

TRIBUNALE DI BARI

-2^ SEZIONE CIVILE-

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE Dott.ssa Chiara CUTOLO

Causa R.G.E. n°379/2024

C.T.U. Geom. Elio G.Gismondi

-PERIZIA DI STIMA-

Bari, 05/07/2025

il C.T.U.

Geom. Elio Gaetano Gismondi

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

BENE UNICO

A)UNITA' IMMOBILIARE;

A1-TIPOLOGIA: Appartamento;

A2-UBICAZIONE: via Alessandro M.Calefati,n°235 Bari;

A3- ACCESSI: da via A.M.Calefati,n°235;

A4-CONFINI: via A.M.Calefati, vano scale e
ascensore;

A5-DATI CATASTALI: fg.94/p.11a245/sub.3 - Cat.A/4,
classe 6, superficie catastale 86,00mq, rendita
catastale € 511,29;

Intestato a proprietà per 1/1;

A6- PERTINENZE E ACCESSORI: atrio interno;

A7- MILLESIMI: 44,50/1000.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE 'A'

Il bene oggetto di stima è una unità residenziale, tipologia appartamento, inserito in un fabbricato condominiale con sette piani fuori terra (due appartamenti per piano con quello interessato a piano rialzato) con locali a piano terra. La stessa è ubicata nel Comune di Bari, in zona centrale (quartiere Libertà).

Si accede tramite androne-vano scala condominiale da via A.M.Calefati,n°235 (vedi All.1-foto n°1-2).

La costruzione è risultata regolata da Concessione Edilizia in Sanatoria n°564 del 14.09.2000, Abitabilità del 21.05.2001-prot.2227/2001 con DIA n°prot.00130 del 02.01.2003 per ristrutturazione (*vedere copia documenti rilasciati dall'Ufficio tecnico del Comune di Bari*).

L'unità immobiliare si compone di tre vani principali, ed accessori con cucina, 2 bagni, altro vano, ripostiglio e pertinenziale atrio scoperto (*vedi All.1-foto da nn°3-19*) Si fa presente che per l'accesso alla parte retrostante dell'unità, dove sono ubicati la cucina, altro vano e bagno, si ha tramite rampa di scala con sette gradini.

L'altezza interna dell'unità è di mt3,00, con altezza che varia in cucina e bagno mt 2,52.

Rifinita con parquet nel vano d'entrata e piastrelle negli altri vani, pareti e soffitti dei vani intonacati a civile e dipintati con colori tenui chiari, rivestimenti in ceramica nei bagni, infissi interni con porte in legno tamburate con mostre, contromostre, maniglie, serrature, infissi esterni, finestre in anticorodal con persiane in legno.

Si precisa che diverse persiane sono rotte, da sostituire o ripristinare (*vedi All.1-foto nn°20-*

21). Mentre nell'ultimo vano retrostante e disimpegno ci sono fenomeni infiltrativi con condensa, sia sul soffitto, sia sulle pareti interne (vedi All.1-foto n°14-15).

Presenti impianti tecnologici con: idrico-fognante e sanitari nei bagni (lavabo,bidet,vaso,vasca)in uno, e (lavabo,vaso)nell'altro; in cucina lavabo; termico autonomo con radiatori a parete nei vani, caldaia a gas con allaccio all'ente erogatore; elettrico con prese e interruttori a parete, punti luce nei vani, con allaccio al contatore ed all'Ente erogatore.

Vi è anche condizionatore-split a parete.

L'immobile appartiene alla classe classe energetica "G".

SUPERFICIE COPERTA	Appartamento mq 110,00	mq 110,00
SUPERFICIE PERTINENZE	Atrio scoperto	mq 32,00
SUP.COMMERCIALE	Sup.Cop. Unità Abitativa + 40% Sup.Pertinenze	mq 123,00
ESPOSIZIONE	Sud	
STATO DI MANUTENZIONE	Mediocre	

Stato di possesso dell'immobile è risultato pari a 1/1 di quota parte.

- non risultano difformità urbanistico-catastali;
- piccola difformità urbanistico-edilizia, tenendo presente il progetto di variante approvato ed in atti presso l'Ente Comunale -Ufficio Tecnico, e la planimetria relativa (vedi All.2-doc.ne).

Infatti risulta nella planimetria, nella zona atrio scoperto, la rampa scala posta a sinistra dall'accesso, mentre nello stato reale è a destra con relativo pianerottolo, che manca nel grafico.

Per queste irregolarità è possibile sanare il tutto, con 'SCIA in sanatoria' versando gli oneri, che attualmente sono pari ad euro 1000,00 (euro mille/00) oltre i diritti di segreteria di euro 100,00 (euro cento/00) con presentazione pratica telematica sul sito del Comune di Bari.

Ovviamente la pratica deve essere elaborata e presentata da tecnico abilitato, con un costo professionale stimabile in circa euro 1000,00 (euro mille/00) oltre oneri per la fatturazione fiscale.

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione.

Si precisa, che il bene non è divisibile in quanto unità immobiliare ben definita con progetto e realizzazione, che la vendita immobiliare non è soggetta ad iva.

VALUTAZIONE

- Criteri valutazione di stima -

Il procedimento di valutazione adottato è quello per comparazione di beni simili per natura e consistenza, vetustà, ubicazione, esposizione, stato di conservazione e manutenzione.

Alla stima si è proceduto tenendo conto di tali caratteristiche intrinseche ed estrinseche e parametri interessati, con le opportune interpolazioni e medie aritmetiche relative.

- Fonti delle informazioni per la stima -

I valori sono stati individuati tramite l'Osservatorio Immobiliare Nazionale, distinto per Comuni, edito dall'Agenzia del Territorio e indagine di mercato per compravendite di beni simili.

Pertanto alla luce dell'indagine effettuata e dai dati ricavati si è potuto definire il più probabile valore di mercato che qui si riporta:

-Bene A: Valore a mq € 1700,00 x mq 123,00= Valore totale € 209.100,00; Abbattimento forfettario del

15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene
stesso - € 31.000,00 = € 179.000,00 (arrotondato per
eccesso + € 1.265,00).

lì, 05.07.2025

il C.T.U.
(Geom. Elio G. Gismondi)

N.B.=Si allega rilievo planimetrico, visure
catastali, copie documenti titoli edilizi.