****
70124 - BARI (BA)
Nata a Bari il **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
VIA **** Omissis ****
70124 - BARI (BA)
Nato a Bari il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Comune di Bari ha rilasciato, in data 21/06/2024 con n.4997031, Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, da cui risulta che:

- in data 29/04/2000 si sono uniti in matrimonio **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- Con ordinanza del Presidente del Tribunale di Bari in data 22.09.2020 i coniugi, di cui all'atto di matrimonio controscritto, sono stati autorizzati a vivere separati. Tanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 191, co. 2 c.c., così come modificato dall'art. 2 L.55/2015. Bari 10.11.2020;
- Con provvedimento del Tribunale di Bari in data 15.11.2021 n.rg 5612/2020, e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto;
- In data 02/11/2021, **** Omissis **** ha presentato ricorso al Tribunale di Bari per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

CONFINI

L'appartamento confina:

- a Sud con Via Carnia;
- a Nord con cortile interno;
- a Est e con altro fabbricato;
- a Ovest con altro appartamento dello stesso fabbricato di cui al civ.29.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,23 mq	84,28 mq	1	84,28 mq	2,92 m	4
Balcone scoperto	8,61 mq	8,61 mq	0,25	2,15 mq	3,00 m	4
Locale di deposito	0,81 mq	1,21 mq	0,00	0,00 mq	3,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				86,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale vendibile è determinata dal calcolo della superficie calpestabile sommata alla superficie dei tramezzi e/o delle murature interne. Alla risultante viene sommata la superficie delle murature perimetrali, calcolate al 50% del loro sviluppo planimetrico nel caso di murature condivise con altre unità immobiliari ed al 100% nel caso di murature non condivise. La consistenza commerciale data alle superfici esterne (balconi) direttamente comunicanti con i vani principali viene ragguagliata con coefficiente del 25% poiché scoperti. Il piccolo ripostiglio utilizzato come locale caldaia, privo attualmente di titolo edilizio, cautelativamente non viene valorizzato. Lo scrivente, attraverso il rilievo eseguito nell'ambito del sopralluogo, ha accertato che vi è sostanziale corrispondenza tra la consistenza delle superfici realizzate e la consistenza delle superfici indicate e/o desumibili dalla documentazione catastale estratta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Situazione dal 04/07/2018

Dati catastali

Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 109 **Particella 222 Sub. 26**, VIA CARNIA n. 29 Piano 4, Zona 2, A/3, Classe 3 Consistenza vani 5, Sup. cat 87 mq (84 mq escluso aree scoperte), Rendita di Euro 606,84,

Intestati

1 **** Omissis ****nata a BARI (BA) il 15/06/1975 - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

2 **** Omissis ****nato a BARI (BA) il 11/05/1972-Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

Dati derivanti da: Atto del 04/07/2018 Pubblico ufficiale **** Omissis ****Sede **** Omissis **** (BA) Repertorio n. 37736 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22336.1/2018 Reparto PI di BARI in atti dal 06/07/2018

Situazione dal 20/09/2013 al 04/07/2018

Dati catastali

Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 109 **Particella 222 Sub. 26**, VIA CARNIA n. 29 Piano 4, Zona 2, A/3, Classe 3 Consistenza vani 5, Rendita di Euro 606,84,

Intestati

1 **** Omissis ****nato a BARI (BA) il **** Omissis ****- Proprieta' 1/1 fino al 04/07/2018

Dati derivanti da: del 20/09/2013 Pratica n. BA0302235 in atti dal 20/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 87093.1/2013)

Situazione dal 18/09/2013 al 20/09/2013**Dati catastali**

Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 109 **Particella 214 Sub. 22**, VIA CARNIA n. 29 Piano 4, Zona 2, A/3, Classe 3 Consistenza vani 5, Rendita di Lire 1.175.000,

1 **** Omissis ****nato a BARI (BA) il **** Omissis ****-Proprietà 1/1 fino al 20/09/2013

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 18/09/2009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede BARI (BA) Repertorio n. 1237 - RETT.TRASCR.29311/09 Voltura n. 37660.1/2009 - Pratica n. BA0506677 in atti dal 22/10/2009

Situazione dal 18/09/2009 al 18/09/2013**Dati catastali**

Comune di BARI (Codice: A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 109 **Particella 214 Sub. 22**, VIA CARNIA n. 29 Piano 4, Zona 2, A/3, Classe 3 Consistenza vani 5, Rendita di Lire 1.175.000,

Intestati

1 **** Omissis ****nato a **** Omissis **** (BA) il **** Omissis **** (1) Proprietà 1/1 fino al 18/09/2009

Dati derivanti da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/09/2009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Sede BARI (BA) Repertorio n. 1237 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 29311.1/2009 Reparto PI di BARI in atti dal 08/10/2009

Situazione dal 29/03/1989 al 18/09/2009**Dati catastali**

Comune di BARI (Codice: A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 109 **Particella 214 Sub. 222**, VIA CARNIA n. 29 Piano 4, Zona 2, A/3, Classe 3 Consistenza vani 5, Rendita di Lire 1.175.000,

Intestati

1 **** Omissis ****nato a **** Omissis **** (BA) il **** Omissis **** (1) Proprietà fino al 18/09/2009

Dati derivanti da: Atto del 29/03/1989 Pubblico ufficiale NOT. **** Omissis ****Sede GRUMO APPULA (BA) Repertorio n. 15531 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 5034 registrato in data 13/04/1989 -COMPRAVENDITA Voltura n. 9963.1/1989 in atti dal 16/10/1992

Situazione dall'impianto meccanografico**Dati catastali**

Comune di BARI (Codice: A662) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 109 **Particella 214 Sub. 222**, VIA CARNIA n. 29 Piano 4, Zona 2, A/3, Classe 3 Consistenza vani 5, Rendita di Lire 1.810

Intestati

1 **** Omissis ****nata a **** Omissis **** (BA) il 14/07/1940 - fino al 04/11/1976

2 **** Omissis ****nata il 01/12/1902 - Da verificare usufruttuario fino al 04/11/1976

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/11/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

1 **** Omissis ****nato a **** Omissis **** (BA) **** Omissis ****fino al 29/03/1989

Dati derivanti da:DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/11/1976 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1 n. 98 registrato in data 02/02/1977 - Voltura n. 1695/1977 in atti dal 13/08/1987

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	222	26	2	A3	3	vani 5	87 m ² Totale escluse aree scoperte** 84 m ² mq	606,84 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste piena conformità catastale a causa di alcune differenze in pianta delle tramezzature (si veda allegato n.7). L'aggiornamento della planimetria catastale prevede la preliminare regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'immobile. A seguito di tale adempimento l'aggiudicatario della vendita affiderà ad un tecnico abilitato l'incarico di istruire la pratica catastale DOCFA con inserimento di nuova planimetria, per un costo onnicomprensivo che lo scrivente stima in forfetarie 500,00 € comprensivi di oneri e diritti catastali (costi riferiti unicamente alla pratica catastale).

L'immobile, alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 04/04/2024, è quindi catastalmente non conforme allo stato dei luoghi. La relativa planimetria catastale in atti è stata presentata in data 18/06/1955 (coincide quindi con la planimetria storica di primo impianto) ed è stata estratta dallo scrivente in data 29/03/2024.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è caratterizzato da discrete finiture e stato manutentivo sufficiente. Gli impianti sono funzionanti e non sono presenti particolari criticità da segnalare all'interno dell'abitazione. All'esterno si segnala la presenza di reti di protezione sotto alcuni balconi al 3°, 4° e 5° piano cosa che fa presumere problematiche di scarso stato manutentivo dei sottobalconi.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale residenziale, all'interno di una palazzina a 5 livelli di modesta qualità edilizia. I collegamenti verticali sono costituiti unicamente dalla scala in quanto non è presente il vano ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono particolari circostanze da segnalare e si rimanda a quanto descritto nel titolo di provenienza del bene (Allegato 4 della perizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento posto all'interno di un edificio condominiale a uso abitativo, cui si accede da portone posto su via Carnia al civ. 29 nel quartiere Carrassi di Bari. La zona è da considerarsi semicentrale con sviluppo urbanistico ormai consolidato e dista ca. 1 km dalla Stazione centrale e Piazza Aldo Moro.

Nei pressi dell'immobile si sviluppano edifici realizzati dagli anni 50 agli anni 70 all'interno di un tessuto urbano misto residenziale, artigianale e commerciale. La zona risulta piuttosto vitale e di discreta appetibilità commerciale. L'immobile periziato si sviluppa al piano quarto ed è raggiungibile attraverso il vano scala in quanto non è presente l'ascensore. Lo stesso, di altezza pari a ca 3,00 m (rilevati 2,92 m), si estende su una superficie interna netta di ca. 77 mq (sup. lorda di ca. 84 mq) oltre a due balconi (uno con affaccio su via Carnia, l'altro sul cortile interno) per complessivi 8 mq. L'edificio di cui l'appartamento è porzione è stato realizzato nel 1955 ed è dotato di certificato di agibilità.

Si accede direttamente in un corridoio/disimpegno nei pressi del soggiorno (posto sulla destra entrando) mentre sulla sinistra, si trovano l'unico wc e la cucina con affaccio su balcone interno. Completano l'unità abitativa le due camere da letto in fondo al piccolo corridoio. L'immobile internamente è caratterizzato da materiali e finiture di discreta qualità mentre lo stabile condominiale è di modesta qualità edilizia. I prospetti condominiali sono intonacati e tinteggiati e sono in sufficiente stato conservativo ma si segnalano reti di protezione su alcuni balconi per cui è presumibile siano previsti a breve interventi manutentivi. Gli infissi dell'unità abitativa sono in alluminio anodizzato di colore bianco con vetro camera. Il wc (areato naturalmente e dotato di box doccia) è di buona qualità, con rivestimento in piastrelle di ceramica a due colori per ca. 2,20 m di altezza mentre i sanitari sono del tipo sospeso. Le porte interne sono in legno con pannelli in vetro mentre la pavimentazione è in piastrelle in gres porcellanato disposte in diagonale. L'impianto elettrico è regolarmente funzionante così come l'impianto di riscaldamento. Quest'ultimo è del tipo autonomo a gas metano (attacco sul balcone interno), con elementi costituiti da radiatori in ghisa ed alimentato da caldaia marca Immergas (posta sul balcone all'interno di piccolo ripostiglio) che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria. Completano la dotazione tre condizionatori marca BAXI con macchine esterne poste sui due balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, comproprietaria dell'immobile, insieme alla figlia **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/10/1989 al 18/09/2009	**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA. **** Omissis ****	Compravendita			
		**** Omissis ****	29/10/1989	15531	1365
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	13/04/1989	15101	12316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 18/09/2009 al 04/07/2018	**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Bari	18/09/2009	1237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	08/10/2009	44462	29311
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/07/2018	**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	04/07/2018	37736	17223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	06/07/2018	30975	17223
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza, redatto in data 04/07/2018 dal Notaio in **** Omissis ****; **** Omissis ****, è stato richiesto allo Studio Notarile in questione ed ottenuto dal sottoscritto Esperto Stimatore e viene inserito come allegato della perizia.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a BARI il 06/07/2018

Reg. gen. 37737 - Reg. part. 17224

Quota: INTERO

Importo: € 220.000,00

A favore di **** Omissis ****;

Contro **** Omissis ****;

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

- **Provvedimento del Tribunale**

Trascritto a Bari il 02/02/2021

Reg. gen. 4488 - Reg. part. 3343

A favore di **** Omissis ****;

Contro **** Omissis ****;

Formalità a carico della procedura

Note: TRASCRIZIONE del 02.02.2021 ai nn. 4488/3343, nascente da atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso il 18.09.2020 dal Tribunale di Bari rep.n.19273/2020, a favore della signora **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, e contro il signor **** Omissis ****, nato a Bari il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, avente per oggetto quota dell'intero del diritto di abitazione su: - Abitazione di tipo economico (A3) in Bari foglio 109 particella 222 sub.26 Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione: I dati catastali dell'immobile e i dati anagrafici dei soggetti, si evincono da atto di compravendita notaio **** Omissis ****, rep.37736 racc.17223 del 4/7/2018, esonerando il Conservatore dei RR.II di Bari da ogni responsabilita'.

- **PIGNORAMENTO IMMOILIARE**

Trascritto a BARI il 20/12/2023

Reg. gen. 60403 - Reg. part. 46059

Quota: INTERO

A favore di **** Omissis ****;

Contro **** Omissis ****;

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui l'immobile è porzione ricade in ZONA B6 "Aree di rinnovamento urbano B6" secondo quanto previsto al PRG del Comune di Bari agg.to al 23/04/2024.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Bari, risulta che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura, risale al 1955. Sono stati rinvenuti:

- Parere favorevole dell'11 marzo 1953 alla costruzione di un fabbricato, di proprietà **** Omissis ****, in via Carnia;
- Variante con sopralzo del 5° piano attico con parere favorevole dell'11/09/1954 e successiva Licenza di costruzione n. 942 del 15/02/1955;
- Certificato di agibilità per il fabbricato sito in via Carnia 29 del 16/02/1955.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'Attestato di prestazione energetica è allegato al titolo di provenienza (Allegato n.4) ed è ancora in corso di validità (scade il 21/03/2028).

Rispetto al grafico della Variante del 1955, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Modeste difformità nella distribuzione delle tramezzature con lieve sconfinamento (con fusione) nell'abitazione confinante;
2. Diverso sviluppo dei balconi in quanti un balcone su Via Carnia non è stato realizzato mentre il balcone dal lato interno (cucina) è più lungo si sviluppa lungo tutto l'appartamento;
3. Presenza di un piccolo locale utilizzato come ricovero della caldaia sul balcone lato interno.

Tutte le difformità sono rinvenibili nell'allegato n.7.

Le difformità di cui al punto 1) sono sanabili con pratica CILA TARDIVA i cui costi possono prevedersi in € 2.500,00 comprensivi di onorario del tecnico, diritti comunali e sanzione (quest'ultima pari a € 1000,00).

Relativamente alle difformità 2) e 3) il sottoscritto ritiene si possa applicare l'art. 34 bis del DPR 380/01 come modificato dal recente DECRETO-LEGGE 29 maggio 2024 n. 69 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica". Secondo il comma 1 bis dell'art. 34 bis "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti del 5 % delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati. Tale possibilità è comunque da verificare con l'ufficio tecnico del Comune di Bari che, vista anche la recente datazione del Decreto (pochi mesi al momento della redazione dell'elaborato peritale) non ha univoche determinazioni in merito alla sua applicabilità.

Si ritiene, ad ogni modo, che siano problematiche riguardanti i prospetti dell'intero fabbricato e che si debbano valutare a livello condominiale. Relativamente a quanto sopra descritto il sottoscritto ritiene che l'abbattimento forfetario del 15% tuteli l'acquirente anche rispetto a tali criticità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di perizia alla data del 28/10/2024 risulta debitrice nei confronti del condominio dei seguenti oneri:

Saldo Gestione Ordinario anno 2023: € 246,84

Quote condominiali da Marzo ad Ottobre 2023: € 301,00

Consumo acqua 3 emissione 2024: € 75,63

Saldo lavori straordinari anno 2022 € 1118,76

TOTALE DA VERSARE 623,47

Al momento il Condominio ha deliberato la nomina di un tecnico che rediga i lavori di adeguamento dell'impianto elettrico condominiale.

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.800,00

(N.B. informazioni ricevute dall'amministratore dello stabile).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - VIA CARNIA 29, piano 4
Trattasi di porzione del fabbricato sito in Bari (BA) alla via Carnia n.29 ed in particolare dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3) sita al 4° piano sul piano terra, con ingresso a sinistra di chi, salendo le scale, giunge sul pianerottolo. Il fabbricato non è provvisto di ascensore. L'unità immobiliare, di tre vani e accessori, è composta da ingresso/disimpegno, zona soggiorno con affaccio su via Carnia, cucina con balcone e ripostiglio su cortile interno, due camere da letto e un servizio igienico. L'immobile non è dotato di pertinenze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 222, Sub. 26, Zc. 2, Categoria A/3.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Alla determinazione del prezzo di vendita del cespite in rassegna lo scrivente giunge in virtù delle considerazioni che seguono. Ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico-comparativo poiché confacente al caso di specie, essendo un bene dotato di comparables, per tipologia edilizia, destinazione ed ubicazione. La stima è stata preceduta da considerazioni generali derivanti da attente indagini di mercato presso agenzie di intermediazione immobiliare in Bari e on-line, circa i prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili nella zona; dalla consultazione della banca dati delle compravendite immobiliari che si sono avute di recente con ricerca ristretta a fabbricati coevi a quello in esame; dalla consultazione dei valori di mercato riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare, quotazioni OMI, e relativi al primo semestre del 2024. L'area omogenea entro cui ricade l'immobile, secondo le perimetrazioni stabilite dall'Agenzia delle Entrate per l'elaborazione della banca dati delle quotazioni immobiliari è la zona B11, microzona 0, Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI, B. CROCE, A. VOLTA, UNITA' D'ITALIA, PAPA GIOV.XXIII, G. SOLARINO, IL QUARTIERINO, V. DEGREGIS.

L'immobile è accatastato come abitazione di tipo economico, in linea con la tipologia di immobile vista l'ubicazione, l'età del fabbricato e la modesta qualità edilizia dello stesso. Per la tipologia delle abitazioni economiche in normale stato di conservazione l'OMI registra i seguenti parametri: un minimo di **1400,00** €/mq ed un massimo di 1.700,00 €/mq (media 1550 €/mq). Si precisa, a tal proposito, che i valori OMI, nonostante l'ufficialità dei dati, sono da considerarsi piuttosto generici in quanto riferiti a macrozone e con range piuttosto elevati tra valore minimo e massimo. Vanno quindi effettuate ulteriori ricerche. Si è, a tal proposito, proceduto a ricercare gli annunci di vendita (Asking Price) per immobili simili (ubicazione, tipologia, taglio dimensionale, ecc) attualmente proposti sul mercato e suscettibili

di un abbattimento per la trattabilità, rinvenendo valori variabili da un minimo di ca. € 1.125/mq (vendesi trilocale in via Carnia di 80 mq, € 90.000,00, fonte Immobiliare.it) € 1533/mq (vendesi trilocale in via Carnia di 90 mq, € 138.000,00, fonte Immobiliare.it), € 1.700/mq (vendesi trilocale in via Carnia di 85 mq € 145.000,00, fonte Immobiliare.it) fino a un massimo di € 2.071/mq (vendesi trilocale in via Carnia di 70 mq € 145.000,00, fonte Immobiliare.it) per un valore medio € 1607/mq. Considerando un abbattimento del 10% per tenere conto della trattabilità se ne deduce un valore medio reale di **€ 1446/mq**. Tale valore rientra pienamente nel range dei parametri OMI sopra citati, in particolare si mantiene intorno ai valori minimi. Il sottoscritto ha inoltre analizzato il Borsino Immobiliare della Città di Bari che, per ubicazione e fascia di immobili (2° fascia) simili a quello oggetto di stima, riporta un valore medio pari a **€ 1.416/mq**, valore in linea con le risultanze sia dell'OMI che degli Asking Price (decurtati della trattabilità).

Fatte salve le considerazioni suddette, lo scrivente intende attestarsi al valore unitario arrotondato pari a **1.450,00 €/mq**, che esprime la condizione di appartamento in sufficienti condizioni manutentive ma all'interno di edificio realizzato alla negli anni '50, senza ascensore e di modesta qualità edilizia il tutto in un contesto caratterizzato da edifici di fascia economica.

Viene quindi effettuata la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15% (tale abbattimento tutela l'eventuale acquirente anche rispetto alle criticità urbanistiche descritte nella presente perizia) nonché una decurtazione di € 3.000,00 per tener conto della necessità di ripristinare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile in relazione alle difformità interne. Ciò posto, il valore di stima del cespite in esame, nello stato di fatto in cui esso si trova all'attualità è il seguente: € 125.323,50 da cui detrarre il rischio assunto per mancata garanzia (15%) oltre ai costi sopra descritti stimati in € 3.000,00 per un totale definitivo di **€ 103.524,98**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - VIA CARNIA 29, piano 4	86,43 mq	1.450,00 €/mq	€ 125.323,50	100,00%	€ 125.323,50
				Valore di stima:	€ 125.323,50

Valore di stima: € 125.323,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 103.524,98

Lo scrivente precisa che il bene in esame è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale realizzato negli anni '50 e di modesta qualità edilizia. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato e lo stato dei luoghi sono emerse alcune difformità per cui l'immobile non è conforme sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista catastale. Trattasi di opere regolarizzabili per cui si rendono necessari una sanatoria urbanistica e una nuova planimetria catastale. L'immobile viene portato alla vendita all'asta nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova all'attualità.

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. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti. Alla presente si allega la seguente documentazione:

- All.n.1 Report fotografico;
- All.n.2 Visura storica catastale;
- All.n.3 Planimetria catastale;
- All.n.4 Titolo di provenienza;
- All.n.5 Certificati Anagrafe;
- All.n.6 Planimetria dell'immobile;
- All.n.7 Difformità catastali-edilizie;
- All.n.8 Documentazione urbanistica;
- All n.9 Checklist;
- All.n.10 Sintesi dati catastali;
- All.n.11 Perizia versione privacy.

Bari, li 13/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cafaro Niccolo

LOTTO UNICO

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - VIA CARNIA 29, piano 4
Trattasi di porzione del fabbricato sito in Bari (BA) alla via Carnia n.29 ed in particolare dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3) sita al 4° piano sul piano terra, con ingresso a sinistra di chi, salendo le scale, giunge sul pianerottolo. Il fabbricato non è provvisto di ascensore. L'unità immobiliare, di tre vani e accessori, è composta da ingresso/disimpegno, zona soggiorno con affaccio su via Carnia, cucina con balcone e ripostiglio su cortile interno, due camere da letto e un servizio igienico. L'immobile non è dotato di pertinenze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 222, Sub. 26, Zc. 2, Categoria A/3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui l'immobile è porzione ricade in ZONA B6 "Aree di rinnovamento urbano B6" secondo quanto previsto al PRG del Comune di Bari agg.to al 23/04/2024.

Prezzo base d'asta: € 103.524,98

