

TRIBUNALE DI TRANI

Procedura di liquidazione controllata n. 22 - 24



Ing. Luigi Gentile

Aprile 2025

Studio Tecnico: Via F. D'Aragona 101, Barletta - gentile-l@tiscali.it - 0883 / 517496

TRIBUNALE DI TRANI

Consulenza tecnica estimativa dell'immobile di proprietà

della sig.ra De Gennaro Vincenza, Eufrasia

Procedura di liquidazione controllata n. 22 / 24

Ill.ma dr.ssa Maria Azzurra Guerra,

con nota pec del 27.02.25 la cancelleria fallimentare del Tribunale mi ha trasmesso la nomina a stimatore in ossequio al provvedimento di V.S. del 26.02.25, che ha fatto seguito alla richiesta dell'avv. Marta Racanelli.

°

Le operazioni peritali

Avuta contezza dell'incarico, ho concordato con l'avv. Racanelli di raggiungere l'alloggio di Bari, oggetto di stima, sito al civico 148 di via Napoli nel quartiere Libertà, nella mattinata dell'11 marzo con inizio alle ore 10,00.

Nell'occasione ho preso atto che l'u.i. è risultata libera seppur arredata ed ho proceduto ai rilievi metrici e fotografici del caso insieme al collaboratore geometra di studio.

°

Terminate le operazioni di rilievo, ho approntato la planimetria in scala opportuna dell'immobile, avendo cura di confrontarla con quella catastale scaricabile dal sito ufficiale SISTER, per avere contezza della vetustà dello stabile.

E' risultato palese dall'accatastamento che l'edificio di via Napoli 148 risale ad epoca antecedente al 1939.

Lo studio del fascicolo mi ha consentito invero di avere contezza del rogito del 01.02.06 per notaio Francesco Campi di Ruvo di Puglia con il quale la sig.ra de



Gennaro Vincenzo, Eufrazia (14.10.1976) ha acquistato la piccola u.i. dai
sigg.ri Carulli Antonio e Tiziana (venditori).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Fanno parte integrante del presente elaborato peritale:

- la raccolta di 30 scatti fotografici relativi ai rilievi svolti in data 11.03.25,
- il grafico planimetrico di rilievo (scala 1:100 ed 1:50) della u.i.,
- la visura catastale dei bene insieme alla planimetria, datata 25.10.1939 a firma del geom. Domenico Abruzzini,
- le quotazioni O.M.I. delle abitazioni nella zona di interesse relativa al 2° semestre del 2024, microzona di Bari 6 - B7 - centrale.

La descrizione riportata in atti dell'immobile

Lo studio del rogito dell'1.02.06 chiarisce che la sig.ra de Gennaro, nata a Mol-fetta il 14.10.1976, C.F. DGNVCN76R54F2840, impiegata, risulta essere l'unica proprietaria (100 %) del bene oggetto di perizia.

Il titolo di proprietà porta il n. di repertorio 17580 ed il n. di raccolta 5879.

L'atto di compravendita è stato registrato a Bari al n. 702/1T del 7.02.06.

L' immobile risulta descritto in Catasto come segue:

piccolo appartamento al piano ammezzato, ubicato tra il piano terra ed il primo piano avente accesso da porta a destra di chi giunge al piano, salendo le scale, composto da un vano, cucinino e piccolo bagno, confinante con pianerottolo di accesso, con vano scale e con proprietà Mitorotondo o suoi aventi causa salvo altri, al fg. 87 di Bari, p.lla n. 315, sub 3, A/5, classe 7, 1,5 vani di 42 mq e

R.C. = 139,44 € al piano 1.

In precedenza l'u.i. si apparteneva ai venditori, sigg.ri Carulli, in forza di atto di acquisto per notaio M. C. Tatarano del 5.03.02.

L'edificio di via Napoli 148 a Bari è stato edificato in epoca antecedente al 1939.

La sua vetustà a ragione fa rientrare l'alloggio della sig.ra de Gennaro nella dicatura di rito "ante 1967".

Si tratta di un immobile che risale a prima dell'entrata in vigore della legge Ponte (L765-67) e dell'entrata in vigore dell'art. 10, modificativo dell'art. 31 della L. 1150-42.

La vetustà dello stabile (> 90 anni) rende in altri termini superflua la ricerca del suo titolo edilizio (licenza, concessione o P.d.C.) e pertanto il notaio rogante nel 2006 si è limitato a riportare la frase di rito "*quanto in oggetto fa parte di fabbricato edificato in data antecedente al 1967*".

Dal punto di vista dell'assetto catastale l'u.i. risulta ancora in categoria A/5, abitazione di tipo ultrapopolare, classificazione invero che necessita di aggiornamento.

Come è noto la categoria A/5 è utilizzata dal Catasto solo per gli immobili del periodo antecedente alla 2^a guerra mondiale ed è caratterizzata dalla mancanza all'interno delle abitazioni dei servizi igienici.

Negli anni però l'abitazione in esame è stata ammodernata con la creazione al suo interno di un piccolo w.c.

La planimetria in atti e la classificazione catastale necessitano pertanto di aggiornamento con l'inserimento a pieno titolo dell'u.i. nella categoria A/4 (abitazione di tipo popolare).

o



Descrizione e stima dell'alloggio**Foto allegate n. 1 - 30**

L'edificio pluripiano di via Napoli 148 a Bari ha struttura in muratura portante con gli ambienti al suo interno coperti da volte pure in muratura, che ben si scorgono sin dall'androne portone e nel vano scale (foto allegate 1, 2, 3, 5, 6, 7 dei rampanti).

Le volte invero sono ben visibili e si ripetono anche negli ambienti dell'alloggio al piano ammezzato della de Gennaro (foto allegate 14, 15, 20, 23, 24, 28).

Una volta raggiunto il pianerottolo al piano ammezzato (foto n. 5, 7, 8), l'alloggio si presenta con un ingresso - corridoio su cui si apre la porta a soffitto in plastica del bagnetto, esteso in pianta 2,10 m x 1,00 m ed attrezzato con un piatto doccia, un lavabo ed il w.c.

Come finestra trova posto un infisso in PVC che si affaccia sul vano scale (foto n. 7, 12, 13).

Dall'ingresso, proseguendo, si raggiunge un piccolo cucinino, arredato con lavello e cucina a gas (foto n. 16 e 17).

Superato un varco da 87 cm senza porta, si entra nell'ambiente principale di dimensioni in pianta di 5,24 m x 3,40 m, adibito a zona pranzo-soggiorno e letto matrimoniale.

Tutto il vano prende luce ed aria da un'apertura verso strada (foto n. 24, 25, 28) che misura circa 1,00 m x 1,00 m e viene a trovarsi in una muratura di tomagno sormontata da un arco portante in muratura, avente h max in chiave = 1,74 m.

L'ambiente principale ha una superficie di pavimento di circa 19,40 mq e l'apertura di cui dispone misura 1,00 mq.



Per rispettare le vigenti norme igieniche-sanitarie sulle abitazioni, risalenti al D.M. 5.07.1975, l'apertura verso strada dovrebbe essere più grande e pari a $19,40 / 8 = 2,42$ mq.

E' vero però che per gli immobili datati e risalenti ad epoca antecedente al

D.M. 5.07.1975 la norma igienico - sanitaria in parola non si applica.

Allo stesso modo il rispetto dell'altezza interna $< 2,70$ m è ammissibile per le u.i. edificate prima dell'emanazione del decreto.

Lo ha chiarito l'art. 10, comma II, del D.L. 76-20 (Decreto Semplificazioni), convertito poi nella L. 120-20, avente valore di norma interpretativa.

Testualmente : ***“ le disposizioni di cui la decreto del Ministero per la Sanità del 5 luglio 1975 si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico - sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicate nelle zone A o B, di cui alk decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 o in zone a queste as-similabili, in base alla normativa regionale ed ai piani urbanistici comunali”.***

L'alloggio oggetto della presente stima avente altezza interna max = 2,35 m è pertanto allo stato pienamente commerciabile dal punto di vista igienico - sanitario e non necessita di interventi migliorativi per quanto riguarda l'aerazione e l'illuminazione naturale al suo interno.

La dotazione impiantistica dell'unità abitativa è invero minima e ridotta all'essenziale.

Il piccolo alloggio è privo di impianto di riscaldamento e non è servito dal gas di città.



Per cucinare si utilizza una bombola a gpl (foto n. 17) e l'acqua calda sanitaria è fornita da un piccolo boiler elettrico allocato nel bagnetto (foto n. 12).

L'impianto elettrico è di tipo sotto-traccia ed è protetto da un interruttore differenziale magnetotermico tradizionale (foto n. 21).

La qualità dei materiali di finitura esistenti all'interno dell'alloggio (pavimento, infisso e rivestimento nel bagnetto) è mediocre, così come i sanitari e la rubinetteria nel w.c. che sono di marca nazionale di costo medio.

La zona di via Napoli a Bari (quartiere Libertà) è centrale per l'abitato cittadino e l'asse viario, a senso unico all'altezza dello stabile (civico n. 148), rappresenta la via d'accesso alla città, per chi proviene da Nord con la ss.16 Adriatica.

La zona urbanistica in esame è caratterizzata da un'altissima densità abitativa e da un fitto tessuto urbanizzato, ricco di attività del settore terziario (negozi).

Nelle vicinanze dell'alloggio oggetto di stima trovano posto ad esempio un autostilo a più livelli, un supermercato ed alcuni plessi scolastici.

L'area è dotata di ogni urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di farmacia ed alcuni studi medici.

Il traffico veicolare lungo via Napoli è intenso e la carenza di parcheggi è una nota dolente della zona e di tutta Bari in generale.

L'unità abitativa misura 35,25 mq commerciali.

Il dato esplicitato (35,25 mq) non è la superficie calpestabile netta, ma è quella che si calcola, sommando all'effettivo calpestio il 100% della muratura diOMPAGNO verso strada ed il 50% delle murature di confine lungo il perimetro dell'u.i. e verso il vano scala.

In Catasto l'alloggio è riportato ufficialmente di 42 mq.



Il piccolo alloggio si presenta complessivamente in mediocre stato di conservazione ed usura, sia nella zona di ingresso e sia nell'ambiente principale.

La porta d'ingresso dell'alloggio è di tipo blindato (foto n. 7).

Mediamente il valore odierno di un alloggio nella zona di studio raggiunge la quotazione di 1.250,00 - 1.600,00 €/mq, sia per il listino ufficiale O.M.I. e sia per la rete di agenzie immobiliari della città, consultabili sul web.

L'associazione agenti immobiliari delle provincie Bari e Bat, nella loro pubblicazione semestrale, fissa il valore di mercato delle abitazioni nel quartiere Libertà a Bari a 1.300,00 €/mq.

Passando alla stima, valuto l'alloggio al piano ammezzato in oggetto, come segue: 35,25 mq x 1.300,00 €/mq = 45.800,00 € in c.t.

La stima a 1.300,00 €/mq tiene conto dell'elevato valore posizionale dell'immobile, perché da via Napoli 148 a piedi il centro cittadino (piazza Mas-sari, C.so V. Emanuele ed il borgo Murattiano) è raggiungibile agevolmente in 8 - 10 minuti.

Tanto dovevo in adempimento all'incarico affidatomi.

Il c.t.u. : ing. Luigi Gentile

12.04.25

