

## PERIZIA DI ACCERTAMENTO E STIMA

Verifica urbanistica e catastale delle unità immobiliari in Bari-Carbonara, alla Via Venezia n.67 e attualizzazione del relativo valore di mercato.

## 1. Premessa

In data 22 maggio 2023 il sottoscritto ing. Paolo Vallino (C.F.: VLL PLA 65C18 A662L), ingegnere libero professionista iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari col numero 5554, avente studio in Bari, alla via Alberto Russo Frattasi n° 5, riceveva dal avv. Pierfrancesco Marasciulo, nominato liquidatore, con decreto n. cron. 1880/2020 del 09/03/2020 emesso dal G.D. dott.ssa Rosa Pasculli, nel procedimento di liquidazione del patrimonio dei beni ex art. 14-ter e ss. L. 3/20212, rubricato al n° 6367/2019 R.G.V.G. - Tribunale di Bari, l'incarico di «*procedere alla verifica urbanistica e catastale*» nonché «*all'attualizzazione del loro valore*» degli immobili siti in Bari-Carbonara, alla via Venezia n.67.

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico, procedeva all'ispezione dei beni, rilevandone le superfici ed acquisendo la documentazione catastale e tecnico-amministrativa utile alla definizione della consistenza e dell'inquadramento urbanistico, nonché le informazioni sui valori di scambio del mercato immobiliare per determinarne il più probabile valore venale all'attualità.

## 2. Inquadramento catastale degli immobili

Il cespite oggetto della presente perizia è composto da un immobile e relative pertinenze, ubicate all'interno del condominio con accesso dalla Via Venezia n.67, ricadente nel territorio comunale della Città di Bari, nell'ex-frazione di Carbonara. L'**appartamento** è ubicato al secondo piano, con accesso dalla scala A1; le pertinenze sono costituite da: un **posto auto scoperto** al piano terra e, precisamente, il nono sul lato sinistro rispetto all'accesso dal civico 67/A di Via Venezia; un **box auto** ubicato al piano interrato (il primo sul lato destro, rispetto a chi percorre la corsia di

manovra provenendo dalla rampa di accesso) e una **cantinola** (deposito) al piano interrato (la quinta sul lato sinistro rispetto a chi percorre il corridoio, provenendo dalla Scala A1). Le unità sono identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari come di seguito dettagliato.

- a) **Appartamento** in Bari-Carbonara, alla via Venezia n° 67, piano 2° – In Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Carbonara, registrato al Foglio 11, Particella 46, Subalterno 8, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 137 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.074,23.
- b) **Posto auto scoperto** in Bari-Carbonara, alla via Venezia n° 67, piano terra – In Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Carbonara, registrato al Foglio 11, Particella 46, Subalterno 31, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 25,0 mq., Rendita € 43,90.
- c) **Box auto**, in Bari-Carbonara alla via Venezia n° 67, piano interrato – In Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Carbonara, registrato al Foglio 11, Particella 46, Subalterno 79, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq., Rendita € 16,11.
- d) **Cantinola**, in Bari-Carbonara alla via Venezia n° 67, piano interrato – In Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Carbonara, registrato al Foglio 11, Particella 46, Subalterno 51, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 6 mq., Rendita € 9,30.

Gli immobili sopra identificati risultano, alla data di redazione della perizia, intestati in Catasto a:

---

proprietaria per 1/1;

Gli immobili sopra elencati sono pervenuti all'attuale intestataria in virtù delle seguenti provenienze ventennali:

Dal 27/05/1996 al 11/10/2001 Proprietà ---., con sede in ---,

C.F. ---, piena proprietà 1/1 del terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili; Atto di compravendita del 27/05/1996, Rogito del Notar Francesco Mazza di Valenzano, Repertorio n.5800; Trascrizione in Bari del 11/06/1996, Reg. gen. 17023, Reg. part. 12960.

Dal 06/06/1996 al 11/10/2001 Proprietà ----, con sede in ---, C.F. ---, piena proprietà 1/1 del terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili; Atto di compravendita del 06/06/1996, Rogito del Notar Francesco Mazza di Valenzano, Repertorio n.5895; Trascrizione in Bari del 26/06/1996, Reg. gen. 18554, Reg. part. 14064.

Dal 12/10/2001 al 10/10/2014 Proprietà ---, nata a --- il ---, C.F. ---, piena proprietà 1/1; Atto di compravendita del 12/10/2001, Rogito del Notar Francesco Mazza di Valenzano, Repertorio n.20354; Trascrizione in Bari del 22/10/2001, Reg. gen. 40331, Reg. part. 27796.

**L'unità al punto a**, non risulta conforme alla planimetria depositata in Catasto e rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio, per alcuni interventi di distribuzione interna, come evidenziato nel rilievo planimetrico eseguito nel corso del sopralluogo e planimetria in scala redatta dallo scrivente; risulta conforme alla destinazione urbanistica dell'immobile, non risulta agibile.

**L'unità al punto b**, risulta conforme alla planimetria depositata in Catasto, e risulta conforme alla destinazione urbanistica dell'immobile.

**Le unità ai punti c e d**, risultano sostanzialmente conformi alla planimetria in atti presso il Catasto, nei limiti delle imprecisioni di rappresentazione grafica. Si precisa che alla data del sopralluogo le suddette pertinenze dell'appartamento sono state ispezionate e fotografate solo dall'esterno o per quanto accessibili (vd. documentazione fotografica in Allegato A), non essendo disponibili le chiavi delle porte di accesso.

### 3. Inquadramento urbanistico degli immobili

In base al vigente strumento urbanistico (Variante Generale al Piano Regolatore Generale, nota anche come "Variante Quaroni", adottata con Deliberazione Consiliare n° 991 del 12/12/1973 e approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1475 del 08/07/1976), le unità immobiliari in esame ricadono in una maglia caratterizzata come «Zona di Rinnovo Urbano B7» (art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione della "Variante Generale al P.R.G." – si veda Allegato F).

Il fabbricato condominiale al quale appartengono gli immobili oggetto di perizia è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.10/1990 rilasciata in data 31/10/1996, successiva concessione in variante n.12549/1996 del 01/12/1997 e successiva concessione in variante n.100/1999 del 16/07/1999 (Allegato E), lavori ultimati in data 29/07/1999.

Dalle informazioni e documentazione acquisita è emerso che non risulta ancora ultimata la pratica per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato in questione.

In base al titolo edilizio succitato, si evidenziano alcune irregolarità dell'unità a in esame. Entrando nello specifico, si è riscontrato quanto segue.

Abitazione in Bari-Carbonara, alla via Venezia n° 67, piano 2° – In sede di sopralluogo è stata rilevata una distribuzione interna differente rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio e differente rispetto alla planimetria Catastale. Nello specifico è stato rilevato quanto segue: a) in corrispondenza dell'ingresso all'abitazione è presente un tramezzo di lunghezza pari a circa 1,35 mt. e, ortogonale ad esso, un ulteriore tramezzo da 1,55 mt. con una porta di accesso al corridoio di pertinenza delle camere da letto e dei bagni dell'abitazione; non è invece presente il muro rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio all'ingresso del suddetto corridoio; b) non è presente il muro divisorio previsto fra il soggiorno e la cucina che, di fatto costituiscono un ambiente unico; si ritengono irrilevanti ulteriori differenze rilevate, imputabili ad imprecisioni grafiche negli originari elaborati planimetrici. Le difformità riscontrate sono state indicate nella planimetria di rilievo elaborata dallo scrivente (Allegato D).

#### 4. Ubicazione ed inquadramento urbano

Il fabbricato che raccoglie le unità immobiliari oggetto della presente perizia, sorge nel territorio comunale di Bari, nell'ex-Frazione di Carbonara di Bari, attualmente Municipio IV (ex IV Circoscrizione). In passato comune autonomo, nel 1928 fu annessa al territorio comunale del Capoluogo e inserita nella relativa pianificazione urbanistica, comparando in seguito nel "Piano regolatore di massima e di ampliamento di Bari" del 1938, ("Piano Petrucci").

L'edificio sorge all'interno di un condominio recintato e dotato di parcheggio interno al piano terra, locali Box e depositi al piano interrato, accessibile mediante apposita rampa carrabile. La zona è servita da attività commerciali, ha una discreta dotazione di servizi nelle immediate vicinanze (Scuole, Ufficio Anagrafe, Municipio, Ospedale Di Venere, Stazione Ferroviaria).

## 5. Descrizione delle unità immobiliari e consistenza

Le unità immobiliari in esame sono raccolte in un complesso realizzato con strutture in cemento armato, articolato su quattro livelli oltre al piano terra e avente accesso da via Venezia civici 65/A (cancello carrabile), civico 67 (ingresso pedonale) e 67/A (cancello rampa carrabile). Il complesso è composto da due corpi di fabbrica contigui di cui uno, il "corpo A", servito da due scale denominate scala "A1" e scala "A2", e l'altro, "corpo B", servito da un'unica scala, con i relativi portoni collocati in corrispondenza dei porticati del piano terra. I suddetti corpi di fabbrica sono così articolati:

- Il "Corpo A" è composto da sedici appartamenti per entrambe le scale, dislocati su quattro piani, un piano interrato accessibile da autonoma rampa carrabile accessibile da Via Venezia, oltre a posti auto, locali depositi e box auto.
- Il "Corpo B" è composto da dieci appartamenti su quattro piani superiori, un piano interrato accessibile da autonoma rampa carrabile accessibile da un lato del corpo di fabbrica, oltre a posti auto, locali depositi e box auto.
- Al piano terra sono presenti, oltre al porticato anzidetto, gli androni dei vani scala e cortile condominiale, in parte vincolato a parcheggio.

**L'appartamento al 2° piano**, accessibile da una porta presente alla destra per chi giunge al piano salendo dalla scala, è costituito da un soggiorno con angolo cottura, due bagni, due camere da letto singolo, una camera da letto matrimoniale e un piccolo ripostiglio di pertinenza di una delle camere da letto. L'appartamento, è bene mantenuto e funzionale, con finiture di tipo signorile.

Le camere da letto affacciano su un balcone di lunghezza pari a 10,50 mt. circa e largo 2,0 mt.; dal soggiorno e dalla zona cucina è accessibile un'ampia terrazza, avente forma planimetrica a "T" e uno sviluppo complessivo di circa 52,40 mq., come evidenziato nel rilievo planimetrico (Allegato D). Dalla suddetta terrazza sono

visibili i fenomeni di degrado che interessano alcune parti in calcestruzzo di parapetti, fioriere, frontalini dei balconi di pertinenza degli appartamenti superiori, con parti fessurate e in fase di latente distacco. Si precisa che questi fenomeni di degrado sono estesi a tutto il fabbricato, caratterizzato da una carente manutenzione e, pertanto, potranno essere presi in considerazione in fase di stima dell'immobile.

Le altre unità immobiliari, di pertinenza dell'appartamento, sono costituite da un **posto auto scoperto** al piano terra e, precisamente, il nono sul lato sinistro rispetto all'accesso dal civico 67/A di Via Venezia; un **box auto** ubicato al piano interrato (il primo sul lato destro, rispetto a chi percorre la corsia di manovra provenendo dalla rampa di accesso) e una **cantinola** (deposito) al piano interrato (la quinta sul lato sinistro rispetto a chi percorre il corridoio, provenendo dalla Scala A1).

La consistenza o superficie "commerciale" (lorda) delle unità immobiliari verrà calcolata applicando i criteri generali proposti dall'Allegato C del D.P.R. 138/98 – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", in larga parte ripresi tanto dalle Linee Guida approvate dal Comitato Tecnico-Scientifico del FIAIP (Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali) quanto dalla Norma UNI 10750/2005 "Servizi Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio". I criteri di calcolo della consistenza saranno allora definiti in funzione della destinazione d'uso dell'immobile.

Per le unità a destinazione residenziale, la superficie commerciale (lorda) è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto, box ecc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si effettua misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Le scale interne, se composte da più rampe sovrapposte, vanno computate una sola volta. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive,

la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi e terrazze, la superficie si misura fino al contorno esterno. Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte), si misurano al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. La determinazione dei coefficienti di ragguglio, invece, segue le seguenti prescrizioni.

1) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

2) Balconi, terrazzi e similari:

2.1) qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie va computata nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>; nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>;

2.2) qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie va computata nella misura del 15% della superficie fino a 25 m<sup>2</sup>; nella misura del 5% per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.

#### **Dai rilievi svolti, si è potuta verificare la consistenza delle unità in esame.**

a) Appartamento in Bari-Carbonara, alla via Venezia n° 67, piano 2°. Si precisa che le superfici reali dei balconi e terrazze rilevate, misurano complessivi 74,50 mq. La superficie commerciale che si è potuta accertare in base ai rilievi eseguiti, è di **125,50 mq.** di superfici coperte lorde con altezza interna di 2,70 m. circa, e **12,45 mq.** di superfici scoperte al secondo piano.

b) Posto auto scoperto in Bari-Carbonara, alla via Venezia n° 67, piano terra. La superficie commerciale che si è potuta accertare in base ai rilievi eseguiti, è di **3,12 mq.**

c) Box auto, in Bari-Carbonara alla via Venezia n° 67, piano interrato. La superficie commerciale che si è potuta stimare da rilievi eseguiti su planimetria, è di **15,50 mq.** circa;

d) Cantinola, in Bari-Carbonara alla via Venezia n° 67, piano interrato. La superficie commerciale che si è potuta stimare da rilievi eseguiti su planimetria, è di **1,85 mq.;**



QUOTAZIONI RESIDENZIALE						
Fonte	Ufficio/sezione	Periodo di riferimento	localizzazione	Tipologia immobiliare	Qualità commerciale	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )
Agenzia delle Entrate	Osservatorio del Mercato Immobiliare	I semestre 2021	Zona suburbana Quartieri Carbonara e Ceglie del Campo (Zona OMI B8)	Destinazione residenziale	Abitazioni civili	1'450,00÷1'850,00
					Abitazioni di tipo economico	1'150,00÷1'450,00
Borsino Immobiliare	Quotazioni Immobiliari di Zona	gennaio 2022	Quartieri Carbonara e Ceglie del Campo	Abitazioni e ville	Abitazioni in stabili di 1 <sup>a</sup> fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona)	1'454,00÷2'024,00
					Abitazioni in stabili di fascia media (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona)	1'259,00÷1'752,00
					Abitazioni in stabili di 2 <sup>a</sup> fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona)	1'099,00÷1'410,00
Camera di Commercio di Bari	Borsa Immobiliare – Bari	2020	Carbonara - Ceglie	Immobili uso residenziale	Abitazioni di nuova costruzione o completamente ristrutturate in edifici ristrutturati	1'705,00
					Abitazioni recenti (fino a 30 anni)	1'290,00
					Abitazioni semirecenti (da 30 a 45 anni)	1'198,00
					Abitazioni vetuste (oltre 45 anni)	737,00

QUOTAZIONI COMMERCIALE						
Fonte	Ufficio/sezione	Periodo di riferimento	localizzazione	Tipologia immobiliare	Qualità commerciale	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )
Agenzia delle Entrate	Osservatorio del Mercato Immobiliare	I semestre 2021	Zona suburbana Quartieri Carbonara e Ceglie del Campo (Zona OMI B8)	Destinazione commerciale	Magazzini	600,00÷800,00
					Negozi	1'150,00÷1'700,00
Borsino Immobiliare	Quotazioni Immobiliari di Zona	gennaio 2022	Quartieri Carbonara e Ceglie del Campo	Locali e capannoni	Magazzini	385,00÷712,00
				Uffici e negozi	Negozi	942,00÷1'551,00
Camera di Commercio di Bari	Borsa Immobiliare – Bari	2020	Carbonara - Ceglie	Immobili uso commerciale	Locali commerciali	462,00÷1'218,00

Si procederà ora con l'individuazione del più probabile valore di mercato attualizzato per l'unità immobiliare.

- a) **Abitazione in Bari-Carbonara, alla via Venezia n.67** – La valutazione verrà fatta, in base a quanto premesso, sull'unità immobiliare al secondo piano, comprensiva delle pertinenze. Per caratteristiche dei materiali impiegati, finiture dell'appartamento e il buono stato di manutenzione interno, nonché in rapporto alla dotazione degli impianti tecnologici installati, l'unità può essere ascritta alle abitazioni di tipo signorile, ma di qualità inferiore alla media della zona della medesima tipologia. Considerate le qualità intrinseche dell'unità e del contesto condominiale, considerati anche i lavori di manutenzione condominiale necessari e di cui si è scritto e l'assenza di agibilità, a giudizio dello scrivente si può prendere in considerazione il valore medio ricavato dal valore commerciale di **1.400,00 euro/mq.** (valore medio per abitazioni di tipo economico) e dal valore commerciale di **1.300,00 euro/mq.** (valore medio-inferiore di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona). Si determina, allora, il valore unitario medio di partenza in:

$$V_{um} = 1.350,00 \text{ €/m}^2$$

In base alla consistenza calcolata per l'unità, il valore di base dell'unità è:

$$V'_{bb,c} = 1.350,00 \text{ €/m}^2 \times 158,42 \text{ m}^2 = 213.867,00 \text{ €}$$

Questo valore però non tiene conto dei costi da affrontare per sanare le irregolarità evidenziate sul bene, consistenti nella presenza di difformità minori, dovuta alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Difformità minori.

*Diversa distribuzione degli spazi interni* – La diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata nell'unità immobiliare, potrà essere sanata con una semplice comunicazione in sanatorio (CILA in sanatoria), per la quale si quantificano i costi di seguito:

- diritti di segreteria (CILA): 85,00 €;
- sanzioni per presentazione di CILA tardiva: 1'000,00 €;
- onorario di tecnico abilitato per istruzione e invio della pratica: 1'200,00 € (oltre contributo per cassa previdenziale ed I.V.A.).

L'importo complessivo della procedura si può pertanto quantificare in:

$$O_{pe2} = 85,00 \text{ €} + 1'000,00 + 1'200,00 \text{ €} \times 1,04 \times 1,22 = 2'607,56 \text{ €}.$$

A questo importo si dovrà sommare il costo per l'aggiornamento catastale, quantificabile in:

$$O_{pc2} = 50,00 \text{ €} \text{ (tasse di registrazione per n. 1 pratica Docfa)} + 700,00 \text{ €} \text{ (onorario)} \times 1,04 \text{ (oneri previdenziali)} \times 1,22 \text{ (I.V.A.)} = 938,16 \text{ €}.$$

Complessivamente, infine, l'intera procedura si può quantificare in:

$$C_{T2} = 2'607,56 \text{ €} + 938,16 \text{ €} = \underline{3'545,72 \text{ €}}$$

**Il più probabile valore di mercato stimato diventa, dunque:**

$$V_{bb,c} = (213.867,00 - 3.545,72) \text{ €} = 210.321,28 \text{ €} \approx \mathbf{210'000,00 \text{ €}}.$$

Bari, 20 marzo 2024

(rev. 09-12-2024)

IL TECNICO INCARICATO

Ing. Paolo Vallino



**Indice:**

1. Premessa .....	pag.1
2. Inquadramento catastale degli immobili .....	pag.1
3. Inquadramento urbanistico degli immobili .....	pag.3
4. Ubicazione ed inquadramento urbano .....	pag.4
5. Descrizione delle unità immobiliari e consistenza .....	pag.7
6. Stima dell'immobile .....	pag.8

**Allegati:**

A) Rilevi fotografici abitazioni e pertinenze;

B) Certificati catastali:

B1) Bari-Carbonara, Fg. 11, P.IIa 46, Sub. 8\_visura completa\_DOC\_1503796576;

B2) Bari-Carbonara, Fg. 11, P.IIa 46, Sub. 51\_visura completa\_DOC\_1503797101;

B3) Bari-Carbonara, Fg. 11, P.IIa 46, Sub. 31\_visura completa\_DOC\_1503798172;

B4) Bari-Carbonara, Fg. 11, P.IIa 46, Sub. 79\_visura completa\_DOC\_1503797702;

C) Planimetrie catastali unità immobiliari;

D) Rilievo planimetrico appartamento 2° piano;

E) Concessione edilizia ed elaborato grafici con relativa richiesta;

F) Certificato di destinazione di zona;

G) Copia atto di provenienza per notar Mazza;