

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 617/2016 RGE

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO DI

[REDACTED]

G.E. Dott. RUFFINO Antonio

Esperto Ing. Carlo Dell'Omo

INDICE

0	Premessa e mandato	pag. 3
1.	Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
1.1	Sopralluoghi	pag. 3
1.2	Indagini effettuate	pag. 3
2.	Oggetto della consulenza tecnica e identificazione catastale	pag. 4
3.	Suddivisibilità in lotti	pag. 5
4.	Descrizione degli immobili	pag. 5
4.1	Ubicazione - caratteristiche di zona	pag. 5
4.2	Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato condominiale ...	pag. 6
4.3	Unità immobiliare A1	pag. 7
4.3.1	Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti	pag. 7
4.3.2	Rifiniture degli immobili	pag. 8
4.3.3	Impianti	pag. 8
4.3.4	Esposizione	pag. 8
4.3.5	Stato di conservazione e manutenzione	pag. 8
4.3.6	Stato di possesso	pag. 9
5.	Unità immobiliare A2	pag. 9
5.1	Rifiniture dell'immobile	pag. 10
5.2	Stato di conservazione e manutenzione	pag. 10
6.	Stato di possesso	pag. 10
7.	Corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato	pag. 10
8.	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 12
8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	pag. 12
9.	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 13
10.	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 13
11.	Conformità urbanistica/edilizia	pag. 13
11.1	Difformità riscontrate	pag. 14
12.	Conformità catastale	pag. 15
13.	Consistenza delle unità immobiliari	pag. 15
13.1	Unità immobiliare A1	pag. 15
13.2	Unità immobiliare A2	pag. 15
14.	Attestazione di prestazione energetica	pag. 16
15.	Superficie commerciale	pag. 16
15.1	Lotto 1 (Unità A1)	pag. 17
15.2	Lotto 2 (Unità A2)	pag. 17
16.	Determinazione del valore di mercato del bene (Lotto 1 e Lotto 2)	pag. 17
17.	Sintesi di stima	pag. 18
17.1	Lotto 1	pag. 18
17.2	Lotto 2	pag. 18
18.	Adeguamento della stima	pag. 18
19.	Prezzo a base d'asta	pag. 19
20.	Conclusioni	pag. 19
	Elenco allegati	pag. 20

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 17.05.2021 l'Ill.mo G. E. Dott. Antonio Ruffino, nominava il sottoscritto ing. Carlo Dell'Omo, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Bari al n. 3397, C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 617/2016 R.G.E.

In data 28.05.2021 il sottoscritto trasmetteva telematicamente l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di effettuare gli ulteriori accertamenti, analiticamente riportati nel decreto di fissazione d'udienza.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluoghi

Con racc.ta A.R. inviata al debitore il 23.06.21 fissavo l'inizio delle operazioni peritali alle ore 09.30 del 02.07.21 al fine di effettuare i rilievi e gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico (all.to n.1).

All'ora ed al giorno stabilito, unitamente al Custode avv. Enrico D'Innella mi recavo presso gli immobili soggetti a procedura.

Accedevo al primo immobile, situato al piano terra di via G. Donizetti n.19 in Bari-Carbonara, occupato dal nucleo [REDACTED] e in seguito al secondo sito in Bari-Carbonara alla traversa di via Principessa Jolanda n.17, sempre al piano terra, occupato dal nucleo [REDACTED].

Prendevo visione dello stato dei luoghi degli immobili e cominciavo il rilievo metrico e fotografico.

Alle ore 12.00 sospendevo le operazioni per riprenderle e completarle il giorno 30.11.21.

In occasione dei sopralluoghi redigevo il relativo verbale controfirmato dalle parti intervenute (all.to n.2).

1.2) Indagini effettuate

Al fine di reperire la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si è reso necessario effettuare:

- Visure telematiche per l'acquisizione delle planimetrie e visure catastali degli immobili sotto procedura;
- Ispezioni ipotecarie telematiche all'Ufficio prov.le Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare;

- Accesso agli atti alla Ripartizione urbanistica ed edilizia privata del comune di Bari per la visione ed ottenimento di copie delle documentazioni delle pratiche edilizie agli atti;
- Accesso all'archivio distrettuale notarile di Bari e presso lo studio del notaio Giuliani per l'ottenimento delle copie degli atti di compravendita degli immobili sotto procedura.

2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall'esame degli atti di compravendita reperiti (all.ti n. 11-12) risulta che sono oggetto della procedura due appartamenti:

“ ... facenti parte del fabbricato sito in Bari-Carbonara, in angolo fra via Donizetti e prolungamento di via Principessa Jolanda da cui ha accesso pedonale al civico 17 e carrabile al civico 15..” il primo (A1) “ posto al piano terra, con ingresso da via Donizetti 19, composto da tre vani ed accessori, confinante con vano scala, con spazio condominiale ed altra proprietà della ██████████
 ██████████ ...” il secondo (A2) “ posto a piano terra, con ingresso da vico Principessa Jolanda, n.17, composto da un vano ed accessori, confinante con androne scala, con ██████████, vico Principessa Jolanda e via Donizetti ...

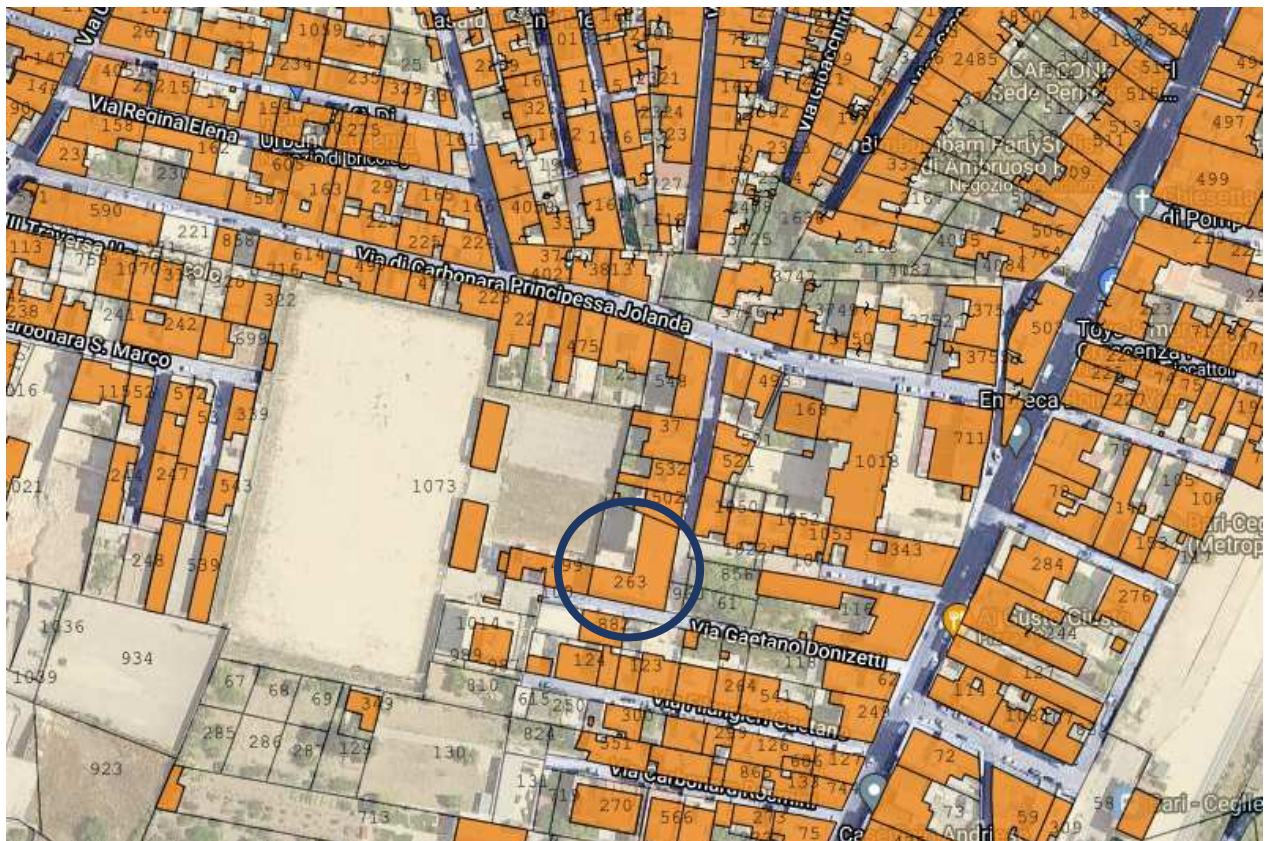


FIG: 1

Dalle visure catastali storiche risulta che l'immobile **A1** è iscritto al catasto fabbricati in Bari alla Gaetano Donizetti n.19, piano terra, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.LE	RENDITA
BARI	8	263	38	A/2	3	5 vani	Totale 101 mq Totale escluse aree scoperte: 101 mq	€ 710,13

e l'immobile **A2** è iscritto al catasto fabbricati di Bari al Vicolo Principessa Jolanda n.17, piano terra, con i seguenti:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.LE	RENDITA
BARI	8	263	39	A/2	3	2,5 vani	Totale 48 mq Totale escluse aree Scoperte: 48 mq	€ 355,06

Le due unità immobiliari risultano (all.ti n. 4-5) in ditta a:






3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Si provvederà alla costituzione di n.2 lotti di vendita, il primo (**LOTTO 1**) formato dall'appartamento **A1** sito a Bari-Carbonara alla via Gaetano Donizetti n.19, piano terra; il secondo (**LOTTO 2**) costituito dall'appartamento **A2** sito in Bari-Carbonara alla trav. Via Principessa Jolanda n.17¹, piano terra.

4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

4.1) Ubicazione - caratteristiche di zona

Le due unità immobiliari A1 e A2 fanno parte di un fabbricato con destinazione d'uso a civile abitazione (foto n. 1-2), di tre piani fuori terra oltre il lastrico solare ed il piano interrato, situato in posizione periferica del quartiere Carbonara e a ridosso di Ceglie del Campo (fig. n.2), in posizione angolare fra via Donizetti e la via traversa Principessa Jolanda (foto n. 2).

Il fabbricato consiste di n.8 unità immobiliari abitative, in numero di due al piano terra e tre ai piani primo e secondo e di un piano seminterrato con destinazione d'uso a cantinole e box auto e ricade

¹ Esatta toponomastica ad oggi.

in zona tipizzata, secondo il P.R.G. in vigore, come zona di rinnovamento urbana B7, normata dall'art. 49 delle norme tecniche di attuazione (NTA).

L'accesso pedonale al fabbricato avviene da un cancelletto che si apre al n.17 della traversa alla via Principessa Jolanda (foto n. 3).

L'ubicazione è in prossimità di servizi pubblici ed esercizi commerciali facilmente raggiungibili a piedi.



FIG. 2

4.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato condominiale.

Superato il cancelletto che si apre sulla traversa di via Principessa Jolanda, ci si ritrova in una zona di transito (foto n. 17) dove a sinistra è localizzato l'immobile A2 sotto procedura (l'altro A1 ha accesso autonomo da via Donizetti 19) e a destra, superando un portone in metallo e vetro, si giunge alla scala del fabbricato.

La struttura portante del fabbricato condominiale è ad intelaiatura in cemento armato e solai latero-cementizi.

Il corpo scala, anch'esso con struttura portante in c.a., presenta i pianerottoli, le alzate e le pedate dei gradini rivestiti in materiale lapideo e risulta areato ed illuminato dall'esterno attraverso un'apertura finestrata per piano.

Le pareti sono rifinite con un intonaco graffiato. Il soffitto è rifinito ad intonaco civile liscio tinteggiato con idropittura bianca.

4.3) UNITA' IMMOBILIARE A1

4.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti (All.to n.7 - Fig. n.3).

L'unità immobiliare è sita al piano terra con ingresso autonomo dal n.19 di via Gaetano Donizetti (foto n.4) e costituita da tre vani oltre il bagno, la cucina e una zona lavatoio.

L'ingresso **ING** (foto n.4) introduce direttamente nella zona soggiorno **S** e di qui si perviene sia al disimpegno **DIS** nel quale, in senso orario, si incontra la camera da letto matrimoniale **LM** (foto n.15), il ripostiglio **RIP** (foto n.12), la camera da letto singola **LS** (foto n.16) ed il bagno **B** (foto n.8), che alla cucina **K** (foto n.6) comunicante con la zona lavatoio **LAV** (foto n. 7) e con il disimpegno **DIS**.

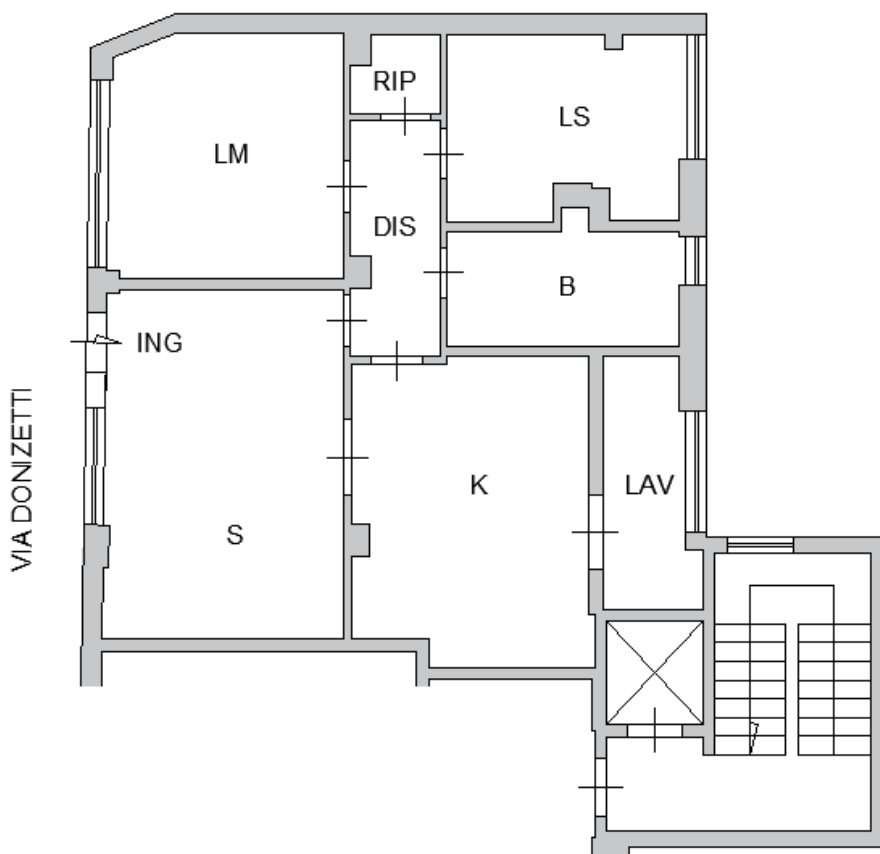


FIG. 3

Ogni camera, esclusa la cucina, dispone di una finestra con infisso scorrevole che affaccia sulla via Donizetti (S – LM) o su spazio condominiale adibito parzialmente a parcheggio (LS – B – LAV).

4.3.2) Rifiniture dell'immobile

L'accesso all'appartamento avviene attraverso una porta blindata rivestita in laminato finitura in legno.

Il pavimento di tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno dove il formato è 20x25 cm, è costituito da piastrelle in ceramica nel formato 33x33 cm di colore grigio.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica nel formato 20x25 cm per una altezza pari a mt 2.50; nella cucina le pareti comprese fra le porte di accesso al disimpegno e al lavatoio sono rivestite, per un'altezza pari a mt 2.60 con piastrelle di ceramica bianca nel formato 20x20.

Analogo rivestimento si trova entrando nel lavatoio, nella zona angolare, sempre nel formato 20x20 bianche, per un'altezza pari a mt 2.00.

Il bagno è dotato di lavabo della ditta Dolomite, bidè e vaso, della ditta Reatina, con cassetta di scarico a parete della Geberit, e vasca. La rubinetteria è del tipo commerciale.

Le pareti dei vani dell'unità sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura in varie colorazioni. Le porte interne, escluse quelle che pongono in comunicazione soggiorno con cucina e cucina con lavatoio che sono scorrevoli a due ante con l'inserzione di vetro stampato e sopra luce (foto n.13), sono tutte ad un battente cieche con finitura legno (foto n.14).

Il soffitto dell'ingresso è ribassato con pannelli in cartongesso per una fascia rettangolare di mt 3.80 x 1.50 circa parallelamente alla parete adiacente.

Le finestre hanno infissi tutti scorrevoli in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, protetti sulla parte esterna da inferriata fissa in metallo dipinto in bianco. Non vi è sistema di oscuramento.

4.3.3) Impianti

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (radiatori in ghisa) e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia della RADI modello RX20 MFFI alimentata a gas metano.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, risulta a norma.

L'impianto idrico – fognante è collegato alla rete urbana.

L'immobile è dotato di impianto telefonico e televisivo.

4.3.4) Esposizione

L'unità immobiliare è orientata secondo l'asse E-W con un buon grado di illuminazione ed areazione naturale in tutti gli ambienti.

4.3.5) Stato di conservazione e manutenzione

Non si sono rilevati quadri di dissesto, in termini di lesioni significative delle componenti strutturali.

Il pavimento del bagno (foto n. 9-10) presenta all'ingresso una fila di piastrelle lesionate e il pannello centrale della porta di accesso risulta (foto n.11) lesionata.

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, così come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione (all.to n.9), è possibile affermare che lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è discreto.

4.3.6) STATO DI POSSESSO

Alla data del primo sopralluogo (02.07.2021) l'immobile risultava occupato, ad uso abitativo, dal ██████████ in forza del contratto di locazione stipulato il 09/01/2020 e scadenza al 31.12.2022.

Il 18.11.2021 è stato liberato e consegnato al custode dell'immobile avv. Enrico D'Innella.

5) UNITA' IMMOBILIARE A2 (Allegato n.8 – Fig. n.4)

Superando il cancelletto di accesso al fabbricato sito al n. 17 della via Traversa Principessa Jolanda si perviene, sulla sinistra, all'unità A2, costituita da un vano oltre la cucina ed il bagno.

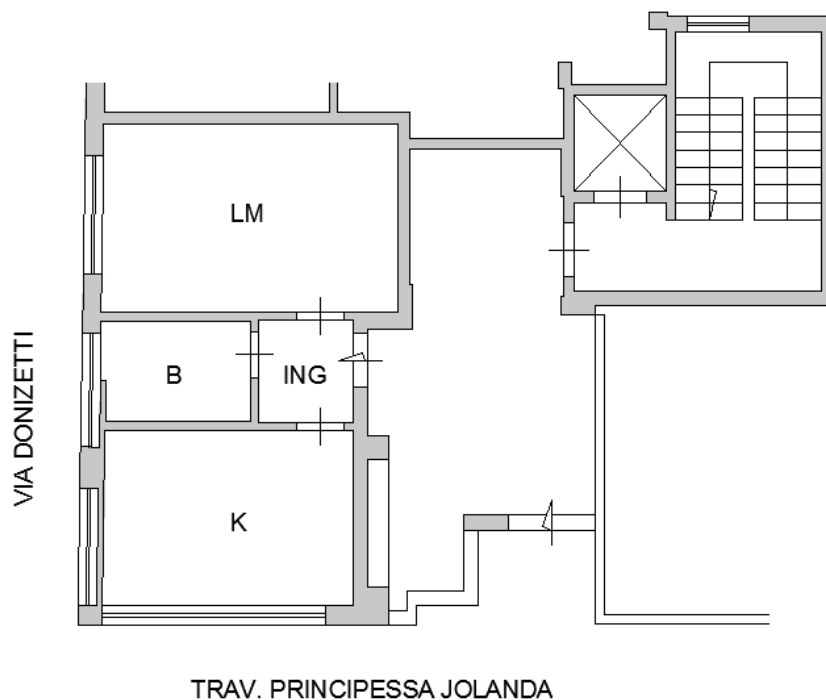


FIG. 4

Dall'ingresso **ING** (foto n. 18), in senso orario, si incontra dalla sinistra la cucina **K** (foto n. 21), il bagno **B** (foto n. 19) e la camera matrimoniale **LM** (foto n.20).

I vani B e LM dispongono di finestre con infissi scorrevoli che affacciano su via Donizetti, la cucina presenta due finestre, sempre scorrevoli, una sulla traversa di via Principessa Jolanda e l'altra (murata dalla parte interna) su via Donizetti.

5.1) Rifiniture dell'immobile

La porta di accesso all'appartamento è blindata rivestita in laminato finitura in legno.

Il pavimento di tutti gli ambienti è costituito da piastrelle in ceramica nel formato 33x33 cm di colore grigio.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica nel formato 20x20 cm per una altezza pari a mt 2.40 di colore grigio.

Il bagno è dotato di lavabo bidè e vaso, della ditta Reatina, con cassetta di scarico a parete della Geberit, e piatto doccia. La rubinetteria è del tipo commerciale.

Le pareti dei vani dell'unità sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura chiara.

Le porte interne sono tutte ad un battente cieche con finitura legno.

Le finestre hanno infissi tutti scorrevoli in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, protetti sulla parte esterna da inferriata fissa in metallo dipinto in bianco. Non vi è sistema di oscuramento.

5.2) Stato di conservazione e manutenzione

Non si sono rilevati quadri di dissesto, in termini di lesioni significative delle componenti strutturali.

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, così come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione (all.to n.9), è possibile affermare che lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è discreto.

6) STATO DI POSSESSO

Alla data dei sopralluoghi l'immobile sopra descritto risulta occupato, ad uso abitativo, [REDACTED] in forza del contratto di locazione stipulato il 15/02/2021 e con scadenza al 14.02.2025 al canone mensile di € 350,00 (all.to n.13). Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti su Bari-Carbonara ed attingendo ai valori forniti dalla piattaforma OMI dell'Agenzia delle Entrate, si è riscontrato che all'epoca della stipula del contratto il canone di affitto per unità di superficie era compreso fra 4.8 €/mq e 6.2 €/mq per OMI mentre il valore medio per le agenzie si attestava su 6.6 €/mq.

A tali valori unitari corrisponde, per l'immobile in esame, un canone di affitto compreso fra € 213,00 e € 293,00.

7) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Dall'esame dalla certificazione della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato allegata al fascicolo prodotto dal creditore precedente e dall'atto di compravendita acquisito, risulta che, per l'unità A1:

➤ Catasto fabbricati:

Bari – via Gaetano Donizetti n. 19

Sezione Urbana CA - Foglio 8 – particella 263 – sub 38 –piano T – categ. A/2 – classe 3 -
vani 5 – Sup. catastale m² 101 - rendita € 710,13;

- L'immobile è pervenuto [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] giusto atto di compravendita del
notaio Annalinda Giuliani di Bari del 30.01.2004, rep. 647/103 registrato a Bari il
19.02.2004 al n.1800;
- A [redacted]
[redacted]
[redacted] giusto atto di compravendita
del notaio Nicola Macchia di Bari del 29.12.1998, rep. 36486, registrato a Bari il
18.01.1999 al n.574 e trascritto a Bari il 30.12.1998 ai nn.41634/28740;

per l'unità A2

➤ Catasto fabbricati:

Bari – via Gaetano Donizetti n. 19

Sezione Urbana CA - Foglio 8 – particella 263 – sub 39 –piano T – categ. A/2 – classe 3 -
vani 2.5 – Sup. catastale m² 48 - rendita € 355,06;

- L'immobile è pervenuto [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] giusto atto di
compravendita del notaio Nicola Macchia di Bari del 05.03.2001, rep.41965/8389,
registrato a Gioia del Colle il 26.03.2001 al n.1529 e trascritto a Bari il 07.03.2001
al n.8436/6112.

[redacted]
[redacted]

8) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

8.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (gravanti su entrambe le unità immobiliari)

- **NOTA DI ISCRIZIONE (IPOTECA GIUDIZIALE)** n.39455/5711 del 12/10/2020 derivante da sentenza di condanna, atto giudiziario del 04.09.2015 rep. 3756/2015 emesso dal Tribunale di Bari per un capitale di € 16548,80 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] tra gli altri su:

- 1) Abitazione di tipo civile A/2 – Catasto fabbricati – Sezione urbana CA – foglio 8 – particella 263 – subalterno 38 – consistenza 5 vani – via Gaetano Donizetti n.19 – piano terra;
- 2) Abitazione di tipo civile A/2 – Catasto fabbricati – Sezione urbana CA – foglio 8 – particella 263 – subalterno 39 – consistenza 2.5 vani – vicolo Principessa Jolanda n.17 – piano terra.

- **NOTA DI TRASCRIZIONE (VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI)** n.47411/33496 del 24.11.2020 a seguito di atto giudiziario di Unep Corte di appello di Bari del 29.10.2020 rep.6079/2020 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

su:

- 1) Abitazione di tipo civile A/2 – Catasto fabbricati – Sezione urbana CA – foglio 8 – particella 263 – subalterno 38 – consistenza 5 vani – via Gaetano Donizetti n.19 – piano terra;
- 2) Abitazione di tipo civile A/2 – Catasto fabbricati – Sezione urbana CA – foglio 8 – particella 263 – subalterno 39 – consistenza 2.5 vani – vicolo Principessa Jolanda n.17 – piano terra.

- **NOTA DI TRASCRIZIONE (VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI)** n. 3776/2851 del 28.01.2021 a seguito di atto giudiziario di Unep Corte di appello di Bari del 29.12.2020 rep. 7815/2020 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

in regime di comunione legale su:

- 1) Abitazione di tipo civile A/2 – Catasto fabbricati – Sezione urbana CA – foglio 8 – particella 263 – subalterno 38 – consistenza 5 vani – via Gaetano Donizetti n.19 – piano terra;

- 2) Abitazione di tipo civile A/2 – Catasto fabbricati – Sezione urbana CA – foglio 8 – particella 263 – subalterno 39 – consistenza 2.5 vani – vicolo Principessa Jolanda n.17 – piano terra.

9) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sui beni oggetto della procedura:

- ❖ alla data del 09.12.2021 non vi sono altre formalità gravanti sugli immobili (all.ti n.19-20);
- ❖ non vi è esistenza di usufrutto.

10) Altre informazioni per l'acquirente

- Nonostante la mail del il 04.11.2021 e la pec inviata il 22.11.2021 all'amministratore del [REDACTED] (e la seconda inviata per conoscenza all'avvocato della parte procedente) (all.to n.18) con la richiesta di informazioni sulla situazione debitoria degli affittuari degli immobili sotto procedura, dell'importo della quota condominiale ordinaria, di eventuali spese straordinarie deliberate e contenziosi in atto, a tutt'oggi il sottoscritto non ha ricevuto alcuna risposta. Ci si riserva, quindi, di trasmettere le comunicazioni che dovessero pervenire successivamente al deposito della relazione di stima.
- Come spiegato dettagliatamente nei paragrafi seguenti, relativamente all'unità A1, per la conformità edilizia-urbanistica, occorre presentare al comune di Bari una CILA in sanatoria e per la conformità catastale una nuova planimetria con pratica Docfa; relativamente all'unità A2, è necessario procedere ai lavori specificati che riportino l'immobile alle condizioni assentite.

11) CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA

Nel P.R.G. del comune di Bari le unità sotto procedura ricadono in zona tipizzata, secondo il P.R.G. in vigore, come zona di rinnovamento urbana B7, normata dall'art. 49 delle norme tecniche di attuazione (NTA).

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del comune di Bari, sulla base delle informazioni desunte dagli atti di compravendita degli immobili sotto procedura, hanno permesso di verificare che il fabbricato nel quale ricadono gli immobili A1 e A2 risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.108/91 del 11.05.1992 e Variante n.13432/92 del 17.02.1993 con rilascio autorizzazione in data 07.12.1993 che, in base a quanto comunicato dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Bari con pec del 16.09.2021 (all.to n.16) “sono regolarmente registrate nell’archivio urbanistico di questo comune, ma al momento (della richiesta) risultano non rintracciabili nell’archivio oggetto di un riordino generale”.

Mi veniva, inoltre, comunicato che la variante 2657/94 per opere interne presentata il 12.12.1993 e rilasciata il 20.07.1994² non risulta nei registri dell’archivio.

- Concessione edilizia in sanatoria n.80/96 del 27.05.1996 per la realizzazione di due unità immobiliari (per l’appunto le unità A1 e A2 oggetto di questa stima) ad uso ufficio mediante la chiusura del piano pilotis a piano terra.
- Il successivo cambio di destinazione d’uso, da ufficio ad abitazione, per le unità A1 e A2 era autorizzato il 21.04.1997 con pratica Edilizia Privata n. 5558. Anche in questo caso, con pec del 19.10.2021, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Bari mi comunicava la regolare registrazione nell’archivio e la non rintracciabilità (all.to n.17).
- Il fabbricato in cui ricadono gli immobili soggetti a procedura risulta dichiarato abitabile il 24.03.1997 con pratica n.67/40 prot. 45913/96 UT.

Non risultano altre pratiche edilizie agli atti relative alle unità sotto procedura.

11.1) DIFFORMITA' RICONTRATE

Dal raffronto della pianta al piano terra allegata alla C.E. in sanatoria n. 80/96 con le planimetrie di rilievo risultano le seguenti difformità:

- **UNITA' A1:**
diversa distribuzione degli spazi interni. Per sanare la difformità, per la parte urbanistica, occorre presentare una CILA in sanatoria che comporta una spesa complessiva di € 1600,00, comprendente la sanzione di € 1000,00, i diritti di segreteria pari ad € 81,50 e l’onorario per il tecnico incaricato.
- **UNITA' A2:**
tamponatura dalla parte interna della finestra della cucina che si affaccia su via Donizetti. Per riportare l’unità allo stato assentito occorre rimuovere tale tamponatura con una spesa per demolizione e trasporto a discarica autorizzata di quanto demolito e risarcimento delle pareti con una spesa pari ad € 500,00.

² Così menzionata negli atti di compravendita reperiti.

12) CONFORMITA' CATASTALE

E' necessario presentare, per **l'unità A1**, una nuova planimetria (procedura Docfa) per correggere quella agli atti, (all.to n.3) per diversa distribuzione degli spazi interni. La spesa occorrente, per onorario del tecnico incaricato e i diritti di segreteria, è pari ad € 500,00.

In conclusione, per la regolarizzazione ai fini catastali ed urbanistico/edilizi occorre prevedere le spese seguenti:

- **UNITA' A1**: la somma di € 2100,00
- **UNITA' A/2**: la somma di € 500,00.

13) CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

13.1) UNITA' IMMOBILIARE A1

La superficie lorda coperta è di **mq 99.34**, la superficie utile è di **84.50**.

Le superfici utili sono dettagliate di seguito, distinte per ambiente in forma tabellare.

AMBIENTE		SUP.NETTA (MQ)
I - S	INGRESSO - SOGGIORNO	21.38
K	CUCINA	18.11
LAV	LAVATOIO	5.56
LM	LETTO MATRIMONIALE	14.61
RIP	RIPOSTIGLIO	1.65
LS	LETTO SINGOLO	10.80
B	BAGNO	7.14
DIS	DISIMPEGNO	5.25
TOTALE		84.50

13.2) UNITA' IMMOBILIARE A2

La superficie lorda coperta è di **mq 44.40**, la superficie utile è di **36.62**.

Le superfici utili sono dettagliate di seguito, distinte per ambiente in forma tabellare.

AMBIENTE		SUP.NETTA (MQ)
I	INGRESSO	2.89
K	CUCINA	12.87
B	BAGNO	4.41
LM	LETTO MATRIMONIALE	16.45
TOTALE		36.62

14) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

- **UNITA' A1:** Dall'attestato APE, allegato al contratto di locazione [REDACTED] in data 09.01.2020, risulta che l'unità immobiliare è in classe F con indice di prestazione energetica globale pari a 81.07 kWh/mq anno (all.to n.12).
- **UNITA' A2:** Dall'attestato APE, redatto [REDACTED] in data 09.12.2021 risulta che l'unità immobiliare è in classe G con indice di prestazione energetica globale pari a 177.70 kWh/mq annuo (all.to n. 14).

15) SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale³, nel caso in studio, è pari alla somma:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni per intero e quelli perimetrali esterni, sempre per intero, ma sino ad uno spessore massimo di 50 cm.; per i muri in comunione nella misura del 50% fino allo spessore massimo di 25 cm.
- 2) delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50% qualora comunicanti con i vani di cui al n.1;
 - del 25% qualora non comunicanti.

La superficie si misura al lordo delle murature perimetrali esterne e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune, ovvero di altra destinazione.
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

³ Manuale della Banca Dati dell'OMI – "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" con riferimento al D.P.R. 23.3.1998 n.138.

- del 30%, sino a mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al n. 1.

La superficie si misura sino al contorno esterno.

15.1) LOTTO 1 (Unità A1)

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti a servizio diretto	99.34	1.00	99.34
TOTALE			99.34

15.2) LOTTO 2 (Unità A2)

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti a servizio diretto	44.40	1.00	44.40
TOTALE			44.40

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE (LOTTO 1 e LOTTO 2)

Il procedimento estimativo adottato per la stima del valore di mercato dell'immobile è quello cosiddetto " *Market Comparison Approach (MCA)*", conforme agli IVS (International Valuation Standards), agli EVS (European Valuation Standards) ed al Codice delle valutazioni immobiliari Tecnoborsa (CdvI).

E' un procedimento comparativo di stima di tipo pluri-parametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può considerarsi come somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Il presupposto sul quale si basa il procedimento è che il mercato sarà in grado di determinare il prezzo di un immobile (l'oggetto di stima o *subject*) allo stesso modo in cui ha già definito il prezzo di altri immobili simili a quest'ultimo e di cui siano note caratteristiche e prezzi di compravendita prossimi all'epoca della stima (*comparabili*), ricorrendo ad un processo di aggiustamento che consente di valutare e comparare le differenze riscontrabili nelle caratteristiche (quantitative e qualitative) fra il *subject* ed i comparabili.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Il MCA si articola nelle seguenti fasi:

- analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

- rilevazione dei dati immobiliari completi;
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- comparazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa.

Il valore cui si giungerà, ottenuto come valore medio dei valori corretti dei comparabili, validato successivamente con il test di divergenza assoluta, sarà assunto come più probabile valore di mercato del bene alla data della stima.

17) SINTESI DI STIMA

17.1) LOTTO 1 (Unità A1)

Il più probabile valore di mercato dell'immobile subject sito in Bari-Carbonara alla via Gaetano Donizetti n.19, piano terra, applicando il procedimento del "Market Comparison Approach" o "metodo del confronto del mercato" (all.to n. 23) alla data della stima (06.12.2021), utilizzando dati rinvenuti da atti di compravendita reali è pari in c.t. a

€ 147.000,00 (centoquarantasettemila/euro)

17.2) LOTTO 2 (Unità A2)

Il valore di mercato dell'immobile subject sito in Bari-Carbonara di via traversa Principessa Jolanda n.17, piano terra, applicando il procedimento del "Market Comparison Approach" o "metodo del confronto del mercato" (all.to n. 23) alla data della stima (06.12.2021), utilizzando dati rinvenuti da atti di compravendita reali è pari a

€ 56.000,00 (cinquantaseimila/euro)

La vendita immobiliare non è soggetta ad iva.

18) ADEGUAMENTO DELLA STIMA.

I valori ottenuti vanno corretti per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti, nella misura forfettaria del 15%, e sottraendo, da questo, le spese per ricondurre gli immobili allo stato di regolarità catastale e urbanistico/edilizio come specificato ai § 11 e 12.

In conseguenza di ciò, i valori di mercato degli immobili in stima cui si perviene è pari a:

▪ **LOTTO 1**

€ 147.000,00 * 0.85 - € 2.100,00 = € **122.850,00**

▪ **LOTTO 2**

€ 56.000,00 * 0.85 - € 500,00 = € **47.100,00**

19) PREZZO A BASE D'ASTA

▪ **LOTTO 1**

Il valore del bene soggetto a procedura, costituito da:

- abitazione A2 di tipo civile a Bari – Carbonara in via Gaetano Donizetti n. 19, piano terra, distinto in catasto al foglio 8, particella 263, sub 38;

è pari **in c.t.** a

€ 123.000,00 (centoventitremila/euro)

▪ **LOTTO 2**

Il valore del bene soggetto a procedura, costituito da:

- abitazione A2 di tipo civile a Bari – Carbonara alla via traversa Principessa Jolanda n. 17, piano terra, distinto in catasto al foglio 8, particella 263, sub 39;

è pari **in c.t.** a

€ 47.000,00 (quarantasettemila/euro)

20) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Valenzano, 14.12.2021

L'Esperto
Ing. Carlo Dell'Omo

