

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cafaro Niccolo, nell'Esecuzione Immobiliare 490/2023 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	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Informazioni per l'aggiudicatario	12
Precisazioni	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 490/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.685,20	15



In data 18/01/2024, il sottoscritto Ing. Cafaro Niccolo', con studio in Via Vito Nicola De Nicolo', 37 - 70121 - Bari (BA), email n.cafaro@tim.it, PEC niccolo.cafaro4554@pec.ordingbari.it, Tel. 335 251630, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - VIA SANDRO PERTINI 19, scala C2, interno 10, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.0475821, 16.8847446)

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione del fabbricato sito in Valenzano (BA) alla via Sandro Pertini n.19 ed in particolare dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3) sita al 3° piano sul piano rialzato, scala C2, interno 10, con ingresso a destra di chi uscendo dall'ascensore giunge sul pianerottolo.

L'unità immobiliare, di tre vani e accessori, è composta da ingresso, zona soggiorno con balcone su via Pertini, cucina con balcone verandato su via Pertini, disimpegno, 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - VIA SANDRO PERTINI 19, scala C2, interno 10, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In dettaglio trattasi di certificato notarile a firma del dott. **** Omissis ****, datato 12/12/2023. Lo scrivente ha accertato la completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente e ha provveduto a reperire la planimetria e la visura storica catastale del bene pignorato nonché l'atto di provenienza (Atto del 10/06/1999) presso lo studio del Notaio rogante **** Omissis ****. La certificazione notarile risale sino ad un atto di compravendita del 10/06/1999, a piena copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento per il quale si procede. I dati catastali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

Annotazione: dal titolo di provenienza si evince che l'immobile è pervenuto ai debitori da **** Omissis **** che lo ha ricevuto per Donazione in data 25/02/1993. Il passaggio tra i precedenti proprietari **** Omissis **** e la figlia **** Omissis **** non è riportato in visura storica (Allegato 2 della perizia). Si riporta tale annotazione a

puro titolo informativo trattandosi di accadimenti ante ventennio.

TITOLARITÀ

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

**** Omissis ****

**** 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 22/02/2024, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio avvenuto il 29/09/1990 in Bari tra **** Omissis **** e **** Omissis ****. Non sono presenti annotazioni.

CONFINI

L'appartamento, sito al piano terzo sul piano rialzato, confina:

- a Nord con viale Sandro Pertini (su cui tutti gli ambienti affacciano);
- a Ovest con altra u.i.;
- a Est con altra u.i.;
- a Sud con altre u.i. e vano ascensore.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,76 mq	79,20 mq	1	79,20 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	11,91 mq	11,91 mq	0,25	2,98 mq	3,00 m	3
Balcone coperto (cucina)	5,88 mq	5,88 mq	0,35	2,06 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				84,24 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				84,24 mq		

Il bene non è comodamente divisibile 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% se scoperti, col 35% se coperti (zona cucina). La veranda, priva di titolo edilizio, non viene valorizzata. 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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 24/07/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 47, Sub. 11 Categoria A3
Dal 24/07/1979 al 30/06/1987	**** Omissis **** PROPRIETA' PER 1/2; **** Omissis **** PROPRIETA' PER 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 47, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,32
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis **** PROPRIETA' PER 1/2; **** Omissis **** PROPRIETA' PER 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 47, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 316,07 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 10/06/1999	**** Omissis **** PROPRIETA' PER 1/2; **** Omissis **** PROPRIETA' PER 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 47, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 360,23 Piano 3
Dal 10/06/1999 al 09/11/2015	**** Omissis **** PROPRIETA' 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI; **** Omissis **** PROPRIETA' 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI;	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 47, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 83 mq (78 mq escluso aree scoperte) Rendita € 360,23 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 23/01/2024	**** Omissis **** PROPRIETA' 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI; **** Omissis **** PROPRIETA' 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI;	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 47, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 83 mq (78 mq escluso aree scoperte) Rendita € 360,23 Piano 3

L'indirizzo catastale è corretto, in precedenza l'indirizzo era via Samuele Ardillo n. 42.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	47	11		A3	4	4,5 vani	83 mq (escluso aree scoperte 78 mq)	360,23 €	3	

Non sussiste corrispondenza catastale.

È stata riscontrata la chiusura di una veranda con serramenti in alluminio. Tale stato di fatto si configura come aumento volumetrico di $9,00 \times 3,00 = 27$ mc essendo il balcone chiuso ed utilizzato come cucina. A tal proposito si evidenzia che, alla data di presentazione della presente Relazione è in vigore il DECRETO-LEGGE 29 maggio 2024 n. 69 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" che apporta alcune modifiche al DPR 380/2001. Tale Decreto necessita tuttavia di un periodo di 60 gg. per la sua conversione in Legge oltre al fatto che sono prevedibili certamente modifiche al testo originario per cui il sottoscritto prudenzialmente ed opportunamente si rifà al Testo Unico DPR 380/01 ed alle norme edilizie attualmente in vigore senza quindi tener conto del Decreto 69/2024 suddetto. Fatta salva questa premessa, l'aumento volumetrico suddetto non è sanabile se non rimuovendo gli infissi posti sul balcone verandato. Una volta rimosso l'abuso non sarà necessario aggiornare la planimetria catastale che, difformità rilevata a parte, riproduce fedelmente lo stato dei luoghi.

La planimetria catastale in atti è stata presentata in data **07/03/1977** a nome della ditta **** Omissis **** ed è stata estratta dallo scrivente in data **23/01/2024**.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è caratterizzato da discrete ma vetuste finiture risalendo la costruzione del fabbricato alla fine degli anni '70. All'interno si segnala una particolare criticità in quanto gran parte dell'abitazione è interessata da umidità diffusa in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura. Il fenomeno è particolarmente esteso nelle camere da letto, soggiorno, wc e in minor entità in cucina ed è tipico dei fabbricati con insufficiente coibenza termica (del solaio di copertura in tal caso) esposti particolarmente a Nord nonché di insufficiente ventilazione dei locali. Senza una ventilazione adeguata, il vapore acqueo infatti si condensa, soprattutto sulle superfici fredde come i soffitti, favorendo la formazione di muffa (nel wc è particolarmente evidente). La problematica è risolvibile intervenendo sui suddetti fattori descritti.

Ai fini dell'aggiudicazione si ritiene informare l'eventuale aggiudicatario che vi sono due modalità per risolvere i problemi evidenziati:

- 1) effettuare lavori di miglioramento termico dall'esterno che, in questo caso, dovranno coinvolgere il condominio dello stabile. Tale soluzione è la migliore tecnicamente ma è difficile prevederne i tempi e i costi nonché le variabili in gioco;
- 2) effettuare lavori di miglioramento termico dall'interno consistenti nell'applicazione di lastra isolante su controsoffittatura in cartongesso. Tale soluzione, che dovrà essere progettata da tecnico abilitato, è più facilmente applicabile al caso in questione, i relativi costi sono stati considerati all'interno della stima dell'immobile. I costi necessari, in particolare, ammontano a $\text{€ } 90/\text{mq} \times 70,76 \text{ mq} = \text{ca. € } 6.400,00$ e prevedono la realizzazione di controsoffittatura in cartongesso con sovrapposto materiale isolante di idoneo spessore (es. lana di roccia o altri) fino alla completa tinteggiatura. L'altezza dell'appartamento, pari a 3 m, consente comodamente l'abbassamento che consegue all'intervento descritto.

L'immobile è inserito in un contesto condominiale residenziale, all'interno di una palazzina a 3 livelli oltre al piano rialzato e dotata di piano seminterrato. I collegamenti verticali sono costituiti da una scala e dal vano ascensore. Il fabbricato è stato di recente oggetto di lavori straordinari i cui pagamenti sono, alla data della



presente, stati assolti dal debitore esecutato come comunicato dall'amministratore dello stabile.

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 complesso condominiale a uso abitativo, cui si accede da portone posto su via Sandro Pertini al civ. 19 in Valenzano. Il complesso è posto in zona semicentrale a Nord/Nord-Est rispetto al centro cittadino. La zona si sviluppa a carattere prettamente residenziale con palazzine basse (4 livelli f.t.) risultando di discreta appetibilità commerciale. L'immobile periziato si sviluppa al piano terzo oltre il rialzato ed è raggiungibile attraverso vano scala e ascensore condominiali. Lo stesso, di altezza pari a 3,00 m, si estende su una superficie interna netta di ca. 70 mq (sup. lorda di ca. 79 mq) oltre a tre balconi (tutti con affaccio su Viale Unità d'Italia) per complessivi 18 mq. Le strutture portanti del fabbricato sono in cls. a. Il complesso è stato realizzato tra il 1978 e il 1979. Si accede direttamente in un corridoio/disimpegno posto nei pressi delle due camere da letto e del soggiorno (sulla destra entrando) mentre sulla sinistra, percorrendo un piccolo corridoio, si trovano l'unico wc e il cucinino con affaccio su balcone parzialmente verandato. L'immobile internamente è caratterizzato da materiali e finiture dell'epoca di realizzazione (vetustà pari a 45 anni ca.) mentre lo stabile è di sufficiente qualità edilizia. I prospetti condominiali sono intonacati e tinteggiati e sono in buono stato conservativo. Gli infissi dell'unità abitativa sono in alluminio anodizzato di colore bianco con vetro camera e zanzariera. Il wc (dotato di areazione naturale) è interamente rivestito in piastrelle di ceramica mentre i sanitari sono poggiati a terra e non sospesi. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato con pannelli in vetro mentre la pavimentazione è in marmo fatta eccezione per la cucina dotata di piastrelle in monocottura. L'impianto elettrico è regolarmente funzionante ma non a norma. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano, con elementi costituiti da radiatori in ghisa ed alimentato da caldaia marca Baltur (posta sul balcone verandato) che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria. Completa la dotazione uno split marca Coolix per il condizionamento con macchina esterna sul balcone della camera soggiorno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori con il figlio **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a Bari (Certificato contestuale del 16/02/2024 rilasciato dal Comune di Valenzano).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1979 al 25/02/1993	**** Omissis ****nato a **** Omissis ****il **** Omissis ****proprietà per 1/2; **** Omissis ****nata a **** Omissis **** Omissis	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	24/07/1979	102629	



	****proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI	01/08/1979	15493	
Dal 25/02/1993 al 10/06/1999	**** Omissis ****nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/02/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	23/03/1993	9717	7786
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GIOIA DEL COLLE	16/03/1993	1475			
Dal 10/06/1999	**** Omissis ****C.F. **** Omissis ****nato a **** Omissis ****il **** Omissis ****proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; **** Omissis ****nata a **** Omissis ****il **** Omissis ****proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/06/1999	280	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	11/06/1999	21141	14384
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza, redatto in data 10/06/1999 dal Notaio in Bari **** Omissis ****, è stato richiesto allo Studio Notarile **** Omissis ****, ed ottenuto dal sottoscritto Esperto Stimatore e viene inserito come allegato della perizia.

Annotazione: Da tale atto si evince che l'immobile è pervenuto ai debitori da **** Omissis ****, che lo ha ricevuto per Donazione in data 25/02/1993. Il passaggio (donazione) tra i precedenti proprietari **** Omissis ****, e la figlia **** Omissis ****, non è riportato in visura storica (Allegato 2 della perizia). Si riporta tale annotazione a puro titolo informativo trattandosi di accadimenti ante ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 12/12/2023 (data certificazione notarile), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a BARI il 20/11/2012
Reg. gen. 43489 - Reg. part. 5305
Quota: 1/2
Importo: € 64.920,24
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.460,12
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo in rinnovazione
Iscritto a Bari il 22/05/2019
Reg. gen. 22924 - Reg. part. 3428
Importo: € 115.686,35
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 57.843,17

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a BARI il 07/12/2023
Reg. gen. 58397 - Reg. part. 44503
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in zona omogenea di tipo "C" (espansione) del Comune di Valenzano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Valenzano, risulta che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura, è stata effettuata in base a:

- Pratica edilizia n. 16/78/726, Permesso di costruzione 16/78;
- Variante relativa al Lotto C/1 per il passaggio della via Tufaro fino al completamento delle vie di lottizzazione rilasciata in data 20/03/1978.

In data 25/01/1979 è stato rilasciato il Permesso di abitabilità prot.7434/78, per il lotto C/1, per un fabbricato di 34 appartamenti realizzato dalla ditta **** Omissis ****.

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.

E' stata riscontrata la chiusura di una veranda con serramenti in alluminio. Tale stato di fatto si configura come aumento volumetrico di $9,00 \times 3,00 = 27$ mc essendo il balcone chiuso ed utilizzato come cucina. A tal proposito si evidenzia che, alla data di presentazione della presente Relazione è in vigore il DECRETO-LEGGE 29 maggio 2024 n. 69 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" che apporta alcune modifiche al DPR 380/2001. Tale Decreto necessita però di un periodo di 60 gg. per la sua conversione in Legge oltre al fatto che sono prevedibili certamente modifiche al testo originario per cui il sottoscritto prudentemente ed opportunamente si rifà al Testo Unico DPR 380/01 ed alle norme edilizie attualmente in vigore senza quindi tener conto del Decreto 69/2024 suddetto. Fatta salva questa premessa, l'aumento volumetrico suddetto non è sanabile se non rimuovendo gli infissi posti sul balcone verandato. I costi per la rimozione, comprensivi di regolare smaltimento a discarica, si stimano in € 2.000,00, comprensivi dei ripristini localizzati dei punti di fissaggio sul solaio soprastante e della chiusura/spostamento degli attacchi idrico-fognanti-gas sino ad oggi utilizzati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 45,00

Come riferito dall'amministratore condominiale, alla data della presente relazione il condomino **** Omissis **** è in regola con i pagamenti condominiali ordinari e straordinari.

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - VIA SANDRO PERTINI 19, scala C2, interno 10, piano 3

Trattasi di porzione del fabbricato sito in Valenzano (BA) alla via Sandro Pertini n.19 ed in particolare dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3) sita al 3° piano sul rialzato, scala C2, interno 10, con ingresso a destra di chi uscendo dall'ascensore giunge sul pianerottolo. L'unità immobiliare, di tre vani e accessori, è composta da ingresso, zona soggiorno con balcone su via Pertini, cucina con balcone verandato su via Pertini, disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico. L'immobile non è dotato di pertinenze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 47, Sub. 11, Categoria A/3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € **109.512,00**

STIMA

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 Valenzano 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 secondo semestre del 2023. 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 C1, microzona 2, Semicentrale/FINO ALLA CIRCONVALLAZIONE-PIAZZA 2 GIUGNO-FINO ALLA FERROVIA-STR.PROV.LOSETO-VIA DON LUIGI STURZO. L'immobile è accatastato come abitazione di tipo economico, in linea con la tipologia di immobile vista l'ubicazione, l'età del fabbricato e le finiture dello stesso. Per la tipologia delle abitazioni economiche in normale stato di conservazione l'OMI registra i seguenti parametri: un minimo di 1050,00 €/mq ed un massimo di 1.500,00 €/mq (media 1275 €/mq).

Si precisa, a tal proposito, che i valori OMI, nonostante l'ufficialità dei dati, sono da considerarsi piuttosto generici in quanto riferiti a macrozona e con range piuttosto elevati tra valore minimo e massimo. Vanno quindi effettuate ulteriori ricerche e, a tal proposito, il sottoscritto ha ricercato su idoneo portale (Stimatrix city) le compravendite recenti nella zona di interesse. Tale ricerca ha prodotto solo 2 risultati recenti (anno 2023) mentre le altre compravendite rinvenute sono da riferirsi agli anni antecedenti e quindi non significative. Il range dei valori (1000-1500 €/mq) è sostanzialmente



in linea con l'intervallo OMI suddetto (1050-1500 €/mq). Si è quindi 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. € 1.388/mq (vendesi trivani in via Carducci di 90 mq, € 125.000,00, fonte Immobiliare.it) € 1432 (vendesi trivani in via J.F.Kennedy di 90 mq, € 129.000,00, fonte Immobiliare.it) fino a un massimo di € 1.477/mq (vendesi trivani in viale Einaudi di 88 mq € 130.000,00, fonte Immobiliare.it) per un valore medio € 1432/mq. Considerando un abbattimento del 10% per tenere conto della trattabilità se ne deduce un valore medio reale di € 1289/mq. Tale valore rientra pienamente nel range dei parametri OMI e portale Stimatrix sopra citati.

Fatte salve le considerazioni suddette, lo scrivente intende attestarsi al valore unitario arrotondato pari a **1.300,00 €/mq** che esprime la condizione di appartamento realizzato alla fine anni '70 e inserito in stabile condominiale con ascensore di sufficiente qualità edilizia.

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 descritte nella presente perizia) nonché una decurtazione di **€ 6.400,00** per tener conto della necessità di coibentare il soffitto dell'intero appartamento ed **€ 2.000,00** per ripristinare la conformità urbanistica dell'immobile rimuovendo la veranda sul balcone.

Ciò posto, il valore di stima del cespite in esame, nello stato di fatto in cui esso si trova all'attualità è il seguente: **€ 109.512,00** da cui detrarre il rischio assunto per mancata garanzia (15%) oltre ai costi sopra descritti stimati in € 8.400,00 per un totale definitivo di **€ 84.685,20**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valenzano (BA) - VIA SANDRO PERTINI 19, scala C2, interno 10, piano 3	84,24 mq	1.300,00 €/mq	€ 109.512,00	100,00%	€ 109.512,00
Valore di stima:					€ 109.512,00

Valore di stima: **€ 109.512,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	6400,00	€

Valore finale di stima: € 84.685,20

Informazioni per l'aggiudicatario

L'immobile è interessato da evidenti e importanti fenomeni di umidità da condensa visibili sul soffitto dell'abitazione. Il fenomeno è particolarmente esteso nelle camere da letto, soggiorno, wc e in minor entità in cucina. La fenomenologia è tipica dei fabbricati con scarsa coibenza termica (del solaio di copertura in tal caso)

esposti particolarmente a nord nonché di insufficiente ventilazione dei locali. Senza una ventilazione adeguata, il vapore acqueo si condensa, soprattutto sulle superfici fredde come i soffitti, favorendo la formazione di muffa (nel wc è particolarmente evidente). La problematica è risolvibile intervenendo sui suddetti fattori descritti.

Si ritiene informare l'eventuale aggiudicatario che vi sono due modalità per risolvere i problemi evidenziati:

1) effettuare lavori di miglioramento termico dall'esterno che, in questo caso, dovranno coinvolgere il condominio dello stabile. Tale soluzione è la migliore tecnicamente ma è difficile prevederne i tempi e i costi;
2) effettuare lavori di miglioramento termico dall'interno consistenti nell'applicazione di lastra isolante su controsoffittatura in cartongesso. Tale soluzione è più facilmente applicabile al caso in questione, i relativi costi sono stati considerati all'interno della stima dell'immobile.

L'immobile è dotato di una veranda realizzata su balcone adibito a cucina. Nelle more della conversione in legge del D.L. "salva casa" e della sua stesura definitiva, l'attuale quadro normativo porta a ritenere necessaria la rimozione di tale manufatto e il ripristino dello stato legittimato di balcone. Anche tale intervento è stato considerato all'interno della stima dell'immobile.

PRECISAZIONI

Lo scrivente precisa che il bene in esame è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale realizzato alla fine degli anni '70 e di sufficiente 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 non regolarizzabili per cui si rende necessario il ripristino dello stato legittimo.

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 immobile;
- All.n.7 Documentazione urbanistica;
- All.n.8 Grafici concessione edilizia;
- All.n.9 Checklist;
- All.n.10 Sintesi dati catastali;
- All.n.11 Attestato di prestazione energetica;
- All.n.12 Perizia versione privacy.

Bari, li 22/06/2024

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

LOTTO UNICO

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - VIA SANDRO PERTINI 19, scala C2, interno 10, piano 3.

Trattasi di porzione del fabbricato sito in Valenzano (BA) alla via Sandro Pertini n.19 ed in particolare dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3) sita al 3° piano sul piano rialzato, scala C2, interno 10, con ingresso a destra di chi uscendo dall'ascensore giunge sul pianerottolo. L'unità immobiliare, di tre vani e accessori, è composta da ingresso, zona soggiorno con balcone su via Pertini, cucina con balcone verandato su via Pertini, disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico. L'immobile non è dotato di pertinenze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 47, Sub. 11, Categoria A/3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in zona omogenea di tipo "C" (espansione) del Comune di Valenzano.

Prezzo base d'asta: € 84.685,20



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 490/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.685,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valenzano (BA) - VIA SANDRO PERTINI 19, scala C2, interno 10, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 47, Sub. 11, Categoria A/3	Superficie	84,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile è caratterizzato da discrete ma vetuste finiture risalendo la costruzione del fabbricato alla fine degli anni '70. All'interno si segnala una particolare criticità in quanto gran parte dell'abitazione è interessata da umidità diffusa in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura. Il fenomeno è particolarmente esteso nelle camere da letto, soggiorno, wc e in minor entità in cucina. La fenomenologia è tipica dei fabbricati con scarsa coibenza termica (del solaio di copertura in tal caso) esposti particolarmente a nord nonché di insufficiente ventilazione dei locali. Senza una ventilazione adeguata, il vapore acqueo si condensa, soprattutto sulle superfici fredde come i soffitti, favorendo la formazione di muffa (nel wc è particolarmente evidente).		
Descrizione:	Trattasi di porzione del fabbricato sito in Valenzano (BA) alla via Sandro Pertini n.19 ed in particolare dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3) sita al 3° piano sul piano rialzato, scala C2, interno 10, con ingresso a destra di chi uscendo dall'ascensore giunge sul pianerottolo. L'unità immobiliare, di tre vani e accessori, è composta da ingresso, zona soggiorno con balcone su via Pertini, cucina con balcone verandato su via Pertini, disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico. L'immobile non-è dotato di pertinenze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori con il figlio **** Omissis ****, nato il **** Omissis ****, a **** Omissis ****, (Certificato contestuale del 16/02/2024 rilasciato dal Comune di Valenzano).		

