

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: DOTT.SSA RAFFAELLA SIMONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 702/2017 R.G.E.
PROMOSSA DA **OMISSIS** IN DANNO DI **OMISSIS**.

GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA RAFFAELLA SIMONE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. MAURO SANTORO

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 3
2.	DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE	pag. 4
3.	IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.	pag. 5
4.	RISPOSTE AI QUESITI: LOTTI NN. 1, 2, 3, 4	pag. 12
5.	CONCLUSIONI	pag. 98

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
Strada detta Della Marina I^ traversa n. 2 - Torre a Mare - Bari
Tel. 3284680060 – Tel./Fax n. 0805430515
e-mail: maurosantoro72@libero.it - PEC: mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mauro Santoro iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

Il C.T.U. è stato, pertanto, convocato a comparire il 16/11/2017 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari al fine di formalizzare la nomina e prestare il giuramento di rito. In tale circostanza è stato affidato al sottoscritto il mandato di *procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti* (che qui di seguito per brevità si sintetizzano):

1. l'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione dei beni;
3. lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, la destinazione urbanistica, etc.;
7. accertamento della esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente la vicenda traslativa nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche, nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva;

8. determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo dei prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto;
9. elenco per ciascun lotto delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE

Lo scrivente con comunicazioni del 21/11/2017 inviate a mezzo posta elettronica certificata alle parti creditrici e raccomandate A/R spedite alle parti debtrici (cfr. All. N. 6), ha avvisato dell'inizio delle operazioni peritali inizialmente previste per il successivo lunedì 04 dicembre 2017 alle ore 09:30 e successivamente, in seguito a comunicazioni pec inviate alle parti, anticipate al giorno sabato 02 dicembre 2017 alle ore 09:30. Nell'avviso del 21/11/2017 lo scrivente ha invitato le parti debtrici a rendere accessibili i beni oggetto di pignoramento immobiliare. Tutti i successivi sopralluoghi sono stati anticipati sempre da un avviso inviato alle parti in causa a mezzo posta elettronica certificata (cfr. All. N. 6). Il C.T.U. recatosi sui luoghi di perizia ha potuto accedere agli immobili accertando le ubicazioni, le consistenze ed i loro confini; ha eseguito misurazioni, rilievi fotografici, annotato il tipo e la qualità dei manufatti ispezionati e quant'altro necessario alla redazione della stima. E' stata inoltre verificata la rispondenza delle planimetrie catastali degli immobili allo stato dei luoghi e sono state acquisite tutte le informazioni necessarie per poter redigere la presente relazione. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione e sottoscrizione dei verbali di sopralluogo allegati alla presente relazione (cfr. All. N.1).

Lo scrivente si è recato presso l'Ufficio tecnico del Catasto di Bari per richiedere gli estratti di mappa, le planimetrie e le visure storiche delle unità immobiliari (cfr. All. NN. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4); presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari per acquisire notizie riguardanti le documentazioni tecniche e urbanistiche presenti negli archivi pubblici inerenti le unità immobiliari da valutare. In particolare, il C.T.U. in seguito agli accessi presso l'Ufficio tecnico comunale ha estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica del

4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
Strada detta Della Marina 1^ traversa n. 2 - Torre a Mare - Bari
Tel. 3284680060 – Tel./Fax n. 0805430515
e-mail: maurosantoro72@libero.it - PEC: mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it

successivo lotto n. 3 e copia parte delle pratiche edilizie esistenti negli archivi tecnici comunali relative agli immobili oggetto di pignoramento (cfr. All. NN. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4).

In data 16 e 17 gennaio 2018 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate per depositare l'istanza di accesso agli atti ed estrarre copia dell'atto di cessione di azienda serie 1T registrato il 19/04/2013 al numero 10838, al fine di acquisire notizie inerenti il contratto di locazione in essere relativo al locale commerciale oggetto di pignoramento sito in Bari con accesso dalla Traversa all'interno del Viale Vito Vittorio Lenoci (ex Traversa al n. 174 di Via G. Amendola) civico 4/B, in seguito individuato con il lotto n. 1 (cfr. All. N. 7.1).

In data 18 e 19 gennaio 2018 per il detto ultimo immobile, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio della Ripartizione Sviluppo Economico del Comune di Bari per depositare istanza di accesso agli atti e ritirare copia della planimetria allegata alla pratica S.C.I.A. n. 97768 (cfr. All. N. 4.1).

Il C.T.U. si è inoltre recato presso l'Archivio di Stato di Bari per visionare ed eventualmente estrarre copia dei titoli edilizi relativi ad alcuni immobili oggetto di pignoramento (cfr. All. N. 4.4).

Infine, il sottoscritto al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili ha effettuato indagini di mercato dirette e indirette recandosi anche presso le principali Agenzie immobiliari della zona ove ricadono i beni.

L'ultima fase del percorso di accertamento è stata dedicata all'analisi dei dati documentali successivi agli accertamenti svolti.

3. IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento immobiliare in atti risultano oggetto di pignoramento, unitamente agli accessori, pertinenze, accessioni e frutti, i seguenti immobili così di seguito descritti:

“di proprietà di OMISSIS

- quota 1/1, piena proprietà, dell'immobile sito in Bari alla Via Giovanni Amendola, identificato in catasto fabbricati al foglio 41 particella 492 subalterno 7, piano T, Cat. C1, classe 5, mq. 39, rendita € 1.550,92;

di proprietà di OMISSIS

- quota 1/1, piena proprietà, dell'immobile sito in Bari alla Via Grotta della Regina n. 2/5, identificato in catasto fabbricati al foglio 3 particella 852 subalterno 12, piano 3, cat A/3, classe 4, vani 4,0, rendita € 526,79;

- quota 1/1, piena proprietà, dell'immobile sito in Bari alla Via Eroi di Dogali n. 7, identificato in catasto fabbricati al foglio 4 particella 59 subalterno 11, piano 1-2, cat. A/3, classe 2, vani 11,0, rendita € 1.022,58;

- quota 1/1, piena proprietà, dell'immobile sito in Bari alla Via Eroi di Dogali n. 7, identificato in catasto fabbricati al foglio 4 particella 716 subalterno 1, piano T, cat. C/2, classe 1, mq. 176, rendita € 681,72;

- quota 1/1, piena proprietà, dell'immobile sito in Bari alla Via Giuseppe Signorile Bianchi n. 1, identificato in catasto fabbricati al foglio 3 particella 247 subalterno 1, piano T-S1, cat. C/1, classe 1, mq. 208, rendita € 6.155,34;

- quota 1/1, piena proprietà, del terreno sito in Bari identificato in catasto terreni al foglio 4 particella 715, qualità uliveto, superficie 0.87.85, reddito domenicale € 38,57, reddito agrario € 24,95;

- quota 1/1, piena proprietà, del terreno sito in Bari identificato in catasto terreni al foglio 4 particella 465, qualità uliveto, superficie 0.41.88, reddito domenicale € 18,38, reddito agrario € 11,90;

di proprietà del terzo OMISSIS

- quota 1/1, piena proprietà, dell'immobile sito in Bari alla Via Pasquale Fiore n. 14, identificato al catasto fabbricati al foglio 113 particella 164 subalterno 13, piano 1, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 4, vani 6, superficie catastale totale mq. 135, totale escluse aree scoperte mq. 132, rendita € 960,61 ”.

In seguito allo studio della documentazione in atti ed alle verifiche svolte presso l'Ufficio del Catasto di Bari, il sottoscritto ha accertato che il bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio 3, Sez. TO, particella 247, subalterno 1, facente parte dei beni immobili riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita, non risulta riportato nella Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili dell'Agenzia delle Entrate del 15/09/2017 (Reg. Generale n. 37547, Reg. Particolare n. 26486) e nel Certificato notarile del 20/10/2017 prodotto dal Creditore procedente. Inoltre, nella visura storica catastale relativa al suddetto immobile è evidente che lo stesso ad oggi risulta individuato in Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 247, subalterno 2 ed intestato ad altro soggetto diverso dai debitori per effetto di compravendita avvenuta nel marzo 2017 (cfr. All. N. 9). Pertanto, il sottoscritto in data 20/11/2017 ha informato il difensore del creditore procedente e, in data 21/11/2017, ha depositato telematicamente in Cancelleria un'istanza informativa circa la documentazione in atti riscontrata, ricevendo in data 30/11/2017 il Provvedimento emesso dal G.E. il 25/11/2017 con ordine di proseguire l'incarico escludendo il suddetto ultimo immobile.

Durante il sopralluogo svolto in data 09/01/2018 il OMISSIS ha riferito al sottoscritto dell'esistenza della Procedura esecutiva immobiliare n. 483/2017 R.G.E. del Tribunale di Bari inerente il pignoramento dell'immobile sito in Bari – Torre a Mare alla Via Grotta della Regina n. 2/5, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 852 subalterno 12, per la quale risulta nominato altro Consulente tecnico d'Ufficio (cfr. All. N.1 verbale operazioni peritali del 09/01/2018).

Sulla base del Certificato notarile, datato 20/10/2017, prodotto dal creditore procedente ed allegato agli atti, relativo alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari), nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 15/09/2017 trascritto ai numeri 37547 del Registro Generale e 26486 del Registro Particolare, per gli immobili in oggetto risultano le seguenti formalità:

7

- *“trascrizione servitù di elettrodotto registro generale n. 27827 registro particolare n. 24458 del 18/11/1977 a favore Ente Nazionale per l’Energia Elettrica – Compartimento di Napoli – Distretto della Puglia – con sede in Bari (ENEL), contro OMISSIS nato a OMISSIS, in virtù di scrittura privata per notar OMISSIS di OMISSIS del 16/3/1977 repertorio n. 26778 e del 21/10/1977 repertorio n. 27324. E’ stata costituita servitù di elettrodotto sul terreno in agro di Bari – Torre a Mare, distinto in Catasto al foglio 4 particella 58.*
- *iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 32368 registro particolare n. 6342 del 17/7/2009 di Euro 440.000,00 a favore OMISSIS, domicilio ipotecario eletto in OMISSIS, contro OMISSIS, in virtù di atto per notar OMISSIS. Mutuo fondiario di Euro 220.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell’unità immobiliare in Bari, all’indirizzo Valle e Giglioli n. 2, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana TO, al foglio 3 particella 852 sub. 12 natura A3 di 4 vani al piano 3.*
- *Trascrizione revocazione donazione registro generale n. 12002 registro particolare n. 8513 del 24/3/2017 a favore OMISSIS contro OMISSIS, in virtù di domanda giudiziale del Tribunale di Bari del 14/3/2017 repertorio n. 3683. Immobile interessato: unità immobiliare in Bari, alla Via Pasquale Fiore n. 14, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 113 particella 164 sub. 13 natura A2 di 6 vani al piano 1. Nel quadro D della nota è precisato quanto segue: atto di citazione per sentire accogliere le seguenti conclusioni: piaccia all’On.le Tribunale adito, ogni contraria istanza ed eccezione respinta, così giudicare: in via principale: 1) accertare e dichiarare l’inefficacia ex art. 2901 c.c., nei confronti dell’attrice, dell’atto di donazione in data OMISSIS, a rogito OMISSIS, registrato a OMISSIS, trascritto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS, e quindi l’inefficacia nei confronti dell’attrice dell’atto di disposizione a titolo gratuito del patrimonio eseguito dalla OMISSIS relativamente al bene immobile indicato ed individuato nell’atto di*

donazione, e quindi più precisamente della donazione della piena proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Bari alla Via Pasquale Fiore n. 14, sopra descritto; 2) per l'effetto, ordinare alla competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari – Territorio l'annotazione dell'emananda sentenza sui Registri Immobiliari a margine delle trascrizioni dell'atto pubblico revocato e comunque ordinare ogni necessario adempimento di legge.

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 22108 registro particolare n. 3422 del 31/5/2017 di Euro 826.446,68 a favore OMISSIS, contro OMISSIS, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari del 27/2/2017 repertorio n. 1877/2017. A garanzia della somma di Euro 826.446,68. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Bari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana TO, al foglio 4 alla Via Eroi di Dogali n. 7, particella 716 sub. 1 natura C2 di mq. 183 al piano T, particella 59 sub. 11 natura A3 di 11 vani al piano 1-2, al foglio 3 particella 852 sub. 12 natura A3 di 4 vani alla Via Grotta della Regina n. 2/1-5 al piano 3 e al Catasto Terreni al foglio 4 particella 465 natura T di are 41.88 e particella 715 natura T di are 87.85.
- iscrizione ipotecaria giudiziale registro generale n. 23424 registro particolare n. 3672 dell'8/6/2017 di Euro 620.000,00 a favore OMISSIS, contro OMISSIS, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari del 23/5/2017 repertorio n. 2668/2017. A garanzia della somma di Euro 500.000,00. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla Via Grotta della Regina n. 2/5, distinta al Catasto Fabbricati della Sezione Urbana TO, al foglio 3 particella 852 sub. 12 natura A3 di 4 vani al piano 3.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 25008 registro particolare n. 3963 del 19/6/2017 di Euro 240.000,00 a favore OMISSIS, contro OMISSIS, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari del 13/4/2017 repertorio n. 1924/2017. A garanzia della somma di Euro 204.379,77. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Bari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana TO, al foglio 4 alla Via

Eroi di Dogali n. 7, particella 716 sub. 1 natura C2 di mq. 176 al piano T, particella 59 sub. 11 natura A3 di 11 vani al piano 1-2, al foglio 3 particella 852 sub. 12 natura A3 di 4 vani alla Via Grotta della Regina n. 2/1-5 al piano 3 e al Catasto Terreni Sezione di Torre a Mare, al foglio 4 particella 465 natura T di are 41.88 e particella 715 natura T di are 87.85.

- *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 29728 registro particolare n. 20956 del 13/7/2017 a favore OMISSIS, contro OMISSIS, in virtù di atto giudiziario dell'Unep – Corte di Appello di Bari del 31/5/2017 repertorio n. 6480. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, al Viale Grotta della Regina n. 2/2 – n. 2/5, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana TO, al foglio 3 particella 852 sub. 12 natura A3 di 4 vani al piano 3.*
- *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 30810 registro particolare n. 4921 del 20/7/2017 di Euro 400.000,00 a favore OMISSIS, contro OMISSIS, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari del 13/4/2017 repertorio n. 2442. A garanzia della somma di Euro 337.839,69. Ipoteca su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla Via Amendola, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 492 sub. 7 natura C1 di mq. 39 al piano T, di cui è titolare la OMISSIS; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Bari, distinte al Catasto Fabbricati alla Via Eroi di Dogali n. 7, alla Sezione Urbana TO, al foglio 4 particella 716 sub. 1 natura C2 di mq. 176 al piano T, particella 59 sub. 11 natura A3 di 11 vani al piano 1-2 e al Catasto Terreni Sezione di Torre a Mare, al foglio 4 particella 465 natura T di are 41.88 e particella 715 natura T di are 87.85, di cui è titolare il signor OMISSIS.*
- *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 33792 registro particolare n. 5420 del 3/8/2017 di Euro 900.000,00 a favore OMISSIS, contro OMISSIS, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari del 6/7/2017 repertorio 3294/17. A garanzia della somma di Euro 839.252,00. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Bari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana TO, al foglio 4 alla Via Eroi*

di Dogali n. 7, particella 716 sub. 1 natura C2 di mq. 176 al piano T, particella 59 sub. 11 natura A3 di 11 vani al piano 1-2, al foglio 3 particella 852 sub. 12 natura A3 di 4 vani alla Via Grotta della Regina n. 2/1-5 al piano 3, al Catasto Terreni Sezione di Torre a Mare, al foglio 4 particella 465 natura T di are 41.88, particella 715 natura T di are 87.85, al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana TO, al foglio 4 alla Via Eroi di Dogali n. 7, particelle 59 sub. 10 e 60 sub. 1 natura A3 di 8 vani al piano T, particelle 59 sub. 9 e 61 sub. 1 natura A3 di 6,5 vani al piano T e al Catasto Terreni Sezione di Torre a Mare, al foglio 4 particella 62 natura EU di are 0.80.

- *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 37547 registro particolare n. 26486 del 15/9/2017 a favore OMISSIS, contro OMISSIS, in virtù di atto giudiziario dell'Unep – Corte di Appello di Bari del 26/8/2017 repertorio n. 9669. Pignoramento su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla Via Giovanni Amendola, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 492 sub. 7 natura C1 di mq. 39 al piano T, di cui è titolare la OMISSIS; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Bari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana TO, al foglio 3 particella 852 sub. 12 natura A3 di 4 vani alla Via Grotta della Regina al piano 3, al foglio 4 alla Via Eroi di Dogali n. 7, particella 59 sub. 11 natura A3 di 11 vani al piano 1-2, particella 716 sub. 1 natura C2 di mq. 176 al piano T e al Catasto Terreni Sezione di Torre a Mare, al foglio 4 particella 715 natura T di are 87.85 e particella 465 natura T di are 41.88, di cui è titolare il OMISSIS; 3) intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla Via Pasquale Fiore n. 14, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 113 particella 164 sub. 13 natura A2 di 6 vani al piano 1, di cui è titolare OMISSIS”.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
Strada detta Della Marina 1^ traversa n. 2 - Torre a Mare - Bari
Tel. 3284680060 – Tel./Fax n. 0805430515
e-mail: maurosantoro72@libero.it - PEC: mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it

4. RISPOSTE AI QUESITI: LOTTI NN. 1, 2, 3, 4.

Il C.T.U., come descritto nell'oggetto, termini e modalità dell'incarico riportate nel verbale di giuramento dell'esperto e di accettazione dell'incarico, provvede a rispondere ai quesiti formulati ed alla formazione dei lotti individuati per la vendita dei beni oggetto della presente procedura.

LOTTO N. 1:

Locale commerciale porzione del fabbricato denominato "Executive Center" sito in Bari alla Via Giovanni Amendola, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio 41, particella 492, subalterno 7.

4.1.1 Individuazione del bene, confini e sua distribuzione

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione del fabbricato con destinazione a "terziario" denominato "Executive Center" sito in Bari alla via Giovanni Amendola civici 172/A e 172/C e precisamente trattasi di locale al piano terra ad uso commerciale con accesso dalla Traversa all'interno del Viale Vito Vittorio Lenoci (ex Traversa al n. 174 di Via G. Amendola) civico 4/B; confinante con detta via, altri locali della stessa Via Interna civici 4/C e 6/B da due lati, salvo altri.

Il locale commerciale a pianta rettangolare risulta internamente così suddiviso: *locale commerciale* costituito da un ambiente in parte riservato al pubblico ed in parte alla vendita di prodotti da bar (cfr. All. N. 2.1 foto NN. 1, 2, 3, 4 ed All. NN. 3.1-A, 3.1-B, *locale commerciale*), retrostante *deposito/spogliatoio* (cfr. All. N. 2.1 foto N. 5 ed All. NN. 3.1-A, 3.1-B, *deposito/spogliatoio*) e servizio igienico (cfr. All. N. 2.1 foto N. 6 ed All. NN. 3.1-A, 3.1-B, *w.c.*).

Lo stato dei luoghi dell'immobile è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 3.1-A, 3.1-B, 3.1-C).

4.1.2 Caratteristiche della costruzione

STRUTTURA FABBRICATO

In elevazione: struttura intelaiata in calcestruzzo di c.a.;

Orizzontamenti: solai di interpiano in latero-cemento;

12

Copertura: piana.

RIFINITURE INTERNE LOCALE COMMERCIALE

Tramezzature: in tufelle e/o laterizio forato, complete di intonaco del tipo civile;
Pavimentazioni: - la pavimentazione degli ambienti interni, a meno del servizio igienico, è in ceramica di colore grigio, avente dimensioni di 30 x 60 cm;
- *servizio igienico*: pavimentazione in ceramica di tonalità beige, avente dimensioni di circa 20 x 20 cm;

Rivestimenti a parete: le pareti del *deposito/spogliatoio* sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco delle dimensioni di 20 x 20 cm sino all'altezza di circa 2,20 m; le pareti del servizio igienico (W.C.) sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco delle dimensioni di 20 x 20 cm sino all'altezza di circa 2,40 m.

E' presente controsoffitto in cartongesso con punti luce incassati.

Pitturazioni interne: pitturazione di colore chiaro e di tonalità rossiccia sulle pareti; tempera per i soffitti;

Apparecchi sanitari: in porcellana tradizionale.

Porta di ingresso: infisso vetrato con saracinesca di accesso al locale in acciaio;

Porte interne: porte in legno a battente, colore nero e beige.

Infissi: in lega di alluminio e ante vetrate.

IMPIANTI

Riscaldamento/

raffrescamento: Condizionatore aria a soffitto;

Idrico - sanitario: presente;

Impianto telefonico: presente;

Elettrico: presente.

4.1.3 Dati catastali, storia ipotecaria – provenienza del bene, conduzione immobile.

Oneri condominiali ordinari e straordinari dovuti

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza l'immobile in oggetto è allibrato nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Bari come segue:

Locale commerciale:

Foglio	P.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
41	492	7	2	C/1	5	39 mq	Totale: 48 mq	€1.550,92

Indirizzo: Via Giovanni Amendola, piano: T.

L'unità immobiliare, risulta catastalmente intestata OMISSIS (c.f.: OMISSIS) per la quota di proprietà pari a 1/1.

Sulla base del Certificato notarile in atti prodotto dal creditore procedente, lo scrivente riporta quanto segue:

- *“descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:*

consito nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, intestato a: OMISSIS,...omissis...; L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Bari Sezione di Bari, alla Partita 1 foglio 41 particella 492 di are 7.88 di originarie are 12.83, deriva dalla particella 468 di ha 1.00.67 già di ha 1.10.68 della consistenza originaria di ha 1.11.91, già particella 68 di ha 2.92.49.

- *Storia ipotecaria:*

La porzione del fabbricato con destinazione a “terziario” denominato “Executive Center”, posto in abitato della Città di Bari, al quartiere “San Pasquale”, prospiciente su Via Giovanni Amendola civici n. 172/A e 172/C, e precisamente il locale al piano terra ad uso commerciale di forma rettangolare, con entrostante piccolo servizio igienico, con accesso dalla Traversa all'interno del Viale Vito Vittorio Lenoci (ex Traversa al n. 174 di Via G. Amendola) civico n. 4/B, distinto in Catasto Urbano al foglio 41 particella 492 sub. 7, alla Via Amendola ang. 3 Mediana Bis civico n. 6/D al piano T, è pervenuta OMISSIS, da “OMISSIS, con l'atto di compravendita per notar OMISSIS repertorio n. 15734, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 16/5/1992 ai nn. 18394 registro generale e 14758 registro particolare”.

Il locale commerciale in oggetto, al momento del sopralluogo svolto il giorno 02/12/2017, è risultato concesso in locazione (cfr. All. N. 1 e N. 7.1). A tal proposito il

14

sottoscritto si è recato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate per depositare l'istanza di accesso agli atti ed estrarre copia dell'atto di cessione di azienda serie 1T registrato il 19/04/2013 al numero 10838, al fine di acquisire notizie inerenti il contratto di locazione in essere relativo al bene in oggetto. Dalla lettura dell'atto si evince l'esistenza del contratto di locazione sottoscritto in data 01/12/1998 e registrato al 1^ Ufficio Circoscrizionale delle Entrate di Bari il 15/12/1998 al n. 49251 (cfr. All. N. 7.1).

Per quanto attiene la situazione debitoria nei confronti del condominio relativa alla conduzione dell'immobile, lo scrivente informa che al 10/11/2016 risultano non pagate le quote condominiali relative al periodo aprile/novembre 2016 per € 400,00, nonché il 3° trimestre relativo al consumo idrico per € 46,44, salvo ulteriori somme non versate sino all'attualità (cfr. All. N. 7.1).

4.1.4 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi della consistenza

Il sottoscritto ha misurato con distanziometro laser il bene oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata ricavando le superfici nette e lorde da un rilievo metrico diretto e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale.

Nella definizione analitica delle superfici commerciali lo scrivente ha utilizzato le indicazioni metodologiche fornite dagli Allegati B e C del D.P.R. 138/98 e le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

4.1.5 Vetustà

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari e dalla lettura della Dichiarazione di Abitabilità del 24/11/1989 e dichiarazione di ultimazione dei lavori del 07/02/1989 allegate alla presente relazione è possibile riportare che il fabbricato con destinazione a "terziario" denominato "Executive Center" cui l'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione, è stato ultimato nell'anno 1989 (cfr. All. N. 4.1).

4.1.6 Stato di conservazione

Il bene oggetto di perizia si presenta in buone condizioni generali. Durante il sopralluogo non sono emerse evidenti anomalie funzionali.

4.1.7 Destinazione urbanistica

Il sottoscritto in seguito alle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari fa presente che la Particella catastale N. 492 del Foglio N. 41 cui l'immobile in oggetto appartiene, in virtù del vigente Piano Regolatore Generale, ricade nelle "Zone per Attività Terziarie".

Pertanto, il C.T.U. per tale Zona riporta lo specifico articolo delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Bari:

"Art. 39 – Zone per attività terziarie.

("Variante normativa delle N.T.A. del P.R.G." approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008, pubblicata sul BURP n. 14/2009.)

Le zone per attività terziarie sono destinate a determinare la concentrazione di unità locali e di Enti dell'Amministrazione operanti nel settore terziario a livello urbano e metropolitano.

In tali zone sono consentiti: insediamenti destinati al commercio all'ingrosso e ai trasporti extraurbani su strada e alle attività ausiliarie ai trasporti, limitatamente agli ambienti di rappresentanza ed agli uffici, nonché al commercio al minuto, agli alberghi e ai pubblici servizi, alle attività ausiliarie del commercio, alle attività di comunicazioni, credito, assicurazioni, gestioni finanziarie, servizi per la igiene e la pulizia, servizi dello spettacolo, produzione e distribuzione del gas ed acqua (limitatamente agli uffici), pubblica amministrazione e studi professionali ed attività similari, frammista alla residenza nella misura massima del 50% del volume ammesso, misura percentuale calcolata come media all'interno dei comparti. In queste zone è obbligatoria l'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni, le quali devono redigersi mediante progetto planovolumetrico unitario definito sotto il profilo architettonico, espresso attraverso il disegno generale dell'impianto e dimostrato mediante sezioni e planimetrie dei vari livelli, prospettive di insieme, «linee» di attacco a terra e di colmo del complesso degli edifici e particolari architettonici idonei a caratterizzare l'insieme, disegno delle aree libere da costruzioni e destinate a spazi pubblici, privati o privati di uso pubblico, progetto del verde e della viabilità generale e secondaria.

I piani particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate dovranno, inoltre, precisare i raggruppamenti delle singole aree ai fini della unitarietà dell'intervento edilizio.

Su queste aree saranno ammessi, successivamente alla approvazione del piano particolareggiato o delle lottizzazioni convenzionate, interventi con progetti edilizi che ne rispettino le caratteristiche urbanistiche e architettoniche.

L'indice di fabbricabilità territoriale per l'intera superficie dei singoli comprensori è di 5 mc/mq..

A norma dell'art. 5, comma 1°, n.2 del D.M. 2-4-68 devono essere previsti spazi, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore a 80 mq. x 100 mq. di superficie lorda di pavimento con destinazione terziario - direzionale; inoltre, devono essere reperiti i servizi di quartiere per gli abitanti insediati, nella misura di 20 mq. per abitante, se la zona è parzialmente utilizzata per destinazioni residenziali.

Gli spazi, nella misura precisata di 80 mq. x 100 mq. di superficie lorda di pavimento, devono destinarsi almeno per il 15% a verde condominiale e almeno per il 50% a parcheggi. Questi ultimi possono essere coperti, interrati, a più livelli o realizzati in altre forme particolari: gli spazi relativi si aggiungono a quelli previsti nell'art. 18 della legge 765 ed alle autorimesse previste nel precedente art. 22.

Le quantità di spazi liberi e di autorimesse previsti nel comma precedente, si dimezzano nel caso in cui gli insediamenti direzionali - terziari sono il risultato del completamento di abitati esistenti e, comunque, ubicate nelle zone omogenee B, mentre i parcheggi a norma dell'art. 18 della legge 765 restano inalterati.

Le prescrizioni per gli insediamenti previsti nel presente articolo sono le seguenti:

Um.: unità operativa minima: 50.000 mq. o quella minore derivante dalle tavole di piano;

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: 5 mc./mq.;

Rc.: rapporto di copertura: max 50% dell'area;

H.: altezza: max ml.45;

Dc.: distanza dei fabbricati dai confini: $H \times 0,5 = \text{min. ml.5}$;

Df.: distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = min. ml. 10;

Ds.: distanza dalle strade, misurata in relazione a quelle sulle quali i fabbricati prospettano:

a) per le strade di larghezza inferiore a ml.7: distanza dal ciglio stradale min. ml.5;

b) per le strade di larghezza da ml.7 a ml.15: distanza dal ciglio stradale min. ml.7,50;

c) per le strade di larghezza superiore a ml.15: distanza dal ciglio stradale min. ml.10;

in nessun caso la distanza dall'asse stradale può essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato;

Vc.+P.: verde condominiale più parcheggi: 80 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici con destinazione non residenziale;

P.: parcheggi: min. 50% di Vc.+P. più 1 mq. per ogni 10 mc. del volume totale previsto; Aree per i servizi della residenza: 20 mq. per ogni abitante o per ogni 100 mc. di costruzione residenziale;

A.: autorimesse: minimo un posto macchina per ogni 500 mc. di costruzione o frazioni di essa, per il solo volume della residenza.

Sono consentite le chiostrine, ma non i cortili chiusi su tre o più lati.

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 59”.

Altri articoli complementari sono i nn. 22, 33, 59, delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale che per brevità non vengono trascritti ma sono consultabili in allegato (cfr. All. N. 8.1).

4.1.8 Concessioni e certificazioni edilizie assentite

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari, i lavori di costruzione del fabbricato con destinazione “terziario” denominato “Executive Center” cui

il bene appartiene, sono stati realizzati in virtù delle seguenti Concessioni Edilizie (cfr. All. N. 4.1):

- 1) Concessione Edilizia N. 402 del 29/12/1984 “...edificio per attività terziarie Via Amendola ang. 3° Mediana”;
- 2) Concessione Edilizia in variante N. 240 del 01/10/1987;
- 3) Concessione Edilizia in variante N. 466 del 20/01/1989 “variante distributiva interna e proroga – Via Amendola ang. 3° Mediana Bis”.

Presso l’Ufficio tecnico del Comune di Bari è altresì depositata la pratica tecnica di autorizzazione per insegne N. 30 del 2014.

Inoltre, dalla lettura dell’atto di cessione di azienda serie 1T registrato il 19/04/2013 al numero 10838 (cfr. All. N. 7.1), il sottoscritto trascrive quanto riportato in detto atto, ovvero, le autorizzazioni rilasciate per esercitare l’attività di bar all’interno del locale commerciale:

- autorizzazione n. 3299, per esercizio di tipo B, ..., rilasciata dal Comune di Bari in data 30 aprile 2004 (in sostituzione d’ufficio per motivi di deterioramento della n. 1828 del 20 settembre 1999);

- autorizzazione sanitaria A.S. n. 24/99/112/98/S.I.A.N., rilasciata in data 5 marzo 1999 dalla Azienda Sanitaria Locale BA/4 – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene degli Alimenti e della Nutrizione, cui è seguita:

- Denuncia Inizio Attività ai fini della registrazione (art. 6 del Regolamento C.E. n. 854/2004) per attività post-primaria presentata al Dipartimento di Prevenzione della ASL di Bari in data 22 settembre 2010, prot. n. 166121.

Infine, in seguito agli accessi svolti in data 18 e 19 gennaio 2018 presso l’Ufficio della Ripartizione Sviluppo Economico del Comune di Bari il sottoscritto ha depositato l’istanza di accesso agli atti (Prot. n. 17125 del 19/01/2018) ed ha estratto la copia della planimetria allegata alla pratica S.C.I.A. n. 97768 relativa all’ultima pratica tecnica in atti depositata per ottenere l’autorizzazione ad esercitare l’attività commerciale – bar – all’interno dell’immobile (cfr. All. N. 4.1).

4.1.9 Abitabilità edilizia

Dalle indagini effettuate presso l’Ufficio tecnico del Comune di Bari e su istanza di accesso agli atti comunali, il sottoscritto ha estratto copia della Dichiarazione di Abitabilità

19

prot. n. 10828/89/Rip. U.T., rilasciata il 24/11/1989 per il corpo di fabbrica destinato a “terziario”, cui l’immobile in oggetto è parte (cfr. All. N. 4.1).

4.1.10 Difformità edilizie riscontrate e sanabilità urbanistica e catastale

Lo scrivente ha potuto ottenere dai tecnici preposti dell’Ufficio tecnico comunale dirette delucidazioni riguardanti le procedure tecnico-amministrative seguite dallo stesso Ufficio per la regolarizzazione degli illeciti edilizi realizzati all’interno del locale commerciale.

Dal sopralluogo svolto e dal confronto con le planimetrie in atti è possibile affermare che lo stato dei luoghi del locale commerciale oggetto della presente Procedura non è conforme alla planimetria catastale in atti ed alla planimetria allegata all’ultima Concessione Edilizia in variante N. 466 del 20/01/1989 depositata all’Ufficio tecnico comunale (cfr. All. N. 2.1; All.ti NN. 3.1-A, 3.1-B; All. N. 4.1 planimetria allegata alla Concessione Edilizia in variante N. 466 del 20/01/1989; All. N. 5.1 planimetria catastale locale commerciale).

Inoltre, la planimetria allegata alla pratica S.C.I.A. n. 97768 depositata per ottenere l’autorizzazione ad esercitare l’attività commerciale – bar – estratta dall’Ufficio della Ripartizione Sviluppo Economico del Comune di Bari, risulta conforme allo stato dei luoghi (cfr. All. N. 4.1).

Nel merito, all’attualità il servizio igienico risulta dotato di antibagno e la porta di accesso è posta di fronte all’ingresso del locale commerciale e non lateralmente come riportato sulle planimetrie catastale e su quella di progetto allegata all’ultima Concessione Edilizia in variante N. 466 del 20/01/1989 (cfr. All. N. 2.1, foto n. 3; All.ti NN. 3.1-A, 3.1-B, w.c.; All. N. 4.1 planimetria allegata alla Concessione Edilizia in variante N. 466 del 20/01/1989; All. N. 5.1 planimetria catastale locale commerciale).

Inoltre, nella zona retrostante il locale, tramite un tramezzo interno ed una porta di accesso posti a divisione con l’ambiente principale è ricavato un piccolo ambiente ad uso *deposito/spogliatoio*. Tale ambiente non è riportato sulle planimetrie catastale e su quella di progetto allegata all’ultima Concessione Edilizia in variante N. 466 del 20/01/1989 (cfr. All. N. 2.1, foto nn. 3, 5; All.ti NN. 3.1-A, 3.1-B, *dep./spogliatoio*; All. N. 4.1 planimetria

allegata alla Concessione Edilizia in variante N. 466 del 20/01/1989; All. N. 5.1 planimetria catastale locale commerciale).

Da quanto riferito dal tecnico comunale preposto, in merito alla sanabilità urbanistica di quanto realizzato, per sanare la diversa conformazione interna, sarà possibile presentare all'Ufficio tecnico competente del Comune di Bari apposita pratica tecnica C.I.L.A. in sanatoria con il versamento di €80,00 per diritti di segreteria e di €1.000,00 come sanzione prevista dall'art. 6-bis comma 5 del d.P.R. 380/2001 così come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs n. 222 del 2016.

Inoltre, sarà necessario depositare l'aggiornamento della planimetria catastale in atti con il pagamento dei diritti pari a €50,00.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile vengono stimate, indicativamente, in € 1.000,00, comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco del locale commerciale in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, vanno detratte le seguenti somme necessarie alla sua regolarizzazione urbanistica e catastale:

$$€ (80,00 + 1.000,00 + 50,00 + 1.000,00) = € 2.130,00.$$

4.1.11 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale dell'immobile

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari e del Catasto di Bari;
- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili con caratteristiche similari del Comune di Bari;

- alla luce dei riscontri urbanistici riportati nei paragrafi precedenti e seguendo il metodo della stima della capitalizzazione dei redditi, ha potuto definire il più probabile valore di mercato dell'immobile valutandolo per lo stato e condizione in cui si trova ben definito rispetto allo specifico mercato immobiliare del Comune di Bari.

4.1.12 Analisi di mercato e metodo di stima

Il metodo di stima prevede una preventiva indagine finalizzata ad individuare i redditi ed i valori di mercato, praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente differenti parametri di confronto, tra cui la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale del bene, etc.

Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo del bene in vendita ad asta pubblica dovrà essere assunto come il più prudentiale valore di mercato. Detto valore in una libera trattativa di compravendita tra soggetti privati si differenzia dalla procedura di asta pubblica in cui l'interessato all'acquisto è vincolato senza possibilità di confronto con altri soggetti oltre che dal prezzo di aggiudicazione anche dall'onere delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del bene.

4.1.13 Stima per capitalizzazione dei redditi, calcolo superficie e valore commerciale

Il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale – il valore di mercato – ottenuto dividendo il reddito che il capitale produce per il saggio di capitalizzazione.

La stima del saggio di capitalizzazione è particolarmente significativa nella relazione tra reddito (netto o lordo) di un immobile ed il suo valore di mercato o commerciale. Infatti, a parità di redditività, essendo il saggio inversamente proporzionale al valore dell'immobile, minime sue variazioni comportano variazioni notevoli del valore.

Nella pratica corrente, il saggio di capitalizzazione di un immobile si ottiene dalla conoscenza di più valori di beni simili e dai corrispondenti redditi tenendo conto delle caratteristiche peculiari di quello da stimare, sia positive che negative:

$$r = \frac{Rn}{V} \quad (1)$$

dove:

r = saggio di capitalizzazione;

Rn = rendita netta dell'immobile;

V = valore dell'immobile.



Nel caso specifico, il saggio di capitalizzazione medio di riferimento assunto per locali commerciali (*negozi*) con stato conservativo “normale” della medesima zona ove ricade il bene in oggetto è pari a $r = 6\%$, pari a quello medio pubblicato nel II semestre 2017 dall’Agenzia delle Entrate - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare – e quello pubblicato nel mese di marzo 2018 dal Borsino Immobiliare.

Il tasso di capitalizzazione ordinario viene calcolato in modo indiretto ed analitico secondo il procedimento “additivo”, partendo dal saggio medio di riferimento pubblicato e correggendolo mediante fattori ascendenti e discendenti che tengono in debito conto le particolari condizioni al contorno presenti nel caso in studio.

Nonostante la relazione tra il valore di mercato e il saggio di capitalizzazione non sia lineare, è possibile correggere il saggio con fattori ascendenti (o caratteristiche ascendenti) o discendenti (o caratteristiche discendenti) proporzionali, in quanto il saggio di capitalizzazione nella prassi immobiliare non può che essere unico.

Quanto alle caratteristiche peculiari dell’immobile ascendenti e discendenti (dette anche positive e negative) il sottoscritto riporta i seguenti valori di stima, sulla base dei valori minimi e massimi pubblicati dal prof. Marcello Orefice.

Riferendosi sempre a quanto indicato dall’Orefice, il valore del saggio di capitalizzazione dovrà essere contestualizzato rispetto al locale commerciale in oggetto con aggiunte o detrazioni in relazione ai seguenti parametri assunti, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano:

Caratteristiche locale commerciale		Valori di riferimento +/- max	Parametri assunti caratteristiche negative (discendenti)	Parametri assunti caratteristiche positive (ascendenti)
Caratteristiche di localizzazione	1	Ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	+/- 0,22	+0,05
	2	Presenza di attrezzature	+/- 0,28	-0,10



		collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).			
	3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	+/- 0,18	+0,08	
	4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	+/- 0,08	+0,02	
	5	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+/- 0,06		-0,02
Caratteristiche di posizione	6	Caratteristiche di panoramicità	+/- 0,36	+0,36	
	7	Caratteristiche di prospicienza e di luminisità	+/- 0,20	+0,10	
	8	Quota rispetto al piano stradale	+/- 0,08	+0,05	
	9	Dimensioni non ordinarie degli spazi coperti o scoperti (locali di servizio)	+/- 0,06	+0,02	
Caratteristiche tipologiche	10	Grado di rifinitura esterna ed interna dell'immobile. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	+/- 0,16		-0,10
	11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	+/- 0,12		-0,05
	12	Età dell'immobile	+/- 0,10	+0,02	
Caratteristiche produttive	13	Presenza di mutui edilizi	+/- 0,06		0,00
	14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	+/- 0,04	+0,04	
Totale ()				+0,74	-0,27

Definita la rendita lorda media mensile dei locali commerciali della zona con caratteristiche simili pari a €600,00, ovvero pari a quella annuale di $Rl = \text{€} \text{mese } 600,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€}7.200,00$, la rendita capitalizzabile o netta (Rn) viene ottenuta sottraendo da quella lorda dell'immobile tutte le spese a carico della proprietà ($S =$ spese in detrazione):

$$Rn = Rl - S.$$

Detraendo al ricavo lordo le spese generali ed i costi di manutenzione dell'immobile stimabili forfettariamente nel 20% della rendita lorda, si ottiene il seguente valore finale annuo: $Rn = Rl - S = \text{€}7.200,00 \times (1 - 0,20) = \text{€}5.760,00$ annui.

Il valore commerciale dell'immobile si ottiene applicando la seguente formula ricavata dalla (1), tenendo presente le sommatorie delle caratteristiche positive e negative:

$$V = \frac{Rn}{(r_m + \sum A - \sum D)}$$

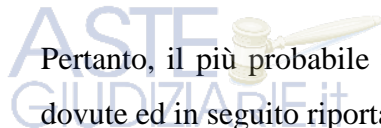
dove: V = valore dell'immobile;

Rn = rendita netta annua;

r_m = tasso di capitalizzazione o rendimento medio;

A = somma delle caratteristiche negative applicate;

D = somma delle caratteristiche positive applicate.



Pertanto, il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate, risulta:

$$V = \frac{€5.760,00}{(6,00 + 0,74 - 0,27)\%} = €89.026,27$$

(in lettere Euro Ottantanovemilaventisei/27).

Inoltre, le superfici lorde rilevate dei locali dell'immobile, risultano (cfr. All. N. 3.1-C):

- A. superficie lorda complessiva degli ambienti principali dell'immobile ("*superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria*"): mq 35,25;
- B. superfici lorde complessive dei locali accessori ("*superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera A*"): mq 8,74.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto si ottiene in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dall'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero:

Descrizione Superficie	Area (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
A.	35,25	100 %	35,25
B.	8,74	50 %	4,37

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta:

$$\text{mq } (35,25 + 4,37) = \text{mq } 39,62.$$



In considerazione del valore di mercato ottenuto con la stima per capitalizzazione dei redditi, si ottiene il seguente valore di mercato al metro quadro di superficie commerciale:

$$V_u = \frac{V}{A} = \frac{\text{€}89.026,27}{mq.39,62} = \text{€}/mq.2.247,00,$$



tale valore unitario calcolato risulta vicino a quello medio di mercato unitario di €/mq 2.200,00 e, comunque, interno all'intervallo dei valori unitari minimo (€/mq 1.800,00) e massimo (€/mq 2.600,00) pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per gli immobili della zona in esame aventi destinazione commerciale di categoria "negozi" e stato conservativo "normale".

Al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate al precedente §. 4.1.10, va detratta la seguente somma necessaria alla regolarizzazione urbanistica e catastale del locale commerciale, che ammonta a:

$$\text{€} (80,00 + 1.000,00 + 50,00 + 1.000,00) = \text{€} 2.130,00.$$

Pertanto si ottiene:

$$\text{€} (89.026,27 - 2.130,00) = \text{€} 86.896,27 \quad (\text{in lettere Euro Ottantaseimilaottocentonovantasei/27}).$$

Considerando un abbattimento forfettario richiesto dalla Procedura, pari al 15%, del valore commerciale del lotto ricavato dalla *differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti*, si ottiene il seguente valore:

$$\text{€} 86.896,27 \times (1 - 0,15) = \text{€} 73.861,83 \quad (\text{in lettere Euro Settantatremilaottocentosessantuno/83}).$$

LOTTO N. 2:

Appartamento porzione del fabbricato sito in Bari – Torre a Mare alla Via Valle e

Giglioli n. 2 (già Viale Grotta della Regina n. 2/1 - 2/5),

distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sez. Urb. TO, al

foglio 3, particella 852, subalterno 12.



4.2.1 Individuazione del bene, confini e sua distribuzione

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione del fabbricato multipiano sito in Bari – Torre a Mare alla Via Valle e Giglioli n. 2 (già Viale Grotta della Regina n. 2/1 - 2/5), interno 13 ed in particolare:

- appartamento ad uso residenziale sito al terzo ed ultimo piano sul rialzato avente accesso dal portone e scala condominiale, porta d'ingresso principale posta sulla destra di chi salendo le scale giunge sul pianerottolo di piano del vano scala, confinante con vano scala, altro appartamento del piano e cortili condominiali, salvo altri.

L'appartamento risulta così suddiviso: *ingresso/soggiorno* con affaccio su lastrico solare (cfr. All. N. 2.2 foto N. 3 ed All. NN. 3.2-A, 3.2-B, *ingresso/soggiorno*), camera con affaccio su lastrico solare (cfr. All. N. 2.2 foto N. 4 ed All. NN. 3.2-A, 3.2-B, *camera 1*), cucina (cfr. All. N. 2.2 foto N. 5 ed All. NN. 3.2-A, 3.2-B, *cucina*), corridoio (cfr. All. N. 2.2 foto NN. 6, 10 ed All. NN. 3.2-A, 3.2-B, *corridoio*), camera con affaccio su lastrico solare (cfr. All. N. 2.2 foto NN. 7, 8 ed All. NN. 3.2-A, 3.2-B, *camera 2*), servizio igienico (cfr. All. N. 2.2 foto N. 9 ed All. NN. 3.2-A, 3.2-B, *w.c.*), lastrico solare con vano ripostiglio/caldaia (cfr. All. N. 2.2 foto NN. 11, 12, 13, 14, 15 ed All. NN. 3.2-A, 3.2-B, *lastrico solare*).

Lo stato dei luoghi dell'immobile è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2.2, 3.2-A, 3.2-B, 3.2-C).

4.2.2 Caratteristiche della costruzione

STRUTTURA

In elevazione: struttura intelaiata in calcestruzzo di c.a.;

Orizzontamenti: solai di interpiano in latero-cemento;

Copertura: piana.

ESTETICA ESTERNA

Facciata: tompagnatura con paramento esterno rivestito con intonaco civile e idropittura per esterni di colore chiaro;

Portone accesso
androne: in lega di alluminio di colore grigio e vetro;

Vano scala: pavimentazioni androne e vano scala in pietra naturale.

Ascensore: assente.

RIFINITURE INTERNE APPARTAMENTO

Tramezzature: in tufelle e/o laterizio forato, complete di intonaco del tipo civile;

Pavimentazioni: - la pavimentazione degli ambienti interni, a meno del servizio igienico, è in pietra calcarea sedimentaria di Trani, avente dimensioni di 20 x 40 cm;



- *servizio igienico*: pavimentazione in ceramica di tonalità turchese, avente dimensioni di 30 x 30 cm;

- *lastrico solare*: pavimentazione in ceramica per esterni di colore a base grigia, avente dimensioni di 20 x 20 cm;

Rivestimenti a parete: le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco e celeste delle dimensioni di 15 x 15 cm sino all'altezza di 2,10 m; le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco/grigio chiaro delle dimensioni di 20 x 20 cm per un'altezza di 2,20 m;

Battiscopa in listelli di pietra naturale di tonalità grigia.

Pitturazioni interne: pitturazione di colore bianco sulle pareti; tempera bianca per i soffitti;

Apparecchi sanitari: in porcellana tradizionale.

Porta di ingresso: blindata con pannelli in legno color ciliegio;

Porte interne: porte in legno color ciliegio, a battente, anche con inserto in vetro satinato (*camera 1*).

Infissi: finestre e porte-finestre a battente in legno, pittate color bianco con vetro semplice. Finestra cucina in alluminio color bianco, con ante scorrevoli. Tapparelle avvolgibili in PVC di colore marrone chiaro. Balaustre metalliche lungo il perimetro del lastrico solare.

IMPIANTI

Riscaldamento: Impianto autonomo con caldaia a gas metano e radiatori a parete in ghisa. Servizio igienico dotato di scaldasalviette.

Idrico - sanitario: presente.



Impianto telefonico: presente;
Impianto citofonico: presente;
Impianto allarme: assente;
Impianto TV: presente;
Elettrico: presente.



4.2.3 Dati catastali, storia ipotecaria – provenienza del bene, conduzione immobile.

Oneri condominiali ordinari e straordinari dovuti

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza l'immobile in oggetto è allibrato nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Bari come segue:

Appartamento:

Sez. Urb.	Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
TO	3	852	12	4	A/3	4	4 vani	Totale: 76 mq Totale escluse aree scoperte: 60 mq	€526,79

Indirizzo: Via Grotta della Regina n. 2/1 n. 2/5, piano: 3.

L'unità immobiliare, risulta catastalmente intestata OMISSIS (c.f.: OMISSIS) per la quota di proprietà pari a 1/1.

Sulla base del Certificato notarile in atti prodotto dal creditore procedente, lo scrivente riporta quanto segue:

- *“descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:*

censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, intestato: OMISSIS proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, alla Sezione Urbana TO, foglio 3, particella 852 sub. 12, Via Grotta della Regina n. 2/1 n. 2/5, piano 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, Rendita Euro 526,79. L'area di enti urbani e promiscui distinti al Catasto Terreni del Comune di Bari Sezione di Torre a Mare, alla Partita 1 foglio 3 particella 852, ha una superficie di are 8.03 già di are 7.70 di originarie are 7.90.



- *Storia ipotecaria:*

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari all'indirizzo Valle e Giglioli n. 2, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana TO, al foglio 3 particella 852 sub. 12 natura A3 di 4 vani al piano 3, è pervenuta al OMISSIS in regime di separazione dei beni, dai signori OMISSIS e OMISSIS coniugi in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar OMISSIS repertorio n. 103391, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 17/7/2009 ai nn. 32367 registro generale e 21725 registro particolare. Ai signori OMISSIS e OMISSIS coniugi in regime di comunione legale, la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento sito in Torre a Mare, frazione del Comune di Bari, al Viale Grotta della Regina civico 2/5, in piano terzo sul rialzato (piano attico), composto di due vani, cucina, bagno ed ogni altra annessione, accessione e pertinenza, non censito in Catasto, ma denunciato con scheda n. P/P770204 registrata in data 26/8/1969 al n. 7314, è pervenuta dai coniugi OMISSIS e OMISSIS, con l'atto di compravendita per notar OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 31/12/1981 ai nn. 39014 registro generale e 33599 registro particolare”.

L'appartamento in oggetto, al momento del sopralluogo svolto il giorno 11/12/2017, è risultato nella disponibilità del OMISSIS (cfr. All. N. 1).

La situazione debitoria nei confronti del condominio relativa alla conduzione dell'immobile, sino alla data del 29/11/2017, ammonta complessivamente ad €598,24 (cfr. All. N. 1 e N. 7.2).

4.2.4 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi della consistenza

Il sottoscritto ha misurato con distanziometro laser il bene oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata ricavando le superfici nette e lorde da un rilievo metrico diretto e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale.

Nella definizione analitica delle superfici commerciali lo scrivente ha utilizzato le indicazioni metodologiche fornite dagli Allegati B e C del D.P.R.138/98 e le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

4.2.5 Vetustà



Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
Strada detta Della Marina 1^ traversa n. 2 - Torre a Mare - Bari
Tel. 3284680060 – Tel./Fax n. 0805430515
e-mail: maurosantoro72@libero.it - PEC: mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari e dalla lettura della Dichiarazione di Abitabilità (Prot. n. 67604/Rip.Uff.Tecn.) del 10/11/1969 allegata alla presente relazione, oltrechè delle Licenze edilizie agli atti, i lavori di costruzione del fabbricato cui il bene in oggetto è parte sono terminati presumibilmente nel 1969 (cfr. All. N. 4.2).

4.2.6 Stato di conservazione

Il bene oggetto di perizia si presenta in discrete condizioni generali. Durante il sopralluogo non sono state evidenziate zone di infiltrazioni da acqua meteorica e/o di condensa.

4.2.7 Destinazione urbanistica

Il sottoscritto in seguito alle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari fa presente che la Particella catastale Sez. TO, N. 852 del Foglio N. 3 cui l'immobile in oggetto appartiene, in virtù del vigente Piano Regolatore Generale, ricade nell'area residenziale definita "aree di interesse ambientale A2".

Pertanto, il C.T.U. per tale Zona riporta lo specifico articolo delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Bari:

"Art. 46 – Aree di interesse ambientale A2.

Nelle zone di interesse ambientale può edificarsi con piani particolareggiati informati alle prescrizioni dei programmi di attuazione, redatti a cura dell'Amministrazione.

Detti programmi definiscono, per ogni zona, le aree da considerare di prevalente interesse storico e quelle che concorrono con le precedenti alla determinazione dell'interesse ambientale.

Nelle prime, si procede mediante piani di risanamento conservativo che possono prevedere anche operazioni di nuovo intervento dirette a migliorare, nella funzione e nell'estetica, la organizzazione del quartiere.

Nella seconda sono previste operazioni di ristrutturazione, anche integrale, che ripropongono, con forme attuali, lo spirito e la unità dell'abitato esistente.

Alle operazioni previste nel presente articolo si applicano le seguenti prescrizioni:

Iff.: per le operazioni di risanamento conservativo e per le altre trasformazioni consentite, la densità edilizia (*Iff*) di zone fondiarie non può eccedere quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture o superfetazioni di epoca recente, prive di valore storico - ambientale, mentre per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non può eccedere il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 3 mc/mq.;

Rc.: rapporto di copertura per le eventuali nuove costruzioni: max 60% della superficie netta;

H.: altezza: media delle altezze esistenti computate senza tener conto delle nuove costruzioni in contrasto con l'ambiente;

Dc.: distanza dai confini, eccetto il caso di costruzioni in aderenza: $H. \times 0,5$ min. ml.5;

Df.: distanza tra i fabbricati, per operazioni di risanamento conservativo e per eventuali ricostruzioni: non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti; per eventuali nuove costruzioni: semisomma delle altezze min. ml. 10;

P.: parcheggi per le costruzioni ammesse e per gli eventuali nuovi edifici: 1 mq. per ogni 10 mc.”.

Altri articoli complementari delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale sono i nn. 40, 41, 42, 43, 44, 58, 59. Inoltre, vigono per la zona in esame i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione di Variante al P.R.G. di adeguamento al P.U.T.T./Paesaggio, ovvero aree sottoposte a tutela dal D.Lgs. 42/2004 e “variante di adeguamento del P.R.G. al PUTT/P”: artt. nn. 66, 67, 68, 69, 83, che per brevità non vengono trascritti ma sono consultabili in allegato (cfr. All. N. 8.2).

4.2.8 Concessioni e certificazioni edilizie assentite

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari, i lavori di costruzione del fabbricato cui il bene appartiene sono stati realizzati in virtù delle seguenti Licenze Edilizie (cfr. All. N. 4.2):

- 1) Licenza Edilizia N. 463 del 04/04/1968 (pratica N. 463 del 22/03/1968) avente ad oggetto la “costruzione di una palazzina per civile abitazione”;

- 2) Licenza Edilizia N. 568 (pratica N.568/463 del 1968) rilasciata il 13/08/1968;
- 3) Licenza Edilizia in variante N. 1872 del 20/12/1968 (pratica N.1872/568 del 1968) rilasciata il 11/01/1969. *Trattasi di variante al progetto approvato con Licenza n. 568 del 13.08.1968 per adeguamento agli allineamenti di P.R. rilasciati dall'Ufficio tecnico. Tra l'altro è prevista una diversa sistemazione planimetrica interna e la realizzazione di un parziale cantinato sottostante al seminterrato.*

Non vi sono altre pratiche tecniche inerenti l'immobile in oggetto depositate presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Bari.

Infine, l'appartamento è dotato di Attestato di Qualificazione Energetica redatto in data 07/07/2009 da tecnico iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, così come riportato nell'Atto di compravendita del bene in oggetto sottoscritto dalle parti il 15/07/2009 (cfr. All. **N. 7.2**).

4.2.9 Abitabilità edilizia

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari e su istanza di accesso agli atti comunali, il sottoscritto ha estratto copia della Dichiarazione di Abitabilità dell'intero fabbricato (Prot. N. 67604/Rip. Uff. Tecn.) rilasciata in data 10/11/1969 all'Impresa OMISSIS (cfr. All. **N. 4.2**).

4.2.10 Difformità edilizie riscontrate e sanabilità urbanistica e catastale

Lo scrivente ha potuto ottenere dai tecnici preposti dell'Ufficio tecnico comunale dirette delucidazioni riguardanti le procedure tecnico-amministrative seguite dallo stesso Ufficio per la regolarizzazione degli illeciti edilizi realizzati all'interno dell'appartamento.

Dal sopralluogo svolto e dal confronto con le planimetrie in atti è possibile affermare che lo stato dei luoghi dell'appartamento oggetto della presente Procedura è conforme alla planimetria catastale depositata dalla Ditta "OMISSIS" in atti datata 19/08/1969, a meno del vano ripostiglio/caldaia ricavato sul lastrico solare (cfr. All. **N. 2.2**, foto nn. 14, 15; All.ti **NN. 3.2-A, 3.2-B, ripostiglio/vano caldaia**; All. **N. 5.2** planimetria catastale appartamento). Inoltre, dall'accesso ed estrazione delle copie conformi ai titoli edilizi presenti in archivio comunale non è stata rinvenuta la planimetria del piano attico allegata all'ultima Licenza Edilizia in variante N. 1872 del 20/12/1968 (pratica N.1872/568 del 1968). Viceversa lo

scrivente ha estratto copia della planimetria del piano attico allegata alla primaria Licenza Edilizia N. 463 del 04/04/1968 (pratica N. 463 del 22/03/1968). Tale ultima planimetria di progetto risulta difforme dallo stato attuale dei luoghi e dalla planimetria catastale in atti (cfr. All. N. 4.2 planimetria *piano attico*, allegata alla Licenza Edilizia N. 463 del 04/04/1968).

Ciò nonostante il sottoscritto evidenzia che la planimetria catastale datata 19/08/1969, è conforme allo stato dei luoghi a meno del vano ripostiglio/caldaia realizzato sul lastrico solare; è antecedente alla Dichiarazione di Abitabilità (Prot. n. 67604/Rip.Uff.Tecn.) del 10/11/1969 ed è successiva alla Licenza Edilizia in variante N. 1872 del 20/12/1968 (pratica N.1872/568 del 1968). Ne consegue che l'ultima planimetria catastale in atti, in assenza della planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio rilasciato, risulta quella di riferimento e di confronto rispetto allo stato dei luoghi. Pertanto, il vano ripostiglio/caldaia presente sul lastrico solare di copertura ed a confine con la camera 2, realizzato con struttura in profilati di alluminio e pannelli verticali di chiusura (cfr. All. N. 2.2, foto nn. 14, 15; All.ti NN. 3.2-A, 3.2-B, *ripostiglio/vano caldaia*), non riportato sulla planimetria catastale in atti e per il quale non esistono in archivio titoli edilizi autorizzativi, andrà rimosso dal lastrico solare presentando una pratica tecnica comunale (C.I.L.A.) per demolizione versando i diritti di segreteria pari a € 80,00. Lo scrivente riporta di seguito il costo della demolizione del vano ripostiglio/caldaia comprensivo degli oneri di conferimento in discarica. In riferimento alle tariffe pubblicate sull'ultimo Listino Prezzi della Regione Puglia anno 2017, si ottiene:

- rimozione ripostiglio esistente (cod. E02.57.b):

$$[2,70 \times (2,17 + 1,55) + (2,17 \times 1,55)] \text{ mq} \times 26,20 \text{ €/mq} = \text{€}351,27$$

- smaltimento materiali da demolizione (E01.33g):

$$2,43 \text{ qli} \times 31,50 \text{ €/q.le} = \text{€} 76,54$$

totale: €427,81

Come già riferito, la planimetria catastale in atti è conforme allo stato dei luoghi a meno del vano ripostiglio/caldaia da rimuovere e, pertanto, non è necessario un suo aggiornamento catastale.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo della suddetta pratica tecnica necessaria alla

regolarizzazione urbanistica dell'appartamento vengono stimati, indicativamente, in € 500,00, comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco dell'appartamento in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, vanno detratte le seguenti somme necessarie alla sua regolarizzazione urbanistica che ammontano a:

$$€ (80,00 + 427,81 + 500,00) = € 1.007,81.$$

4.2.11 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale dell'immobile

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari e del Catasto di Bari;
- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili con caratteristiche similari del Comune di Bari;
- alla luce dei riscontri urbanistici riportati nei paragrafi precedenti e seguendo il criterio comparativo per punti di merito,

ha potuto definire il più probabile valore di mercato dell'immobile valutandolo per lo stato e condizione in cui si trova ben definito rispetto allo specifico mercato immobiliare del Comune di Bari.

4.2.12 Analisi di mercato e metodo di stima

Le unità facenti parte del campione estimativo ed il bene da valutare sono collocati tutti nella fascia edificata posta nella zona semicentrale dell'abitato di Torre a Mare e, comunque, in zona suburbana della città di Bari.

Il metodo di stima prevede una preventiva indagine finalizzata ad individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo

presente differenti parametri di confronto, tra cui la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale del bene, etc.

Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo dei beni in vendita ad asta pubblica dovrà essere assunto come il più prudentiale valore di mercato. Detto valore in una libera trattativa di compravendita tra soggetti privati si differenzia dalla procedura di asta pubblica in cui l'interessato all'acquisto è vincolato senza possibilità di confronto con altri soggetti oltre che dal prezzo di aggiudicazione anche dall'onere delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica dei beni.

4.2.13 Stima comparativa con criterio per punti di merito

Nel modello moltiplicativo della stima comparativa per punti di merito si fa riferimento alle caratteristiche dei beni oggetto di stima che contribuiscono alla determinazione del loro valore. In particolare, a partire dal valore medio unitario (€/mq commerciale) fornito dalle fonti dirette e/o indirette, si moltiplica detto valore per il coefficiente K pari al prodotto dei coefficienti delle caratteristiche dei beni. Il coefficiente K è quindi un numero moltiplicatore minore, uguale o maggiore dell'unità, che sintetizzando tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile consente di correggere le quotazioni medie unitarie di mercato per ottenere il valore unitario dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Infine, il valore corretto unitario verrà moltiplicato per la superficie commerciale calcolata.

Il valore unitario ponderato del bene in studio sarà dato da: $V = V_m \times K$

dove: V = valore unitario bene oggetto di stima (€/mq comm.);

V_m = valore unitario medio (€/mq comm.);

K = prodotto dei coefficienti delle caratteristiche.

In generale, le caratteristiche tipiche di un immobile sono indicativamente così definite:

Caratteristiche posizionali estrinseche;

Caratteristiche posizionali intrinseche;

Caratteristiche intrinseche e tecnologiche;

Caratteristiche produttive,

dove per *Caratteristiche posizionali estrinseche* si intendono quelle dipendenti dalla localizzazione nell'abitato e dalle caratteristiche dello stesso, tra cui l'accessibilità e la qualificazione ambientale; per *Caratteristiche posizionali intrinseche* quelle legate alla peculiarità dell'immobile (panoramicità, luminosità, orientamento, ...); per *Caratteristiche intrinseche e tecnologiche* quelle attinenti la qualità e tipologia edilizia, dotazioni di servizi, epoca di costruzione e stato di manutenzione dell'immobile e in ultimo per *Caratteristiche produttive* le caratteristiche insite nell'immobile: costi gestionali, facilità di vendita, redditi ricavabili, etc. Altri parametri derivanti da altre caratteristiche, nel caso specifico, non sono stati presi in considerazione in quanto non influenzano il valore di stima.

Caratteristiche posizionali estrinseche

La tipologia dell'edificio in cui è ubicato il bene in oggetto è prevalentemente destinata ad abitazioni residenziali. L'appartamento è affacciato su una strada poco trafficata e non principale dell'abitato di Torre a Mare - Bari. Inoltre:

- nell'abitato sono presenti alcuni servizi sociali quali scuole, ufficio comunale, ufficio postale, luogo di culto, locali commerciali, etc.;
- l'immobile in oggetto ricade in zona a prevalente destinazione residenziale. Il centro dell'abitato risulta facilmente raggiungibile;
- nell'area antistante il fabbricato, su strada pubblica, è possibile parcheggiare gli autoveicoli.

Caratteristiche posizionali intrinseche

Tipologicamente l'appartamento si sviluppa su un livello di piano medio-alto per la zona in esame. Inoltre:

- la salubrità degli ambienti è discreta. Non sono presenti fenomeni di condensa;
- la panoramicità è buona. Dal lastrico solare è possibile avere una visuale panoramica del porto di Torre a Mare.
- l'appartamento si sviluppa su un terzo piano su rialzato, privo di ascensore;

Caratteristiche intrinseche e tecnologiche

Gli impianti tecnologici sono in linea con gli standards qualitativi medi attuali. In particolare l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano.

Inoltre:

- la funzionalità distributiva degli spazi a livello planimetrico è buona;
- lo stato di manutenzione complessivo risulta sufficiente;

- le rifiniture sono di qualità civile;
- la tipologia edilizia è tipica delle unità immobiliari residenziali dei primi anni '70 e, pertanto, è auspicabile un intervento di ristrutturazione interna che preveda anche la sostituzione degli infissi e l'aggiornamento degli impianti tecnologici.

Caratteristiche produttive

L'immobile, previa sistemazione della situazione tecnico-amministrativa appare locabile e/o vendibile. Per quanto attiene i costi ordinari e/o straordinari di gestione condominiale si rimanda al § 4.2.3.

Pertanto, in riferimento alla seguente tabella, per il bene in oggetto si considerano i seguenti coefficienti di merito da assegnare alle principali caratteristiche:

Caratteristica	Variabile	Coefficiente
Tipologia fabbricato	plurifamiliare	1,00
Vetustà appartamento (dall'ultimo intervento di manutenzione interna)	da 5 a 10 anni	1,05
Finiture appartamento	civili	1,00
Manutenzione appartamento	buona	1,03
Ascensore	assente 3° piano	0,88
Servizi igienici	singolo	0,95
Riscaldamento	autonomo	1,05
Condizionatore	assente	1,00
Tapparelle e/o persiane	tapparelle	1,00
Finestrature	vetro singolo	0,98
Spazi comuni	cortile	1,02
Parcheggio comune	posto auto per u.i.	1,04
Esposizione appartamento	panoramica/attico	1,05
Totale coefficiente K		1,03

Dall'analisi delle caratteristiche assunte, si evidenzia quanto l'assenza dell'ascensore a servizio dell'appartamento sia un elemento negativo preponderante rispetto ad altri positivi quali, ad esempio, la posizione e la panoramicità dell'immobile.

4.2.14 Indagini di mercato

Per una corretta analisi delle fonti del mercato immobiliare diretto (operatori del mercato immobiliare della zona) e indiretto (banche dati ufficiali), si è proceduto con una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - *reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (indirette e dirette);*
- Fase B - *riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.*

- Fase A:

Le fonti dirette, in genere, forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso ricerche di mercato su siti web inerenti immobili attualmente in vendita nello stesso quartiere residenziale e da indagini svolte presso operatori locali accreditati e riferiti a compravendite recenti di immobili simili a quelli in oggetto e ricadenti nella stessa zona. Gli operatori locali intervistati sono stati:

1. OMISSIS;
2. OMISSIS;
3. OMISSIS;

Valori di mercato massimi a corpo Agenzie Immobiliari	
Agenzie immobiliari	(€)
1. OMISSIS	140.000,00
2. OMISSIS	130.000,00
3. OMISSIS	110.000,00

In particolare, i valori di mercato “a corpo” su riportati si riferiscono ad immobili rientranti nella tipologia, consistenza costruttiva, condizioni e dotazioni simili a quelle dell'appartamento in esame. Il valore medio a corpo risulta pari a:

$$(140.000,00 + 130.000,00 + 110.000,00)/3 \text{ €} = \text{€}126.666,67.$$

Inoltre, da una ricerca di mercato svolta su alcuni siti web di compravendite immobiliari si evidenziano i seguenti immobili in vendita:

- 1) Appartamento di 75 mq commerciali in buono stato, sito in Torre a Mare in via Valle Giglioli, porzione della palazzina retrostante il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto della presente valutazione, sito al secondo piano senza ascensore, composto da due locali, un servizio igienico, un balcone, dotato di riscaldamento autonomo e climatizzatori. L'attuale prezzo di vendita è pari a € 125.000,00.
- 2) L'agenzia immobiliare OMISSIS pubblicizza la vendita di un appartamento al quarto ed ultimo piano attico di tre vani e accessori, di mq 50, in ottime condizioni generali, ristrutturato, con ascensore, balcone, riscaldamento autonomo, condizionatore aria, parzialmente arredato, facente parte di un fabbricato a poche decine di metri da quello in esame. L'attuale prezzo di vendita è pari a € 120.000,00.
- 3) L'agenzia immobiliare OMISSIS propone in vendita a Torre a Mare all'interno di un complesso residenziale con piscina e giardino comuni, un appartamento di 75 mq commerciali distribuiti su due livelli, parzialmente arredato composto da tre locali, cucinotto, un servizio igienico, balconi, privo di riscaldamento, terrazzo a livello di 100 mq coperto, dotato di box auto. L'attuale prezzo di vendita è pari a € 150.000,00.

Le quotazioni tratte dalle fonti indirette sono ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione dei seguenti valori di mercato pubblicati e relativi alla zona d'indagine ove ricadono gli immobili oggetto della presente stima:

- a) quotazioni del secondo semestre 2017 della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare [OMI – Agenzia delle Entrate].

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare segmenta il territorio comunale in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali.

I beni in oggetto ricadono nella *fascia/zona: suburbana / S. Giorgio – Torre a Mare* del Comune di Bari definita con il codice di zona "E7".

Nella zona "E7", per *abitazioni di tipo civile, aventi stato conservativo normale*, il valore medio unitario di mercato di riferimento risulta:

$$V_{m.a)} = \text{€mq } 1.725,00.$$

b) Per la medesima zona omogenea definite al precedente punto a) corrispondente alla zona definita *S. Giorgio – Torre a Mare* del Comune di Bari il Borsino Immobiliare, per abitazioni di tipo civile in buono stato conservativo, pubblica per il mese di marzo 2018 il seguente valore medio unitario di mercato di riferimento:

$$V_{m,b)} = \text{€mq } 1.463,00.$$

- Fase B:

I valori di mercato delle fonti dirette forniti dalle agenzie immobiliari operanti nel contesto dell'immobile in oggetto ed i valori ricavati degli immobili attualmente posti in vendita nelle vicinanze sono simili tra loro e, nel caso in esame, possono essere considerate come indicative dell'andamento dello specifico mercato immobiliare.

Per quanto attiene le fonti indirette, considerato che:

- le banche dati sono elaborate principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole ed oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;
- per il Comune di Bari, come per molti altri Comuni, le banche dati forniscono prezzi di riferimento a cui si rifanno gli studi accreditati sull'andamento del mercato immobiliare;
- le quotazioni fornite dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare [OMI – Agenzia delle Entrate] riferite al secondo semestre 2017 per immobili aventi *stato conservativo normale* vanno corrette in base all'attuale situazione locale del mercato immobiliare ed allo stato e condizione riscontrate dell'immobile;

lo scrivente ritiene che le stesse fonti indirette possano essere considerate come riferimento e, pertanto, per la stima dell'immobile in oggetto e dall'indagine svolta per beni simili a quelli da stimare, il prezzo medio unitario di mercato di riferimento per metro quadrato di superficie commerciale può assumersi in:

$$\text{€mq } (1.725,00 + 1.463,00)/2 = \text{€mq } 1.594,00,$$

pari alla media aritmetica dei valori unitari di mercato forniti dalle fonti indirette.

Pertanto, il valore unitario ponderato del bene in studio sarà pari a:

$$V = V_m \times K = (1.594,00 \text{ €mq}) \times 1,03 = 1.641,82 \text{ €mq}.$$

Il valore di mercato dell'immobile di cui all'oggetto sarà dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo stimato al metro quadro.

4.2.15 Calcolo superficie commerciale



Le superfici lorde rilevate dei vani dell'appartamento, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali, risultano (cfr. All. N. 3.2-C):

A. superficie lorda complessiva degli ambienti principali dell'appartamento (*“superficie complessiva dei vani principali e degli accessori a servizio diretto di quelli principali”*): mq 61,79;

B. superficie lorda complessiva *lastrico solare* dell'appartamento (*“pertinenze esclusive, quali balconi, terrazze e simili, della singola unità immobiliare e comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A)”*): mq 110,88;

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto si ottiene in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dall'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero:

Descrizione Superficie	Area (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
A.	61,79	100 %	61,79
B.	110,88	<i>30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente.</i>	16,09

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'appartamento risulta:

$(61,79 + 16,09) \text{ mq} = 77,88 \text{ mq}$.

4.2.16 Calcolo del valore commerciale.



In base a quanto sopra riportato, il più probabile valore commerciale del lotto in oggetto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate, risulta:



mq 77,88 x €mq 1.641,82 = € 127.864,94 (in lettere Euro Centoventisettemilaottocentosessantaquattro/94).

Tale valore, per le considerazioni su riportate inerenti anche lo stato attuale dell'immobile, rientra nell'intervallo dei valori di mercato forniti dalle fonti dirette (cfr. § 4.2.14).

Al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate al precedente §. 4.2.10 va detratta la seguente somma necessaria alla regolarizzazione urbanistica dell'appartamento, che ammonta a:

€ (80,00 + 427,81 + 500,00) = € 1.007,81.

Pertanto, si ottiene:

€ (127.864,94 - 1.007,81) = € 126.857,13 (in lettere Euro Centoventiseimilaottocentocinquantasette/13).

Considerando un abbattimento forfettario richiesto dalla Procedura, pari al 15%, del valore commerciale del lotto ricavato dalla *differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti*, si ottiene il seguente valore:

€ 126.857,13 x (1 - 0,15) = € 107.828,56 (in lettere Euro Centosetteemilaottocentoventotto/56).



LOTTO N. 3:

- Appartamento porzione dell'edificio sito in Bari - Torre a Mare alla Via Dogali n. 7, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari Sez. Urbana TO, foglio 4, particella 59, subalterno 11;

- deposito sito in Bari - Torre a Mare alla Via Dogali n. 7, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari Sez. Urbana TO, foglio 4, particella 716, subalterno 1;

- terreni siti in Bari - Torre a Mare alla Via Dogali n. 7, distinti nel Catasto Terreni del Comune di Bari Sezione di Torre a Mare al foglio 4, particelle 715 e 465.

4.3.1 Individuazione dei beni, confini e loro distribuzione

A) Appartamento (Sez. TO, foglio 4, p.lla 59, sub. 11):



Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
Strada detta Della Marina 1^ traversa n. 2 - Torre a Mare - Bari
Tel. 3284680060 – Tel./Fax n. 0805430515
e-mail: maurosantoro72@libero.it - PEC: mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione dell'edificio sito in Bari-Torre a Mare alla Via Dogali n. 7 ed in particolare:

- appartamento ad uso residenziale sito al primo e secondo ultimo piano avente accesso dal portone e scala comuni ad altre unità immobiliari di piano terra, porte d'ingresso poste di fronte e sulla destra di chi salendo le scale giunge sul pianerottolo di primo piano; all'ambiente di secondo piano si accede dalla porta d'ingresso posta sulla destra di chi salendo le scale giunge sul pianerottolo di secondo piano del vano scala. L'appartamento, al primo piano, confina con il vano scala ed esternamente con il cortile esterno; mentre, l'ambiente di secondo piano confina con il vano scala e con il lastrico di copertura del fabbricato.

L'appartamento, al primo piano, risulta così suddiviso: ingresso/disimpegno (cfr. All. N. 2.3 foto NN. 17, 18 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *ingresso/disimpegno*), camera con finestra (cfr. All. N. 2.3 foto N. 19 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *camera 1*), cucina con finestra (cfr. All. N. 2.3 foto NN. 20, 21, 22 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *cucina*), lavanderia (cfr. All. N. 2.3 foto N. 23 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *lavanderia*), disimpegno con affaccio su terrazzi (cfr. All. N. 2.3 foto NN. 24, 25 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *disimpegno*), terrazzo scoperto (cfr. All. N. 2.3 foto N. 26 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *terrazzo 1*), terrazzo scoperto dotato di pergotenda (cfr. All. N. 2.3 foto NN. 27, 28 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *terrazzo 2*), ambiente ingresso/soggiorno/pranzo dotato di finestre con esposizione sul prospetto principale del fabbricato (cfr. All. N. 2.3 foto NN. 29, 30, 31 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *ingresso/soggiorno/pranzo*), corridoio zona notte (cfr. All. N. 2.3 foto NN. 32, 36, 38 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *corridoio*), servizio igienico senza finestra (cfr. All. N. 2.3 foto N. 33 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *w.c. 1*), camera con finestra dotata di servizio igienico senza finestra (cfr. All. N. 2.3 foto NN. 34, 35 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *camera 2, w.c. 2*), servizio igienico senza finestra (cfr. All. N. 2.3 foto N. 37 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *w.c. 3*), camera con finestra (cfr. All. N. 2.3 foto N. 39 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *camera 3*), camera con balcone, guardaroba e servizio igienico con finestre (cfr. All. N. 2.3 foto NN. 40, 41, 42 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *camera 4, guardaroba, w.c. 4*).

Al secondo piano è presente un vano con annesso servizio igienico dotato di finestra (cfr. All. N. 2.3 foto NN. 44, 45, 46 ed All. NN. 3.3-D, 3.3-E, *camera 5, w.c. 5*).

Sul prospetto posteriore è presente il terreno connesso catastalmente all'appartamento di primo e secondo piano, definito alla Sezione G – Foglio 4 – Particella 62 dell'estensione di 80 mq (cfr. All. N. 5.3 estratto mappa catastale e visura storica catastale: "mappale terreno correlato").

Lo stato dei luoghi dell'immobile è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2.3, 3.3-D, 3.3-E, 3.3-F).

B) Deposito (Sez. TO, foglio 4, p.lla 716, sub. 1):

L'unità immobiliare è ad uso deposito, sito in Bari - Torre a Mare alla Via Dogali n. 7, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari Sezione di Torre a Mare con la particella 716, subalterno 1, del foglio 4 e posto a confine con la particella catastale 2573 del medesimo foglio 4. L'immobile è a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 35 m x 5 m per un'altezza media di 3,30 m, costituito da un unico ambiente interno utilizzato come deposito di attrezzatura da cantiere e con accesso principale tramite porta in acciaio e cancello scorrevole in acciaio posto sul lato nord-est (cfr. All. N. 2.3 foto NN. 8, 9, 10 ed All. NN. 3.3-A, 3.3-B, *deposito*).

Lo stato dei luoghi dell'immobile è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2.3, 3.3-A, 3.3-B, 3.3-C).

C) Terreni (Sez. TO, foglio 4, p.lle 465 e 715):

L'intero lotto comprendente anche i suoli definiti nel Catasto Terreni del Comune di Bari Sezione di Torre a Mare al foglio 4, particelle 715 e 465, risulta recintato con muretti in calcestruzzo armato in parte rivestiti, con sovrastanti recinzioni e/o griglie metalliche e dotato sia di cancello pedonale che di cancelli carrabili ad apertura motorizzata.

Il terreno antistante e laterale al fabbricato principale, risulta in parte coltivato ad orto irriguo arborato ed in parte sistemato a giardino (cfr. All. N. 2.3, foto nn. 1, 2, 3, 6, 7, 11; All. N. 3.3-G).

Il suolo retrostante il fabbricato principale risulta asfaltato. Lungo il confine sud-ovest del lotto, a cavallo tra le particelle catastali nn. 715 e 465, lungo il confine e ad una distanza di circa 1,70 m con le particelle catastali nn. 2574 e 2573 del foglio catastale n. 4 di Bari – Torre a Mare, è posta in opera una tettoia delle dimensioni di circa 61 m x 7,30 m per un'altezza

45

media di 4,05 m, costituita da una struttura in acciaio infissa al suolo con copertura in lamiera. Tale manufatto è all'attualità utilizzato per depositare materiale da cantiere e ricovero automezzi (cfr. All. N. 2.3, foto nn. 1, 11, 12, 13; All. N. 3.3 G; All. N. 5.3 estratto di mappa catastale).

Lo stato dei luoghi dell'immobile è raffigurato nella documentazione fotografica allegata (cfr. All. N. 2.3).

4.3.2 Caratteristiche delle costruzioni

A) Appartamento (Sez. TO, foglio 4, p.lla 59, sub. 11):

STRUTTURA

In elevazione: struttura portante in muratura;
Orizzontamenti: solai di copertura degli ambienti a volta e/o piani.
Copertura fabbricato: piana.

ESTETICA ESTERNA

Facciata: tompagnatura con paramento esterno rivestito con pietra calcarea;
Portone accesso
androne: in legno;
Vano scala: pavimentazioni androne e vano scala rivestiti con basolati di pietra naturale.
Ascensore: assente.

RIFINITURE INTERNE APPARTAMENTO

Tramezzature: in tufo, complete di intonaco del tipo civile;
Pavimentazioni: - la pavimentazione degli ambienti interni, a meno dei servizi igienici, della cucina e della lavanderia, è in parquet in listelli di legno avente tonalità ciliegio;
- *servizi igienici: w.c. 1:* pavimentazione in ceramica di tonalità grigia delle dimensioni 20 x 20 cm; *w.c. 2:* pavimentazione in ceramica di tonalità verde delle dimensioni 20 x 20 cm; *w.c. 3:* pavimentazione in ceramica di tonalità celeste delle dimensioni 20 x 20 cm; *w.c. 4:* pavimentazione in ceramica di tonalità rosa

delle dimensioni 20 x 20 cm; w.c. 5: pavimentazione in ceramica di tonalità beige delle dimensioni 20 x 20 cm;

- *cucina*: pavimentazione in ceramica di tonalità beige, avente dimensioni di circa 10 x 10 cm; zona *lavanderia*: pavimentazione in ceramica di tonalità arancione/marrone delle dimensioni 20 x 20 cm;

- *terrazzi*: pavimentazione per esterni in ceramica di tonalità beige, avente dimensioni di circa 45 x 45 cm.

Rivestimenti a parete:

- zona *lavanderia*: piastrelle 20 x 20 cm, di ceramica, di tonalità arancione/marrone, a tasselli, per un'altezza di circa 2,20 m;

- *servizi igienici*: w.c. 1: piastrelle 20 x 20 cm, di ceramica, di tonalità grigia, a tasselli, per un'altezza di circa 2,20 m; w.c. 2: piastrelle 20 x 20 cm, di ceramica, di tonalità verde, a tasselli, per un'altezza di circa 2,20 m; w.c. 3: piastrelle 20 x 20 cm, di ceramica, di tonalità celeste, a tasselli, per un'altezza di circa 2,20 m; w.c. 4: piastrelle 20 x 20 cm, di ceramica, di tonalità rosa, a tasselli, per un'altezza di circa 2,60 m; w.c. 5: piastrelle 20 x 20 cm, di ceramica, di tonalità marrone, a tasselli, per un'altezza di circa 2,00 m.

Battiscopa in listelli di legno di tonalità noce.

Pitturazioni interne:

pitturazione di colore chiaro sulle pareti, celeste chiaro in cucina; rosa per la *camera n. 2*. Tempera bianca per i soffitti;

Apparecchi sanitari:

in porcellana tradizionale.

Porta di ingresso:

blindata con pannelli in legno;

Porte interne:

porte in legno a battente e scorrevoli laccate color bianco.

Infissi:

finestre e porte-finestre a battente in lega di alluminio color legno con vetro camera. Tapparelle avvolgibili assenti.

IMPIANTI

Riscaldamento:

Impianto autonomo con caldaia a gas metano e radiatori a parete in ghisa. Servizi igienici dotati di scaldasalviette. Condizionatori d'aria installati a parete negli ambienti *ingresso/soggiorno/pranzo* e corridoio zona notte.

Idrico - sanitario: presente.
Impianto telefonico: presente;
Impianto citofonico: presente;
Impianto allarme: presente;
Impianto TV: presente;
Elettrico: presente.



B) Deposito (Sez. TO, foglio 4, p.lla 716, sub. 1):

STRUTTURA

In elevazione: struttura intelaiata in profilati di acciaio;
Copertura: piana.

ESTETICA ESTERNA

Facciata: tompagnatura realizzata con pannelli coibentati;
Portone accesso: in acciaio;

RIFINITURE INTERNE

Tramezzature: assenti;
Pavimentazioni: industriale in cemento;
Rivestimenti a parete: assenti;
Controsoffitto: assenti;
Pitturazioni interne: assenti;
Apparecchi sanitari: assenti;
Porte interne: assenti;
Infissi: finestre e porta-finestra a battente in lega di alluminio color bianco con vetro camera.

IMPIANTI

Riscaldamento: Condizionatori d'aria installati a parete;
Elettrico: presente.

C) Terreni (Sez. TO, foglio 4, p.lle 465 e 715):

Sui terreni in oggetto e lungo il confine sud-ovest del lotto, ossia sul piazzale asfaltato retrostante il fabbricato principale, a cavallo tra le particelle catastali nn. 715 e 465 e lungo il

48



Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
Strada detta Della Marina 1^ traversa n. 2 - Torre a Mare - Bari
Tel. 3284680060 – Tel./Fax n. 0805430515
e-mail: maurosantoro72@libero.it - PEC: mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it

confine con le particelle catastali nn. 2574 e 2573 del foglio catastale n. 4 di Bari – Torre a Mare, è posta in opera una tettoia costituita da una struttura portante in acciaio infissa al suolo con copertura in lamiera. Tale manufatto è all’attualità utilizzato per deposito materiale da cantiere e ricovero automezzi.

4.3.3 Dati catastali, storia ipotecaria – provenienza dei beni, servitù, conduzione immobili, accertamenti documentali eseguiti.

Da indagini esperite presso l’Ufficio del Catasto di competenza gli immobili oggetto del presente lotto sono allibrati nel Catasto Fabbricati e Terreni del Comune censuario di Bari come segue:

A) Appartamento (Sez. TO, foglio 4, p.lla 59, sub. 11):

Sez. Urb.	Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
TO	4	59	11	4	A/3	2	11 vani	Totale: 244 mq Totale escluse aree scoperte: 227 mq	€1.022,58

Indirizzo: Via Eroi di Dogali n. 7, piano: 1-2.

Utilità comuni: Sez. Urb.: TO, Foglio: 4, Particella: 59, Sub.: 6.

Mappali Terreni correlati: Sezione G – Foglio 4 – Particella 59 e 62.

La particella catastale Sezione G – Foglio 4 – Particella 62, di proprietà del OMISSIS (c.f.: OMISSIS) risulta al catasto come qualità “area” ed “accessorio comune ad ente rurale ed urbano”, mentre la sua estensione risulta pari a 80 mq.

L’appartamento in oggetto, risulta catastalmente intestato al OMISSIS (c.f.: OMISSIS) per la quota di proprietà pari a 1/1.

Sulla base del Certificato notarile in atti prodotto dal creditore procedente, lo scrivente riporta quanto segue:

- “descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

consisto nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, intestato: OMISSIS proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, alla Sezione Urbana TO, foglio 4, particella 59 sub. 11 (già subalterni 4 e 5; utilità comuni particella 59 sub. 6), Via Eroi di Dogali n. 7, piano 1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, Rendita Euro 1.022,58; mappali terreni collegati: Sezione G foglio 4 particelle 59 e 62.

L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Bari Sezione di Torre a Mare, alla Partita 1 foglio 4 particella 59, ha una superficie di are 4.00”.



B) Deposito (Sez. TO, foglio 4, p.lla 716, sub. 1):

Sez. Urb.	Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
TO	4	716	1	4	C/2	1	176 mq	Totale: 183 mq	€681,72

Indirizzo: Via Eroi di Dogali n. 7, piano: T.

L'unità immobiliare, risulta catastalmente intestata OMISSIS (c.f.: OMISSIS) per la quota di proprietà pari a 1/1.

Sulla base del Certificato notarile in atti prodotto dal creditore procedente, lo scrivente riporta quanto segue:

- “descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

consisto nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, intestato: OMISSIS proprietà per 1/1, alla Sezione Urbana TO, foglio 4, particella 716 sub. 1, Via Eroi di Dogali n. 7, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 176, Rendita Euro 681,72.

L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Bari Sezione di Torre a Mare, alla Partita 1 foglio 4 particella 716 di are 1.83, deriva dalla particella 374 di are 89.68, già particella 58 di ha 1.39.70”.

C) Terreni (Sez. TO, foglio 4, p.lle 465 e 715):

Sez.	Foglio	P.lla	Qualità	Superficie (mq)	Reddito
------	--------	-------	---------	-----------------	---------



			Classe		Domenicale	Agrario
Torre a Mare	4	715	Uliveto 23	8785	€38,57	€24,95

Sez.	Foglio	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
					Domenicale	Agrario
Torre a Mare	4	465	Uliveto 23	4188	€18,38	€11,90

Le unità immobiliari, risultano catastalmente intestate OMISSIS (c.f.: OMISSIS) per la quota di proprietà pari a 1/1.

Sulla base del Certificato notarile in atti prodotto dal creditore procedente, lo scrivente riporta quanto segue:

- *“descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:*

censiti nel Catasto Terreni del Comune di Bari Sezione di Torre a Mare, intestati: OMISSIS proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, al foglio 4, particelle:

715 (già particella 374 di are 89.68, ex particella 58 di ha 1.39.70), uliveto classe 23, superficie are 87.85, Redditi Domenicale Euro 38,57 e Agrario Euro 24,95;

465 (già particella 377 di are 65.51, ex particella 220 di are 85.12), uliveto classe 23, superficie are 41.88, Redditi Domenicale Euro 18,38 e Agrario Euro 11,90”.

Inoltre, sulla base del Certificato notarile in atti prodotto dal creditore procedente, lo scrivente riporta quanto segue:

“Storie ipotecarie:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Bari alla Via Dogali n. 7, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana TO, al foglio 4 particelle graffate 59 sub. 1 e 61 natura A3 di 5,5 vani al piano T, particella 59 sub. 2 natura A4 di 2 vani al piano T, particelle graffate 59 sub. 3 e 60 natura A3 di 7,5 vani al piano T, particella 59 sub. 4 natura A3 di 5,7 vani al piano

1, particella 59 sub. 5 natura A3 di 5 vani al piano 1 e al Catasto Terreni Sezione di Torre a Mare, al foglio 4 particella 59 natura EU di are 4.00, particella 60 natura EU di are 1.80, particella 61 natura EU di are 2.62, particella 62 natura EU di are 0.80, particella 374 natura T di are 89.68 e particella 465 natura T di are 41.88, è pervenuta al OMISSIS in regime di separazione dei beni, dalle OMISSIS e OMISSIS in regime di separazione di beni per la quota di un mezzo di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per OMISSIS repertorio n. 70606, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 27/6/2001 ai nn. 25004 registro generale e 17801 registro particolare.

Alle signore OMISSIS e OMISSIS, 1) il terreno agricolo in agro di Bari – Torre a Mare alla Via di Dogali n. 7, distinto in Catasto al foglio 4 particella 58 di ha 1.39.70 e particella 220 di are 85.12; 2) l'antico fabbricato di origine rurale in condizione di degrado, sito sul suolo in Bari – Torre a Mare sopra descritto, al di là della Circonvallazione di Torre a Mare, composto di piano terra e primo piano parziale, distinto in Catasto al foglio 4 particelle 59 sub. 1 e 61 alla Via Dogali n. 7 al piano T categoria A/3 di 5,5 vani, particella 59 sub. 2 al piano T categoria A/4 di 2 vani, particella 59 sub. 4 al piano 1 categoria A/3 di 5,5 vani, particelle 59 sub. 3 e 60 alla Via Dogali n. 7 al piano T categoria A/3 di 7,5 vani e particella 59 sub. 5 al piano 1 categoria A/3 di 5 vani; 3) il terreno edificatorio alla periferia dell'abitato di Torre a Mare, distinto in Catasto al foglio 4 particella 87 di are 53.20; il tutto è pervenuto dal OMISSIS, in virtù di denuncia di successione n. 15 vol. 785 dell'Ufficio del registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 18/4/1985 ai nn. 13020 registro generale e 10658 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore della moglie e della figlia.

Eseguite le indagini ipotecarie dall'impianto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e le visure storiche catastali ultraventennali, sul conto del OMISSIS, non sono risultati atti traslativi riguardanti la provenienza degli immobili sopra evidenziati e volture catastali a favore dello stesso”.

Da una successiva indagine e dalle visure catastali estratte il sottoscritto ha rilevato quanto segue.

All'attualità la particella n. 59 del foglio 4, Sezione Urbana TO, su cui insiste il fabbricato sito in Torre a Mare – Bari alla Via Dogali n. 7, risulta così composta:

- unità immobiliare sita in Torre a Mare – Bari alla Via Dogali n. 7, posta a piano terra identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 9, graffata con la particella catastale 61, subalterno 1 (terreno).

La particella 59 subalterno 9 e la particella 61 subalterno 1, graffata con la particella catastale 61, subalterno 1 (terreno), risulta all'attualità di proprietà OMISSIS in virtù dell'atto di compravendita per OMISSIS repertorio n. 70606, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 27/6/2001 ai nn. 25004 registro generale e 17801 registro particolare.

Tali particelle risultano ancora catastalmente intestate al OMISSIS; inoltre, esse derivano dai soppressi subalterni 1 e 2 della particella n. 59 e dalla particella 61 per via della variazione catastale del 18/09/2003 dovuta ad *ampliamento, frazionamento e fusione*. Lo scrivente rinvia alla lettura della relativa storia ipotecaria su riportata nel Certificato notarile in atti prodotto dal creditore precedente, nonché dell'atto di compravendita suddetto e delle visure catastali svolte allegate alla presente relazione (cfr. All.ti NN. 5.3, 7.3);

- unità immobiliare sita in Torre a Mare – Bari alla Via Dogali n. 7, posta a piano terra identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 10, graffata con la particella catastale 60, subalterno 1 (terreno).

La particella 59 subalterno 10 e la particella 60 subalterno 1 risultano all'attualità di proprietà OMISSIS in virtù dell'atto di compravendita per OMISSIS repertorio n. 70606, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 27/6/2001 ai nn. 25004 registro generale e 17801 registro particolare.

Tali particelle risultano ancora catastalmente intestate al OMISSIS; inoltre, esse derivano dal soppresso subalterno 3 della particella n. 59 e dalla particella 60 per via della variazione catastale del 19/09/2003 dovuta ad *ampliamento*. Lo scrivente rinvia alla lettura della relativa storia ipotecaria su riportata nel Certificato notarile in atti prodotto dal creditore precedente, nonché dell'atto di compravendita suddetto e delle visure catastali svolte allegate alla presente relazione (cfr. All.ti NN. 5.3, 7.3);

- unità immobiliare sita in Torre a Mare – Bari alla Via Dogali n. 7, posta al piano primo e secondo identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 11. Mappale terreno correlato Sezione G, foglio 4 particella 62 (terreno).

La particella 59 subalterno 11 e la particella 62 risultano all'attualità di proprietà del OMISSIS in virtù dell'atto di compravendita per OMISSIS repertorio n. 70606, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 27/6/2001 ai nn. 25004 registro generale e 17801 registro particolare.

La particella identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 11 risulta catastalmente intestata, per l'intera proprietà, OMISSIS; inoltre, essa deriva dalle particelle n. 59 subalterno 4 e 5 all'attualità soppressi per via della variazione catastale del 18/09/2003 dovuta a *fusione e ampliamento*. Lo scrivente rinvia alla lettura della relativa storia ipotecaria su riportata nel Certificato notarile in atti prodotto dal creditore procedente, nonché dell'atto di compravendita suddetto e delle visure catastali svolte allegate alla presente relazione (cfr. All.ti **NN. 5.3, 7.3**).

Altri beni immobili della particella catastale n. 59 del foglio 4, Sez. Urb. TO, comuni ai suddetti subalterni nn. 9, 10, 11, sono:

- Subalterno n. 6: lastrico solare;
- Subalterno n. 7: vano scala;
- Subalterno n. 8: centrale termica.

Pertanto, così come riportato nella Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili dell'Agenzia delle Entrate del 15/09/2017 (Reg. Generale n. 37547, Reg. Particolare n. 26486), restano esclusi dal pignoramento immobiliare i seguenti immobili di piano terra ed i rispettivi suoli graffati circostanti:

1. unità immobiliare sita in Torre a Mare – Bari alla Via Dogali n. 7, posta a piano terra identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 9, graffata con la particella catastale 61, subalterno 1;
2. unità immobiliare sita in Torre a Mare – Bari alla Via Dogali n. 7, posta a piano terra identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 10, graffata con la particella catastale 60, subalterno 1.

Per una ulteriore valutazione dei titoli di proprietà inerenti i suddetti immobili esclusi dall'atto di pignoramento e dalla Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare in atti, al fine di accertare le difformità riscontrate è necessario svolgere ulteriori indagini catastali e sugli atti di proprietà dei precedenti titolari dei beni.

Dette indagini non competono allo scrivente in quanto riguardano beni immobili non oggetto della presente Procedura.

Alla luce degli accertamenti svolti è fondamentale sottolineare che la vendita del lotto n. 3, così come sopra composto, comporterà le seguenti servitù:

- servitù di passaggio sulle unità immobiliari di piano terra, non oggetto di pignoramento immobiliare, identificate nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 9, graffata con la particella catastale 61, subalterno 1; Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 10, graffata con la particella catastale 60, subalterno 1, a favore di chi acquisterà il lotto n. 3 per poter accedere all'unità immobiliare sita in Torre a Mare – Bari alla Via Dogali n. 7, posta al piano primo e secondo, identificata nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 11;
- servitù di passaggio sui terreni siti in Bari - Torre a Mare alla Via Dogali n. 7, distinti nel Catasto Terreni del Comune di Bari Sezione di Torre a Mare al foglio 4, particelle 715 e 465 facenti parte del presente lotto n. 3, a favore delle unità immobiliari di piano terra, non oggetto di pignoramento immobiliare, identificate nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 9, graffata con la particella catastale 61, subalterno 1 e Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 10, graffata con la particella catastale 60, subalterno 1.

Inoltre, dalla lettura dell'atto di compravendita del 25/06/2001 Repertorio n. 70606 tra la parte venditrice OMISSIS e la parte acquirente OMISSIS, si evince l'esistenza della “...servitù di elettrodotto a favore dell'Enel scaturente da atto autentificato dal OMISSIS trascritto a Bari il 18 novembre 1977 al numero 27827/24458” (cfr. All. N. 7.3).

L'appartamento sito in Torre a Mare – Bari alla Via Dogali n. 7, posto al primo e piccolo ambiente posto al secondo piano identificato nel Catasto Fabbricati di Bari alla Sez. Urb. TO, foglio 4, particella 59, subalterno 11, correlato al terreno in Catasto alla Sezione G, foglio 4, particella 62 (terreno), al momento dei sopralluoghi svolti, è risultato abitato OMISSIS. Parte dei suoli definiti nel Catasto Terreni con le particelle 465 e 715 del foglio 4, Sez. TO nell'area retrostante il fabbricato principale risulta utilizzato come deposito

55

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
Strada detta Della Marina 1^ traversa n. 2 - Torre a Mare - Bari
Tel. 3284680060 – Tel./Fax n. 0805430515
e-mail: maurosantoro72@libero.it - PEC: mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it

di materiale edile e ricovero di automezzi; mentre, l'immobile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari Sez. Urbana TO, foglio 4, particella 716, subalterno 1, risulta utilizzato come deposito di materiale edile. Quota parte dell'unità immobiliare definita nel Catasto Terreni con la particella 715 del foglio 4, Sez. TO a Sud ed a confine con la particella catastale 376, risulta a conduzione agricola (cfr. All. N. 3.3-G).

4.3.4 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi della consistenza

Il sottoscritto ha misurato con distanziometro laser i beni oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata ricavando le superfici nette e lorde da un rilievo metrico diretto e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale. La superficie dei suoli identificati catastalmente con il foglio 4 (sez. Torre a Mare) particelle 465, 715 e 716 è stata desunta dalle visure storiche catastali allegata alla presente relazione (cfr. All. N. 5.3).

Nella definizione analitica delle superfici commerciali lo scrivente ha utilizzato le indicazioni metodologiche fornite dagli Allegati B e C del D.P.R. 138/98 e le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

4.3.5 Vetustà

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari e dalla lettura delle pratiche edilizie allegate alla presente relazione, gli ultimi lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato di antica realizzazione, sono stati eseguiti in seguito al deposito in Comune della "comunicazione opere interne" n. 3617/2000 del 30/10/2000 e della pratica edilizia DIA n. 4030/2000 del 30/11/2000 (cfr. All. N. 4.3).

La realizzazione del deposito catastalmente identificato nel N.C.E.U. di Bari – Sez. To al foglio 4, particella 716, subalterno 1, è stato realizzato in data antecedente al 10/12/2004, data di deposito della pratica di richiesta di Condonò edilizio (3^a condono L. n. 326/03) n. 7039/04 (cfr. All. N. 4.3).

4.3.6 Stato di conservazione

I beni oggetto di perizia si presentano in buone condizioni generali. In particolare, durante il sopralluogo all'interno dell'appartamento di primo e secondo piano e del deposito, non sono state evidenziate zone di infiltrazioni da acqua meteorica e/o di condensa.



4.3.7 Destinazione urbanistica

Il sottoscritto in seguito alle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari e all'estrazione del Certificato di Destinazione Urbanistica datato 29/03/2018, fa presente che in virtù del vigente Piano Regolatore Generale:



- la particella catastale N. 59 del Foglio di mappa N. 4/A di Torre a Mare, è destinata ad *“Area di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari”* contermina a *“Zone per attività primarie di tipo A”*;
- la particella catastale N. 465 del Foglio di mappa N. 4/A di Torre a Mare, è destinata ad *“Area di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari”* e *“Zone per attività primarie di tipo A”*;
- la particella catastale N. 715 del Foglio di mappa N. 4/A di Torre a Mare, è destinata a *“Zone per attività primarie di tipo A”*, *“Aree ferroviarie”* e *“Area di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari”* contermina a *“Zone per attività primarie di tipo A”*;
- la particella catastale N. 716 del Foglio di mappa N. 4/A di Torre a Mare, è destinata a *“Aree ferroviarie”* e *“Zone per attività primarie di tipo A”*.



Il Certificato di Destinazione Urbanistica della zona, allegato alla presente relazione, riporta ulteriori prescrizioni a cui, per brevità di esposizione, lo scrivente rimanda (cfr. All. N. 4.3).

4.3.8 Concessioni e certificazioni edilizie assentite

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari e presso l'Archivio di Stato di Bari, l'originale fabbricato rurale di antica realizzazione (ante 1° settembre 1967) cui l'appartamento appartiene, risulta privo di Licenza edilizia e, quindi, del relativo elaborato progettuale.



Inoltre, a nome della OMISSIS, precedente comproprietaria del fabbricato, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie (cfr. **All. N. 4.3**):

- 1) “comunicazione opere interne” n. 3617 del 2000, per lavori svolti all’interno del fabbricato, ovvero: *“svellimento pavimentazioni e rivestimenti bagni e cucina, revisione impianto idrico – fognario; posa nuovi pavimenti e rivestimenti”*;
- 2) pratica edilizia D.I.A. n. 4030 del 2000, per lavori svolti per il fabbricato e sui suoli di proprietà, ovvero *“manutenzione straordinaria della recinzione e della facciata; ripristino strutturale di alcuni solai; lavori di impermeabilizzazione e pavimentazione lastrico solare; riparazione dei muretti d’attico e protezione degli stessi con terminali in pietra dotati di gocciolatoi; risistemazione dei piazzali e dei viali; apertura nuovo accesso come da Autorizzazione ANAS allegata”*.

Infine a nome del OMISSIS risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- 3) pratica edilizia di Autorizzazione n. 93 del 2001, per *“sistemazione area scoperta e autorizzazione stoccaggio materiali su area scoperta”* e relative comunicazioni inviate dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari al titolare dell’abuso edilizio.
- 4) pratica di Condono edilizio (3^a condono L. n. 326/03) n. 7039/04 per *“realizzazione di un capannone per attività artigianale con struttura di prefabbricato leggero coibentato”* e relative comunicazioni inviate dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari al titolare dell’abuso edilizio.

4.3.9 Abitabilità edilizia

Dalle indagini effettuate presso l’Ufficio tecnico del Comune di Bari, il fabbricato cui l’appartamento in oggetto appartiene risulta privo del Certificato di Agibilità.

4.3.10 Diffornità edilizie riscontrate e sanabilità urbanistica e catastale

Lo scrivente ha potuto ottenere dai tecnici preposti dell’Ufficio tecnico comunale dirette delucidazioni riguardanti le procedure tecnico-amministrative seguite dallo stesso Ufficio per la regolarizzazione degli illeciti edilizi realizzati all’interno del lotto in oggetto.

Pertanto, dal sopralluogo svolto e dal confronto con le planimetrie in atti è possibile affermare quanto segue:

A) Appartamento (Sez. TO, foglio 4, p.lla 59, sub. 11).

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in atti.

Nel merito, risulta che:

1. la *camera 1* è all'attualità più piccola di quella riportata sulla planimetria catastale, in quanto internamente all'appartamento è stato ricavato un disimpegno oltre la porta d'ingresso posta a destra di chi giunge dal vano scala (cfr. All. N. 2.3, foto nn. 17, 18, 19; All.ti NN. 3.3-D, 3.3-E, *ingresso/disimpegno e camera 1*; All. N. 5.3 planimetria catastale appartamento);
2. una delle porte interne di collegamento tra la *cucina* ed il vano *ingresso/soggiorno/pranzo* riportata sulla planimetria catastale, all'attualità è una finestra interna tra i due ambienti (All. NN. 3.3-D, *ingresso/soggiorno/pranzo e cucina*; All. N. 5.3 planimetria catastale appartamento);
3. il vano porta interno alla *lavanderia* riportato sulla planimetria catastale, all'attualità non è presente (cfr. All. N. 2.3, foto n. 23; All.ti NN. 3.3-D, 3.3-E, *lavanderia*; All. N. 5.3 planimetria catastale appartamento);
4. all'attualità le scale poste nel *disimpegno* di accesso ai *terrazzi 1 e 2* non sono riportate sulla planimetria catastale (cfr. All. N. 2.3, foto nn. 24 e 25; All.ti NN. 3.3-D, 3.3-E, *disimpegno*; All. N. 5.3 planimetria catastale appartamento);
5. attualmente l'accesso alla zona notte è possibile dal vano definito *ingresso/soggiorno/pranzo*; mentre, la planimetria catastale riporta anche un secondo ingresso, ad oggi murato, direttamente dal pianerottolo del vano scala del fabbricato (cfr. All. NN. 3.3-D e All. N. 5.3 planimetria catastale appartamento);
6. all'interno della zona notte di primo piano all'attualità risultano ricavati n. 4 servizi igienici anziché tre, mentre la conformazione del corridoio e delle n. 3 camere risulta differente rispetto alla planimetria catastale in atti (cfr. All. N. 2.3, foto nn. 32 ÷ 42; All.ti NN. 3.3-D, 3.3-E; All. N. 5.3 planimetria catastale appartamento);
7. al piano secondo all'interno della *camera 5* è realizzato un servizio igienico non riportato sulla planimetria catastale (cfr. All. N. 2.3, foto nn. 45; All.ti NN. 3.3-D, 3.3-E, *camera 5, w.c. 5*; All. N. 5.3 planimetria catastale appartamento);

8. sul *terrazzo 2* è installata una pergotenda con struttura portante metallica stabilmente infissa al terrazzo e tendaggio retrattile di copertura. Per tale struttura non risulta depositata la pratica edilizia autorizzativa comunale (cfr. All. N. 2.2, foto nn. 27, 28; All.ti NN. 3.3-D, 3.3-E, *terrazzo 2*, All. N. 5.3 planimetria catastale appartamento).

Da quanto riferito dal Tecnico preposto dell'Ufficio comunale, dall'estrazione delle copie delle pratiche edilizie assentite e dai sopralluoghi svolti presso l'unità abitativa, il C.T.U. rileva che nella pratica D.I.A. n. 4030/2000 depositata in Comune è presente la planimetria di progetto relativa all'Autorizzazione ANAS per la realizzazione del nuovo vano di accesso lungo la recinzione di proprietà. Inoltre, dalle verifiche svolte presso l'archivio del Comune di Bari e dell'Archivio di Stato di Bari, per il fabbricato cui l'appartamento in oggetto appartiene non vi sono planimetrie di progetto allegate a titoli edilizi autorizzati.

Ne consegue che l'ultima planimetria catastale in atti dell'appartamento datata 18/09/2003, in assenza di planimetrie allegate a titoli edilizi pregressi assentiti, risulta quella di riferimento e di confronto rispetto allo stato dei luoghi. Pertanto, le opere realizzate internamente all'involucro dell'appartamento in difformità con la planimetria catastale ed indicate ai precedenti punti 1 ÷ 7 potranno essere sanate presentando apposita pratica tecnica C.I.L.A. in sanatoria con il versamento di €80,00 per diritti di segreteria e di €1.000,00 come sanzione prevista dall'art. 6-bis comma 5 del d.P.R. 380/2001 così come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs n. 222 del 2016.

La pergotenda posta in opera indicata al precedente punto 8, pur essendo qualificabile come arredo esterno assimilabile ad un'opera provvisoria dotata di tendaggio retrattile e quindi esente da permesso edilizio, dovrà essere rimossa in quanto realizzata su area vincolata dal Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica della zona (cfr. § 4.3.7, All. N. 4.3). La rimozione potrà essere inserita nella precedente pratica tecnica C.I.L.A. in sanatoria.

Lo scrivente riporta di seguito il costo della demolizione della pergotenda comprensivo degli oneri di conferimento in discarica. In riferimento alle tariffe pubblicate sull'ultimo Listino Prezzi della Regione Puglia anno 2017, si ottiene:

- rimozione pergotenda (cod. E02.55):

$$[(2 \times 1,27 \text{ m}) + (3 \times 4,85 \text{ m}) + (3 \times 5,65 \text{ m})] \times 4,14 \text{ kg/m} \times 1,60 \text{ €/Kg} = \text{€}225,47;$$

- smaltimento struttura e tendaggio pergotenda (cod. E01.33a + E01.33g):

60

$$(1,41 \text{ q.li} \times 2,50 \text{ €q.le}) + (27,40 \text{ mq} \times 0,0085 \text{ q.li/mq} \times 31,50 \text{ €q.le}) = \underline{\underline{\text{€10,86}}}$$

totale: €236,33

La planimetria catastale in atti dell'appartamento non è aggiornata allo stato dei luoghi e, quindi, necessita di un nuovo deposito presso gli Uffici del Catasto della planimetria aggiornata, con versamento dei diritti pari a €50,00.

Inoltre, sarà necessario presentare la pratica tecnica per ottenere il Certificato di Agibilità dell'appartamento. I diritti di segreteria comunali richiesti per detta pratica ammontano ad €115,00.

Pertanto, al valore estrinseco dell'appartamento in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, vanno detratte le seguenti somme necessarie alla sua regolarizzazione urbanistica e catastale pari a:

$$\text{€} (80,00 + 1.000,00 + 236,33 + 50,00 + 115,00) = \text{€} 1.481,33.$$

B) Deposito (Sez. TO, foglio 4, p.lla 716, sub. 1).

Lo stato dei luoghi del deposito definito nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari Sez. TO al foglio 4, p.lla 716, sub. 1 è conforme alla planimetria catastale in atti. In seguito alla realizzazione del deposito è stata depositata presso l'Ufficio tecnico comunale la pratica di Condonò Edilizio n. 7039/04. Con comunicazione Prot. Inf. n. 187547 del 10/08/2016 inviata dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari al responsabile dell'abuso edilizio, l'Ufficio tecnico comunale, vista l'istanza di condono edilizio n. 7039/04 formulata ai sensi della L. 326/03 afferente l'immobile in oggetto ed esperita la procedura prevista, ha negato per le motivazioni riportate in seguito la richiesta di condono edilizio del manufatto realizzato abusivamente. Inoltre, a tale ultima comunicazione non risultano depositati successivi ulteriori atti (cfr. All. N. 2.3, foto nn. 1, 8, 9, 10; All.ti NN. 3.3-A, 3.3-B, *deposito*; All. N. 4.3 pratica di Condonò edilizio n. 7039/04; All. N. 5.3 planimetria catastale deposito).

Pertanto, da quanto riferito dal Tecnico preposto dell'Ufficio comunale, in merito alla sanabilità urbanistica del deposito realizzato in assenza di titoli edilizi assentiti, il sottoscritto riporta le motivazioni del diniego al condono richiesto con istanza n. 7039/04, così come già espresso dal medesimo Ufficio nella nota del 10/08/2016 Prot. n. 187547, ovvero che l'abuso edilizio realizzato non può essere suscettibile di sanatoria *per il combinato disposto di cui all'art.*

33 della legge 47/85 e ss.mm.ii., dai commi 26 e 27 dell'art. 32 delle legge 326/03, nonché dell'art. 2 della L.R. Puglia 28/03 così come modificato dalla L.R. Puglia 19/04 (cfr. All. N. 4.3 pratica di Condonò edilizio n. 7039/04). Sarà dunque necessario demolire il manufatto edilizio e ripristinare lo stato dei luoghi presentando una pratica tecnica comunale S.C.I.A. per demolizione versando i diritti di segreteria pari a €115,00. Lo scrivente riporta di seguito il costo della demolizione del deposito comprensivo degli oneri di conferimento in discarica. In riferimento alle tariffe pubblicate sull'ultimo Listino Prezzi della Regione Puglia anno 2017, si ottiene:

- demolizione deposito esistente:

- struttura portante in acciaio (cod. E02.55):

$$[(48 \text{ m} \times 14,92 \text{ kg/m}) + (96,8 \text{ m} \times 7,03 \text{ kg/m}) + (140,60 \text{ m} \times 7,03 \text{ kg/m}) + (148,6 \text{ m} \times 4,52 \text{ kg/m})] \times 1,60 \text{ €/Kg} = \text{€}4.890,80$$

- portone in acciaio (cod. E02.55):

$$[(16 \text{ m} \times 8,92 \text{ kg/m}) + (19 \text{ m} \times 4,52 \text{ kg/m}) + (15 \text{ m} \times 23,6 \text{ kg/m})] \times 1,60 \text{ €/Kg} = \text{€}932,16$$

- pannelli di tamponamento (cod. E02.47):

$$[405,06 \text{ mq} \times 13,10 \text{ €/mq}] = \text{€}5.306,28$$

- infissi (cod. E02.57b):

$$[7,69 \text{ mq} \times 26,20 \text{ €/mq}] = \text{€}201,47$$

- corpi illuminanti (cod. E02.61):

$$[14 \times 15,75 \text{ €/cad.}] = \text{€}220,50$$

- quadro elettrico (cod. E02.70):

$$[1 \times 30,63 \text{ €/cad.}] = \text{€}30,63$$

- smaltimento materiali da demolizione:

- struttura portante in acciaio + portone in acciaio (cod. E01.33a):

$$36,39 \text{ q.li} \times 2,50 \text{ €/q.le} = \text{€}90,97$$

- pannelli di tamponamento (cod. E01.33h):

$$50,02 \text{ q.li} \times 7,15 \text{ €/q.le} = \text{€}357,64$$

- infissi + corpi illuminanti + quadro elettrico (cod. E01.33d):

$$2,42 \text{ q.li} \times 10,70 \text{ €/q.le} = \text{€}25,89$$

Totale: €12.056,34

Inoltre, sarà necessario depositare una pratica tecnica catastale per opera di demolizione con retrocessione al catasto fabbricati e urbano, pagando i diritti di segreteria pari a € 44,00 per l'estratto di mappa catastale e €65,00 per l'approvazione del tipo mappale.

Pertanto, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, al valore complessivo del lotto vanno detratte le seguenti somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del deposito pari a:

$$€ (115,00 + 12.056,34 + 44,00 + 65,00) = € 12.280,34;$$

C) Terreni (Sez. TO, foglio 4, p.lle 465 e 715).

Lo stato dei luoghi non è conforme all'estratto di mappa catastale.

Nel merito e come suddetto, sul piazzale asfaltato retrostante il fabbricato principale e a cavallo tra le particelle catastali nn. 715 e 465, lungo il confine e ad una distanza di circa 1,70 m dalle particelle catastali nn. 2574 e 2573 del foglio catastale n. 4 di Bari – Torre a Mare, è posta in opera una tettoia costituita da una struttura in acciaio infissa al suolo con copertura in lamiera. Tale manufatto, delle dimensioni di circa 61 m x 7,30 m per un'altezza media di 4,05 m, è all'attualità utilizzato per depositare materiale da cantiere e ricovero attrezzature. La tettoia non risulta rappresentata sull'estratto di mappa catastale e non è autorizzata dal competente Ufficio tecnico comunale (cfr. All. N. 3.3-G, All. N. 2.3 foto nn. 1, 11, 12, 13; All. N. 5.3 estratto di mappa catastale).

Da quanto riferito dal Tecnico preposto dell'Ufficio comunale, in merito alla sanabilità urbanistica delle opera realizzate in difformità ai titoli edilizi assentiti, il sottoscritto rileva che l'abuso edilizio realizzato non può essere sanato e/o condonato in quanto realizzato in violazione alla normativa urbanistica-edilizia e, pertanto, soggetto a demolizione previa specifica autorizzazione comunale. Sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi presentando una pratica tecnica comunale S.C.I.A. per demolizione versando i diritti di segreteria pari a € 115,00. Detta pratica potrà essere unita con quella di cui al precedente punto B). Lo scrivente riporta di seguito il costo della demolizione della tettoia comprensivo degli oneri di conferimento in discarica. In riferimento alle tariffe pubblicate sull'ultimo Listino Prezzi della Regione Puglia anno 2017, si ottiene:

- demolizione struttura in acciaio e copertura in lamiera (cod. E02.56.a e E02.55):

$$[22 \times 3,70 \text{ m} \times 12,90 \text{ kg/m} \times 0,75 \text{ €/kg}] + [318,15 \text{ m} \times 7,03 \text{ kg/m} \times 1,60 \text{ €/kg}] + \\ [480,97 \text{ mq} \times 12,80 \text{ kg/mq} \times 1,60 \text{ €/kg}] = \text{€}14.216,35$$

- smaltimento materiali da demolizione (E01.33a):

$$94,45 \text{ qli} \times 2,50 \text{ €/q.le} = \text{€}236,12$$

totale: €14.452,47

Lungo i confini del piazzale asfaltato sono altresì presenti alcuni manufatti di cantiere prefabbricati, semplicemente poggiati al suolo e non infissi e, quindi, facilmente rimovibili.

L'opera di trasformazione di parte dei suoli agricoli in piazzale asfaltato retrostante il fabbricato principale, identificati con le particelle catastali 465 e 715 del foglio 4 (sez. TO), confinanti con parte delle particelle 466, 2574 e 2573 del medesimo foglio catastale, non risulta autorizzata. A tal proposito è stata presentata all'Ufficio tecnico del Comune di Bari la richiesta di autorizzazione n. 93 del 2001 al fine della sua utilizzazione *per lo stoccaggio all'aperto di materiali ed attrezzature*. Detta richiesta con nota del 30/03/2001 prot. n. 1713 inviata dalla Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia del Comune di Bari è stata respinta *perché l'intervento risulta in contrasto con gli artt. 27 e 34 delle N.T.A. allegate al P.R.G. del Comune di Bari (cfr. All. N. 4.3 – Pratica edilizia AUT – 93 – 2001)*.

Pertanto, detto ultimo abuso edilizio realizzato in violazione alla normativa urbanistica-edilizia non può essere sanato e sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi presentando la suddetta pratica tecnica comunale (S.C.I.A.) per demolizione. Lo scrivente riporta di seguito il costo della demolizione del piazzale asfaltato, unitamente alla pavimentazione non conteggiata al punto B) del deposito abusivo (Sez. TO, foglio 4, p.lla 716, sub. 1), comprensivo degli oneri di conferimento in discarica e ripristino dello strato di terreno vegetale. In riferimento alle tariffe pubblicate sull'ultimo Listino Prezzi della Regione Puglia anno 2017, considerando la superficie complessiva da ripristinare di mq 4461,00 (cfr. § 4.3.16), si ottiene:

- demolizione manto stradale (spessore 10 cm) (cod. Inf. 01.26):

$$[4461,00 \text{ mq} \times 4,83 \text{ €/mq}] = \text{€}21.546,63$$

- demolizione fondazione stradale (spessore 30 cm) (cod. Inf. 01.27):

$$[4461,00 \text{ mq} \times 0,30 \text{ m} \times 6,27 \text{ €/mc}] = \text{€}8.391,14$$

- oneri di discarica (cod. E 01.331):

$$[(13,25 \text{ q.le/mc} \times 4461,00 \text{ mq} \times 0,10 \text{ m}) + (16,31 \text{ q.le/mc} \times 4461,00 \text{ mq} \times 0,30 \\ \text{m})] \times 2,30 \text{ €/q.le} = \text{€}63.798,54$$

64

- fornitura di terreno agricolo (spessore 40 cm) (cod. Inf. 02.01b):

$$4461,00 \text{ mq} \times 0,40 \text{ m} \times 21,65 \text{ €/mc} = \underline{\underline{€38.632,26}}$$

totale: €132.368,57

Inoltre, da un confronto tra lo stato dei luoghi e la sovrapposizione tra la rappresentazione cartografica aerofotogrammetrica con la mappa catastale in atti del lotto in oggetto, oltrechè dalla visura storica per immobile catastale della particella 466 del foglio 4 (Sez. Torre a Mare), il sottoscritto evidenzia che la recinzione del lotto, lungo il confine Nord prospiciente la Strada Statale 16 unitamente alla realizzazione di un nuovo vano di accesso carrabile, corrispondono all'autorizzazione ANAS allegata alla Pratica D.I.A. n. 4030 del 2000, ma non alla rappresentazione aggiornata della mappa catastale in atti (cfr. All. N. 4.3 – planimetria Tavola 1 allegata alla Pratica D.I.A. n. 4030 del 2000 – N. 3.3-G e 3.3-H, All. N. 5.3.1: visura storica per immobile catastale della particella 466 del foglio 4).

Pertanto, è necessario un nuovo aggiornamento della mappa catastale con la ridefinizione del confine tra le particelle catastali n. 465 e 466 del foglio 4 (Sez. Torre a Mare). Gli oneri catastali da versare per la presentazione della pratica tecnica comunale e catastale rientrano in quelli riportati al precedente punto B).

Pertanto, al valore estrinseco dei terreni in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma necessaria alla regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a:

$$\text{€} (14.452,47 + 132.368,57) = \text{€} 146.821,04;$$

Infine, tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del lotto vengono stimate, indicativamente, in € 3.000,00, comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

4.3.11 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale degli immobili

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione degli immobili, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione degli stessi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, dell'Archivio di Stato e l'Ufficio Tecnico del Catasto di Bari;
- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili con caratteristiche simili del Comune di Bari;
- alla luce dei riscontri urbanistici riportati nei paragrafi precedenti,

ha potuto definire il più probabile valore di mercato degli immobili valutandoli per lo stato e condizione in cui si trovano ben definiti rispetto allo specifico mercato immobiliare del Comune di Bari.

4.3.12 Analisi di mercato e metodi di stima

Le unità facenti parte del campione estimativo ed i beni da valutare sono collocati tutti nella fascia edificata posta nella zona suburbana dell'abitato di Bari.

I metodi di stima prevedono delle preventive indagini finalizzate ad individuare i valori di mercato, praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente differenti parametri di confronto che per l'appartamento possono sintetizzarsi con la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale del bene, etc.

Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo dei beni in vendita ad asta pubblica dovrà essere assunto come il più prudentiale valore di mercato. Detto valore in una libera trattativa di compravendita tra soggetti privati si differenzia dalla procedura di asta pubblica in cui l'interessato all'acquisto è vincolato senza possibilità di confronto con altri soggetti oltre che dal prezzo di aggiudicazione anche dall'onere delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni.

4.3.13 Stima appartamento con criterio comparativo per punti di merito (Sez. TO, foglio 4, p.lla 59, sub. 11).

Nel modello moltiplicativo della stima comparativa per punti di merito si fa riferimento alle caratteristiche dei beni oggetto di stima che contribuiscono alla determinazione del loro valore. In particolare, a partire dal valore unitario (€/mq commerciale) fornito dalle fonti dirette e/o indirette, si moltiplica detto valore per il coefficiente K pari al prodotto dei coefficienti delle caratteristiche dei beni. Il coefficiente K è quindi un numero moltiplicatore minore, uguale o maggiore dell'unità, che sintetizzando tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile consente di correggere le quotazioni medie unitarie di mercato per ottenere il valore unitario dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Infine, il valore corretto unitario verrà moltiplicato per la superficie commerciale calcolata.

Il valore unitario ponderato del bene in studio sarà dato da: $V = V_m \times K$

dove: V = valore unitario bene oggetto di stima (€/mq comm.);

V_m = valore unitario medio (€/mq comm.);

K = prodotto dei coefficienti delle caratteristiche.

In generale, le caratteristiche tipiche di un immobile sono indicativamente così definite:

Caratteristiche posizionali estrinseche;

Caratteristiche posizionali intrinseche;

Caratteristiche intrinseche e tecnologiche;

Caratteristiche produttive,

dove per *Caratteristiche posizionali estrinseche* si intendono quelle dipendenti dalla localizzazione nell'abitato e dalle caratteristiche dello stesso, tra cui l'accessibilità e la qualificazione ambientale; per *Caratteristiche posizionali intrinseche* quelle legate alla peculiarità dell'immobile (panoramicità, luminosità, orientamento, ...); per *Caratteristiche intrinseche e tecnologiche* quelle attinenti la qualità e tipologia edilizia, dotazioni di servizi, epoca di costruzione e stato di manutenzione dell'immobile e in ultimo per *Caratteristiche produttive* le caratteristiche insite nell'immobile: costi gestionali, facilità di vendita, redditi ricavabili, etc. Altri parametri derivanti da altre caratteristiche, nel caso specifico, non sono stati presi in considerazione in quanto non influenzano il valore di stima.

Caratteristiche posizionali estrinseche

Il bene in oggetto è destinato ad abitazione residenziale. Esso si trova in posizione periferica dell'abitato di Torre a Mare. Inoltre:

- nell'abitato di Torre a Mare sono presenti alcuni servizi sociali quali scuole, luogo di culto, locali commerciali, ufficio postale, etc.;
- il centro cittadino risulta raggiungibile tramite mezzi di locomozione privati. Nelle immediate vicinanze del fabbricato è presente la stazione ferroviaria, lo svincolo della strada statale 16 e la strada provinciale per Noicattaro;
- nell'area di pertinenza del lotto n. 3 è possibile parcheggiare gli autoveicoli.

Caratteristiche posizionali intrinseche

Tipologicamente l'appartamento si sviluppa su un primo piano. Inoltre:

- la salubrità degli ambienti è buona. Non sono presenti fenomeni di condensa;
- la panoramicità è tipica degli agglomerati urbani periferici. Nonostante il livello di piano ove è ubicato, l'appartamento risulta sufficientemente luminoso per via dell'assenza di edifici limitrofi al fabbricato principale.

Caratteristiche intrinseche e tecnologiche

Gli impianti tecnologici sono in linea con gli standards qualitativi medi attuali. In particolare l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano; alcuni ambienti sono dotati di impianto ad aria condizionata.

Inoltre:

- la funzionalità distributiva degli spazi a livello planimetrico è buona;
- lo stato di manutenzione complessivo risulta buono;
- le rifiniture sono di qualità signorile;
- la tipologia edilizia è tipica delle unità immobiliari residenziali di antica realizzazione ma di recente ristrutturazione.

Caratteristiche produttive

L'immobile parte dell'edificio residenziale, in considerazione delle servitù necessarie così come già esposto, risulta vendibile. La vendita del lotto in oggetto comporterà anche la condivisione con le unità di piano terra delle zone comuni del fabbricato. Attualmente non esistono costi di gestione condominiali.

Pertanto, in riferimento alla seguente tabella, per l'appartamento in oggetto si considerano i seguenti coefficienti di merito da assegnare alle principali caratteristiche:

Caratteristica	Variabile	Coefficiente
Tipologia fabbricato	plurifamiliare	1,00
Vetustà fabbricato	più di 40 anni	0,80
Vetustà appartamento dall'ultima ristrutturazione (anno 2000)	da 10 a 20 anni	0,95
Finiture appartamento	signorili	1,05
Manutenzione appartamento	buona	1,03
Ascensore	assente	0,95
Servizi igienici	multipli	1,05
Riscaldamento	autonomo	1,05
Condizionatore	autonomo parziale	1,01
Tapparelle e/o persiane	assenti	0,96
Finestrature	doppi vetri	1,00
Spazi comuni	giardino	1,04
Parcheggio comune	posto auto per u.i.	1,04
Esposizione appartamento	panoramica	1,05
Totale coefficiente K		0,95

Per una corretta analisi delle fonti del mercato immobiliare diretto (operatori del mercato immobiliare della zona) e indiretto (banche dati ufficiali), si è proceduto con una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - *reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (indirette e dirette);*
- Fase B - *riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.*

- Fase A:

Le fonti dirette, in genere, forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso ricerche di mercato su siti web inerenti immobili attualmente in vendita nello stesso centro abitato e da indagini svolte presso operatori locali accreditati in riferimento a compravendite recenti di immobili simili a quelli in oggetto e ricadenti nella stessa zona. Gli operatori locali intervistati sono stati:

1. OMISSIS;

2. OMISSIS;

3. OMISSIS;

Valori di mercato a corpo Agenzie Immobiliari	
Agenzie immobiliari	(€)
1. OMISSIS	380.000,00
2. OMISSIS	390.000,00
3. OMISSIS	440.000,00

In particolare, i valori di mercato “a corpo” su riportati si riferiscono ad immobili rientranti nella tipologia, consistenza costruttiva, condizioni e dotazioni simili a quelle dell’appartamento in esame. Il valore medio a corpo risulta pari a:

$(380.000,00 + 390.000,00 + 440.000,00)/3 \text{ €} = \text{€}403.333,34$.

Le quotazioni tratte dalle fonti indirette sono ottenute dall’acquisizione e successiva elaborazione dei seguenti valori di mercato pubblicati e relativi alla zona d’indagine ove ricadono gli immobili oggetto della presente stima:

- a) quotazioni del secondo semestre 2017 della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare [OMI – Agenzia delle Entrate].

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare segmenta il territorio comunale in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un’area del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali.

I beni in oggetto ricadono nella fascia/zona: *suburbana / S. Giorgio – Torre a Mare* del Comune di Bari definita con il codice di zona “E7”.

Nella zona “E7”, per *abitazioni civili con stato conservativo normale*, il valore medio unitario di mercato di riferimento risulta:

$$V_{m.a}) = \text{€mq } 1.725,00.$$

- b) Per la medesima zona omogenea definite al precedente punto a) corrispondente alla zona definita *S. Giorgio – Torre a Mare* del Comune di Bari il Borsino Immobiliare, per *abitazioni civili in buono stato conservativo*, pubblica per il mese di marzo 2018 il seguente valore unitario di mercato di riferimento:

$$V_{m.b}) = \text{€mq } 1.463,00.$$

- Fase B:

I valori di mercato delle fonti dirette forniti dalle agenzie immobiliari operanti nel contesto dell'immobile in oggetto ed i valori ricavati degli immobili attualmente posti in vendita nelle vicinanze sono simili tra loro e, nel caso in esame, possono essere considerate come indicative dell'andamento dello specifico mercato immobiliare.

Per quanto attiene le fonti indirette, considerato che:

- le banche dati sono elaborate principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;

- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole ed oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;

- per il Comune di Bari, come per molti altri Comuni, le banche dati forniscono prezzi di riferimento a cui si rifanno gli studi accreditati sull'andamento del mercato immobiliare;

- essendo le quotazioni fornite dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare [OMI – Agenzia delle Entrate] riferite al secondo semestre 2017 per immobili aventi *stato conservativo normale* esse vanno corrette in base all'attuale situazione locale del mercato immobiliare ed allo stato e condizione riscontrate dell'immobile;

lo scrivente ritiene che le stesse fonti indirette possano essere considerate come riferimento e, pertanto, per la stima dell'immobile in oggetto e dall'indagine svolta per beni simili a quelli da stimare, il prezzo medio unitario di mercato di riferimento per metro quadrato di superficie commerciale può assumersi in:

$$\text{€mq } (1.725,00 + 1.463,00)/2 = \text{€mq } 1.594,00$$

pari alla media aritmetica dei valori unitari di mercato forniti dalle fonti indirette.

Pertanto, il valore unitario ponderato del bene in studio sarà pari a:

$$V = V_m \times K = (1.594,00 \text{ €mq}) \times 0,95 = 1.514,30 \text{ €mq}.$$

Il valore di mercato dell'appartamento sarà dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo stimato al metro quadro.

4.3.14 Stima dei terreni sulla base della capacità edificatoria delle aree (Sez. TO, foglio 4, p.lle 465, 715, 716).

Il valore unitario del deposito (Sez. TO, foglio 4, p.lla 716, sub. 1) non viene quantificato in quanto l'immobile per quanto detto al precedente § 4.3.10 risulta non sanabile, soggetto a demolizione con ripristino dei luoghi. Pertanto, il valore assunto sarà pari al valore del terreno corrispondente all'area di sedime del deposito a cui andranno detratti i costi necessari per l'abbattimento e ripristino dei luoghi.

Per la valutazione dei terreni si applica la metodologia che verte sull'individuazione:

- a. della zona territoriale di ubicazione e della destinazione d'uso consentita;
- b. dell'indice di fabbricabilità della zona.

Il metodo di valutazione dei terreni viene quindi effettuato in relazione alla capacità edificatoria delle aree rientrando quelle in esame nelle individuazioni del Piano Regolatore del Comune di Bari. Tale metodo, consente altresì di ridurre al minimo l'alea di soggettività propria di ogni operazioni di stima ed è in linea con l'attuale orientamento tecnico sviluppatosi in riferimento al principio della determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili soggette a compravendita ed a espropriazione.

Anche per le aree fabbricabili, il valore di mercato è il più probabile valore che il bene spunterebbe qualora fosse messo in vendita.

Le aree fabbricabili sono allestite mediante la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il valore di produzione delle aree fabbricabili può essere calcolato in base al costo del terreno originario, cui si deve sommare il valore di produzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria. Il valore di produzione delle aree fabbricabili è generalmente riferito al metro cubo costruibile vuoto per pieno, in relazione al tipo edilizio previsto.

Per le aree fabbricabili, sussiste anche il concetto del valore complementare, allorché aree particolari abbiano, per un particolare operatore, un valore diverso dal valore che può essere riconosciuto dall'operatore ordinario, a causa della complementarietà dell'area considerata con un'area adiacente.

Il costo di costruzione di un fabbricato ottenuto sulla base della Determina Dirigenziale del Comune di Bari n. 10041 del 08/9/2017 è definito per interventi di nuova edificazione relativi all'edilizia residenziale in €/mq 697,62. Tale valore aggiornato è considerato pari al costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale -

novembre 2009, n. 2081 “Ridefinizione dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata”.

A detto costo sono applicati i diversi incrementi differenziali che rappresentano le maggiorazioni di costo connesse alle qualità ed alle condizioni tecniche aggiuntive (C.R.N.) previste dalla stessa deliberazione regionale, portando il costo a €mq 697,62 x 1,36 = €mq 948,76. Infine, considerando tutti gli oneri complementari, il costo totale dell'intervento di nuova costruzione (C.T.N.) viene assunto pari a €mq 948,76 x 1,48 = €mq 1.404,16.

Inoltre, stimando il rientro finanziario (Rf) dell'operazione pari al 45% ed applicando la seguente proporzione:

C.T.N. : Rf = Valore complessivo (X) : sta all'incidenza totale (100)

si ottiene il Valore Complessivo del Fabbricato (ovvero del costo al lordo di utile per l'impresa), pari a:

$$X = \text{€mq } 1.404,16 \times 100/45 = 3.120,35 \text{ €mq.}$$

Per determinare il valore venale dei terreni rispetto al valore complessivo dei volumi edificabili, un criterio autorevole è offerto dall'art. 36, comma 7, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006.

Pertanto, il valore venale delle aree fabbricabili pari alla percentuale di incidenza del suolo sul valore complessivo dei volumi edificabili viene assunto pari al 20%, ovvero:

$$3.120,35 \text{ €mq} \times 0,2 = 624,07 \text{ €mq.}$$

Per pervenire al valore venale dei terreni in funzione delle diverse capacità edificatorie agli stessi attribuite dal Piano nonché in funzione degli ulteriori elementi di valutazione in precedenza sviluppati, si applica la seguente formula che mette in relazione il valore unitario della incidenza dell'area (624,07 €mq), con l'indice di fabbricabilità fondiaria proprio attribuito dal PRG vigente nel quale ricadono i terreni da valutare rapportato in mq (Iff), con l'altezza di piano espressa in metri e con la superficie complessiva degli stessi terreni (St), ovvero: $624,07 \text{ €mq} \times \text{Iff} \times 1/h \times \text{St}$.

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica della zona, l'indice di fabbricabilità fondiaria delle aree contermini alla “Zona per attività primarie di tipo A”, viene assunto pari a quello di quest'ultima, stabilito dall'art. 34 delle N.T.A. in 0,03 mc/mq (cfr. All. N. 4.3).

Pertanto, il valore venale unitario dei terreni in oggetto sarà definito dalla seguente formula:

$$624,07 \text{ €mq} \times 0,03 \text{ mc/mq} \times 1/3 \text{ m} = 6,24 \text{ €mq.}$$

Il valore dei terreni sarà ottenuto moltiplicando il detto valore unitario per la superficie complessiva dei suoli.

4.3.15 Stima del costo di sostituzione deprezzato delle recinzioni del lotto.

Per quanto attiene la determinazione del valore della recinzione del lotto in oggetto, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima riferito al costo (approccio relativo al costo di sostituzione deprezzato) possa essere in generale preferibile sia all'approccio di mercato che all'approccio reddituale.

Nel caso specifico per il criterio di valutazione riferito al costo, gli elementi da considerare per ottenere il valore del bene saranno:

- I.** costi da sostenere per la realizzazione di una recinzione simile a quella da stimare;
- II.** aggiustamento dei costi di costruzione in relazione ai deprezzamenti accumulati nel tempo.

In particolare, all'interno del criterio generale riferito al costo, il metodo della comparazione per unità di misura, e cioè il metodo più sintetico fra quelli comunemente utilizzati, appare il più consono.

Con detto metodo si determinano i singoli costi da sostenere per unità di misura per opere edili comparabili e li si moltiplicano successivamente per la consistenza dell'oggetto di stima.

Le fasi del procedimento di stima dei costi da sostenere per la costruzione di un'opera edile simile a quello da stimare sono quindi tre:

- analisi dei costi di costruzione;
- definizione dei costi unitari;
- moltiplicazione dei costi unitari per la consistenza.

Al fine di evitare confusioni si forniscono qui di seguito le definizioni del costo di riproduzione o di ricostruzione (reproduction cost) e del costo di sostituzione o di rimpiazzo (replacement cost):

- *"Costo di riproduzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio perfettamente identico a quello da peritare, con gli stessi materiali, norme, disegni, particolari e gravato dai medesimi difetti, deterioramenti e obsolescenze dell'edificio da stimare".*

- "Costo di sostituzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio che abbia destinazione equivalente a quella dell'edificio da stimare, utilizzando materiali moderni, di normale livello qualitativo, stile e distribuzione degli spazi interni".

La stima del costo di sostituzione in luogo di quella del costo di riproduzione, è a volte una via obbligata per il perito, laddove risulti mancante tutta una serie di informazioni circa i materiali utilizzati nella costruzione originaria e comporta l'utilizzazione di parametri quali, ad esempio, quelli riportati sui principali prezziari di riferimento del settore.

Per la quantificazione del valore della recinzione del lotto il sottoscritto, sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo ed utilizzando le tariffe pubblicate dall'ultimo Listino Prezzi della Regione Puglia anno 2017, ha potuto quantificare il valore unitario a nuovo, comprensivo di fornitura e posa in opera, delle recinzioni in muratura e cancelli esistenti. In particolare, ne deriva che:

- 1) il costo per metro lineare della realizzazione del muretto alto circa 75 cm in calcestruzzo armato con sovrastante recinzione metallica grigliata posto lungo il confine con buona parte della particella catastale n. 466 del foglio 4 (Sez. TO) (Strada Statale 16), è pari a 204,85 €/ml;
- 2) il costo per metro lineare della realizzazione del muretto alto circa 140 cm in calcestruzzo armato con sovrastante recinzione metallica grigliata posto lungo il confine con le particelle catastali n. 376 e parte della n. 2574 del foglio 4 (Sez. TO), è pari a 270,90 €/ml;
- 3) il costo per metro lineare della realizzazione del muretto alto circa 140 cm in calcestruzzo armato rivestito in pietra con sovrastante recinzione metallica lavorata posto lungo il confine con parte della particella catastale n. 466 del foglio 4 (Sez. TO) e la via Dogali, è pari a 496,88 €/ml;
- 4) il costo della realizzazione delle n. 3 colonne poste ai lati del cancello principale carrabile e del cancello pedonale su via Dogali n. 7 è pari a €cad. 989,00;
- 5) il costo per la fornitura e posa in opera del cancello principale carrabile in acciaio ad apertura motorizzata e del cancello pedonale posti alla via Dogali n. 7, da ricerche di mercato svolte presso aziende del settore, risulta pari a €4.000,00;
- 6) il costo per la fornitura e posa in opera del cancello carrabile in acciaio pesante con griglia metallica, ad apertura scorrevole motorizzata, posto sulla particella 465 del

75

foglio 4 (Sez. TO) a confine con la complanare della Strada Statale 16, da ricerche di mercato svolte presso aziende del settore, risulta pari a €5.000,00.

E' necessario "aggiustare" il costo di costruzione a nuovo in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo.

Per determinare il deprezzamento accumulato nel tempo, il sottoscritto ha preso in esame gli studi statistici sulla vetustà delle opere edili realizzate. Dette costruzioni ed impianti non superano, mediamente, i 50 anni di vita utile.

Ne deriva un particolare deprezzamento che viene definito decadimento reddituale che tiene conto dello stato attuale del bene.

Nella pratica corrente, allo scopo di rendere più snello il calcolo, si adoperano coefficienti complessivi di deperimento che comprendono generalmente l'effetto della vetustà pura e del decadimento reddituale, consentendo anche di tener conto di un'avvenuta o probabile obsolescenza.

L'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) propone, a questo proposito, la seguente formula "messa a punto da tecnici di costruzioni industriali":

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e A gli anni dei beni immobili in percentuale della loro durata totale di utilizzo.

Pertanto, il valore del coefficiente di deprezzamento del bene C_D si ottiene in funzione del valore D :

$$C_D = 100\% - D.$$

Il deprezzamento delle recinzioni e dei cancelli del lotto da stimare dell'età di circa 17 anni (quest'ultima desunta dall'ultimo intervento di manutenzione straordinaria cfr. DIA n. 4030/2010) e di cui si stima in 50 anni la loro durata totale di utilizzo, tenuto conto che in percentuale $A = 34\%$, risulta:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86 = 17,97\% .$$

Il coefficiente di deprezzamento C_D da applicare a ciascuna voce di prezzo risulta pari a:

$$C_D = 100\% - D = 82,03\% .$$

Pertanto, il valore di mercato sarà dato dal prodotto della rispettiva quantità per il prezzo unitario stimato deprezzato.

4.3.16 Calcolo superfici commerciali

A) Appartamento (Sez. TO, foglio 4, p.lla 59, sub. 11).

Le superfici lorde rilevate dei vani dell'appartamento, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali, risultano (cfr. All. NN. 3.3-F):

A. superficie lorda complessiva degli ambienti principali dell'appartamento (*“superficie complessiva dei vani principali e degli accessori a servizio diretto di quelli principali”*): mq 233,85;

B. superficie lorda complessiva dei locali definiti *camera 5* e *w.c.5* (*“vani accessori a servizio indiretto non comunicanti direttamente con i vani principali di cui alla precedente lettera A, quali soffitte, cantine e simili”*): mq 19,41;

C. superficie lorda complessiva del balcone e terrazzi dell'appartamento (*“pertinenze esclusive, quali balconi, terrazze e simili, della singola unità immobiliare e comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A”*): mq 115,77;

D. superficie lorda complessiva del terreno correlato all'appartamento di primo e secondo piano, definito nel catasto alla Sezione G – Foglio 4 – Particella 62 (*“superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare”*): mq 80,00;

La superficie commerciale dell'appartamento in oggetto si ottiene in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dall'Allegato C del D.P.R.138/98 e dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero:

Descrizione Superficie	Area (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
a.	233,85	100 %	233,85
b.	19,41	25 %	4,85
c.	115,77	30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente.	16,58

d.	80,00	10 per cento fino alla superficie definita nella lettera A, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.	8,00
----	-------	---	------

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'appartamento risulta:
 (233,85 + 4,85 + 16,58 + 8,00) mq = 263,28 mq.

B) Deposito (Sez. TO, foglio 4, p.lla 716, sub. 1).

La superficie lorda rilevata del deposito risulta (cfr. All. NN. 3.3-C):

Descrizione Superficie	Area (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
E.	179,77	100 %	179,77

Mentre, la superficie catastale riportata sulla visura storica catastale, risulta mq 183.

C) Terreni (Sez. TO, foglio 4, p.lla 465, 715, 716).

Le superfici catastali dei terreni distinti nel Catasto Terreni del Comune di Bari Sezione di Torre a Mare al foglio 4, particelle 715, 465, 716 risultano (cfr. All. N. 5.3):

Descrizione	Area (mq)
foglio 4, particella 715	8785,00
foglio 4, particella 465	4188,00
foglio 4, particella 716	183,00
Totale	13156,00

Inoltre, dall'osservazione dei luoghi suffragata dal rilievo aerofotogrammetrico dell'area, risulta la seguente superficie (cfr. All. N. 3.3-G):

Descrizione	Area (mq)
Superficie sistemata a piazzale	4461,00

La lunghezza complessiva della recinzione di proprietà del lotto 3 risulta pari a 419,00 ml. Di tale lunghezza, risultano:

- 116,70 ml costituiti da muretti aventi altezza pari a 140 cm in calcestruzzo armato con sovrastante recinzione metallica grigliata;
- 192,80 ml costituiti da muretti aventi altezza pari a 75 cm in calcestruzzo armato con sovrastante recinzione metallica grigliata;
- 109,50 ml costituiti da muretti aventi altezza pari a 140 cm in calcestruzzo armato rivestiti in pietra con sovrastante recinzione metallica lavorata.

Infine, sono presenti:

- n. 1 cancello principale carrabile in acciaio ad apertura motorizzata (Via Dogali);
- n. 1 cancello pedonale in acciaio (Via Dogali);
- n. 1 cancello carrabile in acciaio ad apertura scorrevole motorizzata (complanare S.S. 16).

4.3.17 Calcolo del valore commerciale del lotto.

A) Appartamento (Sez. TO, foglio 4, p.lla 59, sub. 11).

In base a quanto sopra riportato, il più probabile valore commerciale dell'appartamento in oggetto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate, risulta:

mq 263,28 x €/mq 1.514,30 = € 398.684,90 (in lettere Euro Trecentonovantottomilaseicentoottantaquattro/90).

Tale valore, per le considerazioni su riportate inerenti anche lo stato attuale dell'immobile, rientra nell'intervallo dei valori di mercato forniti dalle fonti dirette.

B) + C) Deposito (Sez. TO, foglio 4, p.lla 716, sub. 1) e terreni (Sez. TO, foglio 4, p.lle 465, 715, 716).

Il valore commerciale del deposito, parte del lotto 3, non viene quantificato in quanto l'immobile per quanto detto al precedente § 4.3.10 risulta non sanabile, soggetto a demolizione con ripristino dei luoghi. Pertanto, il valore assunto sarà pari al valore del terreno corrispondente all'area di sedime del deposito.

In base a quanto sopra riportato, il più probabile valore commerciale dei terreni al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate, risulta:

$(6,24 \text{ €mq} \times 13156,00 \text{ mq}) + [(204,85 \text{ €m} \times 192,80 \text{ m}) + (270,90 \text{ €m} \times 116,70 \text{ m}) + (496,88 \text{ €m} \times 109,50 \text{ m}) + (3 \times 989,00 \text{ €cad.}) + 4.000,00 \text{ €} + 5.000,00 \text{ €} \times 0,8203 = \text{€} 194.871,95$ (in lettere Euro Centonovantaquattromilaottocentosestantuno/95).

Pertanto, il valore complessivo del lotto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate, risulta pari alla somma dei valori di mercato delle unità immobiliari in esso ricomprese:

$V_{\text{lotto 3}} = A) + B) + C) = \text{€} (398.684,90 + 194.871,95) = \text{€} 593.556,85$ (in lettere Euro Cinquecentonovantatremilacinquecentocinquantasei/85).

Al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate al precedente §. 4.3.10 va detratta la seguente somma necessaria alla regolarizzazione urbanistica e catastale delle unità immobiliari componenti il lotto, che ammonta a:

$\text{€} (1.481,33 + 12.280,34 + 146.821,04 + 3.000,00) = \text{€} 163.582,71$;

Pertanto, si ottiene il seguente valore commerciale del lotto:

$\text{€} (593.556,85 - 163.582,71) = \text{€} 429.974,14$ (in lettere Euro Quattrocentoventinovemilannovecentosettantaquattro/14).

Considerando un abbattimento forfetario richiesto dalla Procedura, pari al 15%, del valore commerciale del lotto ricavato dalla *differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti*, si ottiene il seguente valore:

$\text{€} 429.974,14 \times (1 - 0,15) = \text{€} 365.478,02$ (in lettere Euro Trecentosessantacinquemilaquattrocentosettantotto/02).

n.b.: lo scrivente rimanda ad un'attenta lettura dei seguenti paragrafi:

- **§. 4.3.3: dati catastali, storia ipotecaria – provenienza dei beni, servitù, conduzione immobili, accertamenti documentali eseguiti;**

- **§. 4.3.10: difformità edilizie riscontrate e sanabilità urbanistica e catastale.**

Le informazioni riportate sono propedeutiche alla vendita del lotto 3.

LOTTO N. 4:

Appartamento porzione del fabbricato sito in Bari alla Via Pasquale Fiore n. 14,
distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al
foglio 113, particella 164, subalterno 13.

4.4.1 Individuazione del bene, confini e sua distribuzione

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione del fabbricato multipiano sito in Bari alla Via Pasquale Fiore n. 14 ed in particolare:

- appartamento ad uso residenziale sito al primo piano avente accesso dal portone e scala condominiale, porta d'ingresso principale posta sulla sinistra di chi salendo le scale giunge sul pianerottolo di piano del vano scala, confinante con vano scala, altro appartamento del piano e via Pasquale Fiore, salvo altri.

L'appartamento risulta così suddiviso: ingresso/disimpegno (cfr. All. N. 2.4 foto NN. 4, 5 ed All. NN. 3.4-A, 3.4-B, *ingresso/disimpegno*), camera con affaccio su via Pasquale Fiore (cfr. All. N. 2.4 foto N. 6 ed All. NN. 3.4-A, 3.4-B, *camera 1*), corridoio (cfr. All. N. 2.4 foto NN. 7, 8 ed All. NN. 3.4-A, 3.4-B, *corridoio*), servizio igienico (cfr. All. N. 2.4 foto NN. 9, 10 ed All. NN. 3.4-A, 3.4-B, *servizio igienico*), camera con balcone avente affaccio su via Pasquale Fiore (cfr. All. N. 2.4 foto N. 11 ed All. NN. 3.4-A, 3.4-B, *camera 2*), balcone con affaccio su via Pasquale Fiore (cfr. All. N. 2.4 foto N. 12 ed All. NN. 3.4-A, 3.4-B, *balcone*), camera con armadio in muratura e affaccio su via Pasquale Fiore (cfr. All. N. 2.4 foto NN. 13, 14 ed All. NN. 3.4-A, 3.4-B, *camera 3 – armadio in muratura*), cucina con esposizione interna su balcone con veranda (cfr. All. N. 2.4 foto NN. 15, 16 ed All. NN. 3.4-A, 3.4-B, *cucina*), balcone con veranda con piccolo servizio igienico e lavanderia (cfr. All. N. 2.4 foto NN. 17, 18, 19 ed All. NN. 3.4-A, 3.4-B, *balcone con veranda – w.c./lavanderia*).

Lo stato dei luoghi dell'immobile è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2.4, 3.4-A, 3.4-B, 3.4-C).

4.4.2 Caratteristiche della costruzione

STRUTTURA

In elevazione: struttura intelaiata in calcestruzzo di c.a.;

Orizzontamenti: solai di interpiano in latero-cemento;

81

Copertura: piana.

ESTETICA ESTERNA

Facciata: tompagnatura con paramento esterno costituito da pannelli di rivestimento in cotto ceramico seghettato di colore marrone e intonaco civile con idropittura per esterni di colore chiaro;

Portone accesso

androne: in lega di alluminio di colore grigio scuro e vetro;

Vano scala: pavimentazioni androne in ceramica e vano scala in pietra naturale.

Ascensore: presente.

RIFINITURE INTERNE APPARTAMENTO

Tramezzature: in tufelle e/o laterizio forato, complete di intonaco del tipo civile;

Pavimentazioni: - la pavimentazione degli ambienti interni, a meno del servizio igienico, della cucina e dei balconi è in parquet in listelli di legno aventi colori variegati dal marrone chiaro al marrone scuro;
- *servizio igienico*: pavimentazione in ceramica di tonalità rosa variegato, a tasselli di 5 x 5 cm;

- *cucina e balconi*: pavimentazione in ceramica di tonalità grigio/marrone, avente dimensioni di circa 30 x 30 cm;

Rivestimenti a parete: le pareti del balcone con veranda e del servizio igienico/lavanderia sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore grigio/marrone delle dimensioni di 10 x 10 cm sino all'altezza di circa 1,00 m; le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle di ceramica di tonalità rosa variegato, a tasselli di 5 x 5 cm, a tutta altezza;

Battiscopa in listelli di legno di tonalità ciliegio.

Controsoffitto: controsoffitto anche con faretti incassati. La controsoffittatura, lì dove presente, porta l'altezza utile interna da 3 m a 2,70 m.

Pitturazioni interne: pitturazione di colore chiaro sulle pareti, verde chiaro in cucina; tempera bianca per i soffitti;

Apparecchi sanitari: in porcellana tradizionale.

Porta di ingresso: blindata con pannelli in legno;

Porte interne: porte in legno a battente laccate color bianco.
Infissi: finestre e porte-finestre a battente in lega di alluminio color bianco con vetro camera. Tapparelle avvolgibili in PVC di colore marrone chiaro con azionamento elettrico. Veranda balcone interno con ante scorrevoli in lega di alluminio. Inferriate di protezione anti-intrusione apposte alla finestra del servizio igienico ed alla porta-finestra della cucina.

IMPIANTI

Riscaldamento: Impianto autonomo con caldaia a gas metano e radiatori a parete in ghisa. Servizio igienico dotato di scaldasalviette. Condizionatori d'aria installati a parete negli ambienti *cucina e camera 3*.

Idrico - sanitario: presente.

Impianto telefonico: presente;

Impianto citofonico: presente;

Impianto allarme: presente;

Impianto TV: presente;

Elettrico: presente.

4.4.3 Dati catastali, storia ipotecaria – provenienza del bene, conduzione immobile.

Oneri condominiali ordinari e straordinari dovuti

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza l'immobile in oggetto è allibrato nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Bari come segue:

Appartamento:

Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
113	164	13	2	A/2	4	6 vani	Totale: 135 mq Totale escluse aree scoperte: 132 mq	€960,61

Indirizzo: Via Pasquale Fiore n. 14, piano: 1.

L'unità immobiliare, risulta catastalmente intestata alla OMISSIS (c.f.: OMISSIS) per la quota di proprietà pari a 1/1.

Sulla base del Certificato notarile in atti prodotto dal creditore procedente, lo scrivente riporta quanto segue:

- *“descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:*

censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, intestato: OMISSIS proprietà per 1/1, al foglio 113, particella 164 sub. 13, Via Pasquale Fiore n. 14, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, Rendita Euro 960,61. L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Bari Sezione di Bari, alla Partita 1 foglio 113 particella 164, ha una superficie di are 17.61 della originaria consistenza di are 11.52; varia con la particella 165.

- *Storia ipotecaria:*

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari alla Via Pasquale Fiore n. 14, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 113 particella 164 sub. 13 natura A2 di 6 vani al piano 1, è pervenuta alla signora OMISSIS, OMISSIS, con l'atto di donazione accettata per OMISSIS repertorio n. 34660, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28/11/2016 ai nn. 48864 registro generale e 34934 registro particolare.

Alla OMISSIS nubile, l'appartamento sito al primo piano dello stabile in Bari, alla Via Pasquale Fiore n. 14, composto di tre vani e accessori, distinto in Catasto al foglio 113 particella 164 sub. 13 categoria A/2 di 5 vani, è pervenuto dalla OMISSIS in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita per OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 25/5/1993 ai nn. 17221 registro generale e 13602 registro particolare”.

L'appartamento in oggetto, al momento del sopralluogo svolto il giorno 20/01/2018, è risultato concesso in locazione. A tal proposito il OMISSIS ha fornito al sottoscritto la copia del contratto di locazione ad uso abitativo per studenti universitari della durata di mesi 12 a partire dal 01/09/2017 (cfr. All. **N. 7.4**).

Così come dichiarato dal OMISSIS nel verbale di sopralluogo del 20/01/2018 non esistono debiti o contenziosi nei confronti del condominio inerenti la conduzione dell'immobile (cfr. All. **N. 1**).

4.4.4 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi della consistenza

Il sottoscritto ha misurato con distanziometro laser i beni oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata ricavando le superfici nette e lorde da un rilievo metrico diretto e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale.

Nella definizione analitica delle superfici commerciali lo scrivente ha utilizzato le indicazioni metodologiche fornite dagli Allegati B e C del D.P.R. 138/98 e le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

4.4.5 Vetustà

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari i lavori di costruzione del fabbricato cui il bene in oggetto è parte sono terminati presumibilmente intorno al 1958, anno del rilascio del Certificato di Abitabilità.

4.4.6 Stato di conservazione

Il bene oggetto di perizia si presenta in buone condizioni generali. Durante il sopralluogo non sono state evidenziate zone di infiltrazioni da acqua meteorica, di condensa e/o zone dell'appartamento che richiedessero manutenzione straordinaria.

4.4.7 Destinazione urbanistica

Il sottoscritto in seguito alle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari fa presente che la Particella catastale N. 164 del Foglio N. 113 cui l'immobile in oggetto appartiene, in virtù del vigente Piano Regolatore Generale, ricade nell'area residenziale definita "aree di completamento di tipo B3".

Pertanto, il C.T.U. per tale Zona riporta lo specifico articolo delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Bari:

"Art. 48 – Aree di completamento di tipo B3-B4-B5.

Nelle aree di completamento di tipo B3-B4-B5, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte dell'Amministrazione Comunale della esistenza di una sufficiente viabilità. Nel

caso che la viabilità sia ritenuta sufficiente gli interventi non sono subordinati a preventiva stesura di piano particolareggiato e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Sf.: lotto minimo: superficie fondiaria al netto delle strade:

mq.600 in zone di tipo B3;

mq.1.000 in zone di tipo B4;

mq.1.500 in zone di tipo B5.



Salvo, in ciascuna di dette zone, lotti di minore estensione, interclusi da costruzioni esistenti;

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria:

mc./mq.3 in zone di tipo B3;

mc./mq.2 in zone di tipo B4;

mc./mq.0,5 in zone di tipo B5;

Rc.: rapporto di copertura: max 50%;

H.: altezza massima:

max 25 ml. in zone di tipo B3;

max 14 ml. in zone di tipo B4;

max 8 ml. in zone di tipo B5;

Dc.: distanza dai confini: $H \times 0,5 = \text{min. ml.5}$;

E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente;

Df.: distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $[(H + H1) \times 0,5]$, con un minimo di ml.10;

Ds.: distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza stradale sulla quale i fabbricati prospettano e salvo allineamenti prevalenti esistenti;

a) per strade di larghezza inferiore a ml.7: ml.5;

b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15: ml.7,50;



c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10;

Vc.: verde condominiale: min. 20% della superficie netta del lotto;

P.: parcheggi: 1 mq. ogni 10 mc.

A.: autorimesse: min. un posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Nel caso che la viabilità esistente non sia ritenuta sufficiente, gli interventi singoli, con le prescrizioni di cui ai precedenti comma, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati di viabilità o di lottizzazioni che tengano conto delle necessità varie.

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate, per la presente zona omogenea B, con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo B in questione).

In fase di redazione dei richiesti piani particolareggiati o piani di lottizzazione o piani particolareggiati – quadro, si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alla necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

Per quanto attiene la presente zona, in fase di redazione dei piani attuativi prescritti, ove esigenze particolari di carattere architettonico e compositivo richiedono per la densità edilizia il raggiungimento dei valori fissati dal D.M. 2/4/68 (art. 7), chiarito dalla circolare della Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica n. 344 in data 4/5/72, si prescrive che tutti i volumi superiori ai valori fissati dalla presente norma vengano utilizzati esclusivamente a servizi di quartiere di cui al D.M. 2/4/68 (art. 3), con precedenza alle attrezzature scolastiche di cui alla presente zona omogenea B è specificatamente carente. Un'apposita convenzione disciplinerà i rapporti fra i proprietari

e l'Amministrazione Comunale al fine di regolare la cessione in proprietà al Comune delle predette opere di urbanizzazione secondaria, giusto quanto riportato al precedente art. 44”.

Altri articoli complementari delle N.T.A. sono i nn. 40, 41, 42, 43, 44, 58, 59, che per brevità non vengono trascritti ma sono consultabili in allegato (cfr. All. N. 8.4).

4.4.8 Concessioni e certificazioni edilizie assentite. Abitabilità edilizia.

In seguito agli accertamenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari e dell'Archivio di Stato di Bari il C.T.U. fa presente quanto segue. In data 19/06/1958 è stato rilasciato dal Comune di Bari il certificato di Abitabilità a nome della Ditta costruttrice "OMISSIS", relativamente ai fabbricati multipiano siti in Bari alla "via Pasquale Fiore nn. 14 – 26, angolo Conte di Cavour”.

Su indicazione dell'Ufficio tecnico di Bari, sprovvisto delle copie cartacee delle Licenze edilizie autorizzative in quanto il fabbricato risulta realizzato ante 1967, il sottoscritto si è recato presso l'Archivio di Stato di Bari per visionare ed eventualmente estrarre copia delle Licenze edilizie del fabbricato sito in via Pasquale Fiore n. 14.

In seguito alle indagini eseguite l'Ufficio dell'Archivio di Stato di Bari ha comunicato al sottoscritto, prima in data 22.01.2018 con la nota prot. n. 685 cl. 28.10.04/2 e poi in data 30/01/2018 con la nota prot. n. 1070 cl. 28.10.01/1 (cfr. All. N. 4.4), che l'esito delle ricerche delle Licenze Edilizie relative al fabbricato sito in Bari alla via P. Fiore 14-26 avevano avuto esito negativo e che le pratiche edilizie non erano risultate ivi depositate; pertanto, per il fabbricato cui l'appartamento appartiene non è stato possibile risalire né al numero e né alla data di rilascio delle Licenze Edilizie. A tanto è possibile aggiungere che l'atto di donazione dell'appartamento del 21/11/2016 tra OMISSIS, riporta che "...la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della donazione è iniziata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967..." (cfr. All. N. 7.4).

Inoltre, per l'appartamento in oggetto non esistono depositate presso l'archivio comunale pratiche tecniche edilizie autorizzative quali D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., Condoni edilizi etc.

4.4.9 Difformità edilizie riscontrate e sanabilità urbanistica e catastale

Dal sopralluogo svolto è possibile affermare che lo stato dei luoghi dell'appartamento oggetto della presente Procedura non è conforme alla planimetria catastale in atti.

Nel merito, il servizio igienico risulta attualmente più ampio e diversamente conformato rispetto a quello indicato sulla planimetria catastale (cfr. All. N. 2.4, foto nn. 9, 10; All.ti NN. 3.4-A, 3.4-B, *w.c.*; All. N.5 planimetria catastale appartamento). Detto ampliamento ha comportato la riduzione della superficie utile della zona *ingresso/disimpegno* (cfr. All. N. 2.4, foto n. 5; All.ti NN. 3.4-A, 3.4-B, *ingresso/disimpegno*; All. N.5 planimetria catastale appartamento) e il contestuale ampliamento del corridoio (cfr. All. N. 2.4, foto nn. 7, 8; All.ti NN. 3.4-A, 3.4-B, *corridoio*; All. N.5 planimetria catastale appartamento). Nella camera da letto con esposizione su via P. Fiore, indicata *camera 3*, è ricavato un armadio in muratura non riportato sulla planimetria catastale (cfr. All. N. 2.4, foto n. 14; All.ti NN. 3.4-A, 3.4-B, *camera 3 – armadio in muratura*; All. N.5 planimetria catastale appartamento). L'accesso alla cucina è stato modificato murando il previgente ingresso posto sulla sinistra del corridoio ed eliminando il tramezzo divisorio tra il ripostiglio e la cucina riportati sulla planimetria catastale. Pertanto, con l'eliminazione del ripostiglio all'attualità la superficie utile della cucina risulta maggiore di quella riportata sulla planimetria catastale (cfr. All. N. 2.4, foto n. 7, 15; All.ti NN. 3.4-A, 3.4-B, *cucina*; All. N.5 planimetria catastale appartamento).

Il balcone con esposizione interna risulta dotato di veranda chiusa con infissi apribili dotati di vetrate. Tale difformità non è rappresentata sulla planimetria catastale in atti (cfr. All. N. 2.4, foto n. 17, 18; All.ti NN. 3.4-A, 3.4-B, *balcone con veranda*; All. N.5 planimetria catastale appartamento).

Il soffitto di alcuni ambienti interni risulta ribassato con cartongesso ad un'altezza di circa 2,70 m.

Lo scrivente dalle verifiche svolte ed in assenza delle planimetrie allegate ai titoli edilizi non rinvenuti può limitarsi ad evidenziare che la planimetria catastale dell'appartamento in atti depositata dalla Ditta "OMISSIS" risulta datata 19/05/1958, mentre il Certificato di Abitabilità a nome della Ditta costruttrice "OMISSIS", relativamente ai fabbricati multipiano siti in Bari alla "via Pasquale Fiore nn. 14 – 26, angolo Conte di Cavour", risulta rilasciato dal Comune di Bari il successivo mese di giugno, ovvero il 19/06/1958 (cfr. All. N. 5.4

planimetria catastale). Ne consegue che l'ultima planimetria catastale in atti, in assenza della planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio rilasciato, risulta quella di riferimento e di confronto rispetto allo stato dei luoghi.

Per quanto attiene la veranda non riportata sulla planimetria catastale e per la quale non esistono in archivio titoli edilizi autorizzativi, bisognerà provvedere alla rimozione della stessa posta sul balcone con affaccio interno dell'appartamento presentando una pratica tecnica comunale C.I.L.A. per demolizione versando i diritti di segreteria pari a €80,00. In seguito all'aggiornamento della planimetria catastale con versamento dei diritti pari a € 50,00, sarà possibile sanare la diversa distribuzione degli spazi interni presentando apposita pratica tecnica C.I.L.A. in sanatoria con il versamento di €80,00 per diritti di segreteria e di €1.000,00 come sanzione prevista dall'art. 6-bis comma 5 del d.P.R. 380/2001 così come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs n. 222 del 2016. Lo scrivente riporta di seguito il costo della demolizione della veranda comprensivo degli oneri di conferimento in discarica. In riferimento alle tariffe pubblicate sull'ultimo Listino Prezzi della Regione Puglia anno 2017, si ottiene:

- rimozione veranda esistente (cod. E02.57.b):

$$(4,50 \times 2,00) \text{ mq} \times 26,20 \text{ €/mq} = \text{€}235,80$$

- smaltimento materiali da demolizione (E01.33a + E01.33e):

$$(0,92 \text{ q.li} \times 2,50 \text{ €/q.le}) + (1,44 \text{ q.li} \times 4,20 \text{ €/q.le}) = \text{€}8,35$$

$$\text{totale: €}244,15$$

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'appartamento vengono stimate, indicativamente, in € 1.000,00, comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco dell'appartamento in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, vanno detratte le seguenti somme necessarie alla sua regolarizzazione urbanistica e catastale pari a:

$$\text{€} (80,00 + 50,00 + 80,00 + 1.000,00 + 244,15 + 1.000,00) = \text{€} 2.454,15.$$

4.4.10 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale dell'immobile

90

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, dell'Archivio di Stato e l'Ufficio Tecnico del Catasto di Bari;
- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili con caratteristiche simili del Comune di Bari;
- alla luce dei riscontri urbanistici riportati nei paragrafi precedenti e seguendo il criterio comparativo per punti di merito,

ha potuto definire il più probabile valore di mercato dell'immobile valutandolo per lo stato e condizione in cui si trova ben definito rispetto allo specifico mercato immobiliare del Comune di Bari.

4.4.11 Analisi di mercato e metodo di stima

Le unità facenti parte del campione estimativo ed il bene da valutare sono collocati tutti nella fascia edificata posta nella zona semicentrale dell'abitato di Bari.

Il metodo di stima prevede una preventiva indagine finalizzata ad individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente differenti parametri di confronto, tra cui la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale del bene, etc.

Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo dei beni in vendita ad asta pubblica dovrà essere assunto come il più prudentiale valore di mercato. Detto valore in una libera trattativa di compravendita tra soggetti privati si differenzia dalla procedura di asta pubblica in cui l'interessato all'acquisto è vincolato senza possibilità di confronto con altri soggetti oltre che dal prezzo di aggiudicazione anche dall'onere delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni.

4.4.12 Stima comparativa con criterio per punti di merito

Nel modello moltiplicativo della stima comparativa per punti di merito si fa riferimento alle caratteristiche dei beni oggetto di stima che contribuiscono alla determinazione del loro valore. In particolare, a partire dal valore medio unitario (€mq commerciale) fornito dalle fonti dirette e/o indirette, si moltiplica detto valore per il coefficiente K pari al prodotto dei coefficienti delle caratteristiche dei beni. Il coefficiente K è quindi un numero moltiplicatore minore, uguale o maggiore dell'unità, che sintetizzando tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile consente di correggere le quotazioni medie unitarie di mercato per ottenere il valore unitario dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Infine, il valore corretto unitario verrà moltiplicato per la superficie commerciale calcolata.

Il valore unitario ponderato del bene in studio sarà dato da: $V = V_m \times K$

dove: V = valore unitario bene oggetto di stima (€mq comm.);

V_m = valore unitario medio (€mq comm.);

K = prodotto dei coefficienti delle caratteristiche.

In generale, le caratteristiche tipiche di un immobile sono indicativamente così definite:

Caratteristiche posizionali estrinseche;

Caratteristiche posizionali intrinseche;

Caratteristiche intrinseche e tecnologiche;

Caratteristiche produttive,

dove per *Caratteristiche posizionali estrinseche* si intendono quelle dipendenti dalla localizzazione nell'abitato e dalle caratteristiche dello stesso, tra cui l'accessibilità e la qualificazione ambientale; per *Caratteristiche posizionali intrinseche* quelle legate alla peculiarità dell'immobile (panoramicità, luminosità, orientamento, ...); per *Caratteristiche intrinseche e tecnologiche* quelle attinenti la qualità e tipologia edilizia, dotazioni di servizi, epoca di costruzione e stato di manutenzione dell'immobile e in ultimo per *Caratteristiche produttive* le caratteristiche insite nell'immobile: costi gestionali, facilità di vendita, redditi ricavabili, etc. Altri parametri derivanti da altre caratteristiche, nel caso specifico, non sono stati presi in considerazione in quanto non influenzano il valore di stima.

Caratteristiche posizionali estrinseche

La tipologia dell'edificio in cui è ubicato il bene in oggetto è prevalentemente destinata ad abitazioni residenziali. L'appartamento è affacciato su una strada trafficata e principale dell'abitato di Bari. Inoltre:

- nelle vicinanze sono presenti alcuni servizi sociali quali scuole, luoghi di culto, locali commerciali, istituti di credito, etc.;
- l'immobile in oggetto ricade in zona a prevalente destinazione residenziale. Il centro cittadino risulta facilmente raggiungibile tramite mezzi di locomozione pubblici e/o privati. Nelle immediate vicinanze del fabbricato è presente una pista ciclabile;
- nell'area antistante il fabbricato, su strada pubblica, è possibile parcheggiare gli autoveicoli.

Caratteristiche posizionali intrinseche

Tipologicamente l'appartamento si sviluppa su un primo piano, quindi basso. Inoltre:

- la salubrità degli ambienti è buona. Non sono presenti fenomeni di condensa e/o umidità;
- la panoramicità è tipica degli agglomerati urbani con alta densità abitativa. L'appartamento risulta sufficientemente luminoso per via delle vetrate dei vani principali e per l'assenza di edifici di fronte al prospetto principale del fabbricato.

Caratteristiche intrinseche e tecnologiche

Gli impianti tecnologici sono in linea con gli standards qualitativi medi attuali. In particolare l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano; alcuni ambienti sono dotati di impianto ad aria condizionata.

Inoltre:

- la funzionalità distributiva degli spazi a livello planimetrico è buona;
- lo stato di manutenzione complessivo risulta buono;
- le rifiniture sono di qualità civile;
- la tipologia edilizia è tipica delle unità immobiliari residenziali realizzate intorno al 1960.

Caratteristiche produttive

L'immobile già locato, previa sistemazione della situazione tecnico-amministrativa, risulta vendibile. L'appartamento di primo piano si rivela sul mercato immobiliare meno appetibile rispetto ad altri appartamenti della stessa tipologia localizzati ai piani più alti. I costi

93

ordinari di gestione condominiale si attestano intorno ai valori medi della zona, ovvero €50,00 mensili.

Pertanto, in riferimento alla seguente tabella, per i beni in oggetto si considerano i seguenti coefficienti di merito da assegnare alle principali caratteristiche:

Caratteristica	Variabile	Coefficiente
Tipologia fabbricato	plurifamiliare	1,00
Vetustà fabbricato	più di 40 anni	0,80
Vetustà appartamento (dall'ultimo intervento di manutenzione interna)	da 5 a 10 anni	1,05
Finiture appartamento	civili	1,00
Manutenzione appartamento	buona	1,03
Ascensore	presente	1,00
Servizi igienici	doppio	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Condizionatore	autonomo parziale	1,01
Tapparelle e/o persiane	tapparelle	1,00
Finestrature	doppi vetri	1,00
Spazi comuni	assenti	1,00
Parcheggio comune	assente	1,00
Esposizione principale	strada pubblica	0,95
Totale coefficiente K		0,87

4.4.13 Indagini di mercato

Per una corretta analisi delle fonti del mercato immobiliare diretto (operatori del mercato immobiliare della zona) e indiretto (banche dati ufficiali), si è proceduto con una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - *reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (indirette e dirette);*
- Fase B - *riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.*

- Fase A:

Le fonti dirette, in genere, forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso ricerche di mercato su siti web inerenti immobili attualmente in vendita nello stesso quartiere residenziale e da indagini svolte presso operatori locali accreditati, riferite a compravendite recenti di immobili simili a quelli in oggetto ricadenti nella stessa zona. Gli operatori locali intervistati sono stati:

1. OMISSIS;

2. OMISSIS.

Valori di mercato medi Agenzie Immobiliari	
Agenzie immobiliari	Valore a corpo (€)
1. OMISSIS	200.000,00 ÷ 215.000,00
2. OMISSIS	200.000,00 ÷ 210.000,00

In particolare, i valori di mercato a corpo su riportati si riferiscono ad immobili rientranti nella tipologia costruttiva, nella posizione e nello stato conservativo simili a quella in esame.

Inoltre, su via Pasquale Fiore risulta essere stato compravenduto nell'ottobre 2017 un appartamento posto al settimo piano in buone condizioni generali, di 156 mq al prezzo di € 270.000,00 e, quindi a 1.730,00 €/mq. Sempre su via Pasquale Fiore è stato recentemente compravenduto un secondo appartamento posto al quarto piano, da ristrutturare, di 150 mq al prezzo di €220.000 e, quindi, a 1.467,00 €/mq.

Le quotazioni tratte dalle fonti indirette sono ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione dei seguenti valori di mercato pubblicati e relativi alla zona d'indagine ove ricadono gli immobili oggetto della presente stima:

a) quotazioni del secondo semestre 2017 della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare [OMI – Agenzia delle Entrate];

a) l'Osservatorio del Mercato Immobiliare segmenta il territorio comunale in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale nel

quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali.

Il bene in oggetto ricade nella fascia/zona: *centrale/ S.PASQUALE I TRA CAPRUZZI, B. CROCE, A. VOLTA, UNITA` D'ITALIA, LARGO 2 GIUGNO, VIALE D. COSTITUENTE, S. JACINI, A. OMODEO, G. AMENDOLA* del Comune di Bari definita con il codice di zona "B2".

Nella zona "B2", per *abitazioni di tipo civile, aventi stato conservativo normale*, il valore medio unitario di mercato di riferimento risulta:

$$V_{m.a)} = \text{€mq } 2.000,00.$$

b) Per la zona omogenea definita *tra Via Capruzzi – Amendola – Omodeo – Jacini – De Gasperi – Morea – Benedetto XII – Pio XII – Flacco - Ennio* del Comune di Bari il Borsino Immobiliare, per *abitazioni di tipo civile in buono stato conservativo*, pubblica per il mese di marzo 2018 il seguente valore medio unitario di mercato di riferimento:

$$V_{m.b)} = \text{€mq } 1.707,00.$$

- Fase B:

I valori di mercato delle fonti dirette forniti dalle agenzie immobiliari operanti nel contesto dell'immobile in oggetto sono simili tra loro e, nel caso in esame, possono essere considerate come indicative dell'andamento dello specifico mercato immobiliare.

Per quanto attiene la fonte indiretta, considerato che:

- le banche dati sono elaborate principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole ed oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;
- per il Comune di Bari, come per molti altri Comuni, le banche dati forniscono prezzi di riferimento a cui si rifanno gli studi accreditati sull'andamento del mercato immobiliare;
- essendo le quotazioni fornite dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare [OMI – Agenzia delle Entrate] riferite al secondo semestre 2017 per immobili aventi *stato*

conservativo normale, esse vanno corrette in base all'attuale situazione locale del mercato immobiliare ed allo stato e condizione riscontrate dell'immobile;

lo scrivente ritiene che le fonti indirette possano essere considerate come base di riferimento e, pertanto, per la stima dell'immobile in oggetto e dall'indagine svolta per beni simili a quelli da stimare, il prezzo medio unitario di mercato di riferimento per metro quadrato di superficie commerciale può assumersi in:

€mq (2.000,00 + 1.707,00) = €mq 1.853,50, pari alla media dei valori unitari di mercato forniti dalle fonti indirette.

Pertanto, il valore unitario ponderato del bene in studio sarà pari a:

$$V = V_m \times K = (1.853,50 \text{ €mq}) \times 0,87 = 1.612,54 \text{ €mq.}$$

Ne deriva che il valore di mercato dell'appartamento sarà dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario stimato al metro quadro.

4.4.14 Calcolo superficie commerciale

Le superfici lorde rilevate dei vani dell'appartamento, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali, risultano (cfr. All. N. 3.4-C):

A. superficie lorda complessiva degli ambienti principali dell'appartamento (*“superficie complessiva dei vani principali e degli accessori a servizio diretto di quelli principali”*): mq 125,77;

B. superficie lorda complessiva dei balconi dell'appartamento (*“pertinenze esclusive, quali balconi, terrazze e simili, della singola unità immobiliare e comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A)”*): mq 10,91;

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto si ottiene in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dall'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero:

Descrizione Superficie	Area (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
A.	125,77	100 %	125,77
B.	10,91	30 per cento, fino a metri quadrati 25,	3,27

		<i>e del 10 per cento per la quota eccedente.</i>	
--	--	---	--

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'appartamento risulta:

$(125,77 + 3,27) \text{ mq} = 129,04 \text{ mq}$.

4.4.15 Calcolo del valore commerciale.

In base a quanto sopra riportato, il più probabile valore commerciale del lotto in oggetto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate, risulta:

$\text{mq } 129,04 \times \text{€mq } 1.612,54 = \text{€}208.082,16$ (in lettere Euro Duecentototomilaottantadue/16).

Tale valore, per le considerazioni su riportate inerenti anche lo stato attuale dell'immobile, rientra nell'intervallo dei valori di mercato forniti dalle fonti dirette definite a corpo e tra quelli unitari degli immobili comparabili compravenduti nella zona.

Al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate al precedente §. 4.4.9, va detratta la seguente somma necessaria alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'appartamento, che ammonta a:

$\text{€} (80,00 + 50,00 + 80,00 + 1.000,00 + 244,15 + 1.000,00) = \text{€} 2.454,15$.

Pertanto si ottiene:

$\text{€} (208.082,16 - 2.454,15) = \text{€} 205.628,01$ (in lettere Euro Duecentocinquemilaseicentoventotto/01).

Considerando un abbattimento forfettario richiesto dalla Procedura, pari al 15%, del valore commerciale del lotto ricavato dalla *differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti*, si ottiene il seguente valore:

$\text{€} 205.628,01 \times (1 - 0,15) = \text{€} 174.783,81$ (in lettere Euro Centosettantaquattromilasettecentoottantatre/81).

5. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto al mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Raffaella Simone per la fiducia accordata e rimane a completa disposizione per eventuali successivi chiarimenti.

Bari, lì 31 marzo 2018.

La presente relazione peritale è composta da numero 100 (cento) pagine dattiloscritte.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mauro Santoro

.....

Allegati:

- Allegato N. 1: verbale delle operazioni peritali;
- Allegato N. 2.1: rilievo fotografico lotto n. 1;
- Allegato N. 2.2: rilievo fotografico lotto n. 2;
- Allegato N. 2.3: rilievo fotografico lotto n. 3;
- Allegato N. 2.4: rilievo fotografico lotto n. 4;
- Allegati NN. 3.1-A, 3.1-B, 3.1-C: Planimetrie, rilievi e superfici lotto N.1;
- Allegati NN. 3.2-A, 3.2-B, 3.2-C: Planimetrie, rilievi e superfici lotto N.2;
- Allegati NN. 3.3-A, 3.3-B, 3.3-C, 3.3-D, 3.3-E, 3.3-F, 3.3-G, 3.3-H: Planimetrie, rilievi e superfici lotto N.3;
- Allegati NN. 3.4-A, 3.4-B, 3.4-C: Planimetrie, rilievi e superfici lotto N.4;
- Allegato N. 4.1: istanze accesso agli atti amministrativi e documentazioni pratiche edilizie lotto N. 1;
- Allegato N. 4.2: istanza accesso agli atti amministrativi e documentazioni pratiche edilizie lotto N. 2;
- Allegato N. 4.3: istanza accesso agli atti amministrativi, documentazioni pratiche edilizie, Certificato di Destinazione Urbanistica lotto N. 3;
- Allegato N. 4.4: istanza accesso agli atti amministrativi e documentazioni pratiche edilizie lotto N. 4;



- Allegato **N. 5.1**: planimetrie, estratto di mappa e visure storiche catastali per immobile lotto N. 1;
- Allegato **N. 5.2**: planimetrie, estratto di mappa e visure storiche catastali per immobile lotto N. 2;
- Allegato **N. 5.3**: planimetrie, estratto di mappa e visure storiche catastali per immobile lotto N. 3;
- Allegato **N. 5.3.1**: visura storica per immobile catastale della particella 466 del foglio 4;
- Allegato **N. 5.4**: planimetrie, estratto di mappa e visure storiche catastali per immobile lotto N. 4;
- Allegato **N. 6**: corrispondenza con le parti;
- Allegato **N. 7.1**: corrispondenze condominiali, atto di compravendita, contratti di locazione e cessione di ramo aziendale lotto N. 1;
- Allegato **N. 7.2**: corrispondenze condominiali, atto di compravendita lotto N. 2;
- Allegato **N. 7.3**: atto di compravendita lotto N. 3;
- Allegato **N. 7.4**: atto di compravendita, contratto di locazione lotto N. 4;
- Allegato **N. 8.1**: Norme tecniche di Attuazione lotto N. 1;
- Allegato **N. 8.2**: Norme tecniche di Attuazione lotto N. 2;
- Allegato **N. 8.4**: Norme tecniche di Attuazione lotto N. 4;
- Allegato **N. 9**: planimetria, estratto di mappa e visura storica catastale per immobile
- Allegato **N. 10**: perizia epurata delle generalità delle parti (inviata telematicamente).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
Strada detta Della Marina I^ traversa n. 2 - Torre a Mare - Bari
Tel. 3284680060 – Tel./Fax n. 0805430515
e-mail: maurosantoro72@libero.it - PEC: mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it