

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 566/2017

promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice: DOTT.SSA MARISA ATTOLINO

Consulente: ING. STEFANO DAL SASSO



1.	PREMESSA.....	1
2.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	1
3.	ATTIVITA' PRELIMINARI.....	2
4.	OPERAZIONI PERITALI	3
5.	INDAGINI DI DUE DILIGENCE.....	4
6.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELL'AREA	8
7.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	9
8.	REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA.....	10
8.1.	LOTTO 1	13
8.2.	LOTTO 2	17
8.3.	LOTTO 3	19
9.	DATI CATASTALI E REGOLARITA' CATASTALE	20
9.1.	LOTTO 1	21
9.2.	LOTTO 2	22
9.3.	LOTTO 3	22
10.	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	23
10.1.	LOTTO 1	23
10.2.	LOTTO 2	28
10.3.	LOTTO 3	30



11.	STATO DI OCCUPAZIONE.....	30
11.1.	LOTTO 1	30
11.2.	LOTTO 2	30
11.3.	LOTTO 3	30
12.	CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA	31
12.1.	LOTTO 1	31
12.2.	LOTTO 2	32
12.3.	LOTTO 3	32
13.	FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	33
14.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	34
15.	COMPUTO SUPERFICI.....	34
15.1.	LOTTO 1	34
15.2.	LOTTO 2	38
15.3.	LOTTO 3	41
16.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	43
16.1.	INDICATORI SOCIO-ECONOMICI.....	43
16.2.	DATI URBANIZZAZIONE BITONTO.....	45
16.3.	DINAMICITA DEL MERCATO IMMOBILIARE DI BITONTO	46
16.4.	RIPARTIZIONE COMPRAVENDITE	47
16.5.	STORICO COMPRAVENDITE.....	47



16.6. LOTTO 1	48
16.7. LOTTO 2	49
16.8. LOTTO 3	51
17. CONCLUSIONI.....	52



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 14/04/2022;
2. Scheda di rilievo. Lotto 1;
3. Scheda di rilievo. Lotto 2;
4. Scheda di rilievo. Lotto 3;
5. Verbale di sopralluogo del 19/12/2022;
6. Planimetrie catastali. Lotto 1;
7. Planimetria catastale. Lotto 2;
8. Planimetria catastale. Lotto 3;
9. Visure storiche. Lotto 1;
10. Visura storica. Lotto 2;
11. Visura storica. Lotto 3;
12. Ispezioni ipotecarie;
13. Richiesta accesso agli atti UTC;
14. Atto compravendita Oliva. Lotto 1;
15. Atto compravendita Oliva. Lotto 2;
16. Atto compravendita Tatarano. Lotto 1;
17. Atto compravendita Spadone. Lotto 3;
18. Atto scissione Mazza;
19. Contratto di locazione. Lotto 3;
20. Richiesta accesso agli atti UTC;
21. Nota riscontro UTC;



22. Nota riscontro Soprintendenza;
23. Planimetrie storiche. Lotto 1;
24. Richiesta accesso agli atti Catasto;
25. Nota riscontro Catasto;
26. Schede Mod. 5 fg. 49, p.lla, subb. 7, 8, 9;
27. DOCFA fg. 49, p.la 444, sub. 9;
28. Borsino Immobiliare PRO. Valutazione immobiliare di vendita. Lotto 2;
29. Borsino Immobiliare PRO. Valutazione immobiliare di vendita. Lotto 3.



1. PREMESSA

Il sottoscritto **Stefano Dal Sasso** di professione **Ingegnere**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. **8663**, avente studio in via Giuseppe Bozzi, 26 in Bari, Codice Fiscale DLSSFN76R19A662X e Partita IVA 06770210729, ha ricevuto in data **21/03/2022**, con provvedimento del **17/03/2022** incarico dal **dott.ssa Marisa Attolino**, Giudice dell'esecuzione, di redigere relazione quale Esperto in materia di valutazioni sul bene oggetto della **procedura esecutiva n. 566/2017** promossa dal [REDACTED] in danno della società [REDACTED] e per rispondere in merito agli aspetti di *due diligence* previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile. Con medesimo provvedimento veniva incaricata come Custode Giudiziario l'**avv. Dorotea D'Amico**.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

I beni oggetto della presente procedura sono:

1. piena proprietà dell'immobile ubicato in Bitonto (Ba) alla Via Michele Carbone n. 43, piano 2, contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (Ba) al **foglio 49, particella 444, sub. 10**, categoria C/2, classe 8, consistenza 26 mq., superficie catastale totale 36 mq, rendita catastale euro 85,94;
2. piena proprietà dell'immobile sito in Bitonto con accesso da Via Michele Carbone n. 41, 45 e 47, piano S1- T- 1, contraddistinto in catasto fabbricati, al **foglio 49, particella 444, subalterno 11**, categoria A/10, classe 2, consistenza 24 vani, superficie catastale totale 681 mq, rendita catastale euro 7.560,93.
3. piena proprietà dell'immobile sito in Bitonto (Ba) alla Via Michele Carbone n. 1, 46 e 48, piano S1 – T, in catasto fabbricati al **foglio 49, particella 536, sub. 14**, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 157 mq, rendita catastale euro 1.417,67.



4. piena proprietà dell'immobile sito in Bitonto (Ba) alla Via Domenico Cimarosa n. 15, al piano primo, contraddistinto in catasto fabbricati del Comune di Bitonto (Ba) al **foglio 49, particella 439, sub. 3**, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 54 mq., rendita catastale euro 101,23;

Gli immobili di cui ai punti 1, 2 e 3 erano la sede della [REDACTED], dalla cui scissione è stata costituita la società eseguita, [REDACTED]

Lo scrivente Esperto ritiene di suddividere i beni elencati in **tre lotti di vendita**, così suddivisi:

- LOTTO 1: Unità immobiliari 1 e 2;
- LOTTO 2: Unità immobiliare 3;
- LOTTO 3: Unità immobiliare 4.

3. ATTIVITA' PRELIMINARI

Prestato il **giuramento** di rito per via telematica, ho preso visione e conoscenza dell'incarico affidato, attraverso l'esame del fascicolo. In relazione al predetto esame il sottoscritto Esperto dichiara che nel fascicolo è presente la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., depositata in data 04/09/2017 dal legale del [REDACTED], creditore procedente:

- **certificato storico catastale** relativo all'immobile pignorato sito in Bitonto (BA) alla via Michele Carbone n. 43, piano 2, contraddistinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bitonto (BA) al foglio 49, particella 444, sub 10;
- **certificato storico catastale** relativo all'immobile pignorato sito in Bitonto (BA) alla via Domenico Cimarosa n. 15, piano 1, contraddistinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bitonto (BA) al foglio 49, particella 439, sub 3;



- **certificato storico catastale** relativo all'immobile pignorato sito in Bitonto (BA) con accesso da via Michele Carbone n. 1, 46 e 48 e dal portone condominiale alla via Gian Donato Rogadeo n. 6, piano S1-T, contraddistinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bitonto (BA) al foglio 49, particella 536, sub 14;
- **certificato storico catastale** relativo all'immobile pignorato sito in Bitonto (BA) con accesso da via Michele Carbone n. 41, 45 e 47, piano S1-T-1, contraddistinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bitonto (BA) al foglio 49, particella 444, sub 11;
- **certificato ipotecario speciale delle iscrizioni e trascrizioni** relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Documentazione depositata entro i termini previsti, cioè entro 120 giorni dal deposito dell'istanza di vendita (28/07/2017) ritenendola, dunque, **assolutamente rispettosa di quanto previsto dalle norme del Codice di Procedura Civile** e, pertanto sufficiente ai fini dell'espletamento dell'incarico.

4. OPERAZIONI PERITALI

Previa comunicazione del Custode Giudiziario alle parti, il giorno **14/04/2022** alle ore 16:00 mi sono recato assieme all'avv. Dorotea D'Amico presso i beni oggetto del pignoramento per effettuare il primo accesso.

Il custode giudiziario, rinvenuta la presenza del [REDACTED], in qualità di **rappresentante legale della società esecutata**, ha comunicato che è in corso una procedura esecutiva finalizzata alla vendita dei beni pignorati e che la relativa ordinanza sarà pronunciata nell'ambito della udienza del 06/10/2022 [n.d.r. rinviata poi al 15/12/2022].

Le operazioni di sopralluogo sono consistite alla presenza continuativa dei convenuti nella **misurazione degli interni** e nella **produzione di riprese fotografiche illustrative della situazione degli esterni e degli interni** del bene [cfr. allegato 1 – Verbale di sopralluogo del 14/04/2022].



A conclusione delle operazioni peritali è stata prodotta una **scheda di rilievo** contenente **planimetria di rilievo** e la relativa **documentazione fotografica** per ciascun lotto di vendita [cfr. allegati 2, 3, 4 – Schede di rilievo].

In data **19/12/2022**, alle ore 11:00, previo contatto telefonico con il legale della società esecutata, mi sono recato nuovamente presso i beni pignorati per effettuare un **rilievo approfondito** dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bitonto al foglio 49, particella 444, sub. 10, corrispondente al **piano secondo del fabbricato** di tre piani fuori terra posto in via Michele Carbone, con accesso principale dal civico 43 di via Michele Carbone, ed in particolare della **porzione non rilevata nella planimetria catastale** estratta dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio In data 04/11/2021. Al sopralluogo era presente [REDACTED], legale della [REDACTED]. Le operazioni di sopralluogo sono consistite alla presenza continuativa del convenuto **nella misurazione degli interni e degli esterni** e nella **produzione di riprese fotografiche illustrative** [cfr. allegato 5 – Verbale di sopralluogo del 19/12/2022].

5. INDAGINI DI DUE DILIGENCE

In data **04/11/2021** e **03/05/2022** ho estratto, per ciascun lotto, dalla banca dati dell'**Agenzia del Territorio** la seguente **documentazione catastale**:

- planimetrie catastali [cfr. allegati 6, 7, 8 – Planimetrie catastali];
- visure storiche [cfr. allegati 9, 10, 11 – Visure storiche catastali];
- ispezioni ipotecarie per immobile [cfr. allegato 12 – Ispezioni ipotecarie];

In data **03/05/2022** ho presentato al Servizio per il Territorio del Comune di Bitonto (BA) richiesta di **accesso agli atti** per estrarre copia delle pratiche edilizie relative agli immobili staggiti nell'ambito della presente procedura [cfr. allegato 13 – Richiesta accesso agli atti UTC].

In data **22/12/2022** ho richiesto all'Archivio Notarile copia dell'**atto di compravendita del 07/01/1997** (Notaio Luigi Oliva, repertorio n° 33657, racc. 12305, registrato a Bari il 07/02/2008 al n° 1743) [cfr. allegato 14 – Atto



di compravendita Oliva. Lotto 1] con cui il [REDACTED] cedeva al [REDACTED], in qualità di **amministratore unico e rappresentante legale della società** [REDACTED], la piena proprietà di un "fabbricato posto alla via Dott. Michele Carbone angolo via Corte Messapia e Corte Apulia, costituito da due locali con accesso dai civici 47 di via Dott. Michele Carbone e n.ri 1-3 di Vico Apulia, posti al piano terra; numero due locali al piano terra con accesso dal civico 45 di via dott. Michele Carbone; numero due locali con accesso dal civico 41 di via Carbone, posti al piano terra; numero due locali con accesso da vico Messapia al civico 2, di cui uno posto al piano terra e l'altro posto al primo piano; appartamento al primo piano avente accesso da via Carbone 43, composto da tre vani ed accessori, con la proprietà esclusiva del lastrico solare sovrastante, su cui insiste una suppigina con affaccio su vico Messapia, avente copertura in tegole; altro locale al piano terra adibito a lavanderia avente accesso da via M. Carbone 43" siti in Bitonto alla, riportati in catasto fabbricati al foglio 49, particella 444, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10.

In data **06/06/2022** ho richiesto all'Archivio Notarile copia dell'**atto di compravendita del 07/01/1997** (Notaio Luigi Oliva, repertorio n° 33658, racc. 12306, registrato a Bari il 07/02/2008 al n° 1744) [cfr. allegato 15 – Atto di compravendita Oliva. Lotto2] con cui il [REDACTED] cedeva al [REDACTED], in qualità di **amministratore unico e rappresentante legale della società** [REDACTED], la piena proprietà di un "fabbricato composto da quattro locali con accesso da via Michele Carbone nn 46, 48, 50, e 52 con la proprietà esclusiva dei lastrici solari corrispondenti, nonché numero due locali sottostanti aventi accesso da corte Arco San Giacomo n. 1 e dal portone condominiale alla via Rogadeo n. 6, con la proprietà esclusiva delle cisterne facenti parte dei descritti fabbricati" siti in Bitonto alla, riportati in catasto fabbricati al foglio 49, particella 536, subb. 1, 2, 3, 4, 11 [n.d.r. oggi sub. 14].

In data **06/06/2022** ho richiesto al Notaio Maria Chiara Tatarano copia dell'**atto di compravendita del 17/12/2008** (repertorio n° 25387, racc. 15531, registrato a Bari il 31/12/2008 al n° 28221) [cfr. allegato 16 – Atto di compravendita Tatarano. Lotto 1] con cui i s [REDACTED]



██████████ cedevano alla ██████████ la piena proprietà di un fabbricato, da cielo a terra, sito in Bitonto alla via Dott. Michele Carbone in angolo con Corte Messapia e Corte Apulia, costituito dagli immobili riportati in catasto fabbricati al foglio 49, particella 444, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, e 10 [n.d.r. oggi subb. 10 e 11].

In data **06/06/2022** ho richiesto all'Archivio Notarile copia dell'**atto di compravendita del 15/11/2001** (Notaio Anna Spadone, repertorio n° 92928, racc. 3961, registrato a Bari il 03/12/2001 al n° 12264) [cfr. allegato 17 – Atto di compravendita Spadone. Lotto 1] con cui i ██████████ cedevano al ██████████ ██████████, in qualità di **amministratore unico e rappresentante legale della società** ██████████ ██████████, la piena proprietà di un "appartamento in Bitonto a via D. Cimarosa n. 15, composta da due vani e accessori" riportato in catasto fabbricati al foglio 49, particella 2339, sub. 3 [n.d.r. oggi p.lla 439, sub. 3].

In data **07/06/2022** mi sono recato presso il Comune di Bitonto al fine di espletare ricerca documentale.

Nonostante i riferimenti in mio possesso, desunti dai documenti in atti, dalla documentazione catastale e dagli atti notarili estratti dal sottoscritto la ricerca ha dato esito negativo, **non avendo rinvenuto alcuna pratica edilizia riferita ai tre immobili oggetto di procedura.**

In data **13/06/2022** ho dunque richiesto al Notaio Francesco Mazza copia dell'**atto di scissione del 30/12/2013** in favore della ██████████ e contro la ██████████ (repertorio n° 41678, racc. 20696, registrato a Bari il 07/01/2014, registro generale n. 446, registro particolare n.381) [cfr. allegato 18 – Atto di Scissione Mazza] e del relativo allegato consistente in una "Perizia di valutazione del ramo di azienda per la determinazione degli elementi patrimoniali della ██████████ da trasferire alla società beneficiaria ██████████" a firma del ██████████, al fine di individuare elementi utili per proseguire la ricerca documentale presso gli Archivi comunali.

In data **19/07/2022** ho inviato all'Ufficio Provinciale di Bari della Agenzia delle Entrate richiesta di eventuale sussistenza contratti di locazione. In data **11/08/2022** l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro alla mia richiesta



inviandomi copia del **contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero della durata di anni 4** a decorrere dal 01/12/2016, contro la società [redacted] e a favore della [redacted] [cfr. allegato 19 – Contratto di locazione. Lotto 3].

In data **12/09/2022** ho presentato **nuova istanza di accesso agli atti** al Servizio per il Territorio del Comune di Bitonto (BA) **per proseguire le mie ricerche**, sulla scorta degli ulteriori dati raccolti [cfr. allegato 20 – Richiesta accesso agli atti UTC].

Con **nota Rif. Prot. 35593 del 13/09/2022** il Servizio per il Territorio del Comune di Bitonto [cfr. allegato 21 – Nota riscontro UTC] riscontrava che, con riferimento alle pratiche edilizie individuate nel corso della ricerca, presumibilmente riconducibili alla richiesta effettuata:

- **Pratiche Varie n° 173 del 23/06/1997** intestata a [redacted], avente i seguenti riferimenti “sanatoria” in via Carbone;
- **Pratiche Varie n° 1 del 02/01/1998** intestata a [redacted], avente il seguente riferimento “sanatoria”.

“non risultano presenti e purtroppo non è possibile risalire dalle informazioni in nostro possesso, né alla loro eventuale altra collocazione e né al loro specifico contenuto”.

In data **20/09/2022** ho inviato richiesta alla **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari** verificare esistenza vincolo diretto sugli immobili oggetto di procedura. Con **nota MIC|MIC_SABAP-BA|03/10/2022|010670-P** la Soprintendenza dava riscontro a mia richiesta segnalando che *“non risulta alcun provvedimento di tutela a carico dell’immobile in parola”* [cfr. allegato 22 – Nota riscontro Soprintendenza].

In data **07/10/2022** ho estratto dalla banca dati dell’Agenzia del Territorio le **planimetrie storiche** dei **subb. 1, 2, 4, 5, 6 e 9** particella 444, foglio 49 [cfr. allegato 23 – Planimetrie storiche. Lotto 1] che, assieme ai subb. 3,



7, 8, hanno dato origine, nell'ambito della pratica di variazione catastale del 01/07/2015 (protocollo n. BA0214685 in atti dal 01/07/2015) di fusione, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da residenza ad ufficio, al subalterno 11.

Contestualmente presentavo all'Agenzia del Territorio "richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi" al fine di estrarre le **planimetrie catastali storiche** dei **subb. 3, 7, e 8**, non disponibili online [cfr. allegato 24 – Richiesta accesso atti Catasto].

In data **11/11/2022** la ricerca presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bari, ha dato però esito negativo. **Le planimetrie catastali storiche "non sono momentaneamente reperibili in archivio** [cfr. allegato 25 – Nota riscontro Catasto]. Sono state estratte tuttavia le relative schede (Mod. 5) [cfr. allegato 26 – Schede Mod. 5 subb. 7, 8 e 9], che forniscono però solo un'idea della originaria consistenza delle unità immobiliari, ed il DOCFA relativo alla variazione del 17/02/1997 avente ad oggetto "Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. D00496.1/1997)" relativo al subalterno 9 della particella 444, foglio 49 [cfr. allegato 27 – DOCFA sub. 9].

6. INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELL'AREA

I tre lotti di vendita ricadono tutti nella prima cintura del **centro storico** del Comune di Bitonto. Si tratta in particolare di **due fabbricati**, di cui uno di tre piani fuori terra, ed uno di un solo piano fuori terra, **tra loro prospicienti**, con accesso diretto da via dott. Michele Carbone, ed un **appartamento** con accesso diretto da una corte che si apre lungo via Domenico Cimarosa, alle spalle di via dott. Michele Carbone.

Il compendio immobiliare si colloca in un **contesto di alto valore monumentale**, ponendosi nelle immediate vicinanze di **Palazzo Sylos Calò**, splendida residenza nobiliare cinquecentesca in stile tardo-rinascimentale, sede della Galleria Nazionale della Puglia "Girolamo e Rosaria Devanna". Iscritto nell'Elenco degli Edifici



Monumentali d'Italia dal 1902, il Palazzo è situato lungo l'antica **via "delli Mercanti"** che collegava un tempo la porta urbana principale, **porta Baresana**, presso cui si staglia il **Torrione Angioino**, alla **Cattedrale**.

Il borgo antico, dalla particolare forma trapezoidale, caratterizzato da strette viuzze lastricate, negli ultimi anni è stato interessato da **importanti interventi di riqualificazione** che ne hanno determinato una vera e propria rinascita. I cittadini hanno ripreso ad abitarlo, il numero di locali commerciali al suo interno si è moltiplicato, così come il turismo che è cresciuto in maniera esponenziale anche grazie al proliferare di numerosi eventi culturali e festival.

L'accesso carrabile al centro antico è limitato dall'attivazione di una zona ZTL che riguarda il reticolo di vie e piazze poste intorno alla piazza Cavour, via Amedeo, via Rogadeo e piazza Cattedrale.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO

I tre immobili oggetto della presente perizia ricadono tutti, come detto, nel centro storico di Bitonto, classificato come zona omogenea territoriale **"A1 – Centro storico"** a carattere prevalentemente residenziale del vigente **Piano Regolatore Generale**, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 866 del 22/02/1980. Con deliberazione del 23 dicembre 2003, n. 2263 la Giunta regionale pugliese ha approvato, ai sensi dell'art. 16 - comma 10 - della L.R. 31/5/80, n. 56, la Variante per l'adeguamento alle prescrizioni di cui alla L.R. n. 56/80 del Piano Regolatore Generale del Comune di Bitonto, adottata con Delibera di C.C. n. 100 del 24/07/1998. Il

Ai sensi delle NTA del PRG vigente le destinazioni consentite in tale zona sono le seguenti: *"negozi, botteghe, alberghi, magazzini, depositi di materiali non infiammabili e non nocivi, autorimesse, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, edifici di interesse pubblico, laboratori artigianali in locali a sé stanti purché non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona"*.



“Nella stessa sono sempre consentite, senza alterazioni di volumi, operazioni di consolidamento statico, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo definite ai sensi dell’art. 31 della legge statale n. 457/1978 e del Regolamento Edilizio Comunale. In caso di adozione ed approvazione di piano urbanistico secondario esteso all’intero Centro Storico o a parti di esso, o di Piano di Recupero (di cui alla legge 457/1978) esteso ad interi isolati particolarmente degradati proposti anche da singoli privati, o consorzi di privati, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (così come definiti dall’art. 31 della citata legge n. 457/1978 e dal Regolamento Edilizio Comunale), nonché eventuali interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni. Le aree libere sono inedificabili sino all’approvazione del P.P. che l’Amministrazione Comunale adotterà entro un anno dall’approvazione della presente variante al P.R.G.”

Ad oggi il Centro Storico di Bitonto non risulta dotato di un Piano di recupero e pertanto la ristrutturazione edilizia ed urbanistica non è ammessa, come neppure interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni.

8. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Come segnalato nel precedente paragrafo non sono state rinvenute pratiche edilizie presso gli archivi Comunali afferenti ai tre lotti oggetto della presente perizia.

Si riporta di seguito la **“situazione degli intestati”** desunta dalle visure catastali storiche degli immobili oggetto di vendita. Sono stati evidenziati in tabella gli atti estratti dall’Archivio Notarile ovvero direttamente dal Notaio, se ancora in attività, che sono tornati utili allo scrivente CTU nella verifica della regolarità urbanistico edilizia degli immobili oggetto di vendita.

Fg.	P.lla	Sub.	Indirizzo	Da	A	Intestatario	Atto
-----	-------	------	-----------	----	---	--------------	------



49	444	11 (ex 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)	VIA MICHELE CARBONE n. 41 n. 45 n. 47 piano: S1-T-1;	30/06/1987	27/01/1997	[REDACTED]	Impianto meccanografico del 30/06/1987
				27/01/1997	17/12/2008	[REDACTED]	Atto del 27/01/1997 Pubblico ufficiale OLIVA L. Sede BITONTO (BA) Repertorio n. 33657 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 1743 registrato in data 07/02/1997 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5615.1/1997 - Pratica n. 450504 in atti dal 18/10/2000
				17/12/2008	30/12/2013	[REDACTED]	Atto del 17/12/2008 Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Sede BARI (BA) Repertorio n. 25387 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 69.1/2009 Reparto PI di BARI in atti dal 02/01/2009
				30/12/2013	01/07/2015	[REDACTED]	Atto del 30/12/2013 Pubblico ufficiale MAZZA FRANCESCO Sede VALENZANO (BA) Repertorio n. 41678 registrato in data - ATTO DI SCISSIONE Nota presentata con Modello Unico n. 381.1/2014 Reparto PI di BARI in atti dal 07/01/2014
				01/07/2015	12/09/2022	[REDACTED]	VARIAZIONE del 01/07/2015 protocollo n. BA0214685 in atti dal 01/07/2015 FUS. RST. VDE DA ABITAZ. A UFFICIO (n. 83257.1/2015)
49	444	10	VIA MICHELE CARBONE n. 43 piano: 2	12/10/1996	27/01/1997	[REDACTED]	VARIAZIONE del 12/10/1996 in atti dal 12/10/1996 UNITA` EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A 49/444/8 49/444/9 (n. B00043.1/1996)
				27/07/1997	17/12/2008	[REDACTED]	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/01/1997 protocollo n. 450504 Voltura in atti dal 18/10/2000 Repertorio n.: 33657 Rogante: OLIVA L. Sede: BITONTO Registrazione: UR Sede: BARI n:



						1743 del 07/02/1997 COMPRAVENDITA (n. 5615.1/1997)
				17/12/2008	30/12/2013	██████████ ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/01/2009 Repertorio n.: 25387 Rogante: TATARANO MARIA CHIARA Sede: BARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 69.1/2009)
				30/12/2013	12/09/2022	██████████ ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/01/2014 Repertorio n.: 41678 Rogante: MAZZA FRANCESCO Sede: VALENZANO Registrazione: Sede: ATTO DI SCISSIONE (n. 381.1/2014)
49	536	14 (ex 1, 2, 3, 4, 11)	VIA GIAN DONATO ROGADEO n. 6, VIA MICHELE CARBONE n. 1 n. 46 n. 48 piano: S1-T	30/06/1987	27/01/1997	██████████ Impianto meccanografico del 30/06/1987
				27/01/1997	30/12/2013	██████████ Atto del 27/01/1997 Pubblico ufficiale LUIGI OLIVA Sede BITONTO (BA) Repertorio n. 33658 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5028.1/1997 in atti dal 26/02/1997
				30/12/2013	25/06/2015	██████████ Atto del 30/12/2013 Pubblico ufficiale MAZZA FRANCESCO Sede VALENZANO (BA) Repertorio n. 41678 registrato in data - ATTO DI SCISSIONE Nota presentata con Modello Unico n. 381.1/2014 Reparto PI di BARI in atti dal 07/01/2014
				25/06/2015	12/09/2022	██████████ VARIAZIONE del 25/06/2015 protocollo n. BA0210057 in atti dal 25/06/2015 Registrazione: VDE,FUS,VTO,RST,VRP (n. 81995.1/2015)



49	439	3	VIA DOMENICO CIMAROSA n. 15 piano: 1	21/12/1974	05/08/1981	██████████	del 21/12/1974 Voltura in atti dal 12/08/1987 Repertorio n.: 15250 Rogante: FALESSI ALVARO Sede: PALO DEL COLLE Registrazione: UR Sede: BARI n: 529 del 09/01/1975 (n. 66/1975)
				05/08/1981	15/11/2001	██████████	del 05/08/1981 Voltura in atti dal 12/08/1987 Repertorio n.: 20826 Rogante: ROGANTE Sede: BITONTO Registrazione: UR Sede: BARI n: 16631 del 11/08/1981 (n. 589/1981)
				15/11/2001	12/09/2022	██████████	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/11/2001 Trascrizione in atti dal 28/11/2001 Repertorio n.: 92928 Rogante: SPADONE ANNA Sede: BARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 31356.1/2001)

Dall'analisi congiunta della "situazione degli intestati" e degli atti che hanno giustificato le variazioni è emerso quanto di seguito esposto.

8.1. LOTTO 1

Il **lotto 1** si configura come **aggregazione di due subalterni** (subb. 10 e 11, p.la 444, fg. 49) afferenti al medesimo fabbricato. Si tratta di un fabbricato le cui origini sono databili attorno al 1300-1400, che si sviluppa su cinque livelli: un piccolo vano interrato, un piano seminterrato, due piani fuori terra, oltre ad un lastrico solare da cui emerge il torrino vano scale cui risulta addossato un volume (più ampio rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del subalterno 10). Il fabbricato è stato sede della ██████████, dalla cui scissione è nata la ██████████ società eseguita nell'ambito della presente procedura. Si presenta oggi dunque, come rilevato nell'ambito del sopralluogo esperito, come un **fabbricato destinato ad uffici**.



L'immobile, nella sua interezza, è stato trasferito con atti di compravendita del 27/01/1997 dal [REDACTED] al [REDACTED], in regime di comunione di beni con la [REDACTED]. L'immobile era originariamente costituito da 10 subalterni.

Il subalterno 10 è stato costituito in data 12/10/1996 (quando era ancora nelle disponibilità del [REDACTED]) a seguito di **sopraelevazione dei subb. 8 e 9** ("*Variazione del 12/10/1996 in atti dal 12/10/1996 unità edificate in sopraelevazione afferenti a 49/444/8 49/444/9 (n. B00043.1/1996)*") e corrisponde al **secondo piano del fabbricato** (in particolare al deposito realizzato in adiacenza al torrino vano scale, ma con esso non direttamente comunicante).

Il subalterno 9 ha subito una variazione catastale nel 17/02/1997 avente ad oggetto "*Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. D00496.1/1997)*" quando era nelle disponibilità dei [REDACTED].

Dopo un ulteriore passaggio di proprietà, in data 01/07/2015 (quando era nelle disponibilità della [REDACTED]), i subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 sono stati oggetto di "**fusione, ristrutturazione e variazione di destinazione, da abitazione a ufficio**", dando origine al sub. 11, corrispondente ai piani seminterrato, terra e primo piano.

Ciò almeno dal punto di vista catastale.

Dopo varie interlocuzioni telefoniche con [REDACTED], tecnico di fiducia della società [REDACTED], nonché fratello del [REDACTED] (per anni amministratore unico e rappresentante legale della società [REDACTED] dalla cui scissione è sorta la [REDACTED]), è emerso che i **lavori di ristrutturazione e di adeguamento tecnico-funzionale risalgono al 1997-1998** ([REDACTED] non possedeva purtroppo copia della pratica edilizia, né è stato in grado di fornirmi indicazioni circostanziate per facilitare le ricerche in archivio), come confermato anche dalla "*Perizia di valutazione del ramo di azienda per la*



determinazione degli elementi patrimoniali della [REDACTED] da trasferire alla società beneficiaria [REDACTED] a firma del [REDACTED] (allegata all'atto di scissione della [REDACTED]), e dalle due **pratiche in sanatoria** presenti nei registri dell'Ufficio Tecnico Comunale (ma purtroppo mai rinvenute), risalenti al 1997-1998, con molta probabilità riconducibili alla **sopraelevazione del secondo piano** ed ai **lavori di ristrutturazione e di adeguamento tecnico-funzionale**.

Il sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 14/04/2022 **ha confermato quanto sopra esposto**. I **lavori di ristrutturazione e di adeguamento tecnico-funzionale** (sulla base dell'analisi visiva dei materiali e dello stato manutentivo) **sembrano effettivamente risalire a quell'epoca**.

Gli interventi di ristrutturazione, realizzati nel 1997-1998, sarebbero perciò stati regolarizzati catastalmente solo in data 01/07/2015, attraverso **variazione in sanatoria per opere realizzate in passato**.

Si rileva infine che, rispetto alla planimetria catastale del sub. 10, che rappresenta al secondo piano il torrino vano scale e un vano deposito ad esso adiacente ma non direttamente comunicante, **risulta in aggiunta un vano di collegamento tra i due corpi, realizzato con molta probabilità, contestualmente ai lavori di ristrutturazione richiamati**.

Si segnala che all'art. 2 dell'atto di compravendita Notaio Tatarano del 17/12/2008 [cfr. allegato 16 – Atto di compravendita Tatarano. Lotto 1] con cui i [REDACTED] cedevano alla [REDACTED] l'intero fabbricato, allora ancora costituito da 10 unità immobiliari, *“la parte venditrice garantisce che detto immobile non è soggetto a sanatoria né provvedimenti sanzionatori, non avendo subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto controlli o provvedimenti abilitativi” [n.d.r.: nonostante il subalterno 10 – il deposito realizzato in corrispondenza del lastrico solare - sia stato costituito in data 12/10/1996 ed il subalterno 9 sia stato variato in data 17/02/1997]*



Lo **“stato legittimo dell’immobile”** è quello riveniente dal **“titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa”**, nonché, se a questo siano susseguiti ulteriori titoli abilitativi, dal titolo **“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, e dal **titolo abilitativo 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**.

Il fabbricato è stato realizzato prima della Legge Quadro Urbanistica ovvero la L. n. 1150/42, pubblicata sull’allora Gazzetta Ufficiale del Regno e dell’Impero n. 244 il giorno 16 ottobre 1942, entrata in vigore al 31 ottobre 1942, e dunque **non era sottoposto all’obbligo di licenza edilizia**.

Lo scrivente CTU ha estratto dall’archivio delle banca dati dell’Agenzia del Territorio le **informazioni catastali di primo impianto**. Sono state estratte nello specifico le **visure catastali storiche** degli attuali subalterni (subb. 10, 11) e di quelli, soppressi, che componevano originariamente il fabbricato (subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9), prima dell’intervento di fusione degli stessi. Sono state poi estratte le relative **planimetrie catastali di impianto** e, per quelle dichiarate **“non momentaneamente reperibili in archivio”** (subb.3, 7, 8) le relative schede (Mod. 5), che forniscono dati sull’originaria consistenza dell’unità immobiliare.

Sino a quando il Servizio per il Territorio del Comune di Bitonto non avrà rintracciato le pratiche edilizie citate che hanno consentito la trasformazione dell’immobile, non sarà possibile certificare la regolarità urbanistico-edilizia dell’immobile.



8.2. LOTTO 2

Il lotto 2, corrispondente all'unità immobiliare di cui al fg. 49, p.la 536, sub. 14, consiste nel fabbricato di un piano fuori terra, prospiciente il fabbricato di cui al lotto 1 e ad esso coevo. Il locale, che si sviluppa su due livelli, un piano seminterrato ed un piano terra, consisteva nella mensa aziendale della [REDACTED]

L'immobile, nella sua interezza, è stato trasferito con atto di compravendita del 27/01/1997 dal [REDACTED] al [REDACTED], in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED]. L'immobile era originariamente costituito da 5 subalterni (1, 2, 3, 4, 11).

Dopo un ulteriore passaggio di proprietà, in data 25/06/2015 (quando era nelle disponibilità della [REDACTED]), i subb. 1, 2, 3, 4, 11 sono stati oggetto di *"fusione, ristrutturazione e variazione di destinazione, da abitazione a ufficio"*, dando origine al sub. 14, corrispondente ai piani seminterrato, terra e primo piano.

Ciò almeno dal punto di vista catastale.

Dopo varie interlocuzioni telefoniche con [REDACTED], tecnico di fiducia della società [REDACTED], nonché fratello del [REDACTED] (per anni amministratore unico e rappresentante legale della società [REDACTED] dalla cui scissione è sorta la [REDACTED]), è emerso che i lavori di ristrutturazione e di adeguamento tecnico-funzionale risalgono al 1997-1998 ([REDACTED] non possedeva purtroppo copia della pratica edilizia, né è stato in grado di fornirmi indicazioni circostanziate per facilitare le ricerche in archivio), come confermato anche dalla *"Perizia di valutazione del ramo di azienda per la determinazione degli elementi patrimoniali della [REDACTED] da trasferire alla società beneficiaria [REDACTED]"* a firma del [REDACTED] (allegata all'atto di scissione della [REDACTED]), e dalle due pratiche in sanatoria presenti nei registri dell'Ufficio Tecnico Comunale (ma purtroppo mai rinvenute), risalenti al 1997-1998, con molta probabilità riconducibili ai lavori di ristrutturazione e di adeguamento tecnico-funzionale.



Il sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 14/04/2022 **ha confermato quanto sopra esposto. I lavori di ristrutturazione e di adeguamento tecnico-funzionale (sulla base dell'analisi visiva dei materiali e dello stato manutentivo) sembrano effettivamente risalire a quell'epoca.**

Gli interventi di ristrutturazione, realizzati nel 1997-1998, sarebbero perciò stati regolarizzati catastalmente solo in data 01/07/2015, attraverso **variazione in sanatoria per opere realizzate in passato.**

Lo **"stato legittimo dell'immobile"** è quello riveniente dal **"titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa"**, nonché, se a questo siano susseguiti ulteriori titoli abilitativi, dal titolo **"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, e dal **titolo abilitativo 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.**

Il fabbricato è stato realizzato prima della Legge Quadro Urbanistica ovvero la L. n. 1150/42, pubblicata sull'allora Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244 il giorno 16 ottobre 1942, entrata in vigore al 31 ottobre 1942, e dunque **non era sottoposto all'obbligo di licenza edilizia.**

Lo scrivente CTU ha estratto dall'archivio delle dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio le **informazioni catastali di primo impianto.** Sono state estratte nello specifico le **visure catastali storiche** dell'attuale subalterno (sub. 14) e di quelli, soppressi, che componevano originariamente il fabbricato (subb. 1, 2, 3, 4, 11), prima



dell'intervento di fusione degli stessi. Sono state poi estratte le relative **planimetrie catastali di impianto** (limitatamente a quelle disponibili relative ai subb. 1, 2, 4).

Sino a quando il Servizio per il Territorio del Comune di Bitonto non avrà rintracciato le pratiche edilizie citate che hanno consentito la trasformazione dell'immobile, non sarà possibile certificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile.

8.3. LOTTO 3

Il **lotto 3**, corrispondente all'unità immobiliare di cui al **fg. 49, p.la 439, sub. 3**, consiste in un appartamento posto al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra sito in via Via Domenico Cimarosa n. 15, adiacente al fabbricato di cui al lotto 1.

Lo **"stato legittimo dell'immobile"** è quello riveniente dal **"titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa"**, nonché, se a questo siano susseguiti ulteriori titoli abilitativi, dal titolo **"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, e dal **titolo abilitativo 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**.

Il fabbricato è stato realizzato prima della Legge Quadro Urbanistica ovvero la L. n. 1150/42, pubblicata sull'allora Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244 il giorno 16 ottobre 1942, entrata in vigore al 31 ottobre 1942, e dunque **non era sottoposto all'obbligo di licenza edilizia**.



Lo scrivente CTU ha estratto dall'archivio delle dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio le **informazioni catastali di primo impianto**. Sono state estratte nello specifico la **visura catastale storica** dell'attuale subalterno (sub. 3), nonché la relativa **planimetria di impianto**.

La planimetria di impianto appare coerente allo stato dei luoghi rilevato **a meno di un piccolo bagno realizzato in un angolo del vano di ingresso**.

Non essendo state reperite pratiche edilizie presso gli archivi comunali che giustificano tale piccola variazione, non è possibile certificare la regolarità urbanistico edilizia dell'immobile.

La regolarizzazione della difformità rilevata implica la presentazione di una pratica in sanatoria con il versamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro, ai sensi del comma 5, dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2001.

9. DATI CATASTALI E REGOLARITA' CATASTALE

Le unità immobiliari di che trattasi risultano intestate per 1/1 alla società [REDACTED] con sede in ROMA, codice fiscale [REDACTED]:

Lotto	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	VIA MICHELE CARBONE n. 43 piano: 2	49	444	10	C/2	8	26 mq	Totale: 36 mq	€ 85,94
	VIA MICHELE CARBONE n. 41 n. 45 n. 47 piano: S1-T-1			11	A/10	2	24 vani	Totale: 681 mq	€ 7.560,93
2	VIA GIAN DONATO ROGADEO n. 6, VIA MICHELE CARBONE n. 1 n. 46 n. 48 piano: S1-T;	49	536	14	A/10	2	4,5 vani	Totale: 157 mq	€ 1.417,67
3	VIA DOMENICO CIMAROSA n. 15 piano: 1;	49	439	3	A/4	3	2 vani	Totale: 54 mq Totale escluse aree scoperte: 54 mq	€ 101,23



9.1. LOTTO 1

Il **lotto 1** si configura come **aggregazione di due subalterni** (subb. 10 e 11, p.lla 444, fg. 49) afferenti al medesimo fabbricato.

Si tratta di un fabbricato le cui origini sono databili attorno al 1300-1400, che si sviluppa su quattro livelli: un piccolo vano interrato, un piano seminterrato, due piani fuori terra, oltre ad un lastrico solare da cui emerge il torrino vano scale cui risulta addossato un volume (più ampio rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del subalterno 10). Il fabbricato è stato sede della [REDACTED], dalla cui scissione è nata la [REDACTED], società eseguita nell'ambito della presente procedura. Si presenta oggi dunque, come rilevato nell'ambito del sopralluogo esperito, come un **fabbricato destinato ad uffici**.

La **planimetria catastale del sub. 11**, estratta dall'archivio delle dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio in data 04/11/2021, corrispondente al piano seminterrato, piano terra e piano primo del fabbricato, è pienamente conforme allo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo del 14/04/2022 e pertanto **se ne può attestare la regolarità catastale, ad eccezione del piccolo locale interrato ad uso archivio/deposito non riportato in planimetria**.

La regolarizzazione di tale difformità richiede un costo, comprensivo dell'onorario del professionista incaricato, stimabile in € 200,00.

La **planimetria del sub. 10**, estratta dall'archivio delle dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio in data 04/11/2021, corrispondente al piano secondo del fabbricato, **differisce dallo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo del 14/04/2022**. Rispetto alla planimetria catastale, che rappresenta il torrino vano scale e un vano deposito ad esso adiacente ma non direttamente comunicante, risulta in aggiunta un **vano di collegamento tra i due corpi**, realizzato con molta probabilità, contestualmente ai lavori di ristrutturazione e di



adeguamento tecnico-funzionale realizzati nel 1997-1998. **Pertanto non è possibile attestare la regolarità catastale del sub. 10.**

La regolarizzazione di tale difformità richiede un costo, comprensivo dell'onorario del professionista incaricato, stimabile in € 200,00.

In totale, per il lotto 1 i costi per la regolarizzazione ammontano a € 400,00.

9.2. LOTTO 2

Il lotto 2, corrispondente all'unità immobiliare di cui al **fg. 49, p.lla 536, sub. 14**, consiste nel fabbricato di un piano fuori terra, prospiciente il fabbricato di cui al lotto 1 e ad esso coevo. Il locale, che si sviluppa su due livelli, un piano interrato ed un piano terra, consisteva nella mensa aziendale della [REDACTED]

La planimetria catastale del sub. 14, estratta dall'archivio delle banca dati dell'Agenzia del Territorio in data 04/11/2021, è pienamente conforme allo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo del 14/04/2022 e pertanto **se ne può attestare la regolarità catastale.**

9.3. LOTTO 3

Il lotto 3, corrispondente all'unità immobiliare di cui al **fg. 49, p.lla 439, sub. 3**, consiste in un **appartamento** posto al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra, con accesso esclusivo e diretto da una piccola corte disposta lungo via Domenico Cimarosa attraverso una scala angolare in pietra di 5 alzate.

La planimetria catastale, estratta dall'archivio delle banca dati dell'Agenzia del Territorio in data 04/11/2021, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo del 14/04/2022, ad eccezione del piccolo bagno ricavato nel vano di ingresso e **pertanto non è possibile attestarne la regolarità catastale.**



La regolarizzazione di tale difformità richiede un costo, comprensivo dell'onorario del professionista incaricato, stimabile in € 200,00

10. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

I tre lotti di vendita ricadono tutti nella prima cintura del **centro storico** del Comune di Bitonto. Si tratta in particolare di **due fabbricati**, di cui uno di tre piani fuori terra, ed uno di un solo piano fuori terra, **tra loro prospicienti**, con accesso diretto da via dott. Michele Carbone, ed un **appartamento** con accesso diretto da una corte che si apre lungo via Domenico Cimarosa, alle spalle di via dott. Michele Carbone.

10.1. LOTTO 1

Il **lotto 1** si configura come **aggregazione di due subalterni** (subb. 10 e 11, p.lla 444, fg. 49) afferenti al medesimo fabbricato. Si tratta di un fabbricato le cui origini sono databili attorno al 1300-1400, che si sviluppa su cinque livelli: un piccolo vano interrato, un piano seminterrato, due piani fuori terra, oltre ad un lastrico solare da cui emerge il torrino vano scale cui risulta addossato un volume. Il fabbricato è stato sede della [REDACTED], dalla cui scissione è nata la [REDACTED], società eseguita nell'ambito della presente procedura. Si presenta oggi dunque, come rilevato nell'ambito del sopralluogo esperito, come un **fabbricato ad uso ufficio**.

Il fabbricato confina a nord con altri fabbricati, parte del medesimo isolato, ad ovest con vico Apulia, su cui si aprono tre vani finestrati (due dei quali originariamente – prima della fusione – accessi ad altrettante unità immobiliari), a sud con via Michele Carbone, su cui si apre l'importante portone di accesso oltre a tre vani finestrati (originariamente – prima della fusione – accessi ad altrettante unità immobiliari indipendenti), ad est con Corte Messapia, ove si affaccia l'accesso al piano seminterrato (originariamente – prima della fusione – a servizio di un'ulteriore unità immobiliare).

Come detto innanzi, il fabbricato, nella sua attuale configurazione, è il risultato della fusione di 10 unità immobiliari.



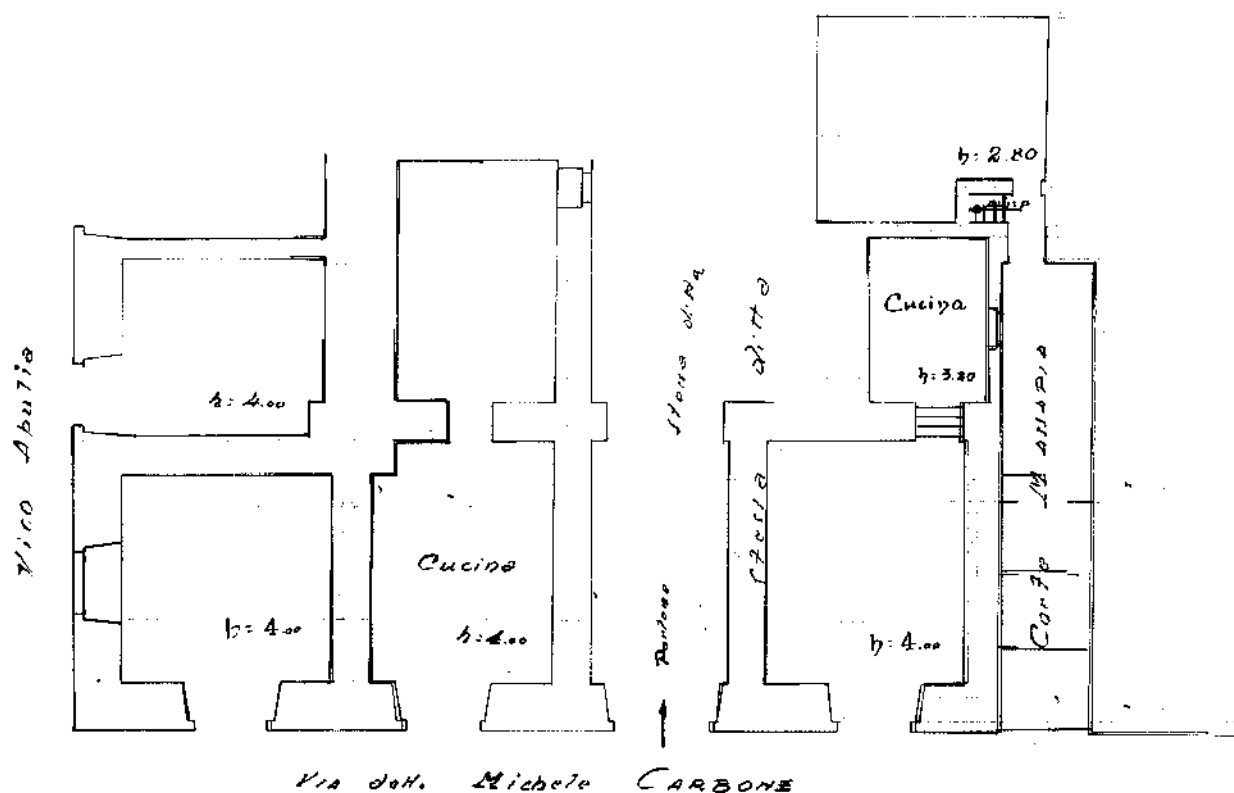


Figura 1 - Composizione delle planimetrie catastali di impianto disponibili (subb. 1, 2, 4, 5 e 6) relative al piano terra del fabbricato

L'intervento di ristrutturazione e di adeguamento tecnico-funzionale, realizzato approssimativamente tra il 1997 e il 1998, ha comportato pesanti interventi sulle murature interne e sui solai per mettere in comunicazione le originarie unità immobiliari, dislocate su più livelli.



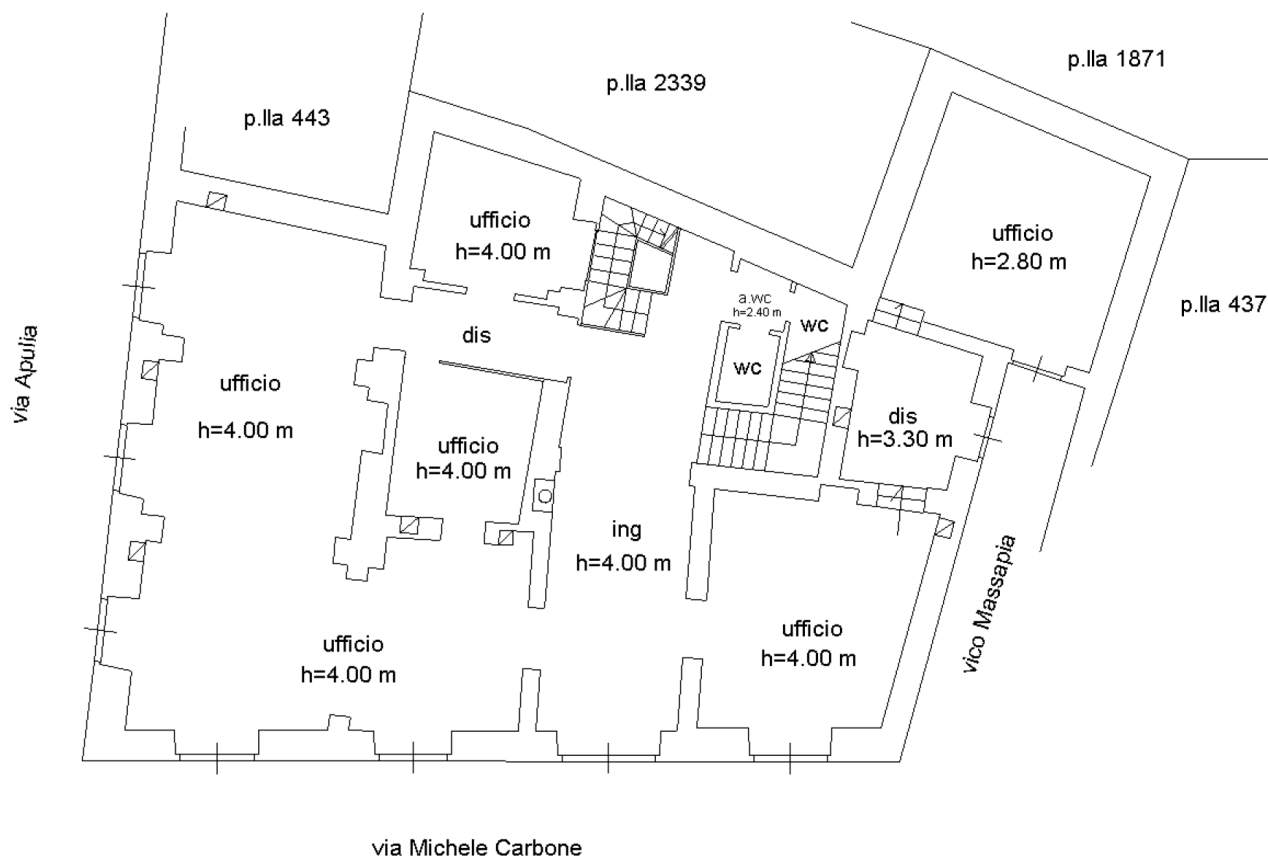


Figura 2 - Planimetria catastale sub 11. Piano terra

Il **piano terra**, dislocato su più livelli, risulta così oggi composto da un **ampio vano di ingresso** che conduce ai **due vani scala** (di cui uno originario ed uno realizzato in occasione dell'intervento di ristrutturazione e di adeguamento tecnico-funzionale) a servizio degli altri livelli, un **ampio vano a forma di L destinato ad ufficio open space**, con affaccio su via Michele Carbone e Vico Apulia, ed altri **quattro vani con la medesima destinazione ad ufficio**, due dei quali dotati illuminazione diretta. Il locale ufficio disposto lungo il confine orientale dell'unità immobiliare è dotato di affaccio con balcone su vico Messapia. I locali sono prevalentemente voltati con volta a botte con altezza media dei locali pari a circa 4,00 m. Le aperture realizzate nelle spesse murature interne per mettere in comunicazione i vari ambienti sono sormontate da archi. Al di sotto della scala che originariamente collegava il piano terra al piano superiore sono stati ricavati due servizi



igienici (uno per genere) preceduti da un piccolo antibagno. Il vano scale, realizzato più recentemente in corrispondenza di un piccolo cortiletto interno, che conduce al piano inferiore seminterrato, è sormontato da un lucernario che fornisce luce diretta ai vani più interni.

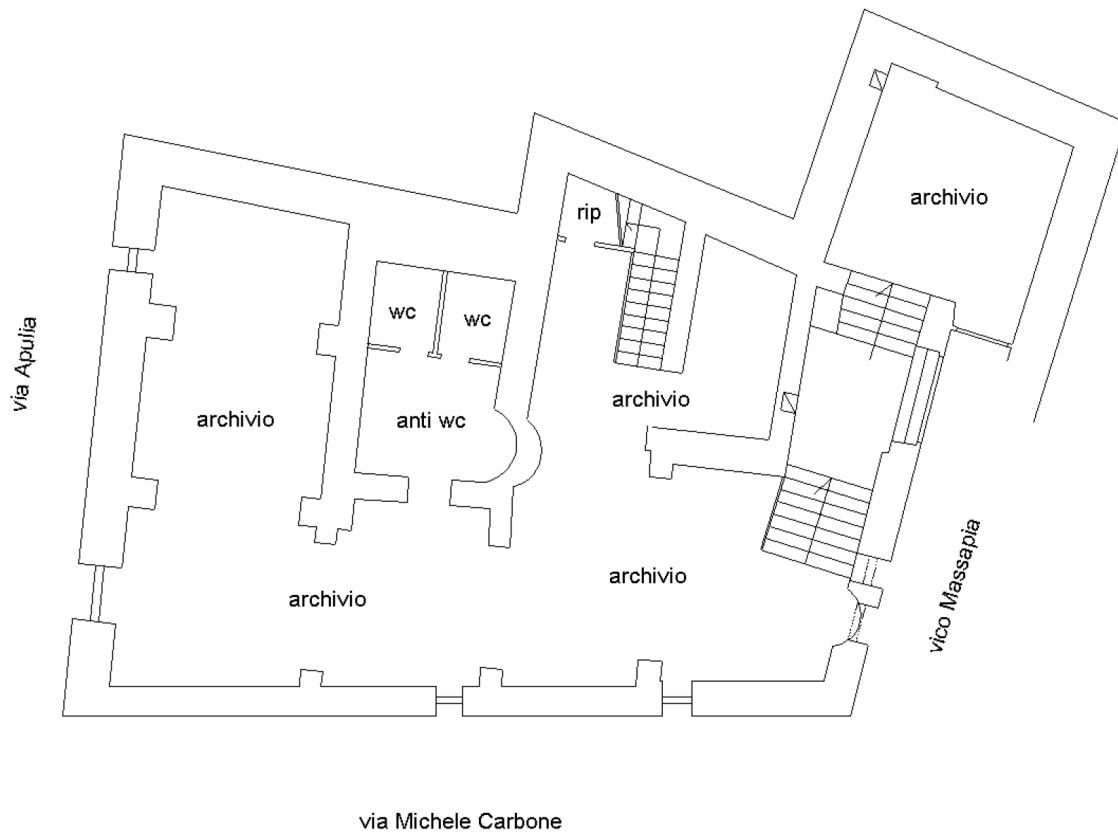


Figura 3 - Planimetria catastale sub 11. Piano seminterrato

Il **locale seminterrato**, dislocato anch'esso su più livelli, si presenta come un grande ufficio open space. Al locale seminterrato si può accedere direttamente da Corte Messapia. Il piano seminterrato dispone anch'esso di due servizi igienici (uno per genere) preceduti da un antibagno. I locali sono prevalentemente voltati con volta a botte con altezza media dei locali pari a circa 4,50 m.

Una piccola scala a chiocciola metallica, installata in occasione della ristrutturazione in corrispondenza di una bocca di lupo, conduce ad un **vano totalmente interrato** (probabilmente in origine utilizzato come cisterna o silo) e voltato con volta a botte, destinato ad archivio.



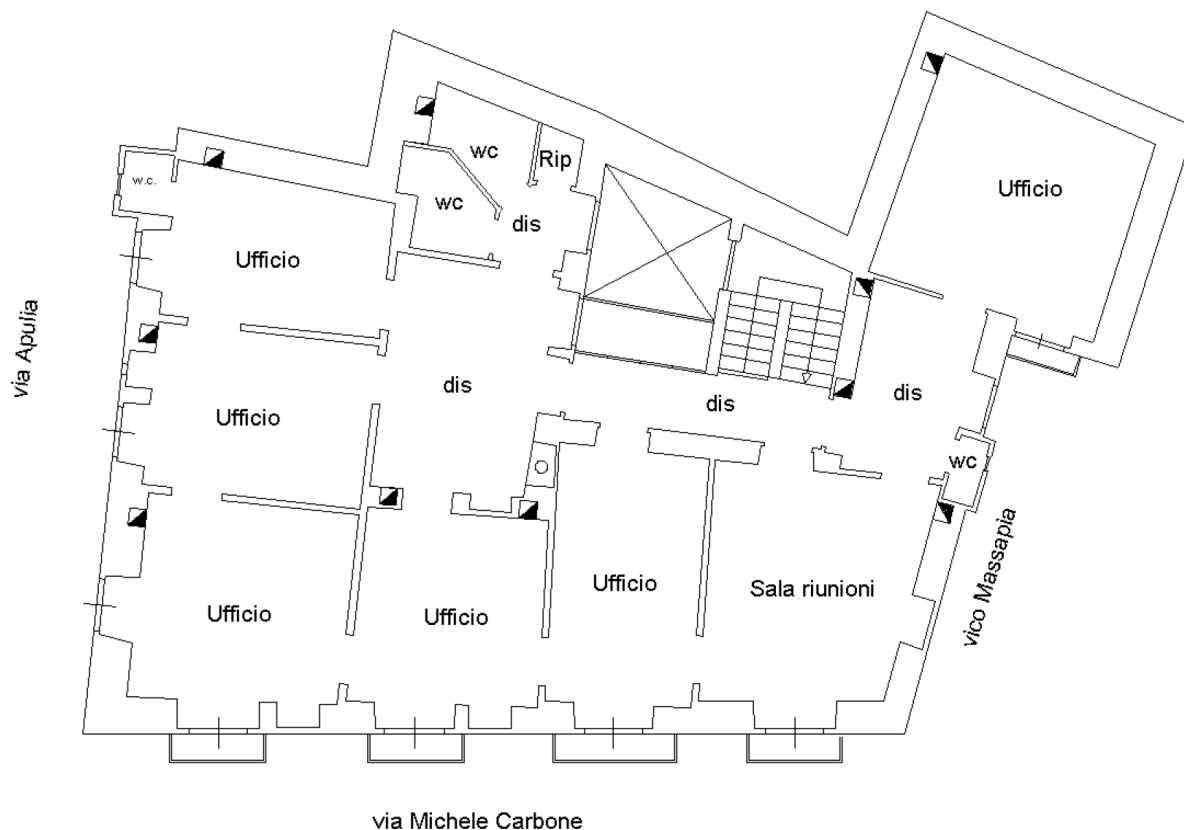


Figura 4 - Planimetria catastale sub 11. Piano primo

Al **piano primo** si collocano altri sei vani destinati ad ufficio, una sala riunioni, oltre a quattro piccoli servizi igienici ed un piccolo ripostiglio. Lo schema planimetrico originario è stato qui preservato, mantenendo la stessa scansione degli ambienti. I locali sono prevalentemente voltati con volta a botte con altezza media dei locali pari a circa 4,00 m. I vani prospicienti via Michele Carbone sono tutti dotati di affaccio con balcone, così come il vano prospiciente Corte Messapia.

Il **piano secondo**, corrispondente al sub 10, consiste in un ulteriore vano ad uso ufficio e di un servizio igienico. Dal torrino scale emergente rispetto al lastrico solare si accede all'ampio terrazzo.



Nei lavori di ristrutturazione e di adeguamento tecnico-funzionale è stata ovunque mantenuta la originaria pavimentazione in basole di pietra, ad eccezione dei bagni e del locale posto al piano secondo. Le pareti e le volte sono state parzialmente intonacate lasciando intravedere la struttura in pietra.

10.2. LOTTO 2

Il lotto 2, corrispondente all'unità immobiliare di cui al fg. 49, p.lla 536, sub. 14, consiste nel fabbricato di un piano fuori terra, prospiciente il fabbricato di cui al lotto 1 e ad esso coevo. Il locale, che si sviluppa su due livelli, un piano interrato ed un piano terra, consisteva nella mensa aziendale della [REDACTED] e risulta oggi accatastato come ufficio (A/10).

Su tale fabbricato sono stati condotti analoghi interventi di ristrutturazione ed adeguamento funzionale a quelli che hanno interessato il lotto 1. L'attuale unità immobiliare nasce infatti dalla fusione di 5 subalterni oggi soppressi (subb 1, 2, 3, 4, 11).

Il fabbricato confina a nord con via Michele Carbone su cui si apre il vano di accesso oltre ad altri tre vani finestrati, ad est con Corte San Giorgio, prosecuzione di Corte Messapia, a sud e ad ovest con altri fabbricati.

La pianta del fabbricato è di forma pressoché rettangolare. Nel vano di ingresso è collocata una scala, realizzata in occasione dell'intervento di ristrutturazione, che conduce al piano seminterrato. Al piano terra, oltre all'ingresso, sono individuati ulteriori tre vani. Nel vano disposto ad ovest sono stati ricavati i servizi igienici.

Tutti i locali hanno copertura piana. Le pareti sono state parzialmente intonacate lasciando intravedere la struttura in pietra.



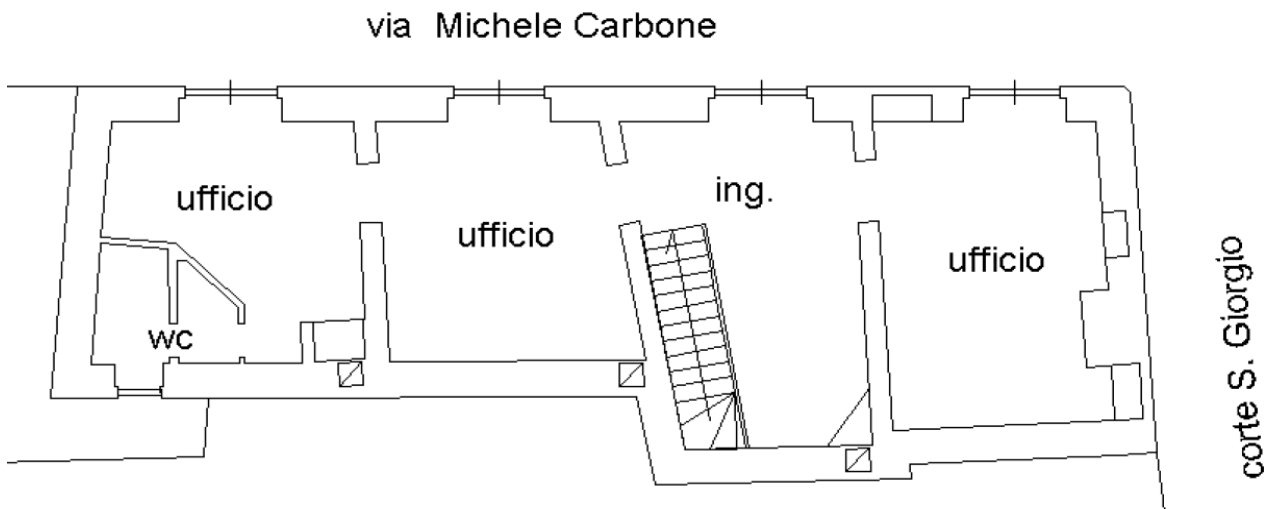
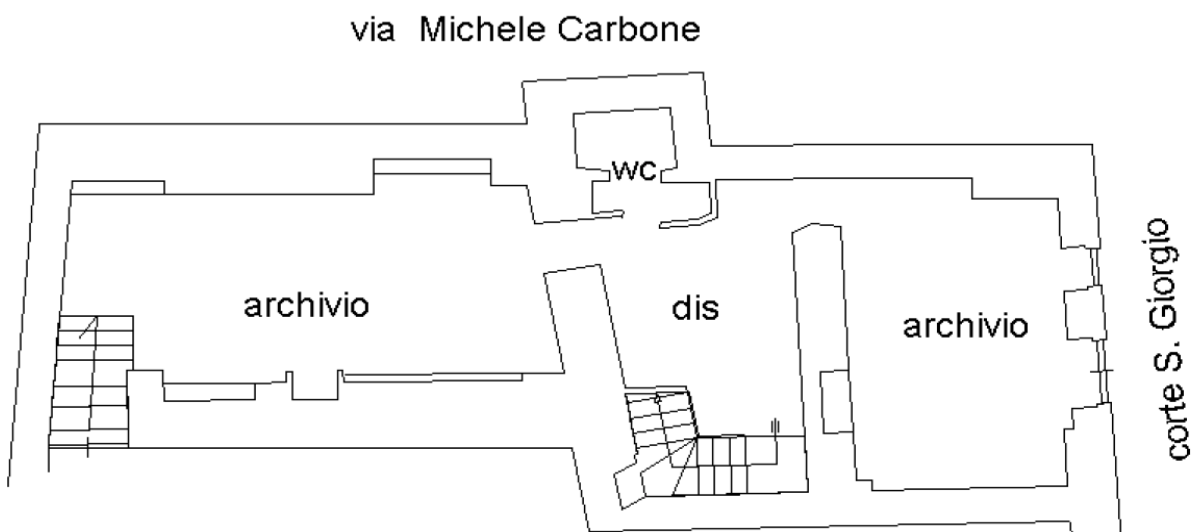


Figura 5 - Planimetria catastale piano terra

Al piano inferiore, restano individuati tre vani: uno corrispondente al vano scale, di fronte al quale è stato ricavato un piccolo bagno; uno, il più ampio, di forma rettangolare, dal quale, attraverso una scala in pietra, è possibile accedere ad un piccolo cortiletto interno, afferente però ad altra unità immobiliare; un vano bene illuminato da due bocche di lupo. I locali sono tutti voltati con volta a botte con altezza media dei locali pari a circa 3,00 m.



10.3. LOTTO 3

Il lotto 3, corrispondente all'unità immobiliare di cui al **fig. 49, p.lla 439, sub. 3**, consiste in un **appartamento** posto al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra, con accesso esclusivo e diretto da una piccola corte disposta lungo via Domenico Cimarosa attraverso una scala angolare in pietra di 5 alzate.

L'appartamento consiste in un modesto bivani. L'accesso avviene, come detto, dal civico 15 di via Domenico Cimarosa, attraverso una ripida e scomoda scalinata angolare in pietra. La scala prosegue all'interno dell'unità immobiliare sino alla quota del vano di ingresso. Nel vano di ingresso, dotato di doppio affaccio, si collocano la cucina, il soggiorno e un piccolo servizio igienico. Il secondo vano coincide con la camera da letto matrimoniale, dotata di affaccio con balcone sulla piccola corte lungo via Domenico Cimarosa.

Le rifiniture, lo stato manutentivo e il livello impiantistico risultano mediocri.

11. STATO DI OCCUPAZIONE

11.1. LOTTO 1

Il fabbricato, di proprietà della [REDACTED] risulta oggi non occupato. Nell'ambito del sopralluogo esperito sono stati rinvenuti arredi ed attrezzature della società esecutata.

11.2. LOTTO 2

Il fabbricato, di proprietà della [REDACTED] risulta oggi non occupato. Nell'ambito del sopralluogo esperito sono stati rinvenuti arredi ed attrezzature della società esecutata.

11.3. LOTTO 3

L'appartamento è attualmente **occupato dalla** [REDACTED] in qualità di **locataria** in forza di un **"contratto di locazione urbana ad uso abitativo a canone libero"** ai sensi dell'art. 2 co. 1 L. n. 431 del 09/12/1998



“stipulato per la durata di 4 anni a decorrere dal 01/12/2016 al 30/11/2020, decorsi i quali il contratto è rinnovato per un periodo di 4 anni [...]”.

12. CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA

12.1. LOTTO 1

Gli immobili pignorati, censiti al catasto fabbricati del Comune di Bitonto al **fg 49, p.la 444, subb. 10 e 11** risultano ad oggi nella **piena proprietà della società** [REDACTED]

Il **subalterno 11** è stato **costituito in data 01/07/2015** a seguito di **fusione e conseguente soppressione dei subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.**

Alla società [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili di cui alla procedura (subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, e 10) sono pervenuti per **atto notarile di scissione della società** [REDACTED] a rogito **dott. Francesco Mazza** del 30/12/2013 rep. 41678/20696, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/01/2014 al n. 446-381.

Alla società [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili di cui alla procedura (subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, e 10) sono pervenuti per **atto notarile di compravendita** a rogito **dott.ssa Maria Chiara Tatarano** del 17/12/2008 rep. 25387/15531, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 02/01/2009 al n. 69, dai sigg. [REDACTED], in regime di comunione di beni.

Al [REDACTED], in regime di comunione di beni con la [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, una porzione degli immobili di cui alla procedura (sub. 9) è pervenuta per **atto notarile di compravendita** a rogito **dott. Luigi Oliva** del 27/01/1997 rep. 33656/12304, registrato a Bari il 07/02/1997 al n. 1742, dal [REDACTED].



Al [REDACTED], in regime di comunione di beni con la [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, una porzione degli immobili di cui alla procedura (sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10) è pervenuta per **atto notarile di compravendita** a rogito **dott. Luigi Oliva** del 27/01/1997 rep. 33657/12305, registrato a Bari il 07/02/1997 al n. 1743, dal [REDACTED].

12.2. LOTTO 2

L'immobile pignorato, censito al catasto fabbricati del Comune di Bitonto al **fg. 49, p.la 536, sub.14** risulta ad oggi nella **piena proprietà della società** [REDACTED]

Il **subalterno 14** è stato **costituito in data 25/06/2015** a seguito di **fusione e conseguente soppressione dei subb. 1, 2, 3, 4, 11.**

Alla società [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili di cui alla procedura (subb. 1, 2, 3, 4, 11) sono pervenuti per **atto notarile di scissione della società** [REDACTED] a rogito **dott. Francesco Mazza** del 30/12/2013 rep. 41678/20696, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/01/2014 al n. 446-381.

Alla società [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili di cui alla procedura (subb. 1, 2, 3, 4, 11) sono pervenuti per **atto notarile di compravendita** a rogito **dott. Luigi Oliva** del 27/01/1997 rep. 33658/12306, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 25/02/1997 al n. 6398/5078, [REDACTED].

12.3. LOTTO 3

L'immobile pignorato, censito al catasto fabbricati del Comune di Bitonto al **fg. 49, p.la 439, sub. 3** risulta ad oggi nella **piena proprietà della società** [REDACTED]



Alla società [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per **atto notarile di scissione della società** [REDACTED] a rogito **dott. Francesco Mazza** del 30/12/2013 rep. 41678/20696, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/01/2014 al n. 446-381.

Preventivamente al predetto atto di scissione l'immobile è stato oggetto di **bonifica dell'identificativo catastale**. Originariamente identificato col mappale 2339, dal 21/03/2013 assume l'attuale numero di particella 439.

Alla società [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile di cui alla procedura (allora identificato catastalmente al fg. 49, p.lla 2339, sub. 3) è pervenuto per **atto notarile di compravendita** a rogito **dott.ssa Anna Spadone** del 15/11/2001 rep. 92928/3961, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 27/11/2001 al n. 45616/31356, dai [REDACTED], in regime di comunione di beni.

Al [REDACTED] in regime di comunione di beni con la [REDACTED], l'immobile di cui alla procedura (allora identificato catastalmente al fg. 49, p.lla 2339, sub. 3) è pervenuto per **atto notarile di compravendita** a rogito **dott.ssa Falessi Alvaro** del 21/12/1974 rep. 15250 (numero raccolta non disponibile), trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 09/01/1975 al n. 66, dal [REDACTED]

13. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari rileva che gli immobili oggetto della presente procedura a tutto il 09/01/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni di qualsiasi natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:



- Pignoramento Immobiliare n. 7697 del 23/06/2017 favore: [REDACTED] e contro: [REDACTED] con sede in Roma (RM), Pubblico Ufficiale

14. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura non rientrano in condomini.

15. COMPUTO SUPERFICI

Ai fini del computo delle superfici si è fatto riferimento alle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”* dell’Agenzia del Territorio.

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della **superficie commerciale** dell’immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell’intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.

Le unità immobiliari sono solitamente composte da **superficie principale** e da **superfici accessorie**. Per ottenere la superficie commerciale occorre **omogeneizzare**, con opportuni coefficienti di ragguaglio, **le superfici accessorie a quella principale**.

15.1. LOTTO 1

Come specificato innanzi, il **lotto 1** consiste in un **intero fabbricato** con destinazione ad ufficio, dislocato su **quattro livelli**: piano seminterrato, piano terra, primo piano e secondo piano, oltre ad un piccolo locale totalmente interrato ad uso archivio.

La superficie commerciale è stata determinata come somma dei **vani principali ed accessori diretti** per ciascun piano, misurando la relativa superficie al lordo delle murature interne ed esterne (perimetrali), considerando



queste ultime sino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari. Le murature, interne ed esterne, sono state computate per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Le scale interne sono state computate una sola volta nella loro proiezione.

Le **superfici accessorie da omogeneizzare** sono state distinte in:

- a) **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:** balconi, terrazze, verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte, a cui il D.P.R. 138/98 (allegato C) attribuisce un coefficiente di omogeneizzazione del 10%
- b) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:** archivi, depositi, cantine, soffitte e similari, posti auto coperti o scoperti e similari

Le precitate **pertinenze accessorie** sono state distinte in:

- **comunicanti con i locali principali**, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- **non comunicanti e non ad essi collegate**, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

L'allegato C del precitato decreto relativamente alle categorie del gruppo T specifica che la **superficie delle dotazioni accessorie all'unità principale (archivi e locali depositi etc.)**, se non costituenti unità immobiliari autonome, è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:

- al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.

Nonostante il **piano seminterrato** sia stato in passato utilizzato come ufficio (come rilevato in fase di sopralluogo), lo scrivente ritiene non possano essere rispettati i requisiti minimi per gli ambienti di lavoro previsti dall'art. 65 del D. Lgs. n. 81/2008 "Locali semisotterranei e sotterranei", ovvero le idonee condizioni di



areazione, illuminazione e di microclima. Nel computo della superficie commerciale il **piano seminterrato** è stato dunque assimilato ad un **archivio** e come tale considerato come **pertinenza esclusiva accessoria, comunicante con i locali principali**.

Il **piccolo locale interrato**, accessibile solo attraverso una scala a chiocciola, destinato ad **archivio** è stato considerato anch'esso come **pertinenza esclusiva accessoria**, non comunicante però con i locali principali.

Il **piano terra** e il **primo piano**, sono interamente destinati ad **uffici** e sono pertanto stati considerati come **locali principali ed accessori diretti**.

Il **secondo piano**, accatastato come deposito, ha le caratteristiche per essere utilizzato come ufficio ed è stato pertanto considerato come **superficie principale**.

I piccoli **balconi** prospicienti via Michele Carbone, il piccolo **balcone** prospiciente corte Messapia, il **ballatoio** affacciato sul cavedio interno, nonché l'ampio **terrazzo** coincidente con il lastrico solare, sono stati invece considerati come **pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**.

Livello	Tipologia superficie		Superficie reale	Coefficiente omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Piano interrato	Vani principali ed accessori diretti		0,00	1,00	0,00
	Pertinenze esclusive di ornamento		0,00	0,10	0,00
	Pertinenza esclusive accessorie	Comunicante	0,00	0,50	0,00
		Non comunicante	20,19	0,25	5,05
Piano seminterrato	Vani principali ed accessori diretti		0,00	1,00	0,00
	Pertinenze esclusive di ornamento		0,00	0,10	0,00
	Pertinenza esclusive accessorie	Comunicante	250,74	0,50	125,37
		Non comunicante	0,00	0,25	0,00
Piano terra	Vani principali ed accessori diretti		267,39	1,00	267,39
	Pertinenze esclusive di ornamento		0,82	0,10	0,08
	Pertinenza esclusive accessorie	Comunicante	0,00	0,50	0,00
		Non comunicante	0,00	0,25	0,00
Piano primo	Vani principali ed accessori diretti		262,10	1,00	262,10
	Pertinenze esclusive di ornamento		9,35	0,10	0,94
		Comunicante	0,00	0,50	0,00



	Pertinenza esclusive accessorie	Non comunicante	0,00	0,25	0,00
Piano secondo	Vani principali ed accessori diretti		48,42	1,00	48,42
	Pertinenze esclusive di ornamento		204,83	0,10	20,48
	Pertinenza esclusive accessorie	Comunicante	0,00	0,50	0,00
		Non comunicante	0,00	0,25	0,00
Superficie commerciale:					729,83

La **Superficie Commerciale del lotto di vendita**, opportunamente arrotondata al metro quadrato per eccesso ai sensi del DPR D.P.R. 138/98, è pari a **730 mq.**

Le **superfici utili nette** sono invece così suddivise (si rimanda alla planimetria di rilievo allegata per maggiori dettagli):

Livello	Codice	Tipologia	Superficie
Piano interrato	I.A	Archivio	11,71
Piano seminterrato	S.D	Disimpegno	28,80
Piano seminterrato	S.A.01	Archivio	65,95
Piano seminterrato	S.A.02	Archivio	10,42
Piano seminterrato	S.A.03	Archivio	18,83
Piano seminterrato	S.A.04	Archivio	7,72
Piano seminterrato	S.A.05	Archivio	22,61
Piano seminterrato	S.AWC	Antibagno	10,31
Piano seminterrato	S.WC.01	Servizio igienico	3,20
Piano seminterrato	S.WC.02	Servizio igienico	3,22
Piano seminterrato	S.R	Ripostiglio	3,68
Piano terra	PT.I	Ingresso	19,96
Piano terra	PT.U.01	Ufficio	74,13
Piano terra	PT.U.02	Ufficio	11,90
Piano terra	PT.U.03	Ufficio	11,66
Piano terra	PT.U.04	Ufficio	25,87
Piano terra	PT.U.05	Ufficio	8,84
Piano terra	PT.U.06	Ufficio	24,83
Piano terra	PT.D.01	Disimpegno	6,39
Piano terra	PT.D.02	Disimpegno	12,96
Piano terra	PT.AWC	Antibagno	1,61
Piano terra	PT.WC.01	Servizio igienico	2,14



Piano terra	PT.WC.02	Servizio igienico	2,54
Piano terra	PT.B	Balcone	0,82
Piano primo	PP.U.01	Ufficio	16,85
Piano primo	PP.U.02	Ufficio	18,93
Piano primo	PP.U.03	Ufficio	22,43
Piano primo	PP.U.04	Ufficio	21,23
Piano primo	PP.U.05	Ufficio	18,87
Piano primo	PP.U.06	Ufficio	19,91
Piano primo	PP.U.07	Ufficio	25,54
Piano primo	PP.U.08	Ufficio	11,51
Piano primo	PP.U.09	Ufficio	27,29
Piano primo	PP.D	Disimpegno	8,97
Piano primo	PP.AWC	Antibagno	1,61
Piano primo	PP.WC.01	Servizio igienico	1,65
Piano primo	PP.WC.02	Servizio igienico	4,14
Piano primo	PP.WC.03	Servizio igienico	4,15
Piano primo	PP.WC.04	Servizio igienico	1,10
Piano primo	PP.R	Ripostiglio	1,20
Piano primo	PP.B.01	Balcone	3,63
Piano primo	PP.B.02	Balcone	1,46
Piano primo	PP.B.03	Balcone	1,46
Piano primo	PP.B.04	Balcone	1,85
Piano primo	PP.B.05	Balcone	1,46
Piano primo	PP.B.06	Balcone	0,82
Piano secondo	PS.U	Ufficio	28,46
Piano secondo	PS.D	Disimpegno	2,76
Piano secondo	PS.WC	Servizio igienico	4,34
Piano secondo	PS.T	Terrazzo	176,12

Il lotto 1 somma **630,22 mq** di superficie utile netta coperta e di **187,62 mq** di superficie utile scoperta.

15.2. LOTTO 2

Come specificato innanzi, il **lotto 2** consiste in un **intero fabbricato** con destinazione ad ufficio, dislocato su **due livelli**: piano seminterrato e piano terra.



La superficie commerciale è stata determinata come somma dei **vani principali ed accessori diretti**, misurando la relativa superficie al lordo delle murature interne ed esterne (perimetrali), considerando queste ultime sino alla mezzera nei tratti confinanti con altre unità immobiliari. Le murature, interne ed esterne, sono state computate per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Le scale interne sono state computate una sola volta nella loro proiezione.

Le **superfici accessorie da omogeneizzare** sono state distinte in:

- c) **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:** balconi, terrazze, verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte, a cui il D.P.R. 138/98 (allegato C) attribuisce un coefficiente di omogeneizzazione del 10%
- d) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:** archivi, depositi, cantine, soffitte e similari, posti auto coperti o scoperti e similari

Le precitate **pertinenze accessorie** sono state distinte in:

- **comunicanti con i locali principali**, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- **non comunicanti e non ad essi collegate**, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

L'allegato C del precitato decreto relativamente alle categorie del gruppo T specifica che la **superficie delle dotazioni accessorie all'unità principale (archivi e locali depositi etc.)**, se non costituenti unità immobiliari autonome, è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:

- al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.



Il **piano seminterrato** è stato assimilato ad un **archivio** e come tale considerato come **pertinenza esclusiva accessoria, comunicante con i locali principali**.

Il **piano terra**, interamente destinato ad **uffici** è stato considerato come **locale principale ed accessori diretti**.

Livello	Tipologia superficie		Superficie reale	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Piano seminterrato	Vani principali ed accessori diretti			0,00	1,00
	Pertinenze esclusive di ornamento			0,00	0,10
	Pertinenza esclusive accessorie	Comunicante	97,57	0,50	48,79
		Non comunicante	0,00	0,25	0,00
Piano terra	Vani principali ed accessori diretti			95,54	1,00
	Pertinenze esclusive di ornamento			0,00	0,10
	Pertinenza esclusive accessorie	Comunicante	0,00	0,50	0,00
		Non comunicante	0,00	0,25	0,00
Superficie commerciale:					144,33

La **Superficie Commerciale del lotto di vendita**, opportunamente arrotondata al metro quadrato per eccesso ai sensi del DPR D.P.R. 138/98, è pari a **145 mq**.

Le **superfici utili nette** sono invece così suddivise (si rimanda alla planimetria di rilievo allegata per maggiori dettagli):

Livello	Codice	Tipologia	Superficie
Piano seminterrato	S.D	Disimpegno	9,18
Piano seminterrato	S.A.01	Archivio	24,60
Piano seminterrato	S.A.02	Archivio	19,11
Piano seminterrato	S.WC	Servizio igienico	2,95
Piano terra	PT.I	Ingresso	15,45
Piano terra	PT.U.01	Ufficio	12,61
Piano terra	PT.U.02	Ufficio	16,52
Piano terra	PT.U.03	Ufficio	18,79
Piano terra	PT.AWC	Antibagno	1,44
Piano terra	PT.WC	Servizio igienico	2,42



Il lotto 1 somma **123.07 mq di superficie utile netta coperta.**

15.3. LOTTO 3

La superficie commerciale dei **vani principali ed accessori diretti** è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne (perimetrali), considerando queste ultime sino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari. Le murature, interne ed esterne, sono state computate per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le **superfici accessorie da omogeneizzare** si distinguono in:

- a) **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:** balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini, ecc.;
- b) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:** cantine, soffitte, locali deposito, posti auto coperti e scoperti, ecc.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- **comunicanti con i locali principali**, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- **non comunicanti e non ad essi collegate**, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

L'appartamento dispone di un balcone al quale si accede attraverso una porta finestra dai vani principali dell'appartamento, e pertanto è stato considerato come pertinenza esclusiva di ornamento comunicante con i vani principali e, di conseguenza, computato al 30% della sua superficie.



Livello	Tipologia superficie	Superficie reale	Coefficiente omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Piano primo	Vani principali ed accessori diretti	56,09	1,00	56,09
	Pertinenze esclusive di ornamento	0,93	0,30	0,28
Superficie commerciale				56,37

La **Superficie Commerciale del lotto di vendita**, opportunamente arrotondata al metro quadrato per eccesso ai sensi del DPR D.P.R. 138/98, è pari a **57 mq**.

Le **superfici utili nette** sono invece così suddivise (si rimanda alla planimetria di rilievo allegata per maggiori dettagli):

Livello	Codice	Tipologia	Superficie
Piano primo	I/K/S	Ingresso, cucina, soggiorno	13,95
Piano primo	LM	Letto matrimoniale	19,58
Piano primo	WC	Servizio igienico	2,45
Piano primo	B	Balcone	0,93

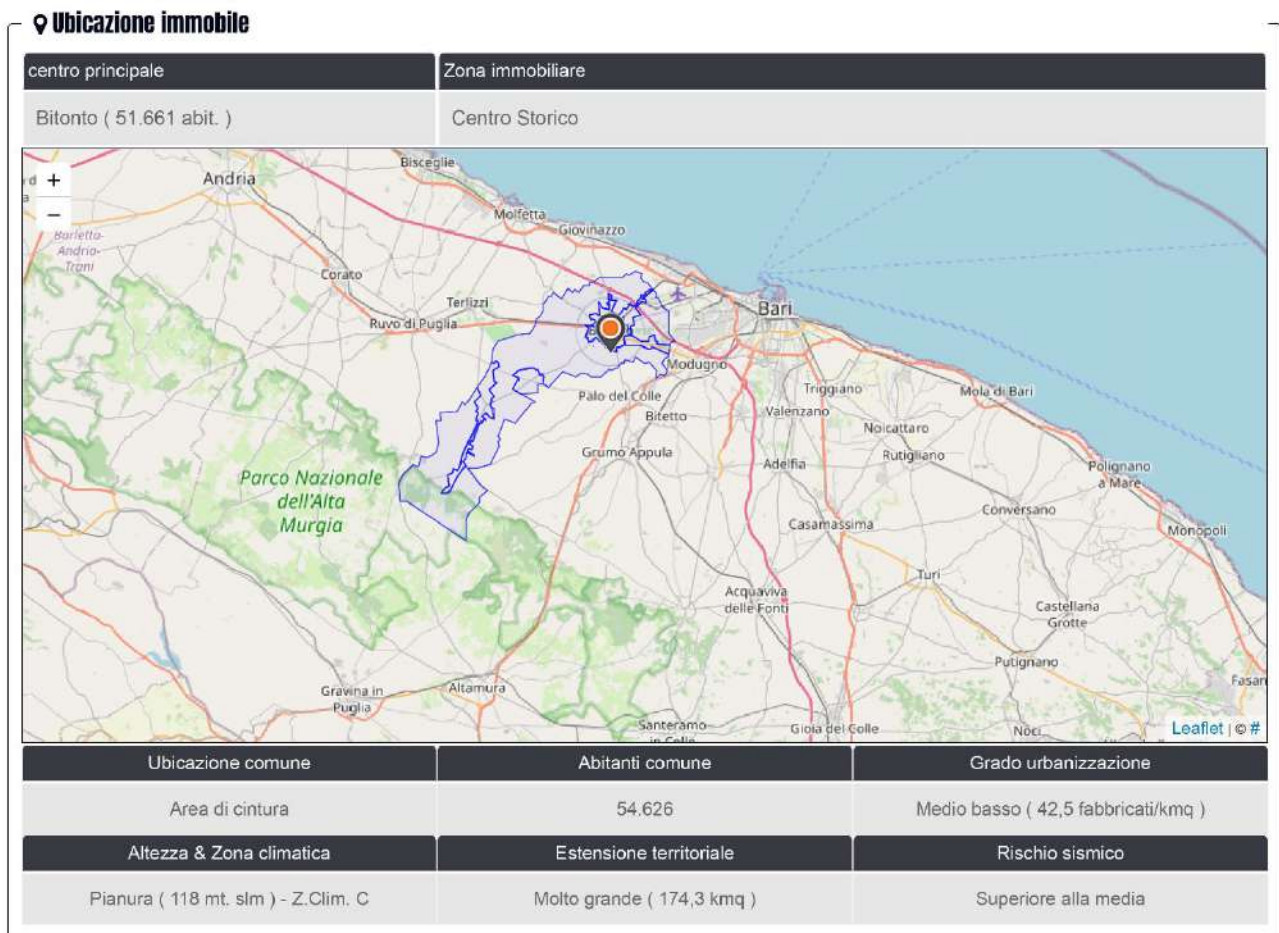
Il lotto 3 somma **35,98 mq** di superficie utile netta coperta e di **0,93 mq** di superficie utile scoperta.



16. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

16.1. INDICATORI SOCIO-ECONOMICI

Il valore attuale e futuro di un immobile oltre che dal quadro macro-economico generale è influenzato soprattutto da tutto il contesto: micro-economico e sociale-demografico dell'ubicazione. In questa sezione sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo sostanziale sul valore prospettico del bene nel medio e lungo termine.



Indicatori socio-economici ▶ Bitonto

cod. 230111090563be6de3bc18b

Il valore attuale e futuro di un immobile oltre che dal quadro macro-economico generale è influenzato soprattutto da tutto il contesto: micro-economico e sociale-demografico dell'ubicazione. In questa sezione sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo sostanziale sul valore prospettico del bene nel medio e lungo termine.

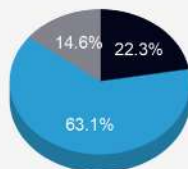
Indicatori Principali

Andamento Demografico (2011-2021)	Livello Redditi (Comune)	Livello disoccupazione (Comune)
Leggera contrazione (-2,9%)	Medio basso (14.781 €/annui)	Molto alta (20,9% della popolazione)
<p>i L' andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.</p>	<p>i Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.</p>	<p>i Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.</p>

Dettaglio indicatori

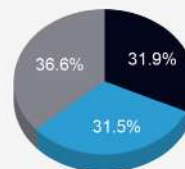
Numero abitanti Comune	Numero Famiglie	Dimensione nuclei familiari
54.626	21.777	Grandi (2,58 componenti)
Livello anzianità	Livello istruzione	Incidenza redditi da pensione
Basso (14,6% oltre 65 anni)	Nella media (31,9% dipl./laur.)	Bassa (30,6% del totale redditi)
Livello pendolarismo		Prevalenza redditi
Basso (13,5% della popolazione)		Misti

Fasce età abitanti nel Comune



- Minori di 18 anni
- Tra 19 e 64 anni
- Oltre i 65 anni

Livello istruzione nel Comune



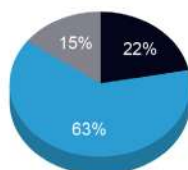
- Laureati o Diplomati
- Scuola Media Inferiore
- Elementari od Altro

Indicatori socio-economici ▶ Bitonto ▶ Centro Principale Bitonto (118 Metri s.l.m.)

Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori ripartizioni del centro principale (Circoscrizioni, Decenteramento Municipi). In questa sezione sono riportati i microdati della ripartizione comunale dove è ubicato l'immobile.

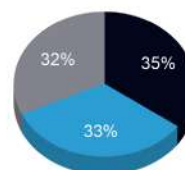
Numero Abitanti centro principale	Numero famiglie	Dimensione nuclei familiari
51.661 (1,8 % Stranieri)	19.973	Grandi (2.59 Componenti Per Famiglia)
Livello anzianità	Livello istruzione	Livello disoccupazione
Medio Basso (15% Oltre 65 Anni)	Nella Media (35,0% Dipl./Laur.)	Medio Alta (14,0% Disoccupati)

Fasce età abitanti centro principale



- Minori di 18 anni
- Tra 19 e 64 anni
- Oltre i 65 anni

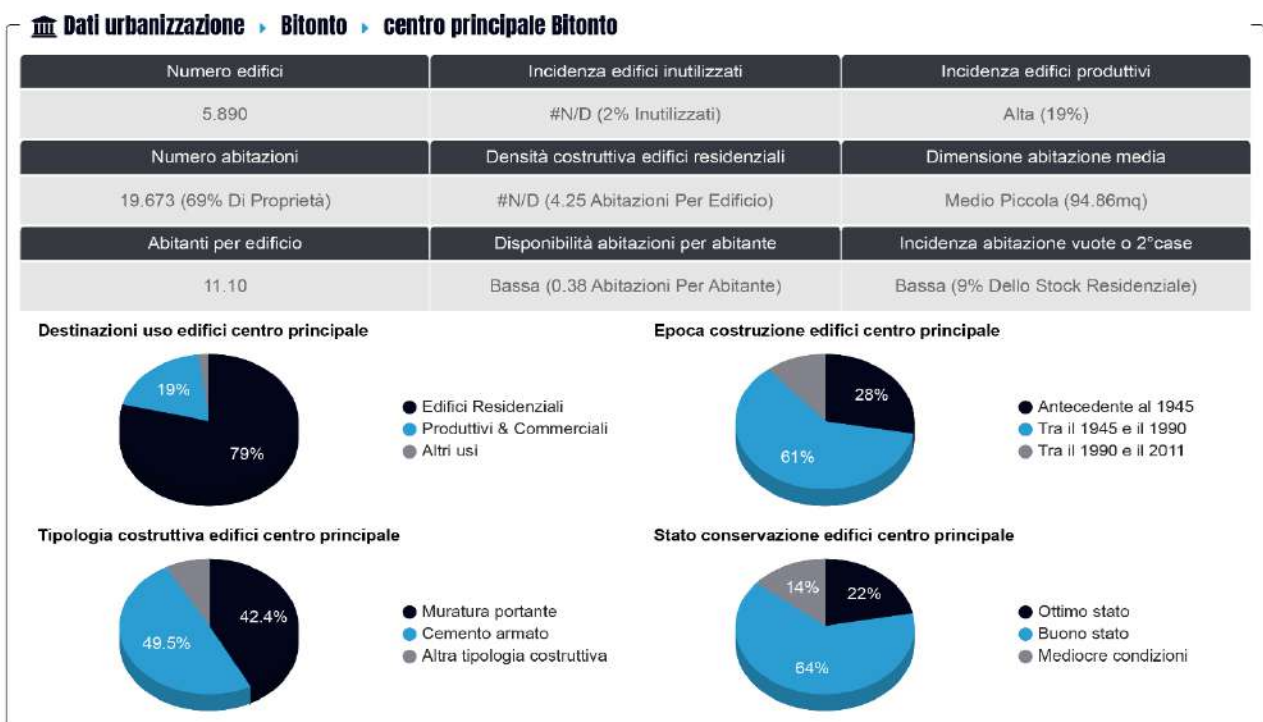
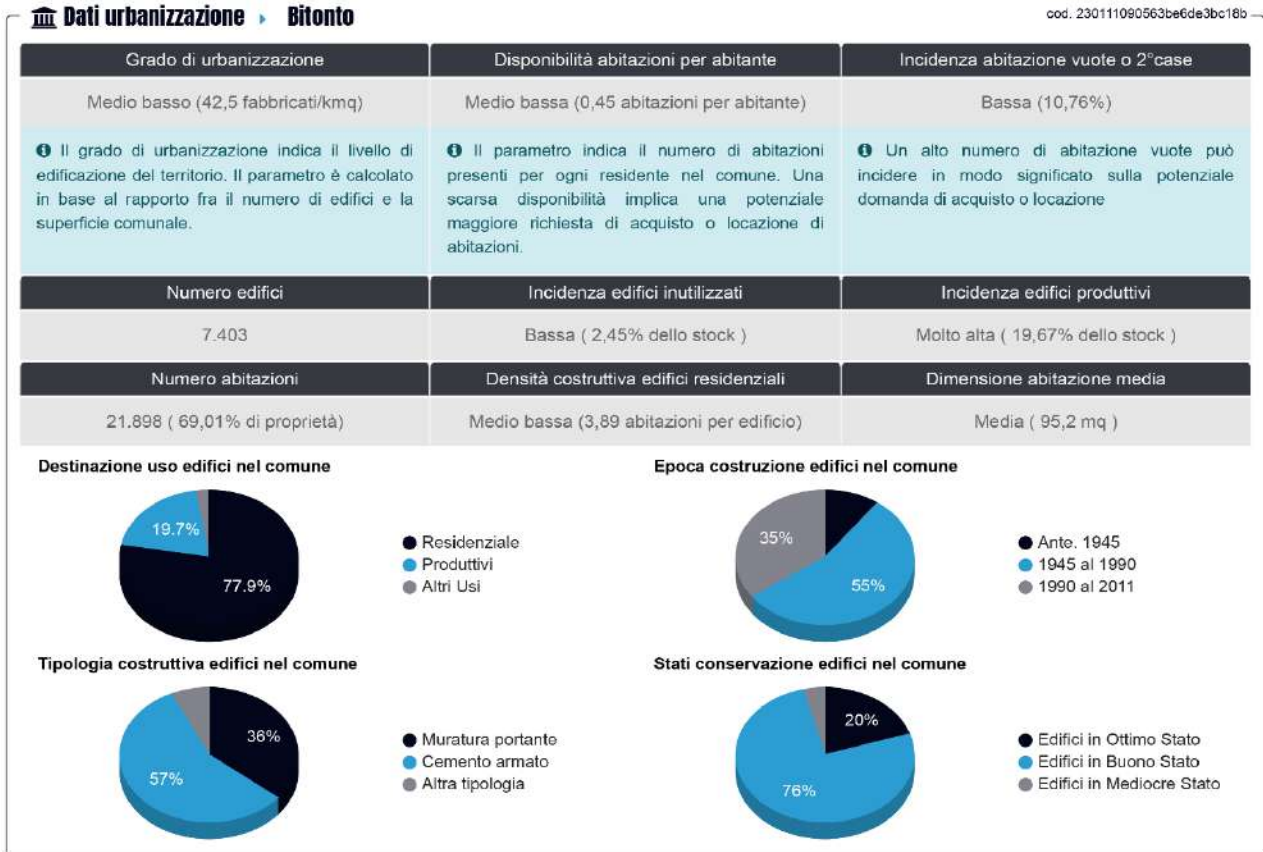
Livelli istruzione abitanti centro principale



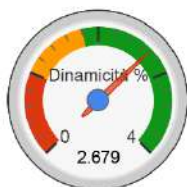
- Laureati o Diplomati
- Scuola Media Inferiore
- Elementari od Altro



16.2. DATI URBANIZZAZIONE BITONTO



16.3. DINAMICITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE DI BITONTO



Medio alta (Vendute il 2,66% di 21.898 abitazioni)

La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

Andamento quotazioni ▶ Bitonto

cod. 230111090563be6de3bc18b

Quotazione media residenziali (abitazioni)

+0.09 % annuo

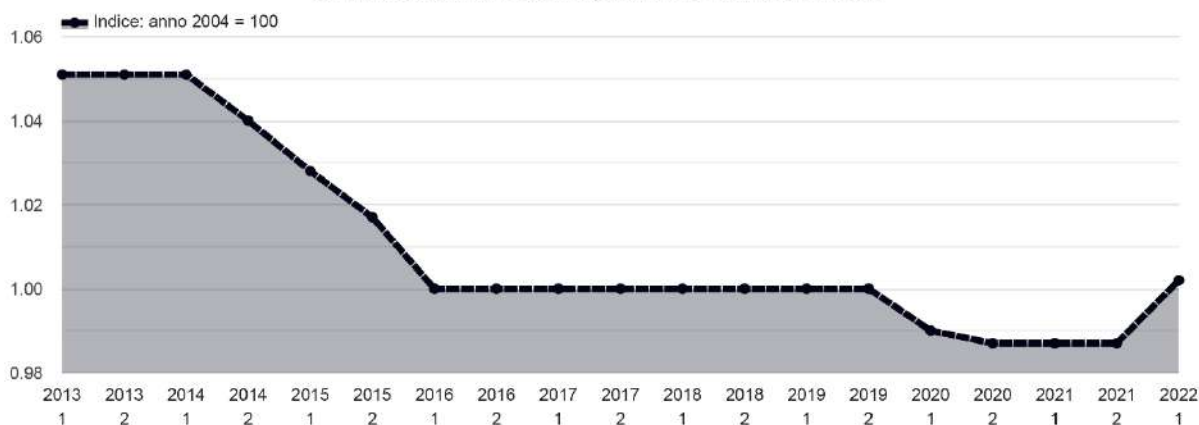
Quotazione media commerciali (negozi)

+1.51 % annuo

Quotazione media pertinenziali (box)

+1.51 % annuo

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - NON RESIDENZIALI



Andamento compravendite ▶ Bitonto

N° Vendite Residenziali

+47,77% annuo

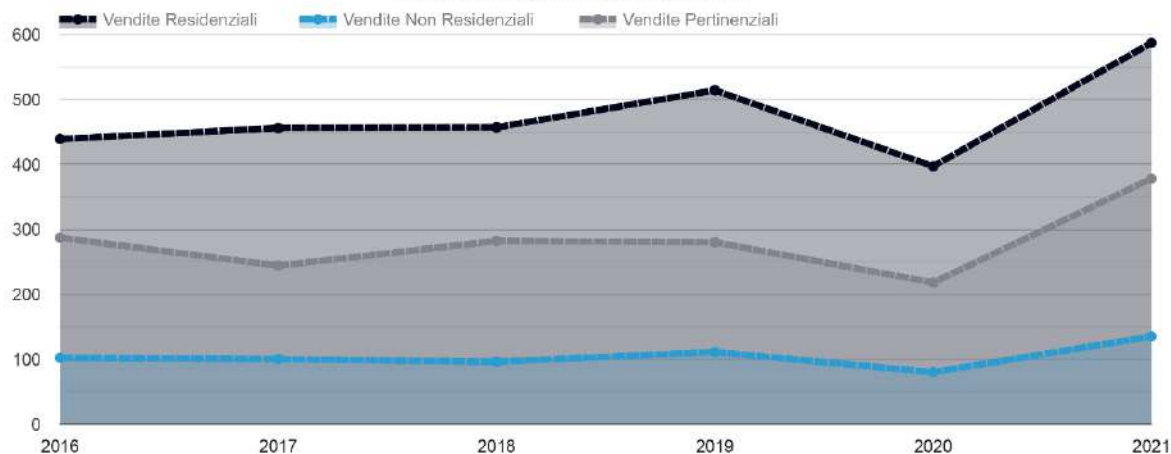
N° Vendite Non Residenziali

+77,4% annuo

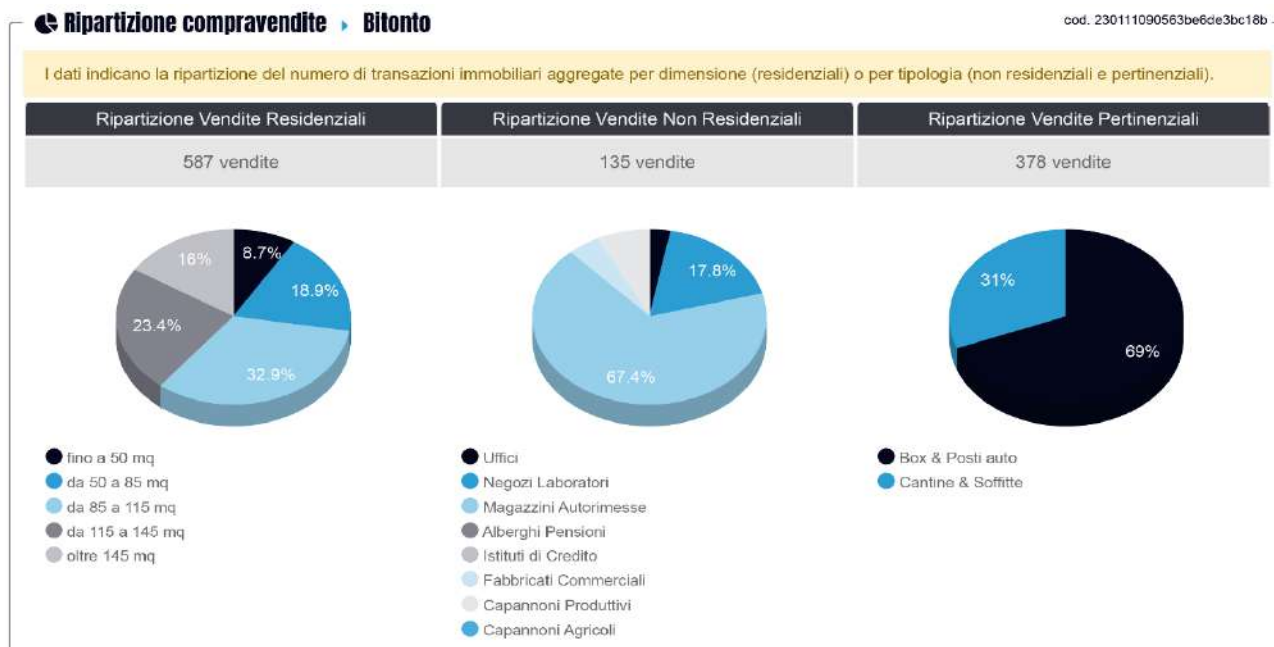
N° Vendite Pertinenziali

+81,08% annuo

GRAFICO ANDAMENTO COMPRAVENDITE



16.4. RIPARTIZIONE COMPRAVENDITE



16.5. STORICO COMPRAVENDITE

Storico compravendite ▶ Bitonto

Storico Compravendite Residenziali						
Anno	0-50 M ²	da 50 a 85 M ²	da 85 a 110 M ²	da 110 a 145 M ²	Oltre 145 M ²	Totali
2021	51	111	193	137	94	586
2020	41	92	111	101	53	398
2019	60	107	178	109	60	514
2018	34	94	157	110	82	457
2017	45	99	148	111	52	455
2016	34	103	143	108	52	440
Media	44	101	155	112	62	475

Storico Compravendite Non Residenziali									
Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2021	24	4	91	0	6	0	0	10	135
2020	16	4	54	0	2	0	0	4	80
2019	22	2	69	0	5	0	1	12	111
2018	37	0	48	1	5	0	0	5	96
2017	35	2	52	1	2	0	1	7	100
2016	25	2	65	0	2	0	5	3	102
Media	26	2	63	0	3	0	1	6	104

Storico Compravendite Pertinenziali			
Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2021	261	117	378
2020	145	72	217
2019	226	54	280
2018	207	75	282
2017	164	80	244
2016	210	77	287
Media	202	79	281



16.6. LOTTO 1

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato di cui al lotto 1 si è fatto ricorso al **metodo di stima sintetico-comparativo** non essendo stato possibile individuare immobili comparabili nella stessa zona immobiliare, né nel suo immediato intorno, da prendere in considerazione per l'applicazione di procedure di comparazione sistematica.

A supporto della presente stima si è utilizzata la **piattaforma professionale per le valutazioni degli immobili BorsinoPro**.

I dati utilizzati sono **rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio**: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali.

Il procedimento di calcolo è basato sul **confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione**. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante **l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile** e delle **considerazioni soggettive del valutatore**. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

La zona centrale di Bitonto è suddivisa in due zone immobiliari omogenee:

- Centro storico;
- Zona "tra Via De Ildaris, Ravanas, Matteotti, Carrara, De Gasperi, Centola, Larovere, Ricapito, Traetta, Galvani E P.zza Marconi";

Il fabbricato oggetto di vendita è collocato in una zona periferica del centro storico a non più di 100 m dalla zona immobiliare omogenea contigua.



Sulla base dell'esperienza personale e di ricerche condotte presso le principali agenzie immobiliari locali lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno fare riferimento ai valori della zona omogenea immobiliare contigua.

Considerando le caratteristiche estrinseche (ubicazione, dotazione di servizi e spazi pubblici, qualità dell'ambiente esterno...) ed intrinseche (grado di rifinitura interna ed esterna, stato di manutenzione delle strutture e degli impianti, età dell'edificio) dell'immobile, rinvenute in fase di sopralluogo, si può ragionevolmente assumere il valore unitario di mercato pari a **€/mq. 1.287,11**.

Tale valore unitario, condivisibile anche sulla base della personale esperienza, rapportato alla superficie commerciale complessiva rilevata pari a mq. 730 permette di definire un valore di stima pari a:

Valore di stima = 1.287.11 €/mq x 730,00 mq = € 939.590,03

Valore che può essere arrotondato a **€ 940.000** (diconsi euro Novecentoquarantamila/00)

16.7. LOTTO 2

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato di cui al lotto 1 si è fatto ricorso al **metodo di stima sintetico-comparativo**.

Il valore di vendita così ottenuto è stato **confrontato con il prezzo di immobili simili venduti nella stessa zona immobiliare omogenea "Centro storico"**.

A supporto della presente stima si è utilizzata la **piattaforma professionale per le valutazioni degli immobili BorsinoPro** [cfr. allegato 28 – Valutazione immobiliare di vendita. Lotto 2].

I dati utilizzati sono **rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio**: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali.



Il procedimento di calcolo è basato sul **confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione**. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante **l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile** e delle **considerazioni soggettive del valutatore**. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

Per caratteristiche del fabbricato, lo stesso si presta ad essere considerato come **negozio** (superficie principale di vendita a piano terra dalla geometria molto regolare e ben sfruttabile e con quattro vetrine prospicienti via Michele Carbone ed il sottonegozio non a destinazione commerciale posto al piano seminterrato collegato alla superficie principale attraverso la scala interna), tipologia diffusa nella zona omogenea immobiliare omogenea **"Centro storico"**.

Considerando le caratteristiche estrinseche (ubicazione, dotazione di servizi e spazi pubblici, qualità dell'ambiente esterno...) ed intrinseche (grado di rifinitura interna ed esterna, stato di manutenzione delle strutture e degli impianti, età dell'edificio) dell'immobile, rinvenute in fase di sopralluogo, si può ragionevolmente assumere il valore unitario di mercato pari a **€/mq. 929,57**.

Tale valore unitario, condivisibile anche sulla base della personale esperienza, rapportato alla superficie commerciale complessiva rilevata pari a mq. 145 permette di definire un valore di stima pari a:

Valore di stima = 929,57 €/mq x 145,00 mq = € 134.787,65 €

Valore che può essere arrotondato a **€ 135.000** (diconsi euro Centrotrentacinquemila/00)



16.8. LOTTO 3

Per la determinazione del valore di mercato dell'appartamento di cui al lotto 3 si è fatto ricorso al **metodo di stima sintetico-comparativo**. Il valore di vendita così ottenuto è stato confrontato con il prezzo di immobili simili venduti nella stessa zona immobiliare omogenea "Centro storico".

A supporto della presente stima si è utilizzata la **piattaforma professionale per le valutazioni degli immobili BorsinoPro** [cfr. allegato 29 – Valutazione immobiliare di vendita. Lotto 3].

I dati utilizzati sono **rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio**: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali.

Il procedimento di calcolo è basato sul **confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione**. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante **l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile** e delle **considerazioni soggettive del valutatore**. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

Considerando le caratteristiche estrinseche (ubicazione, dotazione di servizi e spazi pubblici, qualità dell'ambiente esterno...) ed intrinseche (grado di rifinitura interna ed esterna, stato di manutenzione delle strutture e degli impianti, età dell'edificio) dell'immobile, rinvenute in fase di sopralluogo, si può ragionevolmente assumere il valore unitario di mercato pari a **€/mq. 372,16, valore medio per le abitazioni di 2° fascia (in stabili più economici della media di zona)**.

Tale valore unitario, condivisibile anche sulla base della personale esperienza, rapportato alla superficie commerciale complessiva rilevata pari a mq. 56 permette di definire un valore di stima pari a:



Valore di stima = 372,16 €/mq x 56,00 mq = € 20.840,96 €

Valore che può essere arrotondato a € 20.000 (diconsi euro Ventimila/00)

17. CONCLUSIONI

Così come richiesto i valori di stima calcolati vanno ridotti di un'aliquota pari ad un 15% (per tener conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc.) oltre che degli oneri per sanare le **difformità urbanistiche e catastali**:

Lotto	Superficie commerciale	Valore di stima	Regolarizzazione urbanistico-edilizia	Regolarizzazione catastale	Valore a base d'asta	Arrotondamento
Lotto 1	730 mq	€ 940 000	0	€ 400	€ 798.660	€ 800.000
Lotto 2	145 mq	€ 135 000	0	0	€ 114.750	€ 115.000
Lotto 3	56 mq	€ 20 000	€ 1 000	€ 200	€ 15.980	€ 16.000

Assolto il mandato affidato deposito la presente relazione unitamente a tutti gli allegati, il tutto in assolvimento dell'incarico conferito e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 13/01/2023

ing. Stefano Dal Sasso



TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE

SUPPLEMENTO DI PERIZIA
RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 566/2017

promosso da

contro

Giudice: DOTT.SSA MARISA ATTOLINO

Consulente: ING. STEFANO DAL SASSO



1.	PREMESSA.....	1
2.	INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE SANABILI E DI QUELLE NON SANABILI, DA DESTINARE A DEMOLIZIONE.....	4
2.1.	LOTTO 1	5
2.2.	LOTTO 2	10
3.	CALCOLO ONERI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.....	12
3.1.	LOTTO 1	14
3.2.	LOTTO 2	15
4.	CALCOLO COSTO DEMOLIZIONE PARTI NON AUTORIZZATE E NON SANABILI	17
5.	CONCLUSIONI	18



ELENCO ALLEGATI

1. Nota riscontro UTC;
2. D.C.C. n. 209/2023;
3. Computo metrico estimativo.



1. PREMESSA

Il sottoscritto **Stefano Dal Sasso** di professione **Ingegnere**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. **8663**, avente studio in via Giuseppe Bozzi, 26 in Bari, Codice Fiscale DLSSFN76R19A662X e Partita IVA 06770210729, ha ricevuto in data **21/03/2022**, con provvedimento del **17/03/2022** incarico dal **dott.ssa Marisa Attolino**, Giudice dell'esecuzione, di redigere relazione quale Esperto in materia di valutazioni sul bene oggetto della **procedura esecutiva n. 566/2017** promossa dal _____ in danno della società _____

_____ e per rispondere in merito agli aspetti di *due diligence* previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile. Con medesimo provvedimento veniva incaricata come Custode Giudiziario l'**avv. Dorotea D'Amico**.

Lo scrivente professionista ha svolto le seguenti prestazioni richieste dal G.E. nel provvedimento di nomina e svolte dall'esperto dal **21/03/2022** (data del giuramento telematico) al **13/01/2023**, data dell'invio telematico del proprio elaborato peritale:

- Verifica della documentazione ipocatastale;
- Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica nonché della conformità catastale del compendio pignorato;
- Verifica dello stato di possesso del bene;
- Eventuale verifica della divisibilità;
- Individuazione del bene;
- Stima del valore di mercato del bene.

Lo scrivente Esperto sulla base della documentazione esaminata e dei rilievi condotti, ha ritenuto di **suddividere come di seguito riportato i beni oggetto di stima in tre lotti di vendita:**



- **LOTTO 1:**

- piena proprietà dell'immobile ubicato in Bitonto (Ba) alla Via Michele Carbone n. 43, piano 2, contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 49, particella 444, sub. 10, categoria C/2, classe 8, consistenza 26 mq., superficie catastale totale 36 mq, rendita catastale euro 85,94;
- piena proprietà dell'immobile sito in Bitonto con accesso da Via Michele Carbone n. 41, 45 e 47, piano S1- T- 1, contraddistinto in catasto fabbricati, al foglio 49, particella 444, subalterno 11, categoria A/10, classe 2, consistenza 24 vani, superficie catastale totale 681 mq, rendita catastale euro 7.560,93.

- **LOTTO 2:**

- piena proprietà dell'immobile sito in Bitonto (Ba) alla Via Michele Carbone n. 1, 46 e 48, piano S1 – T, in catasto fabbricati al foglio 49, particella 536, sub. 14, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 157 mq, rendita catastale euro 1.417,67.

- **LOTTO 3:**

- piena proprietà dell'immobile sito in Bitonto (Ba) alla Via Domenico Cimarosa n. 15, al piano primo, contraddistinto in catasto fabbricati del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 49, particella 439, sub. 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 54 mq., rendita catastale euro 101,23;

Con riferimento ai primi due lotti di vendita lo scrivente professionista **non ha potuto attestarne la regolarità edilizio-urbanistica**, stante l'**irreperibilità delle pratiche edilizie riconducibili alle unità immobiliari afferenti agli stessi lotti**, accertata dal Servizio per il Territorio del Comune di Bitonto con nota Rif. Prot. 35593 del 13/09/2022 [cfr. allegato 1 – Nota Comune di Bitonto], **né si è proceduto alla stima dei costi per la regolarizzazione delle eventuali difformità.**



Nell'ambito dell'udienza del 18/01/2024 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che l'Esperto stimatore integrasse l'elaborato peritale secondo le indicazioni del custode/delegato *"individuando sia gli oneri di sanatoria per le opere che potrebbero essere conservate, sia quelli di demolizione per le restanti non autorizzate"*, ciò al fine di *"effettuare le dovute decurtazioni dal prezzo finale di stima, laddove vi fossero irregolarità insanabili ovvero suscettibili di sanatoria a cura e spese del futuro aggiudicatario, in modo da fornire un valore finale degli immobili aderente all'effettivo stato di fatto e diritto degli stessi."*

Si rammenta a tal proposito che l'art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* precisa che *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e 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, e dal titolo abilitativo 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. 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"*.

Ebbene, le considerazioni sviluppate nel presente documento sono strutturate sulla base della documentazione ricercata e rintracciata dal sottoscritto Esperto nelle fasi di due diligence illustrate nel capitolo 5 dell'elaborato peritale già depositato.

La stima effettuata in merito alla valutazione degli *"oneri di sanatoria per le opere che potrebbero essere salvate"* dovrà comunque essere sottoposta a specifica istruttoria da parte degli uffici comunali, anche sulla base della documentazione smarrita eventualmente tornata disponibile.



2. INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE SANABILI E DI QUELLE NON SANABILI, DA DESTINARE A DEMOLIZIONE

Come riportato nel capitolo 7 dell'elaborato peritale già depositato, i due immobili, fra loro prospicienti e ubicati alla via Michele Carbone, ricadono nel centro storico di Bitonto, classificato come **zona omogenea territoriale "A1 – Centro storico"** a carattere prevalentemente residenziale del vigente **Piano Regolatore Generale**, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 866 del 22/02/1980. Con deliberazione del 23 dicembre 2003, n. 2263 la Giunta regionale pugliese ha approvato, ai sensi dell'art. 16 - comma 10 - della L.R. 31/5/80, n. 56, la Variante per l'adeguamento alle prescrizioni di cui alla L.R. n. 56/80 del Piano Regolatore Generale del Comune di Bitonto, adottata con Delibera di C.C. n. 100 del 24/07/1998.

Ai sensi delle NTA del PRG vigente le destinazioni consentite in tale zona sono le seguenti: *"negozi, botteghe, alberghi, magazzini, depositi di materiali non infiammabili e non nocivi, autorimesse, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, edifici di interesse pubblico, laboratori artigianali in locali a sé stanti purché non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona"*.

*"Nella stessa sono sempre consentite, senza alterazioni di volumi, operazioni di consolidamento statico, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e **di restauro e risanamento conservativo** definite ai sensi dell'art. 31 della legge statale n. 457/1978 e del Regolamento Edilizio Comunale. **In caso di adozione ed approvazione di piano urbanistico secondario esteso all'intero Centro Storico o a parti di esso, o di Piano di Recupero (di cui alla legge 457/1978) esteso ad interi isolati particolarmente degradati proposti anche da singoli privati, o consorzi di privati, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (così come definiti dall'art. 31 della citata legge n. 457/1978 e dal Regolamento Edilizio Comunale), nonché eventuali interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni. Le aree libere sono inedificabili sino all'approvazione del P.P. che l'Amministrazione Comunale adotterà entro un anno dall'approvazione della presente variante al P.R.G."***



Il Comune di Bitonto non dispone di un *“piano urbanistico secondario esteso all’intero centro storico o a parte di esso, né di un Piano di Recupero (di cui alla legge 457/1978) esteso ad interi isolati particolarmente degradati”* e pertanto gli *“interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché eventuali interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni [n.d.r.: non previste dai predetti strumenti]”* sono **da intendersi non compatibili con lo strumento urbanistico vigente.**

2.1. LOTTO 1

Come riferito nel richiamato elaborato peritale già depositato, il **LOTTO 1, corrispondente ai due subb 10 e 11, p.lla 444, fg. 49**, consiste di un fabbricato, le cui origini sono databili attorno al 1300-1400, che si sviluppa su **cinque livelli**: un piccolo vano interrato, un piano seminterrato, due piani fuori terra, oltre ad un lastrico solare da cui emerge il torrino vano scale cui risulta addossato un volume.

Il fabbricato, sede della _____, dalla cui scissione è nata la _____, si presenta oggi come un **fabbricato destinato ad uffici**, destinazione questa, **compatibile con le destinazioni ammesse dalle N.T.A. del vigente P.R.G.**

L’immobile era originariamente costituito da **10 subalterni**.

Il **subalterno 10** (che ha mantenuto l’originaria denominazione catastale) è stato costituito in data 12/10/1996 (quando era ancora nelle disponibilità del sig. _____) a seguito di **sopraelevazione dei subb. 8 e 9** (*“Variazione del 12/10/1996 in atti dal 12/10/1996 unità edificate in sopraelevazione afferenti a 49/444/8 49/444/9 (n. B00043.1/1996)”*) e corrisponde al **deposito** posto al **secondo piano del fabbricato** realizzato in adiacenza al torrino vano scale, ma **con esso non direttamente comunicante** [cfr. fig. 1].



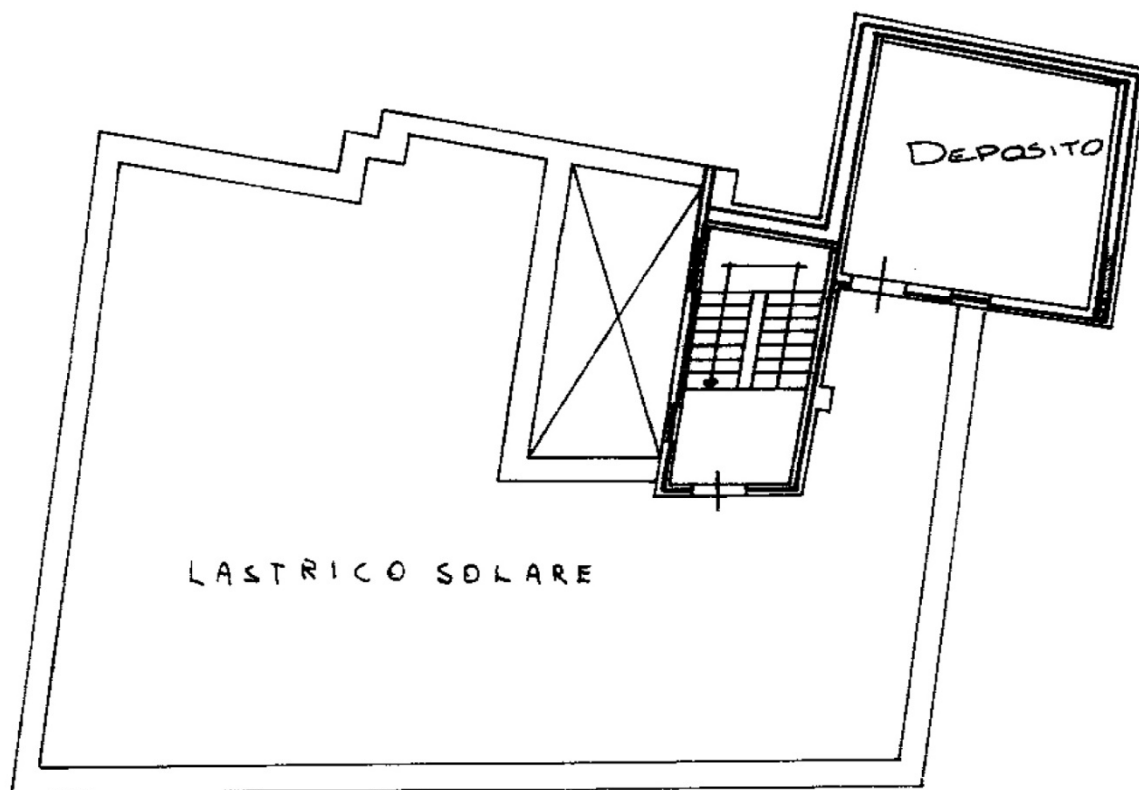


Figura 1 – Estratto della planimetria catastale del subalterno 10, presentata in data 12/10/1996, estratta dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio

In sede di sopralluogo lo scrivente ha poi rilevato la presenza di un volume, frapposto tra il torrino vano scale ed il deposito, che pone in collegamento diretto i due ambienti, neppure censito catastalmente [cfr. fig. 2].

In merito a quest'ultimo è possibile affermare, senza ombra di dubbio, che la sua realizzazione non giustificata da alcun titolo abilitativo è da ritenere **non autorizzata, non sanabile** (perché in contrasto con le N.T.A. del vigente P.R.G., in quanto si configura come **intervento di ampliamento** realizzato *"in assenza di piano urbanistico secondario esteso all'intero Centro Storico o a parti di esso"*) e pertanto da destinare a demolizione.



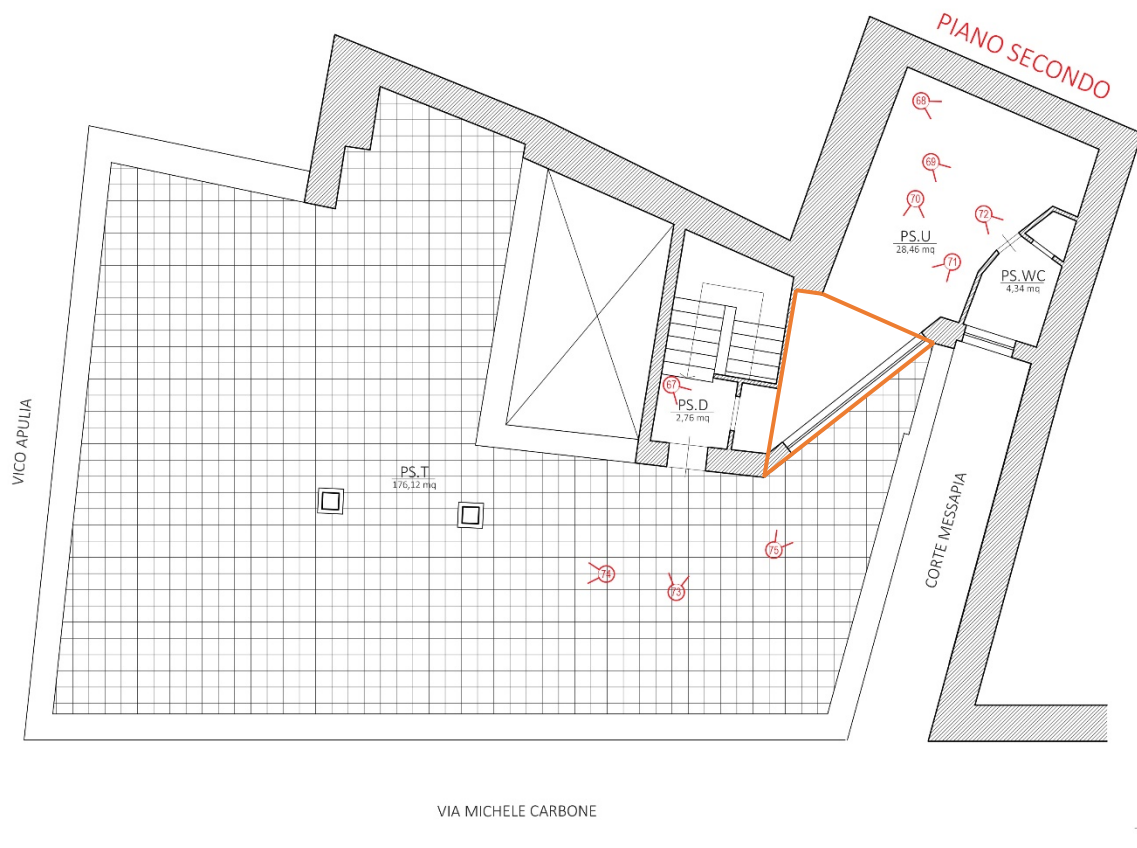


Figura 2 – Estratto dell'elaborato grafico afferente al LOTTO1, TAV.5 – Secondo Piano, allegato all'elaborato peritale già depositato, con individuazione del volume realizzato senza alcuna autorizzazione

Per quanto riguarda invece il **volume destinato a deposito**, realizzato in adiacenza al vano scale, rappresentato nella planimetria catastale del subalterno 10, presentata in data 12/10/1996, relativa a sopraelevazione dei subb. 8 e 9, **non è possibile accertare con univocità la sua legittimità**.

Le due pratiche iscritte negli archivi comunali (Pratiche Varie n° 173 del 23/06/1997 intestata a

, avente i seguenti riferimenti "sanatoria" in via Carbone; Pratiche Varie n° 1 del 02/01/1998 intestata

a , avente il seguente riferimento "sanatoria"), ma mai rintracciate dai funzionari, probabilmente riconducibili ai due fabbricati ubicati in via Carbone, **non forniscono elementi sufficienti (indirizzo esatto, tipologia di intervento, etc.) per indentificare nello specifico il relativo intervento, né**



tantomeno riferiscono dell'esito della pratica che, potrebbe essere stata verosimilmente anche respinta ed archiviata.

Lo scrivente professionista ritiene **cautelativamente** che **anche il deposito realizzato in copertura possa essere ritenuto, fino a prova contraria (rinvenimento delle pratiche smarrite), non autorizzato, non sanabile** (perché in contrasto con le N.T.A. del vigente P.R.G., in quanto si configura come **intervento di sopraelevazione** realizzato *"in assenza di piano urbanistico secondario esteso all'intero Centro Storico o a parti di esso"*) e pertanto **da destinare a demolizione.**

Il **subalterno 9** ha subito una variazione catastale nel 17/02/1997 avente ad oggetto *"Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. D00496.1/1997)"* quando era nelle disponibilità dei sigg.

Dopo un ulteriore passaggio di proprietà, in data 01/07/2015 (quando era nelle disponibilità della

), i subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 sono stati oggetto di **"fusione, ristrutturazione e variazione di destinazione, da abitazione a ufficio"**, dando origine al sub. 11, corrispondente ai piani seminterrato, terra e primo piano.

L'operazione catastale di **"fusione, ristrutturazione e variazione di destinazione, da abitazione a ufficio"** dei subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 può configurarsi come **"intervento di restauro e risanamento conservativo"** ai sensi della lett.c), art. 31 della L. 457/1978, richiamata dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, ovvero come intervento *"rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio"*.



L'intervento di fusione delle nove unità abitative, ha infatti assicurato la funzionalità dell'organismo edilizio nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentendo destinazione d'uso con essi compatibile, attraverso il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio nonché attraverso l'inserimento di elementi accessori richiesti dalle esigenze dell'uso, quali la scala interna posta in prospicenza dell'androne di ingresso, di collegamento tra il piano terra e i locali seminterrati, la scala a chiocciola di collegamento tra il piano seminterrato e quello interrato, nonché le rampe e le rampette di scale utilizzate per superare i dislivelli tra ambienti tra loro adiacenti.

Anche in assenza di un titolo abilitativo, tale ultimo intervento, può essere considerato compatibile con le N.T.A. del P.R.G. vigente sia al momento della realizzazione dello stesso (nel '97/'98, epoca in cui sono stati verosimilmente effettuati i lavori, era già vigente l'attuale P.R.G.), sia al momento della presentazione della domanda – cosiddetta “doppia conformità” – e, pertanto sanato.

L'intervento in sintesi si configura come intervento di restauro e risanamento conservativo, con accorpamento di più unità abitative (poste al piano interrato, seminterrato, piano terra e piano primo) e conseguente cambio di destinazione da residenziale a terziario-direzionale in zona omogenea A.

L'intervento sarebbe dovuto essere subordinato a permesso di costruire.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” il rilascio di permesso di sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, in quanto titolo di natura onerosa.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.



2.2. LOTTO 2

Il lotto 2, corrispondente all'unità immobiliare di cui al fg. 49, p.lla 536, sub. 14, consiste nel fabbricato di un piano fuori terra, prospiciente il fabbricato di cui al lotto 1 e ad esso coevo. Il locale, che si sviluppa su due livelli, un piano seminterrato ed un piano terra, consisteva nella mensa aziendale della

L'immobile, nella sua interezza, è stato trasferito con atto di compravendita del 27/01/1997 dal sig.

al sig. _____, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della

L'immobile era originariamente costituito da 5 subalterni (1, 2, 3, 4, 11).

Dopo un ulteriore passaggio di proprietà, in data 25/06/2015 (quando era nelle disponibilità della

), i subb. 1, 2, 3, 4, 11 sono stati oggetto di **"fusione, ristrutturazione e variazione di destinazione, da abitazione a ufficio"**, dando origine al sub. 14, corrispondente ai piani seminterrato e terra.

L'immobile è stato dunque oggetto di intervento affine e coevo a quello condotto sul LOTTO 1.

L'intervento di fusione delle cinque unità abitative, ha infatti assicurato la **funzionalità dell'organismo edilizio** nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentendo **destinazione d'uso con essi compatibile**, attraverso il **consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio** nonché attraverso l'**inserimento di elementi accessori richiesti dalle esigenze dell'uso**, quali la scala interna posta in prospicienza dell'ingresso, di collegamento tra il piano terra e i locali seminterrati.

Anche in assenza di un titolo abilitativo, **tale ultimo intervento, può essere considerato compatibile con le N.T.A. del P.R.G. vigente sia al momento della realizzazione dello stesso** (nel '97/'98, epoca in cui sono stati verosimilmente effettuati i lavori, era già vigente l'attuale P.R.G.), **sia al momento della presentazione della domanda – cosiddetta "doppia conformità" – e, pertanto sanato.**



L'intervento in sintesi si configura come intervento di restauro e risanamento conservativo, con accorpamento di più unità abitative e conseguente cambio di destinazione da residenziale a terziario-direzionale in zona omogenea A.

L'intervento sarebbe dovuto essere subordinato a permesso di costruire.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" il rilascio di permesso di sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, in quanto titolo di natura onerosa.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.



3. CALCOLO ONERI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Come precisato innanzi, ai sensi del comma 2 dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" il rilascio di permesso di sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, in quanto titolo di natura onerosa.

Il Consiglio Comunale di Bitonto, con **Deliberazione n. 209 del 19/12/2023** [cfr. allegato 2 – D.C.C. n. 209/2023], ha stabilito **l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione** (costo di costruzione per l'anno 2024 e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per il quinquennio 2024/2028).

Nello specifico, i valori del costo base di costruzione per l'anno 2024, sulla base di quanto deliberato dalla Giunta regionale pugliese, sono stati fissati in: 850,68 €/mq per nuova costruzione; 509,86 €/mq per ristrutturazione edilizia e interventi simili; **297,88 €/mq per restauro e risanamento conservativo e interventi simili.**

Il Consiglio ha anche stabilito di adottare senza alcuna variazione i coefficienti correttivi (in funzione di: dimensione demografica, andamento demografico, ubicazione del Comune rispetto al capoluogo di provincia e alla costa, tipologia e ubicazione dell'abitazione, copertura con solare termico del 50% dei consumi di acqua calda sanitaria) **riportati nell'allegato A della legge regionale n. 1/2007, da applicare al costo base per calcolare il contributo relativo al costo di costruzione** (allegato 1 alla DCC 209/2023).

Per il calcolo del contributo del costo di costruzione si prendono dunque in considerazione i seguenti coefficienti correttivi:

- Coefficiente relativo alla dimensione demografica:
 - **Comuni con popolazione oltre 30.000 abitanti: 0,90**
- Coefficiente relativo all'andamento demografico:



- Incremento medio annuo superiore al 3% - Censimenti popolazione 1981/2001 (1981 ab. 49714; 1991 ab. 53772; 2001 ab. 56929): 1,05
- Coefficiente relativo all'ubicazione:
 - Centri abitati compresi in una fascia della profondità di Km. 10 dal confine del territorio del capoluogo di provincia: 1,20
- Coefficienti in funzione delle tipologie e dell'ubicazione
 - Coefficiente in funzione della tipologia
 - Edificio Plurifamiliare: 0,70
 - Coefficiente massimo in funzione della ubicazione rispetto al perimetro abitato (art. 18, legge n. 865 del 1971 ovvero art. 4, D.lgs. n. 295 del 1992):
 - Interno: 0,70

Applicando i coefficienti correttivi riportati nell'allegato A della legge regionale n. 1/2007 si ottiene, per interventi di restauro e risanamento conservativo:

Costo di costruzione unitario = $297,88 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 1,05 \times 1,20 \times 0,70 \times 0,70 = 165,52 \text{ €/mq}$

Come specificato dal D.M. n. 801/1977, la **superficie complessiva S_c** (nel caso di fabbricati ad uso non residenziale), alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla **somma della superficie netta non residenziale (S_u)** e dal **60% del totale delle superfici accessorie (S_a)**, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($S_c = S_u + 60\% S_a$).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali di stretto servizio;
- autorimesse singole o collettive;



- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

3.1. LOTTO 1

L'intervento **oggetto di sanatoria** in sintesi si configura come **intervento di restauro e risanamento conservativo**, con accorpamento di più unità abitative disposte al piano interrato, seminterrato, piano terra e piano primo del fabbricato (subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9), e conseguente **cambio di destinazione da residenziale a terziario-direzionale in zona omogenea A**.

Le **superfici nette**, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, sono così suddivise:

Livello	Codice	Funzione	Superficie	Tipologia
Piano interrato	I.A	Archivio	11,71 mq	Accessoria
Piano seminterrato	S.D	Disimpegno	28,00 mq	Utile
Piano seminterrato	S.A.01	Archivio	65,95 mq	Utile
Piano seminterrato	S.A.02	Archivio	10,07 mq	Utile
Piano seminterrato	S.A.03	Archivio	18,83 mq	Utile
Piano seminterrato	S.A.04	Archivio	7,72 mq	Utile
Piano seminterrato	S.A.05	Ingresso	22,61 mq	Accessoria
Piano seminterrato	S.AWC	Antibagno	10,08 mq	Utile
Piano seminterrato	S.WC.01	Servizio igienico	3,20 mq	Utile
Piano seminterrato	S.WC.02	Servizio igienico	3,22 mq	Utile
Piano seminterrato	S.R	Ripostiglio	3,68 mq	Accessoria
Piano terra	PT.I	Ingresso	19,96 mq	Accessoria
Piano terra	PT.U.01	Ufficio	73,12 mq	Utile
Piano terra	PT.U.02	Ufficio	11,07 mq	Utile
Piano terra	PT.U.03	Ufficio	11,43 mq	Utile
Piano terra	PT.U.04	Ufficio	25,54 mq	Utile
Piano terra	PT.U.05	Ufficio	8,84 mq	Utile
Piano terra	PT.U.06	Ufficio	24,83 mq	Utile
Piano terra	PT.D.01	Disimpegno	5,07 mq	Utile
Piano terra	PT.D.02	Disimpegno	9,32 mq	Utile
Piano terra	PT.AWC	Antibagno	1,61 mq	Utile
Piano terra	PT.WC.01	Servizio igienico	2,14 mq	Utile
Piano terra	PT.WC.02	Servizio igienico	2,54 mq	Utile
Piano terra	PT.B	Balcone	0,82 mq	Accessoria
Piano primo	PP.U.01	Ufficio	16,85 mq	Utile
Piano primo	PP.U.02	Ufficio	18,93 mq	Utile
Piano primo	PP.U.03	Ufficio	22,43 mq	Utile



Piano primo	PP.U.04	Ufficio	19,65 mq	Utile
Piano primo	PP.U.05	Ufficio	18,87 mq	Utile
Piano primo	PP.U.06	Ufficio	19,91 mq	Utile
Piano primo	PP.U.07	Ufficio	25,54 mq	Utile
Piano primo	PP.U.08	Ufficio	10,97 mq	Utile
Piano primo	PP.U.09	Ufficio	27,29 mq	Utile
Piano primo	PP.D	Disimpegno	4,99 mq	Utile
Piano primo	PP.AWC	Antibagno	1,61 mq	Utile
Piano primo	PP.WC.01	Servizio igienico	1,65 mq	Accessoria
Piano primo	PP.WC.02	Servizio igienico	4,14 mq	Utile
Piano primo	PP.WC.03	Servizio igienico	4,15 mq	Utile
Piano primo	PP.WC.04	Servizio igienico	1,10 mq	Accessoria
Piano primo	PP.R	Ripostiglio	1,20 mq	Utile
Piano primo	PP.B.01	Balcone	3,63 mq	Accessoria
Piano primo	PP.B.02	Balcone	1,46 mq	Accessoria
Piano primo	PP.B.03	Balcone	1,46 mq	Accessoria
Piano primo	PP.B.04	Balcone	1,85 mq	Accessoria
Piano primo	PP.B.05	Balcone	1,46 mq	Accessoria
Piano primo	PP.B.06	Balcone	0,82 mq	Accessoria

Tabella 1 – Computo delle superfici nette Lotto 1

La superficie complessiva risulta pertanto pari a:

Tipologia superficie	Superficie
a) Utile	521,87 mq
b) Accessoria	72,71 mq
c) Ragguagliata (60% di b)	43,33 mq
d) Complessiva (a+c)	565,20 mq

Tabella 2 – Superficie complessiva Lotto 1

Applicando il costo di costruzione unitario, in misura doppia, alla superficie complessiva si ottiene **l'oblazione per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria**:

$$165,52 \text{ €/mq} \times 2 \times 562,20 \text{ mq} = \text{€ } 187.102,48$$

3.2. LOTTO 2

L'intervento **oggetto di sanatoria** in sintesi si configura come **intervento di restauro e risanamento conservativo**, con accorpamento di più unità abitative disposte al piano seminterrato e piano terra (subb. 1, 2, 3, 4, 11), e conseguente **cambio di destinazione da residenziale a terziario-direzionale in zona omogenea A**.



Le superfici nette, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, sono così suddivise:

Livello	Codice	Funzione	Superficie	Tipologia
Piano seminterrato	S.D	Disimpegno	8,51 mq	Utile
Piano seminterrato	S.A.01	Archivio	24,20 mq	Utile
Piano seminterrato	S.A.02	Archivio	18,74 mq	Utile
Piano seminterrato	S.WC	Servizio igienico	2,95 mq	Utile
Piano terra	PT.I	Ingresso	15,07 mq	Accessoria
Piano terra	PT.U.01	Ufficio	12,40 mq	Utile
Piano terra	PT.U.02	Ufficio	16,14 mq	Utile
Piano terra	PT.U.03	Ufficio	18,59 mq	Utile
Piano terra	PT.AWC	Antibagno	1,44 mq	Utile
Piano terra	PT.WC	Servizio igienico	2,42 mq	Utile

Tabella 3 – Computo delle superfici nette Lotto 2

Tipologia superficie	Superficie
a) Utile	105,39 mq
b) Accessoria	15,07 mq
c) Ragguagliata (60% di b)	9,04 mq
d) Complessiva (a+c)	114,43 mq

Tabella 4 – Superficie complessiva Lotto 2

Applicando il costo di costruzione unitario, in misura doppia, alla superficie complessiva si ottiene **l'oblazione per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria:**

$$165,52 \text{ €/mq} \times 2 \times 114,43 \text{ mq} = \text{€ } 37.881,57$$



4. CALCOLO COSTO DEMOLIZIONE PARTI NON AUTORIZZATE E NON SANABILI

Come esplicitato nel capitolo 2.1 del presente elaborato peritale, le opere da demolire coincidono con il **volume insistente sul lastrico solare, in adiacenza al torrino vano scale**: l'originario deposito, di forma pressoché quadrata, con la sua appendice, di forma triangolare.

Ai fini del calcolo dei costi per la demolizione delle parti non autorizzate, e dunque non sanabili, si è redatto un **computo metrico estimativo** [cfr. allegato 3 – *Computo Metrico Estimativo*] delle opere a farsi, organizzate secondo i due capitoli "Rimozioni e demolizioni" e "Messa in pristino":

1. Rimozioni e demolizioni:

- 1.1. Rimozione di apparecchi sanitari;
- 1.2. Rimozione di apparecchiature elettriche;
- 1.3. Rimozione di quadro elettrico;
- 1.4. Smontaggio in ferro o in alluminio, inclusa la parte vetrata, il telaio e il controtelaio;
- 1.5. Smontaggio porte;
- 1.6. Rimozione dei rivestimenti del servizio igienico;
- 1.7. Rimozione zoccolino;
- 1.8. Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica;
- 1.9. Rimozione di discendenti e canali di gronda in lamiera;
- 1.10. Demolizione di muratura in mattoni forati;
- 1.11. Demolizione del solaio di copertura in laterizio e cemento armato;
- 1.12. Trasporto a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura;
- 1.13. Compenso alle discariche autorizzate;

2. Messa in pristino:

- 2.1. Formazione massetto delle pendenze;
- 2.2. Formazione manto impermeabile bituminoso;
- 2.3. Formazione muratura in elevazione a chiusura del torrino vano scale esistente;
- 2.4. Intonacatura interno;
- 2.5. Intonacatura esterno;
- 2.6. Pitturazione interno;
- 2.7. Rivestimento per esterni con pittura acrilica al quarzo;
- 2.8. Pavimentazione in gres porcellanato.

Il costo per la demolizione ammonta a **€ 11.049,46** escluso IVA.



5. CONCLUSIONI

Lo scrivente professionista ha preliminarmente individuato, per ciascun lotto, le opere sanabili e quelle non sanabili, da destinare a demolizione.

Con riferimento al comma 2 dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e sulla base della Deliberazione del Consiglio Comunale di Bitonto n. 209 del 19/12/2023 ha poi determinato il **costo di costruzione unitario** ai fini del calcolo dell'**oblazione dovuta per il rilascio del permesso di sanatoria**, pari al contributo di costruzione in misura doppia, in quanto titolo di natura onerosa.

Sono stati dunque determinati, così come richiesto, gli **"oneri di sanatoria per le opere che potrebbero essere salvate"** per ciascun lotto:

- Lotto 1: **€ 187.102,48**
- Lotto 2: **€ 37.881,57**

È stato infine stimato attraverso la redazione di un **computo metrico estimativo** il **costo delle opere necessarie per la demolizione delle parti valutate come non sanabili, afferenti al solo lotto 1** e corrispondenti, nello specifico, al volume emergente dal lastrico solare, addossato al torrino vano scale.

Il **costo per la demolizione e la conseguente messa in pristino**, così stimato, è pari a **€ 11.049,46**.

A valle della demolizione delle opere insistenti sul lastrico solare del fabbricato di cui al Lotto 1 andrà effettuato un **aggiornamento della planimetria catastale del sub 10, p.la 444, fg. 49**.

Il **costo per la regolarizzazione catastale** viene stimato in **€ 400,00**.

Si rappresenta che a valle dell'eventuale ottenimento del permesso in sanatoria (agibilità urbanistica), per gli immobili di cui al Lotto 1 e Lotto 2, **sarà necessario attestare l'agibilità delle opere (agibilità sanitaria) attraverso la presentazione di "Segnalazione certificata di agibilità"** al comune di Bitonto.

L'agibilità attesta la conformità dell'opera al progetto nonché l'esistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati.

L'agibilità è attestata con segnalazione certificata contenente la dichiarazione di un professionista abilitato, con la quale si attesta anche la conformità dell'opera al progetto presentato, fermo restando l'**obbligo di presentazione della documentazione richiesta dalla normativa vigente** (*Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 24, com. 5*).



Il costo per la pratica di agibilità, che tiene conto delle verifiche tecniche condotte da un professionista abilitato (il costo in questo caso dipende dalle dimensioni e dalla complessità dell'opera), dei costi per documenti e certificati specifici che potrebbero comportare costi amministrativi, delle tasse comunali (che, nel caso specifico ammontano a € 100 per diritti di segreteria e istruttoria) e per eventuali lavori di adeguamento (ad esempio, miglioramenti alla rete idrica, elettrica o fognaria), **viene stimato in € 5.000 per il lotto 1 e in € 3.000 per il lotto 2.**

Sono quindi state effettuate le dovute **decurtazioni dal prezzo finale di stima** individuato nell'elaborato peritale già depositato.

Così come richiesto i valori di stima calcolati vanno ridotti di un'aliquota pari ad un 15% (per tener conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc.) oltre che degli oneri per sanare le **difformità urbanistiche e catastali**:

Lotto	Superficie commerciale	Valore di stima	Regolarizzazione urbanistico-edilizia	Regolarizzazione catastale	Valore di stima decurtato	Valore a base d'asta	Valore a base d'asta arrotondato
Lotto 1	730 mq	€ 940 000	€ 203.151,94	€ 400	€ 736.448,06	€ 625.981	€ 625.000
Lotto 2	145 mq	€ 135 000	€ 40.881,57	0	€ 94.118,43	€ 80.001	€ 80.000
Lotto 3	56 mq	€ 20 000	€ 1 000	€ 200		€ 15.980	€ 16.000

Tabella 5 – Tabella di sintesi

Assolto il mandato affidato deposito la presente relazione unitamente a tutti gli allegati, il tutto in assolvimento dell'incarico conferito si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 15/05/2024

