

TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI

FALLIMENTO n. 12474/1996 R.F.

“ [REDACTED] ”

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola CESARONI

ELABORATO PERITALE

Perito estimatore: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

n. 2696 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari
n. 528 Albo C.T.U del Tribunale di Bari

Indice

Premessa.....	3
1 Individuazione dei beni immobili.....	4
2 Identificazione catastale dei beni immobili e dei confini.....	7
3 Descrizione dei beni immobili.....	8
4 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.....	10
5 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità.....	12
6 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.....	12
7 Stato di possesso e di occupazione degli immobili.....	12
8 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
9 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	13
10 Vincoli e oneri condominiali.....	14
11 Provenienza ventennale.....	14
12 Determinazione del valore di stima.....	16
13 Conclusioni.....	20
Elenco allegati.....	21

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Premessa

Con Provvedimento di nomina del 14/02/2024, il G.D. Dott.ssa Paola CESARONI conferiva allo scrivente Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 528, l'incarico di perito stimatore nell'ambito della Procedura Fallimentare n° 12474/1996 R.F..

In data 16/02/2024 il provvedimento veniva notificato allo scrivente a mezzo pec dal Curatore Avv. Laura PETRUZZI.

Oggetto dell'incarico risulta pertanto essere la valutazione di stima dei beni immobili in proprietà alla società fallita "██████████" già "██████████".

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità dello stesso, si è svolto in diverse fasi, comprendenti tra l'altro l'identificazione dei beni, la ricostruzione della storia degli immobili oltre al ventennio antecedente alla sentenza di fallimento, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Bari e Gravina in Puglia, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzia delle Entrate, ecc.), nonché le indagini sul mercato immobiliare nella zona in cui ricadono gli immobili. Tutto ciò premesso, con riferimento agli accertamenti eseguiti lo scrivente ha redatto il presente elaborato peritale di stima.

1. Individuazione dei beni immobili e formazione dei lotti di vendita

Con riferimento al provvedimento di nomina, oggetto della valutazione di stima risultano essere i beni immobili in proprietà alla "[REDACTED]" già "[REDACTED]" così come meglio specificati e descritti:

- a.** Diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso box/autorimessa in Gravina in Puglia (BA) alla Via Cardinale Francesco Antonio Fini n. 95, piano interrato, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 100, P.IIa 253, Sub. 41, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 385 m², Rendita € 874,88;
- b.** Diritto di proprietà per la quota di 1/2 pro indiviso dell'unità immobiliare ad uso abitativo in Bari (BA) alla Via Benedetto Cairoli n. 51, piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 94, P.IIa 307, Sub. 3, Categoria A/4, Classe 5, consistenza 1,5 vani, Rendita € 143,32.

A seguito delle indagini eseguite dallo scrivente presso i competenti Uffici, con riferimento **all'unità immobiliare "b"** si ritengono necessarie alcune precisazioni.

Sulla scorta dell'incarico affidato, il sottoscritto provvedeva, in data 19/02/2024, all'estrazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Bari della documentazione catastale del bene immobile in Bari alla Via Cairoli n. 51 piano terra (in catasto fabbricati al foglio di mappa 94, P.IIa 307, Sub. 3) dalla quale si evince l'attuale titolarità catastale del bene alla "[REDACTED]" per la quota di 1/2 pro indiviso con i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED].

Al fine di ricostruire la provenienza del bene nel ventennio, con successive indagini eseguite in data 19/02/2024 e 12-23/03/2024 presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Bari, lo scrivente provvedeva all'estrazione delle note di trascrizione degli atti traslativi relativi all'immobile *de quo* e che di seguito si riassumono:

- Atto di compravendita per Notaio Vittorio Di CAGNO del 13/09/1963 Rep. n. 20823;
- Atto di trasformazione di società per Notaio Francesco DENORA del 01/12/1981 Rep. n. 5918;
- Successione testamentaria per Notaio Francesco AMENDOLARE del 08/02/1997;
- Atto di donazione per Notaio Teresa CASTELLANETA del 27/12/1997 Rep. n. 2434;
- Atto di accettazione tacita di eredità per Notaio Achille Antonio CARRABBA del 03/08/2017 Rep. n. 28488.

In particolare, con atto di compravendita per Notaio Vittorio Di Cagno del 13/09/1963 Rep. n. 20823, la [REDACTED] acquistava dal Sig. [REDACTED] l'area sovrastante il solaio di copertura del secondo piano dell'erigendo fabbricato in Bari alla Via Cairoli del quale il venditore aveva, all'epoca, eseguito o avviato la costruzione del piano scantinato, del piano terra e dei primi due piani fuoriterra. Con la compravendita l'acquirente assumeva, pertanto, la proprietà degli ulteriori piani dell'edificio a realizzarsi oltre l'onere di completare le opere già avviate dal [REDACTED]. Nelle more veniva altresì precisato che "l'edificio erigendo sarà munito anche di abitazione per il portiere che la Società acquirente si obbliga a realizzare nella zona di cortile interno tratteggiata in verde nella pianta piano terra compresa nel progetto allegata all'atto e che resterà tra le parti comuni dell'edificio".

Al fine di verificare quanto riportato nella nota di trascrizione, con istanza del 29/02/2024 il sottoscritto richiedeva all'Archivio Notarile Distrettuale di Bari copia dell'atto di compravendita per Notaio Vittorio Di Cagno

del 13/09/1963 Rep. n. 20823. Solo in data 19/03/2024, a seguito di accesso fisico eseguito dallo scrivente presso l'Ufficio, veniva dallo stesso comunicato che l'atto conservato in originale presso i propri archivi risultava privo dell'allegato "B" relativo alla planimetria di progetto del piano terra indicante le aree comuni dell'edificio.

Ciò premesso, con successivo atto per Notaio Francesco DENORA del 01/12/1981 Rep. n. 5918, la "[REDACTED]" trasformava la ragione sociale in SpA divenendo "[REDACTED]". Tra i beni immobili trasferiti nella nuova società figura l'unità immobiliare in Bari alla Via Cairoli 51 identificata al Fg. 94, P.IIa 307, Sub. 3.

Con successione testamentaria per Notaio Francesco AMENDOLARE apertasi in data 27/10/1996 in morte del Sig. [REDACTED], i rispettivi diritti sul bene in oggetto venivano trasferiti per la quota di 1/8 ciascuno ai figli Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED].

Con atto di donazione per Notaio Teresa CASTELLANETA del 27/12/1997 Rep. n. 2434, la Sig.ra [REDACTED] donava al figlio Sig. [REDACTED] la nuda proprietà del bene mantenendone l'usufrutto.

Infine con atto di accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] per Notaio Achille Antonio CARRABBA del 03/08/2017 Rep. n. 28488, vi era l'accettazione dei beni caduti in successione da parte degli eredi del *de cuius*.

Va precisato che sin dalla sua costituzione in catasto, il bene di cui ci si occupa assumeva l'identificativo catastale attuale (Fg. 94, P.IIa 307, Sub. 3) la cui titolarità risultava in capo per la quota di 1/2 alla "[REDACTED]", per la quota di 1/4 al Sig. [REDACTED] e per la quota di 1/4 alla Sig.ra [REDACTED]. Pertanto il bene non veniva accatastrato come parte comune dell'edificio condominiale (nel qual caso l'immobile sarebbe stato privo di titolarità ed identificato come bene comune non censibile).

Nel corso delle analisi, a seguito di accordi con il curatore Avv. Laura PETRUZZI e con l'amministratore del condominio in Bari alla Via Cairoli 51 [REDACTED], in data 12/03/2024 veniva eseguito il sopralluogo tecnico presso l'unità immobiliare al piano terra oggetto di incarico peritale al fine di procedere alla rilevazione metrica e fotografica dello stesso. In tale sede l'amministratore del condominio rappresentava, così come riportato nel verbale, che *"essendo amministratore dal 2021 ha trovato lo stato dei luoghi come appare in data odierna e che allo stato risulta la 'condominalità' del bene in oggetto, risultante altresì dalla richiesta del condomino [REDACTED] che, più volte, ha chiesto all'amministratore/assemblea di 'sistemare' l'intestazione poiché catastalmente risultava di sua proprietà pur sapendo che in realtà trattavasi di bene condominiale; a tale adeguamento ad oggi non è stato dato seguito"*.

Il condominio in Bari alla Via Cairoli 51, preso atto delle indagini in corso da parte della Curatela, per il tramite dell'[REDACTED] comunicava al curatore la condominialità dell'immobile *de quo* con successive note pec del 22/04, del 08/05 e del 21/05 u.s.. A supporto della propria tesi, l'[REDACTED] provvedeva a trasmettere alla curatela dapprima copia fotografica a colori dell'Allegato "B" all'atto di compravendita per Notaio Vittorio Di Cagno del 13/09/1963 Rep. n. 20823 (senza tuttavia precisarne la provenienza) e, successivamente, copia dell'atto e dell'Allegato "B" indicando che il documento in originale era depositato presso l'Archivio di Stato di Trani.

Ciò premesso, con nota pec del 22/05/2024 il Curatore Avv. Petruzzi chiedeva che lo scrivente provvedesse,

previo accertamento de visu presso l'Archivio di Stato Bari – Sez. di Trani, alla verifica di quanto riportato nelle note prodotte dall' [REDACTED] nell'interesse del condominio.

Pertanto al fine di dare seguito alle verifiche richieste, in data 24/05/2024 il sottoscritto trasmetteva all'Archivio di Stato di Bari – Sez. di Trani istanza di estrazione in copia digitale dell'Atto per notaio Vittorio Di Cagno Rep. n. 20823 del 13/09/1963 unitamente agli allegati. Ad evasione dell'istanza, con nota peo del 28/05/2024 l'Ufficio trasmetteva allo scrivente copia della documentazione richiesta.

Dal confronto tra la copia informatica (scansione) dell'atto e degli allegati trasmessa allo scrivente dall'Archivio di Stato di Bari - Sez. di Trani e il documento prodotto dal Condominio in Bari alla Via Cairoli 51 (per il tramite dell' [REDACTED] con pec del 08/05/2024 e 21/05/2024) risulta possibile evidenziare che i suddetti documenti coincidano e che entrambi rappresentano, pertanto, copia del medesimo originale depositato presso l'Archivio di Stato di Bari - Sez. di Trani.

Alla luce degli ulteriori accertamenti svolti, lo scrivente ritiene doveroso evidenziare che l'unità immobiliare in Bari alla Via Cairoli 51 individuata in catasto fabbricati al Fg. 94, P.IIa 307, Sub. 3 è ricompresa nell'area perimetrata in verde dell'allegato "B" all'atto di compravendita per notaio Vittorio Di Cagno Rep. n. 20823 del 13/09/1963. Poiché sulla base degli accordi siglati tra le parti nel prefato atto pubblico (e per i quali non è stata rinvenuta traccia di successive modifiche intervenute) era precisato che le porzioni di immobile ricomprese nelle suddette aree perimetrata di colore verde avrebbero assunto funzione di parte comune all'edificio condominiale, è opinione del sottoscritto, fatte salve valutazioni di natura giuridica che esulano dalle competenze dello scrivente perito, che è plausibile ritenere vi sia stato *ab origine* un errore nell'accatastamento del bene stesso e, successivamente, negli atti traslativi.

Si ritiene, pertanto, che il bene in oggetto non vada ricompreso nell'attivo del fallimento trattandosi di bene condominiale.

(Si veda l'**Allegato A**: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per notaio Vittorio Di Cagno Rep. n. 20823 del 13.09.1963 estratto dall'Archivio di Stato di Bari – Sez. di Trani; **Allegato B**: Copia fotografica a colori dell'allegato B all'atto per notaio Vittorio Di Cagno Rep. n. 20823 del 13.09.1963 prodotta dall' [REDACTED] [REDACTED])

Sulla base di quanto in precedenza argomentato, lo scrivente ritiene che la vendita competitiva degli immobili ricompresi nella procedura possa riguardare unicamente **l'unità immobiliare "a"** e per tale motivo si individua un unico lotto di vendita:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso box/autorimessa sita nel Comune di Gravina in Puglia (Ba) con accesso dalla Via Cardinale Francesco Antonio Fini civico 95, ubicata al piano interrato di un complesso edilizio condominiale pluripiano, individuata in catasto fabbricati come di seguito riportato:

a. *Box/Autorimessa, piano interrato, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 100, P.IIa 253, Sub. 41, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 385 m², Rendita € 874,88.*

2 Identificazione catastale dei beni immobili e dei confini

a. Box/Autorimessa, piano interrato, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 100, P.IIa 253, Sub. 41, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 385 m², Rendita € 874,88.

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	100	253	41		C/6	3	385 m ²	Totale: 0 m ²	Euro 878,88	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/01/2024 Pratica n. BA0053113 in atti dal 23/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53113.1/2024)
Indirizzo		VIA CARDINALE FRANCESCO ANTONIO FINI n. 95 Piano S1								
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]			[REDACTED]			(1) Proprietà			

(Si veda l'**Allegato n°1**: Documentazione catastale – **1/a** Visura storica per immobile Foglio 100, P.IIa 253, Sub. 41; **1/b** Estratto di mappa catastale Foglio 100 con individuazione della P.IIa 253).

Corrispondenza catastale

Con istanza del 04/03/2024 lo scrivente richiedeva all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Bari di accedere agli atti dell'Ufficio per prendere visione ed estrarre copia semplice del frazionamento del 12/12/1979 relativo all'originaria unità immobiliare individuata al Fg. 100, P.IIa 253, Sub. 1 nonché della planimetria catastale dell'immobile oggetto di procedura attualmente identificato al Fg. 100, P.IIa 253, Sub. 41. L'istanza veniva protocollata dall'Ufficio in data 05/04/2024 al n. 54002.

Con successiva nota di risposta del 15/03/2024 l'[REDACTED], funzionario dell'Area servizi all'utenza Team 2" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Bari comunicava che "dalle ricerche effettuate dalla collega Serino è emersa l'impossibilità di fornirle la planimetria richiesta, si consiglia di verificarne la presenza presso l'Archivio di Stato".

Pertanto, sulla base delle informazioni in possesso dello scrivente, ad oggi non è possibile accertare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'immobile e la planimetria catastale attesa l'assenza di quest'ultima agli atti dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Al fine del deposito della planimetria catastale, da eseguirsi tramite affidamento di incarico ad un tecnico abilitato che proceda alla rilevazione metrica dell'immobile ed alla successiva presentazione dell'elaborato grafico all'Agenzia delle Entrate tramite procedura DOCFA, si ritiene che i costi possano essere quantificati con buona approssimazione in complessivi € 1.500,00.

(Si veda l'**Allegato n°2**: Copia fotostatica dell'Istanza di accesso agli atti del 04/03/2024 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Bari e successiva nota di risposta)

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi della documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari, con riferimento al bene immobile in esame è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 23/01/2024
CATASTO FABBRICATI di Gravina in Puglia (BA) Fg. 100, P.Ila 253, Sub. 41
Via Cardinale Francesco Antonio Fini n. 95 al piano interrato, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 385 m², rendita di Euro 874,88.
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/01/2024 Pratica n. BA0053113 in atti dal 23/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53113.1/2024)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/2016
CATASTO FABBRICATI di Gravina in Puglia (BA) Fg. 100, P.Ila 253, Sub. 41
Via Cardinale Fini n. 95 al piano interrato, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 385 m², rendita di Euro 874,88.
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/01/2016 Pratica n. BA0044014 in atti dal 25/01/2016 RETT CLASSAMENTO CAT F4 (n. 32822.1/2016)
- Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/12/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)
CATASTO FABBRICATI di Gravina in Puglia (BA) Fg. 100, P.Ila 253, Sub. 41
Via Cardinale Fini n. 95 al piano interrato, Categoria F/4.
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO (SU MOD.98) del 12/12/1979 in atti dal 11/02/1999 FG.100/253/1 FRAZIONATO CON DOM. VOLT.1177/79. (n. 1177V.1/1979)
- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico
CATASTO FABBRICATI di Gravina in Puglia (BA) Fg. 100, P.Ila 253, Sub. 1
Via Cardinale Fini n. 95 al piano interrato, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 447 m², rendita di L. 2.413.
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini

L'immobile confina nell'insieme con proprietà [REDACTED], [REDACTED], aree condominiali, Via Cardinale Francesco Antonio Fini, Via Spinazzola, salvo altri.

3 Descrizione dei beni immobili

Oggetto di valutazione di stima immobiliare è un'autorimessa collettiva sita in Gravina in Puglia (BA) con accesso dalla Via Cardinale Francesco Antonio Fini n. 95, posta al piano interrato di un edificio pluripiano a destinazione condominiale di remota costruzione.

Il bene è ubicato in un ambito periurbano dotato di tutti i servizi a carattere sociale, culturale, religioso, educativo e caratterizzato dalla presenza di un'edilizia per uso abitativo con palazzine composte prevalentemente da due piani fuori terra.

Gravina in Puglia è un Comune con una popolazione residente di circa 43.000 abitanti, ubicato a Sud/Ovest nell'ambito della Città Metropolitana di Bari. In particolare il Comune di Gravina in Puglia confina con i Comuni di Altamura, Poggiorsini e Ruvo di Puglia appartenenti alla Città Metropolitana di Bari, con il Comune di

Spinazzola appartenente alla Provincia BAT, con la Città di Matera, con il Comune di Irsina appartenente alla Provincia di Matera e con il Comune di Genzano della Lucania appartenente alla Provincia di Potenza.

L'unità immobiliare in oggetto dista circa 50 m dalla stazione ferroviaria e circa 600 m dal centro antico della città.

Attraverso una rampa carrabile individuata dal civico 95 sulla Via Cardinale Francesco Antonio Fini, varcato il portone in ferro a doppia anta si accede all'unità immobiliare oggetto di valutazione di stima. E' altresì presente un ulteriore accesso pedonale dalla scala interna del sovrastante complesso edilizio condominiale.

L'immobile si presenta come un'unica unità la cui superficie appare scandita dalla presenza di alcuni pilastri in cemento armato. Dall'area interna all'immobile traggono accesso due distinte unità in capo a terzi, delimitate dai rispettivi portoni in ferro, ed individuate in catasto fabbricati con i sub. 39 e 40. Inoltre, come meglio precisato nell'Atto di compravendita per notaio Vittorio DI CAGNO del 29/01/1966 Rep. 36827, dallo stimando bene si ha accesso ad un'area condominiale in origine destinata all'alloggiamento della centrale termica e deposito combustibile nonché ad un cavedio.

Completano la dotazione dell'immobile due distinti vani accessibili mediante porte in legno.

Allo stato dei luoghi l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 381,55 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 343,20 m² circa.

In particolare, l'unità risulta composta dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Vano 1 (V1)	317,85 m ²	2,25 m
Vano 2 (V2)	10,65 m ²	2,25 m
Vano 3 (V3)	14,70 m ²	1,95 m

Caratteristiche costruttive prevalenti

La tecnologia costruttiva, che caratterizza l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato, è costituita da struttura di fondazione ed in elevazione (pilastri e travi) in cemento armato e da struttura di orizzontamento con solai piani in latero-cemento. Le chiusure verticali esterne e le suddivisioni degli spazi interni dell'edificio sono realizzate con murature di diverso spessore, rispettivamente di circa 30 cm per le murature di ambito esterne prospicienti la pubblica via, di circa 20 cm per le murature di ambito con il vano scala e di circa 10 cm per le tramezzature di suddivisione interna dell'immobile.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari ed all'intradosso solaio sono allo stato grezzo.

Sull'intera area calpestabile è stato eseguito un massetto in cemento.

Il portone carrabile di accesso all'immobile è in ferro con due ante a battente, mentre la porta interna di accesso dal vano scala condominiale è in legno massello.

Dotazione impiantistica.

Sono presenti:

- Impianto di illuminazione non a norma.

Stato conservativo degli immobili

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 27/02/2024, appare opportuno evidenziare che l'intero immobile sia ad oggi allo stato rustico.

(si veda l'**Allegato n°3**: Documentazione fotografica; **Allegato n°4**: Elaborati grafici: Tavola unica - Rilievo architettonico dell'unità immobiliare ad uso autorimessa sita nel comune di Gravina in Puglia (Ba), ubicata al piano interrato di un complesso condominiale pluripiano con accesso dalla Via Cardinale Francesco Antonio Fini n. 95 – scala 1:100).

4 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle verifiche operate dal funzionario dell'Area Tecnica I - Sviluppo e governo del territorio del Comune di Gravina in Puglia, con riferimento al complesso edilizio condominiale nel quale è ricompresa l'unità immobiliare identificata presso il catasto fabbricati al Foglio 100, P.IIa 253 Sub. 41 è stato segnalato il deposito delle seguenti pratiche edilizie:

1. Licenza di nuova costruzione n.294 rilasciata in data 20/01/1966 in ditta [REDACTED] e [REDACTED];
2. Licenza di nuova costruzione n.152 rilasciata in data 09/08/1966 in ditta [REDACTED] e [REDACTED].

Dalla visione ed estrazione in copia semplice delle prefate pratiche edilizie eseguite dallo scrivente in data 14/03/2024 è possibile segnalare che gli elaborati progettuali allegati alla documentazione urbanistico-amministrativa risultano privi della planimetria del piano interrato dell'immobile condominiale ma la cui presenza è rilevabile, graficamente, nella sezione di progetto allegata alla pratica n. 294 del 20/01/1966. Appare, tuttavia, utile evidenziare che nonostante l'unità immobiliare in oggetto non sia stata graficizzata negli allegati di progetto, l'Ufficio tecnico del Comune di Gravina in Puglia ne certificava la presenza con attestazione del 16/09/1966 ove indicava:

"che in Via Spinazzola a nome di [REDACTED] è stata costruita una casa urbana come da progetto approvato dalla Commissione Comunale Edilizia in data 3/11/1965 composta di:

SCANTINATO tutta la superficie [mq 500]

PIANO TERRA tutta la superficie [mq 500]

PIANO PRIMO, SECONDO, TERZO, QUARTO, QUINTO, SESTO: n. 4 appartamenti per n. 17 vani e accessori per ciascun piano

PIANO SUPERATTICO n. 11 vani e accessori"

Inoltre, dalle ricerche condotte dallo scrivente presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Bari, si rileva che nell'allegato "B" all'atto pubblico di compravendita per notaio Vittorio DI CAGNO Rep. n. 36827 del 29/01/1966 sono riprodotte le planimetrie di progetto, ai vari livelli di piano, eseguite dall'[REDACTED] relative al fabbricato condominiale a realizzarsi alla Via Spinazzola angolo Via Cardinale Fini. Si precisa che su tale documento, ove sono apposte le firme delle parti comparenti nell'atto di compravendita oltre al sigillo del

notaio, risulta graficizzato il piano scantinato dell'immobile condominiale.

Analogamente, all'atto pubblico di compravendita per notaio Francesco DENORA Rep. n. 3967 del 16/06/1979 (atto con il quale la [REDACTED] vendeva ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] n. 2 distinte porzioni del piano scantinato dell'immobile condominiale alla Via Cardinale Francesco Antonio Fini) veniva allegato il "Mod. A" (per la denuncia al Nuovo Catasto Edilizio Urbano) raffigurante la planimetria del primo piano scantinato dell'immobile in Gravina in Puglia alla Via Cardinale Fini ang. Via Spinazzola. Il documento risulta corredato delle firme dei componenti nell'atto di compravendita oltre al sigillo del notaio ed al timbro dell' [REDACTED] in qualità di tecnico compilatore del prefato Mod. A di denuncia al catasto.

Tutto ciò premesso, constatata l'assenza degli elaborati grafici del piano scantinato del complesso condominiale *de quo* tra la documentazione urbanistico-amministrativa rinvenuta agli atti dell'Area Tecnica I - Sviluppo e governo del territorio del Comune di Gravina in Puglia (del quale, come detto, l'Ufficio comunque ne certificava la presenza con attestazione del 16/09/1966) ai fini della verifica della legittimità del bene si ritiene di poter richiamare il Decreto Legge n. 76 del 16/07/2020, cosiddetto "Decreto semplificazioni" che ha modificato l'art. 9 bis del DPR 380/2001:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, salvo diverso avviso da parte degli organi della P.A., che ricorrano le condizioni affinché possano essere assunti quali *documenti probanti* gli atti pubblici precedentemente indicati (atto pubblico di compravendita per notaio Vittorio DI CAGNO Rep. n. 36827 del 29/01/1966 e atto pubblico di compravendita per notaio Francesco DENORA Rep. n. 3967 del 16/06/1979) ove dai rispettivi allegati grafici viene definita la consistenza dell'immobile. Si precisa, comunque, che trattasi di una valutazione del sottoscritto perito estimatore motivata sotto il profilo tecnico e che, tuttavia, può prestarsi anche a differenti interpretazioni di tipo giuridico estranee alle competenze dello scrivente.

Pertanto, attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato graficamente in allegato alla presente relazione, e gli allegati grafici ai prefati atti pubblici assunti quali documenti probanti circa la legittimità dell'immobile, **si è constatata la presenza di lievi difformità distributive interne.**

Ai fini della legittimazione delle opere, è possibile riportare che le variazioni distributive potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di CILA tardiva da parte di un tecnico abilitato il cui costo è quantificabile, con buona approssimazione, in € 2.500,00 comprensivi dei diritti di segreteria per le necessarie autorizzazioni/comunicazioni agli uffici preposti, nonché il compenso al professionista incaricato per la

di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità.

Tuttavia dall'atto di compravendita per Notaio Vittorio DE CAGNO del 29/01/1966 Rep. n. 36827, alla pagina 6 e successiva nota di integrazione a pagina 22 è riportato testualmente:

"per la società in accomandita semplice [REDACTED]:"

a) intero piano scantinato come tratteggiato in rosso nella pianta "scantinato" compresa nell'allegato progetto ad eccezione della zona di esso tratteggiata in giallo in detta medesima pianta e che resta tra le parti comuni/centrale termica ed altro, precisandosi che la zona di comunicazione tra la scala (di accesso dal portone e la centrale termica potrà non essere chiusa con muri - nota di integrazione pag. 22) confinante con Via Spinazzola, Via Cardinale Fini, con detta zona comune e con le proprietà [REDACTED] ed altri e [REDACTED]."

Si segnala, altresì, che l'immobile presenta di fatto servitù di passaggio a favore delle unità al piano interrato individuate ai sub. 39 e 40, nonché asservito al passaggio delle tubazioni di scarico e adduzione idrica ed al posizionamento di una cisterna in acciaio inox con relativo impianto autoclave entrambi a servizio del sovrastante condominio. E' stata infine rilevata la presenza di un gruppo compressori a servizio di una attività commerciale sovrastante.

(Si veda l'Allegato n°7: 7/a Copia fotostatica atto di compravendita per Notaio Vittorio DE CAGNO del 29/01/1966 Rep. n. 36827; 7/b Copia fotostatica dell'allegato B all'atto di compravendita per Notaio Vittorio DE CAGNO del 29/01/1966 Rep. n. 36827)

9 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente sulla seguente unità immobiliare:

1. Gravina in Puglia Fg. 100, P.Ila 253, Sub. 41

nel ventennio la ricerca non ha prodotto risultati

- Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente sul seguente elenco omonimi:

- [REDACTED] con sede in Gravina in Puglia (BA)
- [REDACTED] con sede in Gravina in Puglia (BA)
- [REDACTED] con sede in Gravina in Puglia (BA)
- [REDACTED] con sede in Gravina in Puglia (BA)
- [REDACTED] con sede in Gravina in Puglia (BA)

nel ventennio la ricerca non ha prodotto risultati.

- Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente sul seguente elenco omonimi:

- [REDACTED] curatore Avv. Pietro La Pesa - Bari via S. Francesco d'Assisi

2. [REDACTED] con sede in Gravina in Puglia (BA)
3. [REDACTED] con sede in Gravina in Puglia (BA)

nel ventennio la ricerca non ha prodotto risultati.

(Si veda l'**Allegato n°8**: Ispezioni ipotecarie: **8/a** Elenco formalità Foglio 100 P.Illa 253, Sub. 41; **8/b** Elenco formalità omonimi "[REDACTED]"; **8/c** Elenco formalità omonimi "[REDACTED]")

10 Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliare appartenente ad un complesso edilizio di tipo condominiale per la quale sussistono i proporzionali diritti sulle parti che sono comuni per uso, legge e destinazione all'intero complesso condominiale di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Inoltre, sulla base della certificazione trasmessa con nota peo del 02/04/2024 dall'amministratore del condominio in Gravina in Puglia alla Via Cardinale Francesco Antonio Fini, [REDACTED], è stato precisato che "alla data odierna non vi è alcuna spesa di ordinaria e straordinaria manutenzione, ed altresì delibere per lavori straordinari, relativi al condominio in oggetto"

(Si veda l'**Allegato n°9**: Copia fotostatica della certificazione dell'amministratore del condominio in Gravina in Puglia alla Via Cardinale Francesco Antonio Fini)

11 Provenienza ventennale

Dalle indagini effettuate dallo scrivente, è possibile indicare i seguenti passaggi di proprietà:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1966 al 22/11/1967	- [REDACTED] sede in Gravina in Puglia (BA) - [REDACTED] nato a Gravina in Puglia (BA) il 26/05/1927 - [REDACTED] nata a Gravina in Puglia (BA) il 01/02/1937 - [REDACTED] nata a Gravina in Puglia (BA) il 17/04/1941	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio DI CAGNO	29/01/1966	36827	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	28/02/1966	8400	---
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		Grumo Appula	17/02/1966	104	---
		<i>Si precisa che con atto di compravendita per Notaio Vittorio DI CAGNO del 29/01/1966 Rep. n. 36827 le parti reciprocamente acquistavano e vendevano l'area di sedime delle unità immobiliari al Fg. 100 P.Illa 286 Sub. 1-2 e Fg. 100 P.Illa 253 Sub. 1-2-3-4 della consistenza complessiva di 630 m² per la realizzazione di un fabbricato condominiale in Gravina in Puglia con accesso dalla Via Cardinale Francesco Antonio Fini. Dagli accordi raggiunti, la società [REDACTED] sarebbe divenuta proprietaria delle seguenti porzioni del fabbricato a realizzarsi:</i> - intero piano scantinato - porzione del piano terra - interi piani 3-4-5-6 di n. 4 appartamenti cadauno			

- intero settimo piano <i>La vendita era subordinata all'avveramento della condizione sospensiva.</i>			
Dal 22/11/1967 al 16/06/1979	- [REDACTED] sede in Gravina in Puglia (BA)	ATTO DI AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA	
		Rogante	Data
		Notaio Vittorio DI CAGNO	22/11/1967
		Trascrizione	
		Presso	Data
		Trani	19/12/1967
		Registrazione	
		Presso	Data
Bari	07/12/1967		
<i>Si precisa che nella sua costituzione l'unità immobiliare al piano scantinato, oggi oggetto di valutazione di stima, acquisiva l'identificativo catastale al Fg. 100, P.lla 253, Sub. 1 avente consistenza catastale complessiva di 447 m²</i>			
Dal 16/06/1979 al 01/12/1981	- [REDACTED] sede in Gravina in Puglia (BA)	ATTO DI COMPRAVENDITA (contro)	
		Rogante	Data
		Notaio Francesco DENORA	16/06/1979
		Trascrizione	
		Presso	Data
		Bari	05/07/1979
		Registrazione	
		Presso	Data
Bari	04/07/1979		
<i>Si precisa che con atto di compravendita per Notaio Francesco DENORA del 16/06/1979 Rep. n. 3967, la [REDACTED] vendeva ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] porzioni del piano scantinato dell'immobile condominiale alla Via Cardinale Francesco Antonio Fini, porzioni all'epoca non ancora riportate in catasto. Con frazionamento del 12/12/1979 l'originaria unità immobiliare individuata al Sub. 1 (denunciata con Scheda n. P 0529677 presentata in data 23/08/1967 e protocollata con n. 677) della consistenza catastale di 447 m² veniva soppressa e divisa nelle seguenti unità: - Unità immobiliare al Sub. 39 cat. F/4 in ditta [REDACTED] e [REDACTED] - Unità immobiliare al Sub. 40 cat. F/4 in ditta [REDACTED] e [REDACTED] - Unità immobiliare al Sub. 41 cat. C/6 in ditta [REDACTED] Con istanza del 04/03/2024 lo scrivente chiedeva all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Bari di estrarre copia del prefato frazionamento presentato in data 12/12/1979. Con successiva nota di risposta del 15/03/2024 [REDACTED], funzionario dell'Area servizi all'utenza Team 2" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Bari comunicava che "dalle ricerche effettuate dalla collega Serino è emersa l'impossibilità di fornirle la planimetria richiesta, si consiglia di verificarne la presenza presso l'Archivio di Stato". Va comunque segnalato che nell'atto per Notaio Francesco DENORA del 16/06/1979 le porzioni alienate del piano scantinato riportavano consistenza rispettivamente pari a 24 m² e 38 m². Ne deriva che la consistenza catastale residua dell'immobile al Sub. 41 in capo alla [REDACTED] fosse, come da visura catastale, pari a 385 m² (447 m² – 24 m² – 38 m² = 385 m²)</i>			
Dal 01/12/1981 ad oggi	- [REDACTED] sede in Gravina in Puglia	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'	
		Rogante	Data

(BA) proprietà per la quota 1/1.	Notaio Francesco DENORA	01/12/1981	5918	3114
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Bari	22/12/1981	37940	32633
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Serie
	---	---	---	---
<i>Si precisa che per l'unità immobiliare individuata al Fg. 100, P.IIa 253, Sub. 41 oggetto di stima non risulta eseguita la voltura catastale come da atto di trasformazione di società per Notaio Denora del 01/12/1981. Pertanto ad oggi l'intestazione catastale del bene è erroneamente riportata in capo alla "████████████████████"</i>				

(Si veda l'**Allegato n°7: 7/a** Copia fotostatica atto di compravendita per notaio Di Cagno del 29/01/1966 Rep. n. 36827; **7/b** Copia fotostatica dell'allegato B all'atto di compravendita per notaio Di Cagno del 29/01/1966 Rep. n. 36827; Si veda l'**Allegato n°10**: Copia fotostatica atto di compravendita per notaio Denora del 16/06/1979 Rep. n. 3967; Si veda l'**Allegato n°11**: Nota di trascrizione dell'atto di trasformazione di società per notaio Denora del 01/12/1981 - RG 37940 RP 32633 del 22/12/1981)

Per quanto riguarda gli immobile oggetto di stima:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla presente stima;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

12 Determinazione del valore di stima degli immobili

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile, è possibile determinare il più probabile valore di stima dell'immobile.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di **stima per confronto diretto o comparativa**.

Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**
- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;**
- **stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;**
- **determinazione del valore di stima.**

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

Caratteristiche di posizione estrinseche

rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;
- salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;
- efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;
- panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc..;
- ceto sociale della popolazione presente; zona signorile, media, popolare, mista ecc.;
- le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc.;
- la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;
- la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);
- presenza di aree degradate nella zona.

Caratteristiche di posizione intrinseche

rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc..);
- la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- la presenza di barriere architettoniche;
- il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti ; la verifica delle normative in merito;
- in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona;
- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);

- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

Caratteristiche tecniche

Rappresentano il grado di finitura del fabbricato:

- numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190;
- il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento ecc.);
- la presenza di box auto o garage, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative;
- la presenza di portineria o custode.

Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- reddito da affitto;
- eventuale inesigibilità degli inquilini;
- vincoli storico, ambientale o altro.

Attraverso i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate servizio di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati", il quale consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, è stato possibile determinare il valore di compravendita di beni analoghi. In particolare per ogni atto di compravendita individuato, il servizio rende disponibile, nel rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti nella compravendita, i seguenti dati:

- **mese/anno** di stipula dell'atto di compravendita;
- **tipologia dell'atto** di compravendita;
- **numero degli immobili** compravenduti nell'atto;
- **corrispettivo dichiarato** per la compravendita risultante dal modello compilato per l'adempimento unico di trascrizione, voltura catastale e registrazione dell'atto;
- **comune, zona OMI, categoria catastale, consistenza/superficie catastale** di ogni unità immobiliare censita nel Catasto fabbricati compravenduta nell'atto.

La ricerca effettuata ha prodotto risultati per beni immobili compravenduti di recente, ubicati in un raggio non superiore a 300 m dalla Via Cardinale Francesco Antonio Fini in Gravina in Puglia, riconducibili alla categoria catastale C/6 (box e autorimesse).

Pertanto sulla base delle verifiche effettuate, sono desumibili i seguenti dati di compravendita per beni immobili simili dal cui esito è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato di circa € 550,00 per metro quadrato di superficie:

ID	Tipologia	Categoria catastale	Zona OMI	Data di compravendita	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo dichiarato (€)	Prezzo unitario (€/m ²)
1	Box/autorimessa	C/6	C/1	Ottobre 2021	48	35.000,00	729,16

ELABORATO PERITALE

2	Box/autorimessa	C/6	C/1	Dicembre 2021	47	40.000,00	851,06
3	Box/autorimessa	C/6	C/1	Dicembre 2021	57	50.000,00	877,19
4	Box/autorimessa	C/6	C/1	Gennaio 2022	42	17.100,00	407,14
5	Box/autorimessa	C/6	C/1	Agosto 2022	15	10.000,00	666,66
6	Box/autorimessa	C/6	C/1	Dicembre 2022	26	22.000,00	846,15
7	Box/autorimessa	C/6	C/1	Dicembre 2022	9	2.000,00	222,22
PREZZO MEDIO DICHIARATO							555,20

Questo valore ordinario "Vo" va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima.

Pertanto, considerando che:

- trattasi di immobile pressoché allo stato rustico;
- risulta gravato da servitù a favore del condominio (passaggio, alloggiamento riserva idrica);
- la vita utile di una struttura in calcestruzzo armato si aggira, in condizioni di normale decadimento, tra gli 80/100 anni (nel caso di specie, dovrà tenersi conto che l'immobile è stato realizzato da circa 60 anni)

si ritiene congruo che il valore ordinario "Vo" vada decrementato di circa il 60%. Pertanto:

$$V = 550,00 \text{ €/m}^2 - (550,00 \text{ €/m}^2 \times 60\%) = 550,00 \text{ €/m}^2 - 330,00 \text{ €/m}^2 = 220,00 \text{ €/m}^2$$

Dalla tabella che segue, si può dedurre le superfici commerciali cui assoggettare il valore unitario così trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m ²]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 100, P.LLA 253 SUB. 41			
Superficie lorda unità immobiliare	381,55	1,00	381,55
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO			381,55

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Il più probabile valore di stima dell'immobile, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario opportunamente adeguato e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V = 220,00 \text{ €/mq} \times 381,55 \text{ m}^2 = 83.941,00 \text{ €}$$

Dalla stima sopra riportata dovrà essere decurtato il costo relativo alla presentazione della planimetria catastale assente agli atti dell'Agenzia delle Entrate, quantificato in complessivi € 1.500,00, nonché alla regolarizzazione delle variazioni distributive interne, quantificate in € 2.500,00:

$$V = 83.941,00 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 79.941,00 \text{ €}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare a:



V = 80.000,00 €
(Euro ottantamila/00)

13. Conclusioni

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza

Monopoli, 30.05.2024

In fede

Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco allegati

- Allegato A:** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per notaio Vittorio Di Cagno Rep. n. 20823 del 13.09.1963 estratto dall'Archivio di Stato di Bari – Sez. di Trani;
- Allegato B:** Copia fotografica a colori dell'allegato B all'atto per notaio Vittorio Di Cagno Rep. n. 20823 del 13.09.1963 prodotta dall' [REDACTED];
- Allegato n°1:** Documentazione catastale
1/a Visura storica per immobile Foglio 100, P.IIa 253, Sub. 41;
1/b Estratto di mappa catastale Foglio 100 con individuazione della P.IIa 253;
- Allegato n°2:** Copia fotostatica dell'Istanza di accesso agli atti del 04/03/2024 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Bari e successiva nota di risposta;
- Allegato n°3:** Documentazione fotografica;
- Allegato n°4:** Elaborati grafici:
Tavola unica - Rilievo architettonico dell'unità immobiliare ad uso autorimessa sita nel comune di Gravina in Puglia (Ba), ubicata al piano interrato di un complesso condominiale pluripiano con accesso dalla Via Cardinale Francesco Antonio Fini n. 95 – scala 1:100;
- Allegato n°5:** Copia fotostatica delle pratiche edilizie;
- Allegato n°6:** Copia fotostatica del permesso di abitabilità;
- Allegato n°7:** **7/a** Copia fotostatica dell'atto di compravendita per notaio Di Cagno del 29/01/1966 Rep. n. 36827;
7/b Copia fotostatica dell'allegato B all'atto di compravendita per notaio Di Cagno del 29/01/1966 Rep. n. 368273;
- Allegato n°8:** Ispezioni ipotecarie:
8/a Elenco formalità Foglio 100 P.IIa 253, Sub. 41;
8/b Elenco formalità omonimi "[REDACTED]";
8/c Elenco formalità omonimi "[REDACTED]";
- Allegato n°9:** Copia fotostatica della certificazione dell'amministratore del condominio in Gravina in Puglia alla Via Cardinale Francesco Antonio Fini;
- Allegato n°10:** Copia fotostatica atto di compravendita per notaio Denora del 16/06/1979 Rep. n. 3967;
- Allegato n°11:** Nota di trascrizione dell'atto di trasformazione di società per notaio Denora del 01/12/1981 - RG 37940 RP 32633 del 22/12/1981.