

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

In riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare R. G. Esec. n.108/2021 istruita presso il Tribunale Civile di Bari, il Giudice Istruttore, Dott. RUFFINO, provvedeva a mezzo di Decreto ai sensi degli artt. 559 e 569 C.P.C. del 22/06/2021, a disporre la succitata procedura esecutiva richiesta nominando C.T.U. la Sottoscritta arch. Valeria De Mattia, (rif. allegato n.1), iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n.2110 dell' Albo, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n.383 (da qui in poi indicato con il termine C.T.U.).

L'oggetto del procedimento esecutivo è la richiesta di procedimento alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi dell'artt. 567 e segg.c.p.c. avente per parti:

Parte promotrice:

-

Parte in danno:

-

Al C.T.U. il Giudice ha, dunque, conferito l'incarico di stima dei beni pignorati e di procedere agli eventuali accertamenti di seguito elencati:

III. "FORMULA i quesiti cui l'Esperto dovrà rispondere, mediante la perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità pct, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze, ai fini della liquidazione normalmente rimessa all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in cui



viene disposta la vendita, nei termini seguenti:

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un



atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla*



data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*

- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

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 Comune 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; provveda altresì alla



verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

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 di quote indivise. 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 verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) 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);

11) 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;

12) 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 allegghi 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. Specifichi 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;

13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

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

15) *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;*



16) 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;

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) 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.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto



principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

IV. ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di €500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto.

V. AUTORIZZA l'Esperto stimatore a:

a. accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;

b. richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

[...]"

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare a favore della Sig.ra

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/03/2021 ai nn. 11062/8214 in danno della avente ad oggetto la



l'unità negoziale di proprietà per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in sito in Bari in Corso Mazzini n.104-106 al primo terra riportato nel N.C.E.U. Catasto Fabbricati al fg. 25 pt. 75 sub 37, z.c. 2, cat.C1, classe 3, consistenza 550 mq, Superficie Catstale 561 mq, rendita € 16.161,52;

Relativamente ai beni pignorati il G.E. ha affidato l'incarico di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori accertamenti così come riportato nel verbale di giuramento del 06/07/2021, regolarmente effettuati ed i cui risultati sono riportati nelle pagine che seguono.

La sottoscritta ha, dunque, iniziato le attività peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso l'unità immobiliare pignorata. La scrivente inviava, quindi, a mezzo mail pec c al debitore ed al creditore procedente l'avviso della data e dell'orario di accesso al bene pignorato. (*allegato 1*).



INDICE	
PREMESSA	pag.1
RISPOSTA AI QUESITI	
1) Verifica documentazione immobile – Iscrizioni e trascrizioni	pag.14
2) Lotto di vendita – Dati Catastali – Regolarità urbanistica e edilizia	pag.17
3) Relazione estimativa	pag.22
4) Allegati	
Allegato 1 – Verbale Conferimento di Incarico-Verbale di Inizio delle operazioni peritali	
Allegato 2 – Corrispondenza con le parti	
Allegato 3 – Documentazione fotografica	
Allegato 4 – Planimetria d’inquadramento e planimetria immobile sito in Corso Mazzini n°104-106/b, Bari, Individuazione immobile su P.R.G..	
Allegato 5 – Copia Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 26/03/2021	
Allegato 6 – Visure storiche, planimetria attuale e di primo impianto dell’immobile	
Allegato 7 – Copia dell’Atto di compravendita dell’immobile a rogito del Michele LABRIOLA	



RISPOSTA AI QUESITI

1) Verifica documentazione immobile – Iscrizioni e trascrizioni

Dall'analisi del fascicolo d'ufficio ex art. 597 c.p.c. è emersa la presenza di :

- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 26 marzo 2021 ad opera del notaio Dr. Marco TATARANO, notaio in Bari, relative a tutto il ventennio precedente al deposito del pignoramento;

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è il locale commerciale sito in Corso Mazzini ai nn. 104-108 in Bari.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

E' presente, ad onere del creditore procedente, il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari inerente le formalità a carico dell'esecutato al ventennio dal 26/03/2001 sino al 26/03/2021 allegato al fascicolo d'ufficio e nello stesso sono riportate le seguenti formalità inerenti l'immobile pignorato (qui sintetizzate e meglio descritte nel prosieguo della presente relazione di perizia) (*allegato 5*):

- 1) Iscrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 04/08/2008 ai nn. 37711/7417;
- 2) Iscrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 23/12/2009 ai nn. 57874/12265;
- 3) Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 21/10/2020 ai nn. 41633/29354;
- 4) Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del



09/03/2021 ai nn. 11062/8214;

Vicende traslative nel ventennio anteriore alle trascrizioni ed iscrizioni a favore

Dalla verifica delle vicende traslative presente nel fascicolo d'ufficio effettuata dal 26/03/2001 al 26/03/2021 dal notaio TATARANO presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, Agenzia del Territorio, è emerso che, l'immobile sito in Bari in Corso Mazzini n°104-106 al fg. 25 pt. 75 sub 37, z.c. 2, cat.C1, classe 3, consistenza 550 mq, Superficie Catstale 561 mq, rendita € 16.161,52, risulta di proprietà per 1/1 della _____, nell'ultimo ventennio risulta (*allegato 5*).

Dallo storico effettuato per l'ultimo ventennio, dunque, l'immobile risulta aver subito le seguenti vicende traslative:

1) Atto di compravendita a rogito del Notaio Michele Labriola del 31/07/2008 rep. N. 39183, trascritto a Bari il 04/08/2008 ai nn. 37710/24978 con cui l'immobile passa alla _____ dalla precedente titolare “ _____, che aveva assunto tale ragione sociale da quella precedente di _____” in forza di atto a rogito del Notaio Michele Labriola di Bari in data 08/05/2008 rep. N. 38712;

2) Atto di compravendita a rogito del Notaio Corrado MAGARELLI di castellana Grotte del 30/09/1991 rep. N. 136470, trascritto a Bari il 07/10/1991 ai nn. 35428/27211 con il quale perveniva l'immobile alla “ _____”.

Vicende traslative nel ventennio anteriore alle trascrizioni ed iscrizioni



pregiudizievoli

Dalla verifica delle vicende traslative presente nel fascicolo d'ufficio effettuata dal 26/03/2001 al 26/03/2021 dal notaio TATARANO presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, Agenzia del Territorio, è emerso che, l'immobile sito in Bari n°104-106 al fg. 25 pt. 75 sub 37, z.c. 2, cat.C1, classe 3, consistenza 550 mq, Superficie Catstale 561 mq, rendita € 16.161,52, risulta di proprietà per 1/1 della _____, nell'ultimo ventennio risulta (*allegato 5*):

1) Iscrizione per Ipoteca volontaria del 04/08/2008 nn. 37711/7417,

A favore della Banca Nazione del Lavoro S.p.a. con sede in Roma Contro _____
- atto Notaio Labriola del 31/07/2008 rep. N. 39184 per complessivi € 722.400,00 euro di cui 430.000,00 euro per linea capitale.
Durata 15 anni.

2) Iscrizione per Ipoteca volontaria del 23/12/2009 nn. 57874/12265,

A favore di “ _____ “ con sede a Barletta Contro _____
con scrittura privata autenticata dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 02/12/2009 rep. N. 1896, per complessivi € 150.000,00;

3) Trascrizione di locazione ultranovennale del 21/10/2020 ai nn.

41633/29354, A favore di “ _____ “ con sede a Bari Contro _____
- con scrittura privata autenticata dal notaio Luca Fornaro di Bari in data 12/10/2020 rep. N. 4587;

4) Trascrizione del Pignoramento Immobiliare del 09/03/2021, al

n.11062/8214, relativa all'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso l'Ufficio Notifiche e Precetti del Tribunale di Bari, del



	pignoramento immobiliare (oggetto di questa perizia) per la piena proprietà:	
	A favore della sig.ra _____, Contro _____	
	_____ per la quota di 1/1 della piena proprietà.	
	Per queste ragioni non sembrano esserci difformità rispetto a quanto presente nel fascicolo d'ufficio e non sembrano essere state aggiunte ulteriori trascrizioni ed iscrizioni alla data del 30/11/2022.	
	Si precisa, infine, che in questa procedura sono subentrati i seguenti interventi:	
	1) Intervento del 31/08/2022 a nome della SOGET – SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI S.P.A. creditrice per la somma di € 12.429,04 nei confronti della _____, in virtù di ruoli compilati e resi esecutivi: atto n. 2022/380285 del 31/08/2022 e atto n. 2022/380286 del 31/08/2022;	
	2) Intervento del 11/11/2022 a nome della _____ per un credito pari ad € 7.577,35 in virtù di decreto ingiuntivo in forma esecutiva n. 3201/202° emesso dal Tribunale di Bari il 16/07/2020, atto di precetto notificato in data 19/10/2022.	
	2) Lotto di vendita – Dati Catastali – Regolarità urbanistica e edilizia	
	L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è il seguente:	
	<u>LOTTO UNICO</u>	
	Locale commerciale sito al piano terra ai civici nn. 104-106 di Corso Mazzini in Bari. Ad esso si accede tramite d accessi, uno direttamente all'immobile oggi ospitante un supermercato, l'altro ad una zona deposito e carico/scarico merci. Lo stesso è individuato catastalmente al fg. 25 pt. 75 sub 37, z.c. 2, cat.C1, classe 3, consistenza 550 mq, Superficie Catstale 561 mq, rendita € 16.161,52.	
	Il locale si trova al piano terra di una palazzina della palazzina di piani 9 fuori terra	
		17



che copra i civici dal 96 al 106 di Corso Mazzini in Bari. La palazzina è distribuita da due accessi separati, portoni, ai piani superiori a destinazioni residenza ,7 più piano attico, mentre al piano terra si presenta con una piastra adibita a locali prevalentemente a destinazione commerciale. *(allegato 4)*

L'immobile ha l'affaccio principale su Corso Mazzini, confina poi con il vano scala del palazzo e con un altro locale al piano terra la civico 108.

VERIFICA DATI CATASTALI

Dalla visura per immobile e dal certificato storico catastale *(allegato 6)*, l'immobile risulta accatastato al Catasto F abbricati di Bari al fg. 25 pt. 75 sub 37, z.c. 2, cat.C1, classe 3, consistenza 550 mq, Superficie Catastale 561 mq, rendita € 16.161,52, e risulta di proprietà per 1/1 della _____,

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORI	Z.C.	CONSISTENZA	RENDITA €
			A			
25	75	37	C/1	2	550 mq	16.162,52 €

Visura storica per immobile del 27/05/2022 – Allegato 6

Dal confronto tra le informazioni presenti nel fascicolo d'ufficio e quelle reperite negli enti pubblici, è emersa, la correttezza dei dati precedentemente elencati, ma anche la mancanza della planimetria catastale dell'appartamento che è stata reperita presso l'Agenzia del Territorio *(allegato 6)* dalla scrivente.

In seguito al sopralluogo effettuato tale planimetria risulta in alcune sue parti difforme rispetto all'attuale suddivisione interna dell'immobile in particolare relativamente alla distribuzione degli spazi nella zona deposito e rispetto alla



presenza di volumetria aggiuntiva nella zona del cortile esterno. Infine, si è verificato un errore di allineamento catastale del perimetro del locale: dalla verifica e dalla sovrapposizione dei tutti i sub costituenti il piano terra del palazzo, infatti, si è verificato la presenza di un errore grafico relativamente all'effettiva superficie del locale oggetto di pignoramento (*allegato 4*) .

REGOLARITA' URBANISTICA

Da opportuna ricerca d'archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Bari, è stato possibile verificare la regolarità urbanistica dell'immobile in quanto sito nella zona B2 di completamento del PRG – D.C.C. 00032/2022 del 16/06/2022 aggiornamento del 01/12/2022. (*allegato 4*).

REGOLARITA' EDILIZIA

Da opportuna ricerca d'archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Bari e l'Ufficio del Catasto è stato possibile reperire la documentazione tecnica amministrativa di seguito riportata in elenco:

- 1) IMMOBILE APPARTANENTE AD UN EDIFICIO REALIZZATO REALIZZATO ANTE 1967;
- 2) LICENZA DI COSTRUIRE N. 115/1954 PER PROGETTO DI DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE DI UN PALAZZO DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE SU PIASTRA COMMERCIALE E AUTORIMESSA;
- 3) LICENZA DI COSTRUIRE N. 227/1955, PROGETTO IN VARIANTE: PARERE FAVOREVOLE;
- 4) LICENZA DI COSTRUZIONE N.531/1955 PROGETTO IN VARIANTE: PARERE FAVOREVOLE;PARERE FAVOREVOLE;



	5) DIA N. 2853/2000 PER FRAZIONAMENTO DEL PIANO TERRA DESTINATO AD AUTORIMESSA;	
	6) AUTORIZZAZIONE N. 861/2000 PER CAMBIO D'USO DA AUTORIMESSA A LOCALE COMMERCIALE;	
	7) CILA N. MSCFNC80S24A048E – 060627-3022274 DEL 26/11/2020, CON LA QUALE L'ATTUALE CONDUTTORE DEL LOCALE HA PRESENTATO IL RIFACIMENTO DEGLI IMPIANTI E A CUI HA FATTO SEGUITO LA DIA SANITARIA AL SUAP;	
	8) PLANIMETRIA DI PRIMO IMPIANTO CATASTALE DEL 1956;	
	9) PLANIMETRIA ATTUALE CATASTALE DEPOSITATA IN ATTI NEL 2008.	
	L'immobile risulta facente parte di un fabbricato realizzato con giusta licenza di costruire.	
	Dalla visita sui luoghi e dai rilievi metrici però, si è immediatamente potuto riscontrare che	
	la distribuzione interna attuale, però, non risulta essere stata oggetto di alcuna richiesta di	
	autorizzazione e dunque pratica edilizia secondo quanto previsto dal Testo Unico	
	dell'Edilizia n.380/2001 ed s.m.i..	
	In particolare, i passaggi critici sono due: la presenza di un ampliamento di un vano verso	
	il cortile e la copertura dello stesso come risulta nel passaggio dalla planimetria di primo	
	impianto, le planimetrie di progetto e il più recente accatastamento. Dal confronto tra lo	
	stato dei luoghi e tali planimetrie, nonché dal montaggio delle stesse con le planimetrie	
	degli immobili confinanti, risulta residuale e non riportato nella planimetria catastale, una	
	superficie che appartiene fisicamente oggi al locale.	
	Dopo aver verificato quanto su riportato, interfacciati con l'Ufficio Tecnico del	
	Comune di Bari, sono giunta alla conclusione che l'immobile nello stato in cui ricade, dal	
	punto di vista della conformità tecnica/urbanistica, verifica richiesta esplicitamente	
		20



	nell'incarico conferitomi, è assente. Tale situazione, affinché l'immobile risulti sanato dai suoi abusi prevede la seguente procedura tecnica amministrativa:	
	2) ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' secondo l'art. 36 del TU D.P.R. 380/01	
	per la sanatoria dell'ampliamento nel cortile, qualora si riuscisse a dimostrare la preesistenza ad una certa data:	
	<i>"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.</i>	
	<i>2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.</i>	
	<i>3. 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.</i>	
	in considerazione che nel caso di specie gli oneri e i diritti di segreteria saranno considerati nel modo seguente:	
	1) art. 36 comma 2 verranno pagati due volte il contributo di costruzione (calcolo a farsi al momento della verifica tecnica di dettaglio);	
		21



2) art. 37 comma 1 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità):

*“1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura **non inferiore a 516 euro.**”*

3) Art. 6 bis comma 5 (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata):

*“5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria **pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.”*

Se tale procedura non andasse a buon fine, bisognerebbe prevedere la rimozione di tale porzione di immobile;

C) RETTIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE, i cui costi sono pari a circa **euro 50** come oneri di segreteria al Catasto Urbano nella quale intanto inserire la superficie mancante e attualmente inglobata fisicamente nell'immobile e comunque con l'eventuale aggiunta del vano esistente.

3) Relazione estimativa

Il lotto di vendita è costituito locale sito in Corso Mazzini nn. 104-106/b in Bari (allegato 4).



DESCRIZIONE

Il lotto di vendita è costituito da un locale commerciale appartenente ad una palazzina di nove piani fuori terra, di cui uno, al piano strada, dedicato prevalentemente a locali commerciali e ai portoni di ingresso al palazzo, il resto dei piani sono ad uso abitazione con uno o due appartamenti a piano per scala più un piano attico di coronamento. La struttura portante del palazzo è in c.a. con sistema a travi e pilastri.

L'immobile oggetto di pignoramento è, nello specifico, il locale sito al piano terra della palazzina a cui si accede dal civico n.104 al locale deposito e carico/scarico merci collegato direttamente al locale principale e daò civico n.106/b quale ingresso principale al locale. Il locale attualmente ospita un supermercato e in considerazione di ciò risulta adeguato a tale uso sia nella distribuzione interna che negli impianti che risultano essere stati oggetto di lavori per messa a norma di esercizio con la CILA del 2020.

Il locale è distribuito internamente come un grande open space e la distribuzione interne in corridoi diversi è presente solo grazie agli arredi, scaffali porta merce e ai banconi refrigerati e non ospitanti la merce in vendita. L'impianto di riscaldamento/condizionamento è gestito da split distribuiti per l'intero locale.

I servizi igienici sono presenti nella zona deposito che attualmente risulta separata dal resto del locale da pareti in cartongesso, non presenti sulle planimetrie. Nei locali deposito sono infine presenti celle frigoriferi grandi dimensioni.

Il locale ha, inoltre, un affaccio su un cortile interno che attualmente risulta in parte coperto da una tettiatura chiusa ed in parte coperto da un grigliato di protezione



	anticaduta di oggetti dall'alto.	
	Le finiture del locale sono realizzate con rivestimenti in piastrelle per quanto riguarda le aree destinate ai cibi freschi e con idropitture il resto del locale. Gli infissi esterni principali sono in alluminio colaro per quanto riguarda l'accesso al deposito e in alluminio rinforzato per le porte vetrate a doppia anta scorrevole di accesso al supermercato. Entrambe gli accessi sono dotati di saracinesca esterna di chiusura. L'intero locale risulta dotato di controsoffittatura a pannelli antincendio, porta impianti.	
	L'immobile oggetto di perizia si può definire, dunque, in buono stato di mantenimento sia da un punto di vista delle finiture che degli impianti.	
	Ha un'altezza media interna di m 4,00 circa ribassata in alcune zone con la controsoffittatura; la superficie commerciale (che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri portanti interni, ed i vani e le condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni) è pari a 571,47 mq così divisa	
	- 568,30 mq superficie locale;	
	- 3,17 mq cortile interno (calcolato al 10% fino a 25 mq e al 2% per la parte eccedente)	
	Nel complesso la zona di ubicazione, è da considerarsi centrale, individuata dall'Agenzia del Territorio Zona B7 -- Centrale/QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE, a tipologia prevalente ad	
		24



abitazioni civili e locali commerciali alla strada, comunque ben servita e in Zona B2, di completamento, del PRG vigente.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche (*Allegato Fotografico*):

Pavimentazioni e rivestimenti

La pavimentazione del locale commerciale è in lastre in PVC effetto legno; nelle zone a contatto con l'acqua, come la macelleria e tutta l'area utilizzata a deposito e bagno e natibagno, invece, sono state impiegate piastrelle in monocottura.

Le pareti, invece, sono rivestite con piastrelle di diverse misure e prevalentemente in gres porcellanato per una migliore igiene.

Intonaci

Le pareti interne sono intonacate con intonaco cementizio per uso civile,

La facciata del palazzo al piano terra si presenta rivestita con lastre in marmo rosa molto variegate il resto dei piani superiori del palazzo, invece, sono intonacati e pittati con pittura per esterni rivida, a tinte scure.

Infissi interni ed esterni

Al locale, come precedentemente descritto, si accede, per quanto riguarda l'accesso all'area commerciale, attraverso un infisso a doppia anta scorrevole con sensore di presenza, in alluminio rinforzato, colorato e vetrate blindate; l'accesso all'area adibita a deposito e conservazione, invece, si accede per il tramite di una porta a tre pannellature in alluminio rinforzato colorato con le specchiature cieche. Entrambe gli accessi sono dotati di cassonetto per sistema a saracinesca di chiusura. La medesima tipologia di infisso è presente per l'accesso al cortile esterno.

In generale lo stato di conservazione degli infissi, sia interni che esterni si può



ritenere medio.

Impianti

Infine, per quanto riguarda gli impianti, è presente l'impianto elettrico sottotraccia, nonché l'impianto idrico e fognante nel wc; l'impianto di riscaldamento e condizionamento, invece, è presente attraverso elementi singoli a split. Degli impianti, in particolare, si rifa alla CILA del 2020, con la quale sono stati depositati i progetti degli stessi presso gli enti preposti.

VETUSTA'

L'edificio è stato edificato, dunque, nella seconda metà del '900. Nonostante l'edificio abbia più di quaranta anni il suo stato di conservazione e di manutenzione risulta essere buono.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta locato alla _____, con un "contratto di locazione commerciale" stipulato tra le parti in data 12/10/2020 e registrato in data 21/10/2020.

VINCOLI GIURIDICI – SPESE FISSE DI GESTIONE

- 1) Trascrizione del Pignoramento Immobiliare del 09/03/2021, al n.11062/8214**, relativa all'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso l'Ufficio Notifiche e Precetti del Tribunale di Bari, del pignoramento immobiliare (oggetto di questa perizia) per la piena proprietà:
A favore della sig.ra _____, Contro _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

* Trascrizione da cancellarsi al momento della vendita. (*allegato 5*)



VALUTAZIONE

Il criterio di stima che meglio si adatta alla determinazione del “più probabile valore di mercato” dell’immobile è certamente il “metodo sintetico-comparativo”, basato sull’applicazione all’immobile oggetto di stima dei prezzi unitari medi di vendita rilevati per immobili di analoghe caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione, nonché ubicati in posizioni simili.

In questo tipo di indagine sono state considerate alcune caratteristiche del locale come:

- Le dimensioni dell’immobile;
- La vetustà dell’edificio, realizzato nella seconda metà del 1900 e lo stato di manutenzione dell’immobile che in questo caso si presentano in condizioni buone;
- L’ubicazione dell’immobile in una zona centrale della città di Bari, zona B2 di completamento secondo il PRG – D.C.C. 00032/2022 del 16/06/2022 aggiornamento del 01/12/2022..

Tutto ciò premesso, a seguito delle indagini svolte presso le agenzie immobiliari della zona, l’Agenzia del Territorio e la Camera di Commercio di Bari, la scrivente C.T.U. ha all’uopo potuto rilevare i prezzi unitari medi di vendita per gli immobili in condizioni analoghe.

Per ottenere il valore di mercato più probabile, si eseguirà una valutazione considerando prima i valori forniti dall’Agenzia del Territorio e successivamente quelli proposti dalle agenzie immobiliari, in modo da poterli confrontare e scegliere un valore prudenziale. I valori rilevati sono i seguenti:



	<u>Agenzia del Territorio</u>	
	<i>Centrale/Quartiere Libertà</i>	da min 900 €/mq a max 1300 €/mq
	Per definire il valore più attendibile rispetto alle quotazioni dell'Agenzia del	
	Territorio, considero le informazioni relative alla localizzazione dell'immobile e al	
	suo buono stato di manutenzione interno assumendo come valore 1.300,00 €/mq.	
	<u>Camera di Commercio di Bari</u>	
	<i>Locali Commerciali</i>	da min 1.302,00 €/mq a max 2.101,00 €/mq
	Per definire il valore più attendibile rispetto alle quotazioni della Camera di	
	Commercio di Bari, considero le informazioni relative alla localizzazione	
	dell'immobile e al suo buono stato di manutenzione interno ma alla necessità di un	
	intervento di manutenzione condominiale assumendo come valore 2.101,00 €/mq.	
	<u>Agenzie immobiliari</u>	
	<i>Negozi</i>	da min 972,00 €/mq ad un max di 1.577,00 €/mq
		<i>Riduzione del 10% differenza fra offerta e transazione</i>
	Tale valore si riferisce alle quotazioni di immobili collocati in aree simili, realizzate	
	nella prima metà del'900 e in medie condizioni di manutenzione; per tali ragioni si	
	prenderà in considerazione il valore di 1.577,00 €/mq.	
	Per queste ragioni si è scelto di utilizzare un valore medio, arrotondato, tra i tre	
	valori precedenti che si attesta sui 1660,00 €/mq e che moltiplicato per la superficie	
	commerciale convenzionale ne determina il valore.	
	- L'immobile ha una superficie convenzionale pari alla somma della superficie	
	commerciale locale commerciale pari a 568,30 mq più la superficie commerciale di	
	3,17 mq cortile interno (calcolato al 10% fino a 25 mq e al 2% per la parte	
		28



eccedente):

$$S_{cc} = S_{\text{locale commerciale}} + S_{\text{ccortile}} = 568,30 + 3,17 = \mathbf{571,47 \text{ mq}}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato dalla seguente espressione:

$$V_{mo} = S_{cc} \times V_{muc}, \text{ dove:}$$

S_{cc} : rappresenta la superficie commerciale convenzionale dell'immobile;

V_{muc} : è il valore medio unitario della superficie commerciale;

$$V_{mo} = 571,47 \times 1660,00 \text{ €/mq} = \mathbf{948.640,20 \text{ €}}$$

Corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima a cui va calcolato un abbattimento del 5% circa per l'assenza dell'impianto di riscaldamento e del gas di città:

$$-5\% \text{ di } \mathbf{948.640,20 \text{ €}} \longrightarrow \mathbf{€ 47.432,01}$$

$$\text{Da cui si ottiene che } V = (948.640,20 - 47432,01) = \mathbf{901.208,19 \text{ €}}$$

Tale valore deve essere abbattuto forfettariamente del 15% per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e l'assenza di vizi occulti:

$$-15\% \text{ di } \mathbf{901.208,19 \text{ €}} \longrightarrow \mathbf{€ 135.181,23}$$

$$\text{Da cui si ottiene che } V = (901.208,19 - 135.181,23) = \mathbf{766.026,96 \text{ €}}$$

Tutto ciò premesso, bisogna, infine, come già descritto in dettaglio, considerare i costi che il futuro eventuale acquirente dell'immobile deve accollarsi con l'acquisto dell'immobile relativamente all'opportunità di sanare le difformità presenti che insistono sull'immobile oggetto di perizia. Le stesse, dunque, vengono valutate in dettaglio con i seguenti costi:

- Minimo 5,16,00€ + 1.000,00 € come sanzioni pecunarie (art. 37 comma 1 e



art. 6 bis comma 5 DPR 380/01);

- Oneri di segreteria Ufficio Tecnico per la trasmissione della pratica edilizia pari ad € 120,00€;

- Aggiornamento e modifica planimetria Catstale pari ad € 50,00;

- Parcella tecnici per redazione pratiche edilizie pari ad € 2.000,00.

In totale, dunque, i costi saranno pari minimo a circa € 3.686,00.

Si precisa inoltre, che relativamente alle difformità interne, le stesse sono sanabili a mezzo dello strumento della CILA in sanatoria, per quanto concerne invece la volumetria aggiuntiva presente, è necessaria la presentazione della pratica di sanatoria per accertarsi della sua sanabilità, in vista della documentazione storica reperita.

Il totale del valore dell'immobile alla vendita, dunque, sarà pari a € 762.341,00.

Nella certezza di aver esaurientemente risposto a tutti i quesiti proposti, la scrivente ringrazia il sig. G.E. per la fiducia accordatale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Si allegano alla presente relazione di perizia gli allegati riportati in indice.

La presente perizia si compone di n.30 pagine e n.7allegati che costituiscono parte integrante della stessa.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitomi.

Bari li, 22/12/2022

In fede

IL C.T.U

(arch. Valeria De Mattia)

VALERIA DE MATTIA
Architeta
N. 2110 - 11820000

30

