

*Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura*

**TRIBUNALE CIVILE DI BARI  
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° 145/2020**

**PRESIDENTE DOTT. RUFFINO ANTONIO**

**PARTE GENERALE**

**C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO**



*Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura*

Consulenza tecnica di ufficio per la stima dei beni nel procedimento di  
esecuzione immobiliare n. 145/2020 promosso dalla [REDACTED]  
[REDACTED] in danno di [REDACTED]

**Giudice Delegato: Presidente Dott. Antonio RUFFINO**  
**Tribunale di Bari**



**Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore di:**

Locali ad uso commerciale/direzionale, facenti parte del fabbricato "**TORRE B**", composto da 12 piani oltre il piano terra sito nel Comune di Casamassima, Strada Statale 100 km 18 n.c., all'interno del Centro Commerciale Direzionale "Il Baricentro", distinti in Scala A- Scala B- Scala C.

**SCALA A**

1. *1/1 di locali (ingresso-vano scala- locali tecnici) dal 2° al 12° piano foglio 22 particella 18 sub 77 (beni comuni non censiti).*
2. *1/1 di locali costruiti per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 78 e 79 piano secondo.*
3. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 80 e 81 piano terzo.*
4. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 82 e 83 piano quarto.*
5. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 84 e 85 piano quinto.*
6. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 86 e 87 piano sesto.*
7. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 88 e 89 piano settimo.*
8. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 90 e 91 piano ottavo.*
9. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 92 e 93 piano nono.*



- 10. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 94 e 95 piano decimo.*
- 11. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 96 e 97 piano undicesimo.*
- 12. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 98 e 99 piano dodicesimo.*

## **SCALA B**

- 1. 1/1 di locali (ingresso-vano scala- locali tecnici) dal 2° al 12° piano foglio 22 particella 18 sub 100 (beni comuni non censiti).*
- 2. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 62 e 71 piano terra.*
- 3. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 48,49,50,51,72 e 73 piano primo.*
- 4. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 101 e 102 piano secondo.*
- 5. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 103 e 104 piano terzo.*
- 6. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 105 e 106 piano quarto.*



7. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 107 e 108 piano quinto.*
8. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 109 e 110 piano sesto.*
9. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 111 e 112 piano settimo.*
10. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 113 e 114 piano ottavo.*
11. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 115 e 116 piano nono.*
12. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 117 e 118 piano decimo.*
13. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 119 e 120 piano undicesimo.*
14. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 121 e 122 piano dodicesimo.*

## **SCALA C**

1. *1/1 di locali (ingresso-vano scala- locali tecnici) dal 2° al 12° piano foglio 22 particella 18 sub 123 (beni comuni non censiti).*
2. *1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 68 e 69 piano terra.*
3. *1/1 di uffici e studi privati A/10 foglio 22 particella 18 sub 61 piano terra.*



- 4. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 57 e 74 piano primo.*
- 5. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 124 e 125 piano secondo.*
- 6. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 126 e 127 piano terzo.*
- 7. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 128 e 129 piano quarto.*
- 8. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 130 e 131 piano quinto.*
- 9. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 132 e 133 piano sesto.*
- 10. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 134 e 135 piano settimo.*
- 11. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 136 e 137 piano ottavo.*
- 12. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 138 e 139 piano nono.*
- 13. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 140 e 141 piano decimo.*
- 14. 1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 142 e 143 piano undicesimo.*



*Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura*

***15.1/1 di locali costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 foglio 22 particella 18 sub 144 e 145 piano dodicesimo.***

***per il procedimento esecutivo n. 145/2020 R. Gen. Esecuzioni***



## INDICE

INCARICO E QUESITI .....	PAG. 9
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	PAG. 13
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	PAG. 13
DETERMINAZIONE DEI LOTTI.....	PAG. 16
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	PAG. 18
VICENDE URBANISTICHE RELATIVE AL COMPLESSO "IL BARICENTRO".....	PAG. 27
TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI E CONFORMITÀ EDILIZIA.....	PAG. 28
CONFORMITÀ AL PROGETTO E ALLE PLANIMETRIE CATASTALI.....	PAG. 29
TITOLARITA'.....	PAG. 32
PROVENIENZA DEI BENI.....	PAG. 32
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	PAG. 33
STATO DI POSSESSO.....	PAG. 34
SPESE DI GESTIONE.....	PAG. 36
CERTIFICAZIONE APE.....	PAG. 37
STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.....	PAG. 38
QUADRO DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE DEI LOTTI.....	PAG. 39

### ALLEGATI:

1. Atto di conferimento in società [REDACTED]
2. Tavola sezione trasversale Progetto Variante n. 151/87
3. Contratto di locazione tra [REDACTED] e [REDACTED]
4. Contratto di locazione tra [REDACTED]
5. Contratto di locazione tra [REDACTED] e la [REDACTED]
6. Comunicazione della [REDACTED] per spese servizi e forniture
7. Certificazioni APE



## **INCARICO E QUESITI**

---

La sottoscritta dott. arch. Maria Santoro, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Bari ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici, presso il Tribunale di Bari, con ordinanza dell'8 settembre 2020, emessa dal Presidente Dott. Antonio Ruffino, veniva nominata Consulente tecnico d'Ufficio, per provvedere:

*1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

*3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto*



*comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

*6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

*8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore*



*di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora*

*l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*

*10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

*11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali*

*spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica*



utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567

- a) Ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c., il creditore procedente e più precisamente la [REDACTED] ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio [REDACTED], di Perugia. Si precisa che la certificazione notarile riporta le trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento.
- b) Il Creditore procedente ha depositato visura immobiliare redatta dalla [REDACTED]. Nella certificazione notarile, sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono beni in proprietà 1/1 della [REDACTED], ubicati nella "Torre B" nel Comune di Casamassima (Ba), Strada Statale 100 km 18 n.c., all'interno del Centro Commerciale Direzionale "Il Baricentro", confinante con strade interne-viabilità comune, proprietà [REDACTED] e sono catastalmente così distinti:

	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			
	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Scala	Categoria	Piano	Consistenza	Rendita
1.		22	18	77	A		2°-12°	Ente Comune	
2.		22	18	78	A	D/8	2°		€ 3.800,00
3.		22	18	79	A	D/8	2°		€ 3.540,00
4.		22	18	80	A	D/8	3°		€ 3.800,00
5.		22	18	81	A	D/8	3°		€ 3.540,00
6.		22	18	82	A	D/8	4°		€ 3.800,00
7.		22	18	83	A	D/8	4°		€ 3.540,00
8.		22	18	84	A	D/8	5°		€ 3.800,00
9.		22	18	85	A	D/8	5°		€ 3.540,00
10.		22	18	86	A	D/8	6°		€ 3.800,00
11.		22	18	87	A	D/8	6°		€ 3.540,00



12.		22	18	88	A	D/8	7°		€ 3.800,00
13.		22	18	89	A	D/8	7°		€ 3.540,00
14.		22	18	90	A	D/8	8°		€ 3.800,00
15.		22	18	91	A	D/8	8°		€ 3.540,00
16.		22	18	92	A	D/8	9°		€ 3.800,00
17.		22	18	93	A	D/8	9°		€ 3.540,00
18.		22	18	94	A	D/8	10°		€ 3.800,00
19.		22	18	95	A	D/8	10°		€ 3.540,00
20.		22	18	96	A	D/8	11°		€ 3.800,00
21.		22	18	97	A	D/8	11°		€ 3.540,00
22.		22	18	98	A	D/8	12°		€ 3.800,00
23.		22	18	99	A	D/8	12°		€ 3.540,00
24.		22	18	62	B	D/8	T		€ 4.544,82
25.		22	18	71	B	D/8	T		€ 2.277,57
26.		22	18	100	B		2°-12°	Ente Comune	
27.		22	18	48	B	D/8	1°		€ 871,50
28.		22	18	49	B	D/8	1°		€ 933,75
29.		22	18	50	B	D/8	1°		€ 896,40
30.		22	18	51	B	D/8	1°		€ 1.344,60
31.		22	18	72	B	D/8	1°		€ 1.523,55
32.		22	18	73	B	D/8	1°		€ 3.524,82
33.		22	18	101	B	D/8	2°		€ 3.850,00
34.		22	18	102	B	D/8	2°		€ 3.540,00
35.		22	18	103	B	D/8	3°		€ 3.850,00
36.		22	18	104	B	D/8	3°		€ 3.540,00
37.		22	18	105	B	D/8	4°		€ 3.850,00
38.		22	18	106	B	D/8	4°		€ 3.540,00
39.		22	18	107	B	D/8	5°		€ 3.850,00
40.		22	18	108	B	D/8	5°		€ 3.540,00
41.		22	18	109	B	D/8	6°		€ 3.850,00
42.		22	18	110	B	D/8	6°		€ 3.540,00
43.		22	18	111	B	D/8	7°		€ 3.850,00
44.		22	18	112	B	D/8	7°		€ 3.540,00



45.	22	18	113	B	D/8	8°		€ 3.850,00
46.	22	18	114	B	D/8	8°		€ 3.540,00
47.	22	18	115	B	D/8	9°		€ 3.850,00
48.	22	18	116	B	D/8	9°		€ 3.540,00
49.	22	18	117	B	D/8	10°		€ 3.850,00
50.	22	18	118	B	D/8	10°		€ 3.540,00
51.	22	18	119	B	D/8	11°		€ 3.850,00
52.	22	18	120	B	D/8	11°		€ 3.540,00
53.	22	18	121	B	D/8	12°		€ 3.850,00
54.	22	18	122	B	D/8	12°		€ 3.540,00
55.	22	18	123	C		2°-12°	Ente Comune	
56.	22	18	61	C	A/10	T	Vani 8	€ 1.508,05
57.	22	18	68	C	D/8	T		€ 877,98
58.	22	18	69	C	D/8	T		€ 2.220,76
59.	22	18	57	C	D/8	1°		€ 1.294,80
60.	22	18	74	C	D/8	1°		€ 748,86
61.	22	18	124	C	D/8	2°		€ 3.850,00
62.	22	18	125	C	D/8	2°		€ 3.510,00
63.	22	18	126	C	D/8	3°		€ 3.850,00
64.	22	18	127	C	D/8	3°		€ 3.510,00
65.	22	18	128	C	D/8	4°		€ 3.850,00
66.	22	18	129	C	D/8	4°		€ 3.510,00
67.	22	18	130	C	D/8	5°		€ 3.850,00
68.	22	18	131	C	D/8	5°		€ 3.510,00
69.	22	18	132	C	D/8	6°		€ 3.850,00
70.	22	18	133	C	D/8	6°		€ 3.510,00
71.	22	18	134	C	D/8	7°		€ 3.850,00
72.	22	18	135	C	D/8	7°		€ 3.510,00
73.	22	18	136	C	D/8	8°		€ 3.850,00
74.	22	18	137	C	D/8	8°		€ 3.510,00
75.	22	18	138	C	D/8	9°		€ 3.850,00
76.	22	18	139	C	D/8	9°		€ 3.510,00
77.	22	18	140	C	D/8	10°		€ 3.850,00



78.	22	18	141	C	D/8	10°	€ 3.510,00
79.	22	18	142	C	D/8	11°	€ 3.850,00
80.	22	18	143	C	D/8	11°	€ 3.510,00
81.	22	18	144	C	D/8	12°	€ 3.850,00
82.	22	18	145	C	D/8	12°	€ 3.510,00

## DETERMINAZIONE DEI LOTTI

**LOTTO N. 1- SCALA A:** Locali ad uso commerciale-direzionale nella “Torre B”, di proprietà 1/1 della ██████████ nel centro Commerciale “Il Baricentro” Comune di Casamassima Strada Statale 100 km 18 n.c confinanti con strade interne, stessa proprietà Scala B e foglio 22 particella 18 sub 76 ██████████, costituito da locali:

- foglio 22, particella 18 subalterno 77 Ente Comune dal 2° al 12° piano;
- foglio 22, particella 18 subalterni dal 78 al 99 categoria D/8 dal 2° al 12° piano.

IDENTIF. LOTTO	SCALA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PIANO
1	A	foglio 22, particella 18 subalterno 77	dal 2° al 12°
1	A	foglio 22, particella 18 subalterni dal 78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99	2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°-10°-11°-12°

**LOTTO N. 2- SCALA B:** Locali ad uso commerciale-direzionale nella “Torre B”, di proprietà 1/1 della ██████████ nel centro Commerciale “Il Baricentro” Comune di Casamassima Strada Statale 100 km 18 n.c confinanti con strade interne, stessa proprietà Scala A e Scala C e foglio 22 particella 18 sub 63 ██████████, costituito da locali:

- foglio 22, particella 18 subalterno 100 Ente Comune dal 2° al 12° piano;
- foglio 22, particella 18 subalterno 62 e 71 categoria D/8 piano terra;
- foglio 22 particella 18 subalterni 48-49-50-51-72-73 categoria D/8 piano primo;



- foglio 22, particella 18 subalterni dal 101 al 122 categoria D/8 dal 2° al 12° piano.

IDENTIF. LOTTO	SCALA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PIANO
2	B	foglio 22, particella 18 subalterno 100	dal 2° al 12°
2	B	foglio 22, particella 18 subalterni 62 e 71	T
2	B	foglio 22, particella 18 subalterni 48-49-50-51-72-73	1°
2	B	foglio 22, particella 18 subalterni dal 101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122	2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°-10°-11°-12°

**LOTTO N. 3- SCALA C:** Locali ad uso commerciale-direzionale nella “Torre B”, di proprietà 1/1 della ██████████ nel centro Commerciale “Il Baricentro” Comune di Casamassima Strada Statale 100 km 18 n.c confinanti con strade interne, stessa proprietà Scala B e foglio 22 particella 18 sub 66 di ██████████, costituito da locali:

- foglio 22, particella 18 subalterno 123 Ente Comune dal 2° al 12° piano;
- foglio 22, particella 18 subalterno 61 categoria A/10 piano terra;
- foglio 22, particella 18 subalterni 68 e 69 categoria D/8 piano terra;
- foglio 22, particella 18 subalterni 57 e 74 categoria D/8 piano primo;
- foglio 22, particella 18 subalterni dal 124 al 145 categoria D/8 dal 2° al 12° piano.

IDENTIF. LOTTO	SCALA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PIANO
3	C	foglio 22, particella 18 subalterno 123	dal 2° al 12°
3	C	foglio 22, particella 18 subalterni 61,68 e 69	T
3	C	foglio 22, particella 18 subalterni 57 e 74	1°
3	C	foglio 22, particella 18 subalterni dal 124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145	2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°-10°-11°-12°



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

---

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento appartengono all'edificio "B", (altrimenti detto "Torre B") distinte nelle scale A-B-C, a destinazione direzionale-commerciale. L'edificio insiste nel complesso commerciale e direzionale denominato "IL BARICENTRO", situato alle porte di Casamassima (Ba), ad est della SS 100 km 18.



**Ortofoto estratta dalla cartografia di Google maps in cui si evidenzia la posizione della "Torre B" nel Baricentro.**

L'immobile insiste su un'area rettangolare di superficie coperta di circa 2.658,00 mq. Il fabbricato in oggetto è un edificio in cemento armato, edificato alla fine degli anni 80, costituito da dodici piani oltre il piano terra, con copertura piana.

La torre è suddivisa in tre moduli ognuno disimpegnato da un corpo centrale che ospita i collegamenti verticali: un vano scala (A-B-C), tre ascensori e un montacarichi.





L'immobile è costituito al piano primo da diverse unità catastali, mentre dal piano secondo al dodicesimo da due unità catastali per piano. Si precisa che oggetto della presente perizia non è l'intero immobile, in quanto al piano terra e piano primo alcune unità immobiliari sono di altra proprietà.

#### **STRUTTURA PORTANTE**

Dal punto di vista strutturale i solai di interpiano sono costituiti da copponi prefabbricati e travi perimetrali mentre i pilastri sono stati gettati in opera. Il piano terra e il piano tipo sono stati realizzati ad "open space" con altezza utile di 4,40 mt per il piano terra e 2,80 mt per i piani dal primo al dodicesimo.



## **TAMPONATURE ESTERNE E RIFINITURE**

Le facciate esterne dal primo al dodicesimo piano sono state realizzate con travi prefabbricate ed infissi in alluminio preverniciato di colore nero e doppio vetro in cristallo float da 6/7 mm, con davanzale in acciaio preverniciato color nero. L'apertura degli infissi è per alcuni scorrevole e per altri a vasistas. Gli infissi del piano terra sono realizzati in alluminio preverniciato di colore nero completi di vetrocamera. Alcuni infissi interni sono in pessimo stato di conservazione con parti di serramenti mancanti e vetri rotti. I prospetti dell'intera torre versano in pessime condizioni di manutenzione, presentando ammaloramenti in diverse parti dove vi è il distacco dello strato di copriferro in cls con evidenti ossidazione dell'armatura. Per tale ragione i prospetti prospicienti la viabilità comune sono stati recintati sul margine del marciapiede per garantire la sicurezza dall'eventuale caduta di calcinacci dall'alto.



**Vista dell'edificio "Torre B"**



**Particolare prospetto dello stato di ammaloramento**



**PAVIMENTI  
RIVESTIMENTI  
TRAMEZZATURE  
E CONTROSOFFITTI**

L'intero vano scala è pavimentato in pietra di Trani.

Tutte le unità immobiliari sono pavimentate con piastrelle 30x30 cm in linoleum, mentre le pareti dei servizi igienici annessi alle unità immobiliari, in ogni piano, sono rivestiti in carta parati cerata.

Diverse unità catastali presentano tramezzature provvisorie realizzate in pannelli di cartongesso su telaio di profilati di acciaio zincato, realizzate secondo le esigenze delle varie utenze.

I locali dei piani tipo, controsoffittati con pannelli di fibre minerali ancorati con apposite strutture in acciaio zincato, hanno un'altezza di circa mt 2,50 dal pavimento.

I locali al piano terra, laddove controsoffittati, presentano un'altezza di circa mt 3,10.

Le controsoffittature, molte delle quali in pessimo stato di manutenzione, risultano piene di nidi di piccioni, che infestano alcuni ambienti dal secondo al dodicesimo piano. I pavimenti risultano, in diversi piani, sporchi di escrementi e carcasse di piccioni.



**Particolare della tramezzatura**



**Particolare della controsoffittatura**



## **INTONACI E TINTEGGIATURE**

La facciata esterna, risulta pitturata al quarzo su sottofondo in cls.  
Tinteggiatura con pittura acrilica di colore chiaro per i vani scala e piani tipo.

## **COIBENTAZIONE E IMPERMEALIZZAZIONE**

La coibentazione termica e l'impermeabilizzazione delle terrazze di copertura è stata realizzata con massetto in cls per la formazione delle pendenze, oltre all' applicazione di due guaine bituminose di cui quella sull'estradosso, in ardesiata. Le condizioni di manutenzione dell'impermeabilizzazione del lastrico solare sono pessime.



**Particolari del lastrico solare**

## **INFISSI E SERRAMENTI INTERNI**

Serramenti tagliafuoco in lamiera verniciata per i vani scala e locali tecnici al piano.

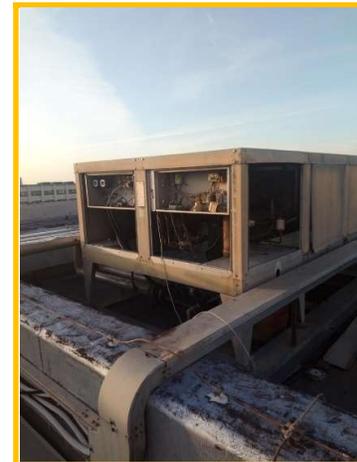
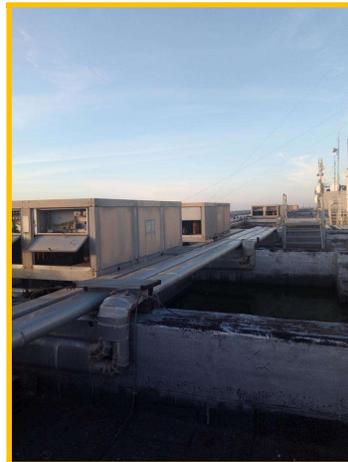
Porte ad una o a due ante in alluminio preverniciato per l'accesso alle unità tipo.

Infissi in lamiera di acciaio verniciato per i locali tecnici dei locali copertura.



## **IMPIANTI DI RISCALDAMENTO**

Gli impianti termotecnici relativi alle zone destinate ad uffici (12 piani fuoriterrera) sono del tipo misto: ventilconvettori e aria primaria. L'aria primaria è prodotta da un UTA ubicata nel vano tecnico posizionato ad ogni piano contiguo al vano scala e distribuita con canalizzazioni in lamiera di acciaio zincato. Nelle centrali di condizionamento, poste su ogni piano sono installati i collettori principali di distribuzione, le pompe di circolazione dei circuiti primari e secondari, i complessi di espansione e sicurezza, il volano termico, valvole miscelatrici per il circuito ventilconvettori di marca Delchi. Ogni allaccio è dotato di antivibranti, saracinesche di intercettazione, termometro e manometro. La rete di scarico della condensa dei ventilconvettori è in polipropilene. Sia le tubazioni nere che quelle in rame sono rivestite. I collegamenti terminali sono in rame. Quelle ubicate all'esterno sono rivestite con lamierino di alluminio. Dalle UTA si dipartono le canalizzazioni in lamiera di acciaio zincato, lungo i corridoi controsoffittati raggiungono i singoli locali. Sul terrazzo di copertura sono installati gruppi frigoriferi della Delchi mod. PNH30 a pompa di calore a servizio dei ventilconvettori. Alcune macchine posizionate sul lastrico solare risultano in palese stato di abbandono mancanti di alcune parti meccaniche.



**Particolari delle macchine dell'impianto termico**



## **IMPIANTO IDRICO – SANITARIO E IMPIANTO ANTINCENDIO**

Nella centrale idrica antincendio, ubicata al piano terra nella parte retrostante i vani scala A-B-C sono installati:

- serbatoi verticali di 5.000 litri dotati di due autoclavi. Ognuno dei due gruppi è provvisto di due pompe gemellate della marca DAB di 4 Kw e di 5,5 Kw.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrici installati nei locali servizi igienici.

- serbatoio orizzontale di accumulo per l'impianto antincendio della lunghezza di mt 10,20 e diametro di mt 2,50, con doppia motrice gemellare da 7,35 Kw nella scala A e B.
- serbatoio orizzontale di accumulo in acciaio inox della lunghezza di mt 4,50 e diametro di mt 2,20, con doppia motrice gemellare da 11 Kw nella scala C.

Sono presenti rilevatori di fumo, ai vari piani.

In data 07/10/1982 era stato espresso parere favorevole dall'Ufficio Prevenzione ed Incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari ai sensi dell'art. 2 della Legge 26/07/1965 n.966, progetto n. 15298.



**Centrale idrica e antincendio**



### **IMPIANTI IDRICO FOGNARIO**

Le reti di scarico delle acque nere e chiare sia verticali che orizzontali sono realizzate in polietilene ad alta densità complete di giunti di dilatazione e tronchetti d'ispezione.

### **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico è alimentato da una cabina di trasformazione posizionata all'esterno della Torre B. Singoli contatori delle varie unità catastali sono ubicati al piano terra di ogni vano scala in un distinto locale. Si precisa che sulla scala C al lastrico solare sono posizionate delle antenne di ricezione non a servizio dell'immobile.



**Locale contatori**



**Particolare antenne**



L'impianto elettrico è realizzato interamente sotto traccia, con corpi illuminanti incassati nella controsoffittatura. Si precisa che l'intero impianto elettrico risulta in pessime condizioni di manutenzione e in alcune parti mancante di corpi illuminanti e di linea elettrica.





**Particolare impianto elettrico**

Vi è un impianto di protezione dalle scariche atmosferiche sul terrazzo di copertura con bandelle di acciaio zincato.

**COLLEGAMENTI VERTICALI**

Ogni scala è dotata di quattro ascensori, tre della capienza di 8 persone, per un peso complessivo di 630 Kg, cadauno, ed uno utilizzato per merci e passeggeri. Gli ascensori servono dal piano terra al dodicesimo piano. I locali macchine relativi agli ascensori, con quadri elettrici di comando, sono ubicati sul lastrico solare. Si precisa che al momento del sopralluogo gli ascensori non risultavano funzionanti.



**Ingresso scala A – particolare vano scala e ascensori**



L'intero immobile si presenta complessivamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.

## **VICENDE URBANISTICHE RELATIVE AL COMPLESSO "IL BARICENTRO"**

---

Il Comune di Casamassima con delibera del C.C. n. 58 del 2-8-1969 si dotava di Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, approvato il 23-12-1969 con decreto Provv. Reg. OO.PP. n.35488/5 Urb. Successivamente alcune integrazioni venivano introdotte con la variante adottata con delibera C.C. n. 83 del 16-07-1973 e approvata con D.P.G.R. n. 1339 del 7-4-1975.

Con decisione numero 13728 dell'11/1/81 del Commissario di Governo veniva resa esecutiva la delibera della Giunta Regionale numero 9203 in data 12/1/1981, con cui vennero approvate le varianti al Piano di Fabbricazione per gli insediamenti produttivi di tipo terziario commerciale e di tipo industriale-artigianale.

Il Piano Particolareggiato "Città Commerciale", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale numero 198 in data 7/11/1981 fu approvato in via definitiva con deliberazione consiliare numero 89 del 24/4/1982 (BURP n. 74 del 10/7/1982).

La società [REDACTED] stipulava le Convenzioni n.1584 del 27.09.1983, n.1636 del 01.06.1984, n.1684 del 11.02.1985 con il comune di Casamassima, proponendo **tre varianti al Piano particolareggiato "Città Commerciale"** "...dirette ad una più razionale distribuzione degli insediamenti produttivi", approvate:

- la prima con delibera consiliare numero 172 del 26/6/1984;
- la seconda con delibera della Giunta Municipale numero 539 del 4/9/1985, (ratificata dal Consiglio Comunale con atto n. 97 del 28/9/1985, nonché con delibera consiliare di rettifica n. 39 del 10/2/1987)
- la terza con Delibera Consiliare numero 711 del 25/2/1987.

La società assegnataria [REDACTED] mutava la ragione sociale prima in "[REDACTED]  
[REDACTED] successivamente in quella di [REDACTED]  
[REDACTED]" ed infine in quella di "[REDACTED]"



[REDACTED]  
[REDACTED]  
In data 17.03.1990 al n. 2233, approvata con Deliberazione Consiliare numero 240 del 14/12/1989, [REDACTED] stipulava una nuova Convenzione con il Comune di Casamassima a seguito di richiesta di una modifica alla localizzazione delle aree in diritto di proprietà e delle aree in diritto di superficie, attribuite con le Convenzioni stipulate in precedenza.

## **TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI E CONFORMITÀ EDILIZIA**

---

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti (Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima) è risultato che il progetto dell'edificio Torre B, di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, è stato redatto in base alle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Casamassima (Ba):

1. Concessione edilizia n. 140/85 rilasciata il 03/01/1986 prot. N. 13697/85, richiesta da [REDACTED] in data 07/11/85, per la “Costruzione Centro Direzionale -Modulo B-servizi”: “il corpo in esame risulta costituito da un’ampia piastra (corpo basso) che fa da supporto ad un corpo nastriforme di mt 45,00 e di lunghezza pari a quella della piastra stessa. Il corpo alto (suddiviso in tre moduli da due giunti tecnici) è disimpegnato da sei scale. Tre sono interne, naturalmente a tenuta di fumo, dotate ciascuna di n. 4 ascensori, uno dei quali sempre a tenuta di fumo. Altre tre sono invece esterne, sicché ogni scala serve una superficie di circa mq 450...I tramezzi saranno realizzati con pareti mobili in modo da conseguire una notevole flessibilità degli spazi interni.” (Relazione tecnica allegata alla Concessione n. 140/85).
2. Variante, n. 151/87 rilasciata il 20/01/88 prot. N. 13645/10102, alla concessione edilizia n. 140/85, richiesta in data 07/11/1985 da [REDACTED] per “Variante corpo B”. Le *“modifiche riguardano in particolare:*
  - A. *pianta del piano tipo*
  - B. *pianta piano terra*
  - C. *particolari architettonici.*

A) *Per il punto A si inoltra una soluzione planimetrica del piano tipo più idonea alle richieste di mercato, e che prevede 3 unità tipo per piano.*



B) *La pianta del piano terra illustra le modifiche intervenute alla tamponatura laterale della piastra da realizzare in muratura anziché in pannelli prefabbricati, come inizialmente previsti.*

C) *Ciò comporta la modifica architettonica delle facciate in oggetto, che non presentano più le caratteristiche nervature.*

*Si precisa inoltre che gli indici planivolumetrici restano invariati, le destinazioni anche se diversamente articolate sono le stesse approvate consentite dal piano". (Relazione Tecnica tav. 1 allegata alla variante alla concessione n. 140/85 – Corpo B- per attività commerciale e servizi, a firma dell'ing. ██████████).*

3. *Certificato di agibilità del 13/04/1990, per la "costruzione dello stabile di proprietà della Società Il Baricentro s.p.a. denominato Corpo B- composto da locali per attività commerciali e servizi, ..... eseguita in conformità del progetto n. 151/87 autorizzato in data 20/01/88".*

4. *Comunicazione del 13 febbraio 1991 n. 2008/UT, ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nella quale si evidenzia "che saranno apportate modifiche alle tramezzature interne come meglio riportate negli allegati elaborati grafici". Più precisamente pareti prefabbricate mobili spostabili in base alle esigenze della utenza.*

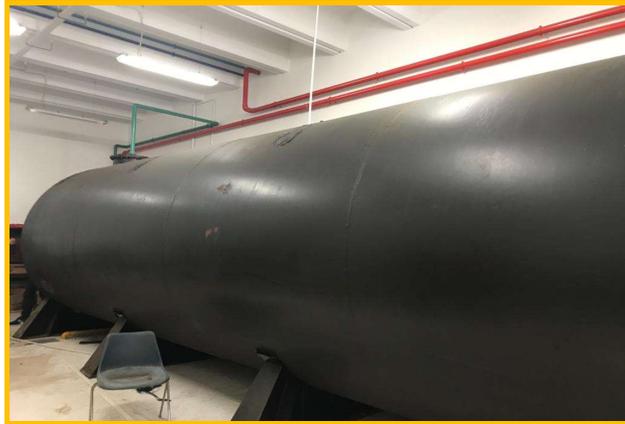
## **CONFORMITÀ AL PROGETTO E ALLE PLANIMETRIE CATASTALI**

---

L'immobile presenta alcune criticità che si evidenziano in tre punti:

1. L'altezza dei locali al piano terra è di 4,40 mt. L'altezza d'interpiano dal primo al dodicesimo piano risulta di mt 2,80, misura riscontrata sull'intradosso della nervatura del tegolo. In tutti i piani dal primo al dodicesimo, sono state riscontrate controsoffittature la cui altezza media dal pavimento è di circa m 2,50.





**Locale vano tecnico al piano terra della scala A Torre B, in cui è visibile la struttura degli orizzontamenti**



**Locale piano tipo Torre B, in cui è visibile la presenza del controsoffitto**

La sottoscritta

- considerato che il progetto approvato prevede un'altezza d'interpiano di mt 2,70
- avendo rilevato un'altezza di mt 2,50
- non avendo reperito nessuna documentazione presso gli uffici urbanistici del Comune di Casamassima che attesti deroga concessa in merito alle altezze interne degli ambienti per la presenza dei controsoffitti, pur essendo l'immobile dotato di regolare Certificato di Agibilità del 13/04/1990 rilasciato dal sindaco del Comune di Casamassima attestante che è stato "eseguita in conformità del progetto n. 151/87 autorizzato in data 20/01/88"
- considerato il D.M. del 05/07/1975 relativo alle altezze minime ed ai requisiti igienico sanitari



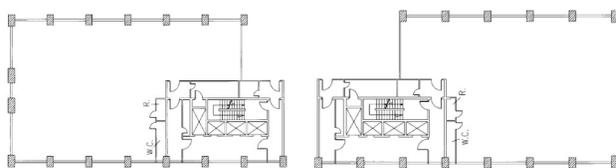


La sottoscritta non avendo reperito nessuna documentazione relativa ad autorizzazioni che legittimassero la maggiore altezza rilevata di 2,58 mt, considera la **difformità** rilevata sanabile ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 che recita” *quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità il Dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27/07/1978 n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dal Permesso di Costruire se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale determinato a cura della Agenzia del Territorio per le opere adibite ad uso diverso da quello residenziale”.*

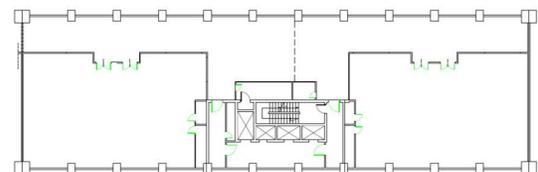
Pertanto la sanzione è stata calcolata sulla base del doppio del costo di costruzione pari a 200 € a mc, del volume in eccedenza.

Il volume in difformità è così calcolato: 2.658,94 mq di superficie coperta x 2,58 mt = mc 6.860. La sanzione ammonta a €/mc 200 x mc 6.860 x 2= € 2.744.000,00. Tale importo verrà ripartito, lotto per lotto, in detrazione rispetto al valore stimato.

3. Le tramezzature interne realizzate in cartongesso, così come previsto nella comunicazione del 13 febbraio 1991 n. 2008/UT e specificato nella tavola n. 2 “Pianta piano tipo”, sono state realizzate “secondo le esigenze dell'utenza”. Pertanto dalle planimetrie catastali differiscono solamente per alcune distribuzioni interne degli ambienti.



Planimetria catastale pianta tipo dal 2° al 12° piano



Planimetria di rilievo pianta piano tipo dal 2° al 12°

## TITOLARITA'

Sulla scorta della visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale di Bari, si attesta che la [REDACTED] alla data del pignoramento del 22/05/2020, era già proprietaria per 1/1 dei beni in forza dell'atto di conferimento in società a rogito dott. [REDACTED] notaio in Bari del 18/12/2013 repertori nn. 185913/33246 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità



Immobiliare di Bari il 14/01/2014 al n. 1089 di formalità a favore [REDACTED] con sede in Bitonto per 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] con sede in Bitonto per 1/1 di piena proprietà. (Allegato n. 1)

## **PROVENIENZA DEI BENI**

---

1. La superficie sulla quale il Baricentro Centro Commerciale all'Ingrosso S.p.A. con sede in Casamassima-Bari ha edificato il complesso edilizio del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è stato acquistato con atto notarile di compravendita a rogito del notaio Casamassima del 17/03/1990 repertorio n. 2233 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 29/03/1990 al n. 10777 di formalità, dalla Società [REDACTED] con sede a Bari.
2. Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED] del 21/07/2000 repertorio n. 83571/19520 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 24/07/2000 al n. 18017 di formalità, a favore di [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà contro il [REDACTED] con sede in Casamassima-Bari per 1/1 di piena proprietà.
3. Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. [REDACTED] notaio in G [REDACTED] del 19/01/2001 repertorio n. 84276/19855 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 05/02/2001 al n. 2746 di formalità, a favore di [REDACTED] con sede in Roma per 1/1 di piena proprietà contro il [REDACTED] con sede in Casamassima-Bari per 1/1 di piena proprietà.
4. Atti notarili pubblici di compravendita a rogito dott. [REDACTED] del 30/12/2006 repertorio nn. 94696/25119 e 94697/25120 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 03/01/2007 ai nn. 643 e 644 di formalità a favore di [REDACTED] con socio unico con sede in Bari per 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà.
5. Atto notarile pubblico di conferimento in società a rogito dott. [REDACTED] del 18/12/2013 repertori nn. 185913/33246 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 14/01/2014 al n. 1089 di formalità a favore di



██████████ con sede in Bitonto per 1/1 di piena proprietà contro ██████████ con sede in Bitonto per 1/1 di piena proprietà.

## **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 01/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura:

- a) **ISCRIZIONE-IPOTECA VOLONTARIA del 25/07/2008** - Registro Particolare 7104 Registro Generale 35635 a favore della ██████████  
██████████ con domicilio ipotecario eletto in ██████████; ██████████  
██████████ e contro terzo datore di ipoteca ██████████; per € 45.000.000,00 di cui € 22.500.000,00 di capitale derivanti da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni come da atto notarile del notaio ██████████ del 24/07/2008 repertorio n.127977/40959.
- b) **ISCRIZIONE-IPOTECA VOLONTARIA del 03/07/2012-** Registro Particolare 3057 Registro Generale 25717 a favore della ██████████  
██████████ con domicilio ipotecario eletto ██████████ e contro ██████████  
██████████ e contro terzo datore di ipoteca ██████████  
██████████; per € 10.000.000,00 di cui € 5.000.000,00 di capitale derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni come da atto notarile del notaio ██████████ del 28/06/2012 repertorio n.130538/41226.
- c) **ISCRIZIONE-IPOTECA GIUDIZIALE del 14/11/2016** - Registro Particolare 6853 Registro Generale 46430 a favore ██████████ con domicilio ipotecario eletto in via ██████████; per € 190.193,66 di cui € 175.316,20 di capitale derivanti da sentenza di condanna, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano del 30/06/2016 repertorio n. 15579.
- d) **TRASCRIZIONE – CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 14/01/2014** - Registro Particolare n. 1089 Registro Generale n. 1292 a favore ██████████ con sede in





## SPESE DI GESTIONE

La sottoscritta ha ricevuto dalla [REDACTED], (Allegato n. 6) società che gestisce i servizi e la manutenzione degli spazi condominiali del centro commerciale “Il Baricentro”, il seguente prospetto, dove sono dichiarati gli insoluti degli ultimi due anni della società [REDACTED]

### TRADE SERVICE

Società a Responsabilità Limitata

#### ANNO 2019 - TORRE B - SCALA A-B-C

	MQ	COSTO A MQ	IMPONIBILE	IVA	TOTALE MENSILE	TOTALE ANNO 2019
PIANO TERRA	1.975	1,28	2.528,00	556,16	3.084,16	37.009,92
1° PIANO	1.428	1,28	1.827,84	402,12	2.229,96	26.759,58
2° PIANO	2.520	1,28	3.225,60	709,63	3.935,23	47.222,78
3° PIANO	2.520	1,28	3.225,60	709,63	3.935,23	47.222,78
4° PIANO	2.520	1,28	3.225,60	709,63	3.935,23	47.222,78
5° PIANO	2.520	1,28	3.225,60	709,63	3.935,23	47.222,78
6° PIANO	2.520	1,28	3.225,60	709,63	3.935,23	47.222,78
7° PIANO	2.520	1,28	3.225,60	709,63	3.935,23	47.222,78
8° PIANO	2.520	1,28	3.225,60	709,63	3.935,23	47.222,78
9° PIANO	2.520	1,28	3.225,60	709,63	3.935,23	47.222,78
10° PIANO	2.520	1,28	3.225,60	709,63	3.935,23	47.222,78
11° PIANO	2.520	1,28	3.225,60	709,63	3.935,23	47.222,78
12° PIANO	2.520	1,28	3.225,60	709,63	3.935,23	47.222,78
<b>TOTALE</b>	<b>31.123</b>		<b>39.837,44</b>	<b>8.764,24</b>	<b>48.601,68</b>	<b>583.220,12</b>

#### ANNO 2020 - TORRE B - SCALA A-B-C

	MQ	COSTO A MQ	IMPONIBILE	IVA	TOTALE MENSILE	TOTALE ANNO 2020
PIANO TERRA	1.975	1,3	2.567,50	564,85	3.132,35	37.588,20
1° PIANO	1.428	1,3	1.856,40	408,41	2.264,81	27.177,70
2° PIANO	2.520	1,3	3.276,00	720,72	3.996,72	47.960,64
3° PIANO	2.520	1,3	3.276,00	720,72	3.996,72	47.960,64
4° PIANO	2.520	1,3	3.276,00	720,72	3.996,72	47.960,64
5° PIANO	2.520	1,3	3.276,00	720,72	3.996,72	47.960,64
6° PIANO	2.520	1,3	3.276,00	720,72	3.996,72	47.960,64
7° PIANO	2.520	1,3	3.276,00	720,72	3.996,72	47.960,64
8° PIANO	2.520	1,3	3.276,00	720,72	3.996,72	47.960,64
9° PIANO	2.520	1,3	3.276,00	720,72	3.996,72	47.960,64
10° PIANO	2.520	1,3	3.276,00	720,72	3.996,72	47.960,64
11° PIANO	2.520	1,3	3.276,00	720,72	3.996,72	47.960,64
12° PIANO	2.520	1,3	3.276,00	720,72	3.996,72	47.960,64
<b>TOTALE</b>	<b>31.123</b>		<b>40.459,90</b>	<b>8.901,18</b>	<b>49.361,08</b>	<b>592.332,94</b>

Estratto dalla comunicazione pec ricevuta in data 11/08/2020



Si precisa che nell'atto di conferimento in società [REDACTED] l., a rogito del notaio [REDACTED] repertorio n. 185913 del 18/12/2013, all'art. 4° *“La società conferitaria dichiara di accettare e rispettare le condizioni e clausole di cui ai contratti di fornitura ed al regolamento di utenza stipulati con la società [REDACTED] relativamente al complesso di aree, manufatti e impianti di uso esclusivo e non del centro Commerciale "IL BARICENTRO" e, pertanto, s'impegna a pagare i rispettivi canoni di utenza, ordinari e straordinari”*.(Allegato n. 1)

Si evidenziano, in merito a quanto comunicato dalla [REDACTED] le seguenti criticità:

1. Nonostante i solleciti, la [REDACTED] non ha presentato il contratto stipulato con [REDACTED] in merito alla fornitura di servizi e manutenzione, da cui si sarebbe potuto evincere costi e superfici di riferimento.
2. La maggior parte dei locali al piano terra sono locati e nei contratti di locazione è specificato che le spese relative alle utenze gestite dalla [REDACTED] sono a carico dei locatari.
3. Tutte le unità immobiliari sono rimaste libere negli ultimi due anni, ad eccezione dei locali al piano terra specificati al punto precedente.
4. La [REDACTED] non ha documentato con fatture emesse, gli importi indicati nel prospetto su allegato.

Non risultano sia nelle trascrizioni che dalle risultanze urbanistiche che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

## **CERTIFICAZIONE APE**

---

All'atto di conferimento della [REDACTED], redatto dal notaio [REDACTED] repertorio n. 185913 Raccolta 33246 del 18/12/2013, sono allegati i certificati APE, di tutte le particelle catastali oggetto della presente perizia, redatti dall'ing. [REDACTED] e redatti in data 26 marzo 2013, fatta eccezione per i subalterni 48, 50 e 51 redatti in data 22 marzo 2013 e per il subalterni 61, 62, 68, 69, 71 e 109 redatti in data 25 novembre 2013. (Allegato n. 7)



## **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

La determinazione del più probabile valore di mercato, considerata la peculiarità dell'area e del contesto in cui il fabbricato è ubicato, viene effettuata mediante una metodologia sintetica.

Pertanto, la sottoscritta ha reperito, dal sito pubblico dell'Agenzia delle Entrate (OMI), del secondo semestre 2020 (codice di zona E1) e dal database dell'Osservatorio immobiliare "Borsino Immobiliare", le indicazioni dei prezzi di mercato unitari riguardanti la superficie commerciale/direzionale. Da tali analisi, sono stati presi in considerazione i valori medi di mercato al metro quadro. Il valore medio estratto dall'Agenzia delle Entrate è di 1.000,00 €/mq, mentre lo stesso valore definito dalla società Borsino Immobiliare è di 877,93 €/mq. Il valore medio considerato è quindi € 938,96 al metro quadro.

Al prezzo al metro quadro così determinato, considerato lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile che può definirsi mediocre, appare opportuno utilizzare un coefficiente pari al 20%, di deprezzamento dovuto allo stato di manutenzione e conservazione che riguarda principalmente le finiture, gli impianti, le coperture ed i prospetti esterni, così come indicato nella Legge n. 392/1978.

Pertanto € 938,96 x 20% = € 187,79

€ 938,96 – € 187,79 = € **751,17** prezzo al mq di superficie commerciale, che sarà applicato agli immobili dal piano terra al dodicesimo piano.

La superficie commerciale sarà così calcolata:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile calpestabile compresa di tramezzature interne	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolata fino allo spessore di 50 cm
Superficie pareti di confine con altre unità immobiliari e locali condominiali interni	50%	Applicata fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%



Detto valore subirà un abbattimento forfettario (pari al 15%) sul valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, così come richiesto dal Giudice nel verbale di Giuramento dell'Esperto.

## **QUADRO DI SINTESI SULLA VALUTAZIONE DEI LOTTI**

I rapporti di stima relativi ai 3 LOTTI in cui è stato suddiviso il fabbricato pignorato sono riportati, di seguito, in separate relazioni dalle quali emergono le seguenti risultanze:

<b>IDENTIFICAZIONE LOTTO</b>	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>PIANO</b>	<b>STIMA</b>
<b>1 SCALA A</b>	Fg. 22, p.lla 18, sub 77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99	dal 2° al 12°	<b>€ 4.511.000,00</b>
<b>2 SCALA B</b>	Fg. 22, p.lla 18, sub 62-71-48-49-50-51-72-73-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122	T, dal 1° al 12°	<b>€ 5.272.000,00</b>
<b>3 SCALA C</b>	Fg. 22, p.lla 18, sub 61-68-69-57-74-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145	T, 1°, dal 2° al 12°	<b>€ 4.872.000,00</b>

Altamura maggio 2021

IL C.T.U.  
(arch. Maria Santoro)

