

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE
DOTT.SSA ROSANGELA DE LUCA

PERIZIA DI STIMA
RGVG N°3228/2018

Abitazione sita in Modugno (BA)
alla Via Cornole di Ruccia n.23/F

BARI, 31/10/2024

PERITO STIMATORE
ARCH. DANIELA NACCI

La sottoscritta Arch. Daniela Nacci, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e conservatori della Provincia di Bari al n°3580, con studio in Bari alla Via Putignani 56 – email:daniela.nacci@gmail.com, PEC:danielanacci@archiworldpec.it è stata nominata in data **18/05/2024** dal Giudice Dott.ssa Rosangela De Luca, quale perito stimatore nel procedimento in epigrafe.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1. **abitazione** sita in Modugno (BA) alla via Cornole di Ruccia n.23 C Scala F Int.13, piano quinto, individuata nel catasto dei fabbricati al foglio 28, particella 593, sub.39, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, Totale 128 m², Totale escluse aree scoperte 124 m², rendita 497,09 euro.
2. **posto auto scoperto**

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto della presente perizia, è parte di un fabbricato di otto piani fuori terra, sito in Modugno (BA), alla via Cornole di Ruccia n.23/C, situato a circa 1,5km dal centro del Comune di Modugno e dal Municipio.

Trattasi di **zona DI COMPLETAMENTO B3, ART. 4.7.6.**

Di seguito uno stralcio dell'abitato con l'individuazione del sito ove è ubicato l'immobile in oggetto.

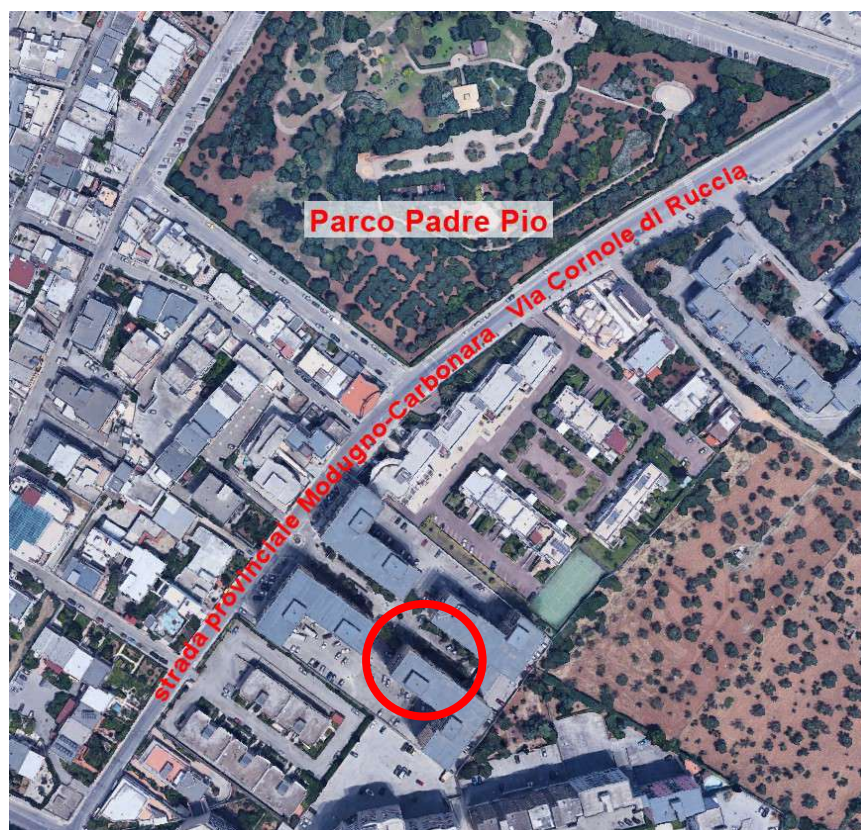
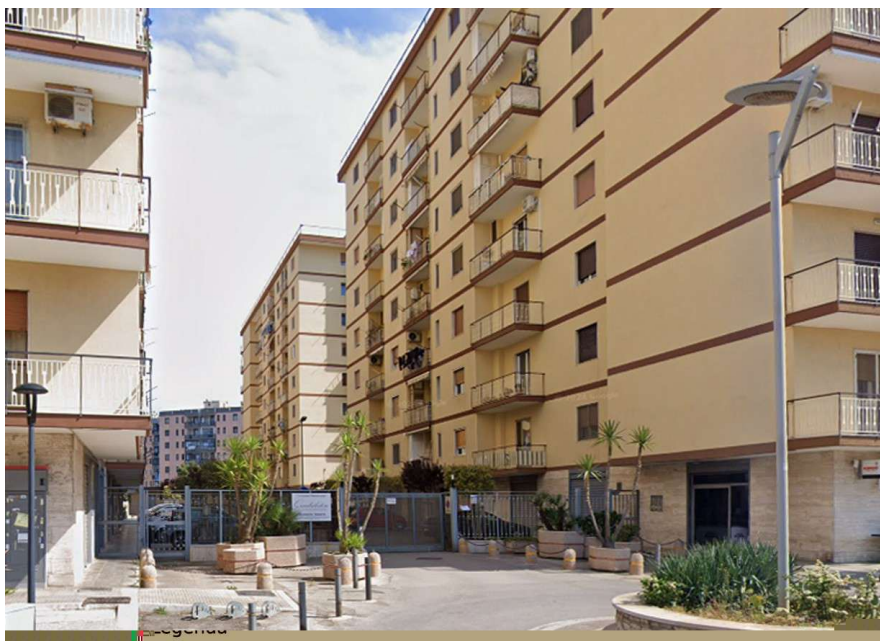


Foto aerea con individuazione dell'immobile - via Cornole di Ruccia n.23/C, Modugno (BA)



Vista dai cancelli carrabile e pedonale, di accesso alla corte comune

DATI CATASTALI

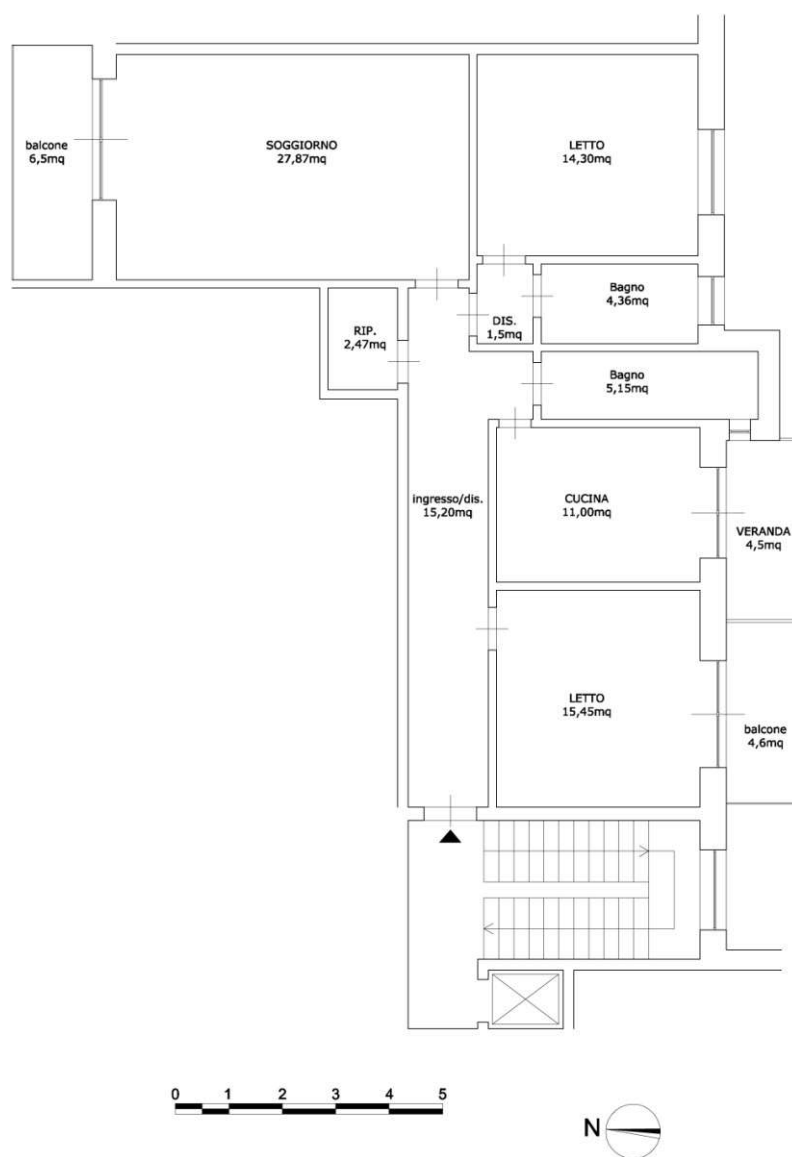
Di seguito sono riportati in tabella i dati catastali aggiornati degli immobili in oggetto:

Tabella A (all.6)									
Visura catastale aggiornata al 24/05/2024									
Catasto fabbricati (NCEU)									
Unità immobiliare									
Dati identificativi		Dati di classamento							
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	5 H Q G L	Piano
	28	593	39	A/3	4	5,5vani	Totale: 128m ² Totale escluse aree scoperte: 124m ²	497,09€	5
Indirizzo	VIA CORNOLE DI RUCCIA N.23/C SCALA F INTERNO 13								

Tabella B (all.6)			
Visura catastale aggiornata al 24/05/2024			
Intestazione Immobile			
N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti E Oneri Reali
1			

1.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

3.2.1 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO



Ridisegno della pianta dello stato di fatto dell'appartamento (all.2)

L'abitazione fa parte di un edificio di otto piani di tipo condominiale ad ossatura indipendente in c.a.. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'accesso è consentito dalla via Cornole di Ruccia, attraverso due cancelli su strada, uno pedonale e uno carrabile.

L'immobile in oggetto risulta essere stato edificato con **Licenza Edilizia** rilasciata dal Comune di Modugno in data **31 agosto 1968** (con variante approvata in data 4 ottobre 1969 ed in data 14 aprile 1972), detto fabbricato è stato dichiarato agibile dal Comune di Modugno in data 7 novembre 1974.

Sistema costruttivo: L'abitazione fa parte di un edificio pluripiano di tipo condominiale ad ossatura indipendente in c.a., con solaio in laterocemento armato, tampognature e tramezzature in laterizi, di 8 piani in elevazione, copertura con terrazza praticabile. Le pareti esterne, sono interamente intonacate e i balconi sono costituiti da parapetti in ferro.

Consistenza: L'appartamento di circa 237 mq commerciali si compone di 6 vani e accessori così distinti: 3 vani letto, un grande ingresso, soggiorno, una cucina abitabile con ripostiglio, un bagno padronale, uno studio, una zona pranzo. L'appartamento dispone di tre balconi al quale si accede dalla zona pranzo e dallo studiolo ed un balcone al quale si accede dalla cucina. Il bagno è dotato di finestra alta affacciante all'interno dell'edificio, mentre il ripostiglio è cieco.

Attualmente l'abitazione risulta essere così composta:

- ingresso: **15,20m²**
- disimpegno: **1,5m²**
- bagno: **5,15m²**
- bagno: **4,36m²**
- cucina: **11m²**
- letto 1: **14,30 m²**
- zona pranzo: **15,45 m²**
- soggiorno: **27,87 m²**
- 1°balcone: **6,5m²**
- 2°balcone: **4,6m²**
- veranda: **4,5m²**
- ripostiglio: **2,47m²**

Orientamenti: tutte le stanze dell'appartamento sono esposte a sud, tranne il soggiorno che è esposto a nord.

Serramenti: all'appartamento si accede dal pianerottolo comune tramite una porta blindata, le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno.

Impianti: l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto termico condominiale con radiatori in ghisa, caldaia murale a metano.

Stato di manutenzione: l'appartamento nel complesso si presenta in discrete condizioni, a parte alcune zone di umidità nel soffitto dei due bagni, dovuti Esternamente e negli spazi comuni l'edificio non presenta segni di degrado evidenti.

Il tutto come meglio testimoniato dall'allegato fotografico (**all.3**).

CONSISTENZA FABBRICATO

L'appartamento in oggetto ha la consistenza di seguito riportata:

Tabella E					
Consistenza fabbricato					
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo economico fg. 28, p.lla 593, sub 39	104 m ²	100%	104 m ²	3 m	5
balcone 1	6,5 m ²	50%	3,25 m ²		5
balcone 2	4,6 m ²	50%	2,3 m ²		5
veranda	4,5 m ²	50%	2,25 m ²	3 m	5
Posto auto scoperto	16,00 m ²	35%	5,60 m ²		T

Il tutto come meglio si evince dalla planimetria dello stato dei luoghi allegata (**all.2**)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nella tabella seguente sono riportate gli elementi costruttivi e le finiture prevalenti:

Tabella F	
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Fondazioni	Strutture portanti verticali in cemento armato
Solai	In latero cemento
Esposizione	Sud-Nord
Altezza interna utile	3m
Copertura	Terrazza praticabile
Pareti interne	Murature in cemento e mattoni forati
Rivestimenti	Pareti bagno rivestite con piastrelle in ceramica
Intonaco e tinteggiatura	Intonaco civile liscio e pittura sintetica a tutta altezza
Pavimentazione interna	Pavimento in piastrelle di ceramica
Infissi esterni ed interni	Porta di ingresso blindata, infissi in legno, porte interne in legno
Impianti elettrico e idrico	Elettrico e idrico con allacciamento alla rete pubblica
Impianto termico	Condominiale
Dotazione impianti	Citofono
Classe energetica	Non disponibile

COORDINATE E ACCESSO

Coordinate geografiche: 41°04'37.0"N 16°47'11.5"E

Accesso: è consentito dalla via pubblica Cornole di Ruccia tramite un cancello carrabile scorrevole elettrico e un cancello pedonale. Dopo aver varcato il cancello si accede al cortile comune dell'immobile, il portone d'accesso si trova sulla facciata principale dell'edificio.

CONFINI

EST: altra proprietà

SUD: altra proprietà

OVEST: cortile comune

NORD: cortile comune

3.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

APPARTAMENTO

L'immobile appartiene al sig.

per la quota pari ad 1/1, in dipendenza di
successione ex lege in morte della sig.ra _____, apertasi in data _____
(dichiarazione di successione registrata all'ufficio del registro di Bari il _____
maggio _____)

L'immobile era giunto alla _____

per la quota pari ad 1/1 di piena
proprietà, in forza di atto di compravendita in data 16 giugno 1975, Rep. n.20679, a
rogito del notaio in Bari, Vito Donato Labellarte, trascritto a Bari il 09 giugno 1975 ai
n.ro 12066/11022, con il quale il sig. _____ vendeva il diritto di piena
proprietà dell'immobile sito in Modugno, alla sig.ra _____ e
precisamente:

1. **appartamento al piano quinto**, composto da tre vani ed accessori, tra i quali due balconi, con accesso dalla via via Cornole di Ruccis, detto immobile risulta individuato al catasto dei fabbricati al fg.28, p.lla 593, sub.39, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani catastali, sup. cat. 128mq, escluse aree scoperte 124mq, rendita Euro 497,09;

2. **posto auto scoperto a piano terra** nel cortile comune

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà dell'intero.

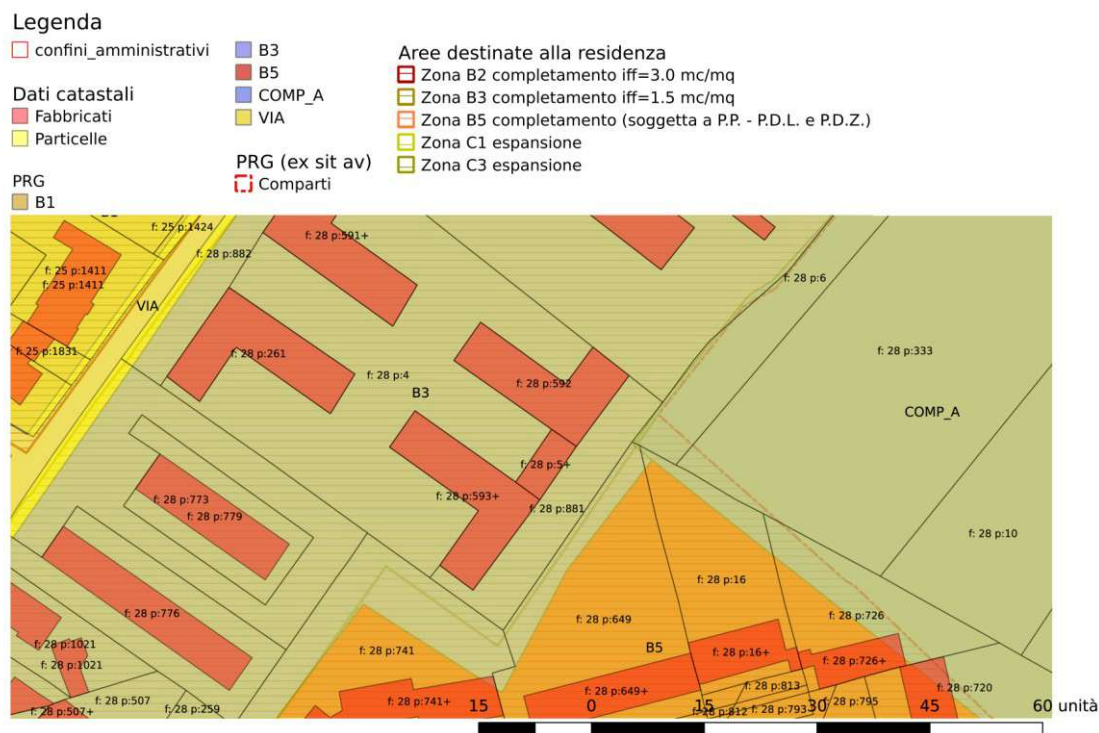
STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è attualmente occupato dal sig. _____, proprietario unico dell'immobile.

3.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare ricade secondo il vigente Strumento Urbanistico Generale in – **B3 - ZONA DI COMPLETAMENTO** – ART. 4.7.6 delle Norme Tecniche di attuazione.



- **TITOLI ABILITATIVI**

Licenza Edilizia del 31 agosto 1968 (varianti: 4 ottobre 1969 e 14 aprile 1972).
L'immobile è stato oggetto di una Domanda di Condonò in sanatoria n°1801/86 del 22/09/1986.

- **CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**

Conformità Urbanistica: L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti.

Conformità Edilizia: La Domanda di Condonò in sanatoria n°1801/86 del 22/09/1986., risultava incompleta, per la definizione della pratica, sono stati versati i €228,26 per il Contributo di costruzione e €177 per i Diritti di segreteria, inoltre sono state depositate 3 copie degli elaborati grafici ad integrazione della domanda in sanatoria depositata in data 16/09/1986 dalla sig.ra (all.9), pertanto, ad oggi, la veranda risulta regolarmente condonata con Prot. generale n. 0051446, del 29/10/2024.
L'appartamento risulta conforme a suddetta Domanda di Condonò e alla relativa planimetria catastale.

- **CONFORMITÀ CATASTALE**

In data **24/05/2024** viene presentata planimetria catastale dell'appartamento. La planimetria catastale acquisita presso L'agenzia del Territorio in data **24/05/2024** **risulta conforme allo stato di fatto (all.5).**

- **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

Non è stato possibile reperire gli attestati di prestazione energetica e i certificati di conformità degli impianti (**all.9**).

3.5 STIMA DEL BENE

METODOLOGIA DI STIMA

Nell'individuazione del più probabile valore di mercato per quanto riguarda l'abitazione e il deposito, si è applicato il metodo di stima sintetico comparativo monoparametro. Ovvero il calcolo estimativo è scaturito dal prodotto della superficie commerciale dell'immobile da stimare per un prezzo unitario medio derivante da un'osservazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile stesso. Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende fare la comparazione e del numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

Gli immobili vengono valutati alle attuali condizioni di mercato, suscettibili di variazioni nel tempo.

Le caratteristiche considerate per l'identificazione del segmento di mercato al quale gli immobili appartengono sono state di tipo tecnico, economico e legali.

Nello specifico i criteri presi in considerazione sono:

Elementi estrinseci: (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, qualità urbanistico-ambientali)

Elementi intrinseci: (tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione nel fabbricato, dimensione).

Aspetti legali e catastali: (regolarità della costruzione, regolarità degli impianti, regolarità catastale, diritti di terzi).

Nel calcolo della consistenza degli immobili in oggetto si è considerato quale standard di misurazione il metro quadro commerciale adottando la superficie commerciale quale elemento alla base della stima.

Le fonti di informazioni sono state: agenzie immobiliari della zona, Tabelle OMI dell'Agenzia delle entrate anno 2023, semestre 2, Listino delle quotazioni immobiliari della CCIAA di Bari anno 2023 (**all.14**). Ciò premesso, è stato definito il valore medio per unità di superficie tra quelli rinvenuti nelle analisi effettuate pari a 1.200€/m² per quanto riguarda l'abitazione.

VALORE DI STIMA

In base ai valori medi definiti al punto precedente pari a **1.200 €/m² per l'abitazione ed il posto auto scoperto** e alla superficie commerciale calcolate secondo le quotazioni della CCIAA di Bari e del D.P.R. 138/98, si è calcolato il valore di stima dell'appartamento. Il valore complessivo sarà pari a **1/4 136.700,00 (valore arrotondato)**, come si evince dalla tabella seguente:

Tabella L					
Valori Parziali Di Stima					
Identificativo	Superficie reale	Coeff. Pond.	Superficie convenzionale	9 D O R U H	9 D O R U
Abitazione di tipo economico fig.28 p.lla593 sub 39	104 m ²	100%	104 m ²	1.200 €/m ²	€ 124.800
2 Balconi	11,10 m ²	50%	5,55 m ²	1.200 €/m ²	€ 6.660
1 Veranda	4,50 m ²	50%	2,25 m ²	1.200 €/m ²	€ 2.700
Posto auto scoperto	16,00 m ²	35%	5,60 m ²	440 €/m ²	€ 2.464,00
TOTALE					1/4 6.700 (VALORE ARROTONDATO)

CONCLUSIONI

Ringraziando la S/V Ill.ma per la fiducia accordata, la sottoscritta arch. Daniela Nacci, nella qualità di perito stimatore, deposita l'elaborato peritale, redatto su n° 13 pagine dattiloscritte sin qui, corredato da n° 9 allegati, rendendosi disponibile per ulteriori ed eventuali chiarimenti.

ALLEGATI

- 1) Planimetria di rilievo dello stato di fatto
- 2) Elaborato fotografico
- 3) Atto di compravendita
- 4) Planimetria catastale
- 5) Visura storica aggiornata
- 6) Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Modugno - Istanza condono
- 7) Registrazione del testamento
- 8) PRG + estratto di mappa
- 9) Tabelle OMI Agenzia delle Entrate 2° semestre, anno 2023
+ Listino delle quotazioni immobiliari della CCIAA di Bari anno 2023

Bari, 31/10/2024

PERITO STIMATORE

ARCH. DANIELA NACCI