

TRIBUNALE DI BARI

Concordato Preventivo n. 8/2007 R.F.

RELAZIONE DI PERIZIA EX ART. 568 C.P.C.

Giudice Delegato
Dott.ssa Paola Cesaroni

Liquidatore Giudiziale
Avv. Emmanuele Virgintino

Firmato digitalmente da

Vito Colaianni

SerialNumber =
TINIT-CLNVTI79E24A662V

11 APRILE 2023

Ing. Vito COLAIANNI
Via Camillo Rosalba 47/i – 70124 Bari
vito.colaianni8195@pec.ordingbari.it

SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| <u>INCARICO</u> | 1 |
| <u>PREMESSA</u> | 1 |
| <u>LOTTO 1</u> | 3 |
| DESCRIZIONE ANALITICA | 3 |
| IDENTIFICAZIONE CATATALE | 6 |
| CONFINI | 6 |
| CRONISTORIA DATI CATASTALI - IMMOBILE N° 1 (FOGLIO 29 PARTICELLA 63 SUBALTERNO 274) | 7 |
| CRONISTORIA DATI CATASTALI - IMMOBILE N° 2 (FOGLIO 29 PARTICELLA 63 SUBALTERNO 203) | 11 |
| CONFORMITÀ CATASTALE | 13 |
| REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA | 16 |
| CONSISTENZA | 18 |
| PARTI COMUNI | 20 |
| SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI | 22 |
| STATO DI OCCUPAZIONE | 22 |
| TITOLARITÀ | 22 |
| PROVENIENZE VENTENNALI - IMMOBILE N° 1 (FOGLIO 29 PARTICELLA 63 SUBALTERNO 274) | 23 |
| PROVENIENZE VENTENNALI - IMMOBILE N° 2 (FOGLIO 29 PARTICELLA 63 SUBALTERNO 203) | 27 |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - IMMOBILE N° 1 (FOGLIO 29 PARTICELLA 63 SUB 274) | 29 |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - IMMOBILE N° 2 (FOGLIO 29 PARTICELLA 63 SUB 203) | 33 |
| ASSOGGETTABILITÀ IMMOBILE A IVA | 34 |
| STIMA | 35 |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA | 39 |

| | |
|--|-----------|
| LOTTO 2 | 41 |
| DESCRIZIONE ANALITICA | 41 |
| IDENTIFICAZIONE CATATALE | 44 |
| CONFINI | 44 |
| CRONISTORIA DATI CATASTALI | 44 |
| CONFORMITÀ CATASTALE | 47 |
| REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA | 49 |
| CONSISTENZA | 52 |
| PARTI COMUNI | 53 |
| SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI | 54 |
| STATO DI OCCUPAZIONE | 55 |
| TITOLARITÀ | 56 |
| PROVENIENZE VENTENNALI | 57 |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | 59 |
| ASSOGGETTABILITÀ IMMOBILE A IVA | 63 |
| STIMA | 63 |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA | 68 |
| LOTTO 3 | 70 |
| DESCRIZIONE ANALITICA | 70 |
| IDENTIFICAZIONE CATATALE | 73 |
| CONFINI | 73 |
| CRONISTORIA DATI CATASTALI | 73 |
| CONFORMITÀ CATASTALE | 76 |
| REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA | 80 |

| | |
|--|------------|
| CONSISTENZA | 82 |
| PARTI COMUNI | 84 |
| SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI | 85 |
| STATO DI OCCUPAZIONE | 85 |
| TITOLARITÀ | 86 |
| PROVENIENZE VENTENNALI | 87 |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | 88 |
| ASSOGGETTABILITÀ IMMOBILE A IVA | 91 |
| STIMA | 92 |
| STIMA – CONSISTENZA LEGITTIMA DELL’IMMOBILE | 92 |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA | 96 |
| STIMA – CONSISTENZA DELL’IMMOBILE NELLO STATO EFFETTIVO ED ATTUALE DEI LUOGHI | 96 |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA | 101 |
| LOTTO 4 | 103 |
| DESCRIZIONE ANALITICA | 103 |
| IDENTIFICAZIONE CATATALE | 105 |
| CONFINI | 106 |
| CRONISTORIA DATI CATASTALI | 106 |
| CONFORMITÀ CATASTALE | 109 |
| REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA | 112 |
| CONSISTENZA | 114 |
| PARTI COMUNI | 116 |
| SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI | 117 |
| STATO DI OCCUPAZIONE | 117 |

| | |
|--|------------|
| TITOLARITÀ | 118 |
| PROVENIENZE VENTENNALI | 119 |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | 120 |
| ASSOGGETTABILITÀ IMMOBILE A IVA | 123 |
| STIMA | 123 |
| STIMA – CONSISTENZA LEGITTIMA DELL'IMMOBILE | 123 |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA | 127 |
| STIMA – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE NELLO STATO EFFETTIVO ED ATTUALE DEI LUOGHI | 128 |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA | 133 |
| <u>ELENCO ALLEGATI</u> | 135 |
| <u>RIEPILOGO BANDI D'ASTA</u> | 140 |

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Vito Colaianni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con matricola n° 8195-A e all'Albo dei CTU del Tribunale di Bari al numero 3127, con studio in Bari alla Via Camillo Rosalba, 47/i - 70124 - Bari (BA), e-mail ing.vitocolaianni@gmail.com, PEC vito.colaianni8195@pec.ordingbari.it, in data 13/01/2022 veniva nominato, dall'Ill.mo Giudice Delegato Dr.ssa Paola Cesaroni, esperto ex art. 568 c.p.c. per la stima degli immobili in Bari, acquisiti alla massa attiva della procedura di concordato preventivo R.F. 8/2007, così come descritti nell'istanza del 07.01.2022 del Liquidatore Giudiziale Avv. Emmanuele Virgintino.

PREMESSA

Con pec del 14/01/2022, il Liquidatore Giudiziale Avv. Emmanuele Virgintino comunicava al sottoscritto la nomina a CTU per la stima dei seguenti immobili in Bari:

- locale in Bari con accesso da via Capruzzi 230/C in Catasto al Foglio 29 P.Ila 63 Sub. 201 piano T-S1, P.Ila 63 Sub 203 piano S1;
- locale in Bari via Devitofrancesco 2/l-7, 2/l -11, 2/l-13 e 2/l-20 in catasto Foglio 29 P.Ila 63 sub 32 piano T;
- porzioni del complesso edilizio in Bari e precisamente le unità immobiliari aventi accesso dal civico 2/N-17 di via Devitofrancesco: in catasto Foglio 29 P.Ila 62 Sub 145 piano primo e Foglio 29 P.Ila 62 sub 146 piano primo.

Per mezzo di una preliminare interrogazione dei registri catastali, effettuata dal sottoscritto in data 17/01/2022, veniva evidenziata una incongruenza sull'identificazione degli immobili oggetto di stima, così come comunicata. Infatti, per una variazione intervenuta a far data dal 13/02/2009, l'immobile identificato in Catasto al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 201 e l'immobile identificato in Catasto al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32 erano stati soppressi, originando gli immobili in catasto al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273 e Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274.

Tenendo conto della effettiva configurazione dei luoghi e del relativo censimento catastale, in accordo con il Liquidatore Giudiziale, si sono definitivamente identificati i beni acquisiti alla massa attiva della procedura ed oggetto di stima, costituiti dai seguenti immobili:

▪ **Immobile N° 1**

Locale adibito a palestra, sito in Bari con accesso da Via Giuseppe Capruzzi n° 230/C e da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/I-13, Piano Terra e Piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274 Categoria Catastale D/6 (Coordinate Geografiche: 41°07'00.1" N - 16°52'01.3" E).

▪ **Immobile N° 2**

Locale deposito sito in Bari con accesso da botola posta sul marciapiede pubblico di Via Capruzzi all'altezza del civico 230/C, piano interrato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203 Categoria Catastale C/2 (Coordinate Geografiche: 41°07'00.3" N - 16°52'01.3" E).

▪ **Immobile N° 3**

Locale adibito a centro di estetica, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/I-19, Piano Terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273 Categoria Catastale A/10 (Coordinate Geografiche: 41°06'58.9" N - 16°52'01.6" E).

▪ **Immobile N° 4**

Appartamento ad uso ufficio, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/N-17, Piano Primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145 Categoria Catastale A/10 (Coordinate Geografiche: 41°06'58.4" N - 16°52'01.9" E).

▪ **Immobile N° 5**

Appartamento ad uso ufficio, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/N-17, Piano Primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146 Categoria Catastale A/10 (Coordinate Geografiche: 41°06'58.4" N - 16°52'01.9" E).

Si precisa che l'immobile n° 2, di modestissime dimensioni, presenta scarsissima appetibilità commerciale e può risultare di difficile alienabilità per via dell'unico accesso indipendente, costituito da una botola sul marciapiede della pubblica via. Lo stesso, tuttavia, è ubicato in contiguità con la porzione interrata dell'immobile n° 1 e risulta pertanto facilmente collegabile a quest'ultimo. Sulla scorta di dette considerazioni, lo scrivente ha ritenuto pertanto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, che ricomprende gli immobili n° 1 e n° 2.

Gli altri beni, oggetto di stima, costituiranno, ciascuno, singoli lotti per la vendita.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

▪ Immobile N° 1

Locale adibito a palestra, sito in Bari con accesso da Via Giuseppe Capruzzi n° 230/C e da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/l-13, al Piano Terra e Piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274 Categoria Catastale D/6 (Coordinate Geografiche: 41°07'00.1" N - 16°52'01.3" E).

▪ Immobile N° 2

Locale deposito sito in Bari, con accesso da botola posta sul marciapiede pubblico di Via Capruzzi all'altezza del civico 230/C, al piano interrato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203 Categoria Catastale C/2 (Coordinate Geografiche: 41°07'00.3" N - 16°52'01.3" E).

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La prima "Comunicazione di Inizio delle Operazioni e di Accesso agli Immobili" del 19.01.2022 - spedita dal Consulente a mezzo pec - aveva fissato l'accesso agli immobili per il 20.01.2022 alle ore 10,00.

In occasione delle operazioni peritali del 20.01.2022, alla presenza dell'Avv. Pier Paolo Chieco, delegato dal Liquidatore Giudiziale Avv. Emmanuele Virgintino, e del Sig.

liquidatore della società _____, non è stato tuttavia possibile accedere agli immobili in oggetto.

Le operazioni peritali sono poi proseguite il giorno 03.10.2022 alle ore 9:30, alla presenza del Liquidatore Giudiziale Avv. Emmanuele Virgintino e del Sig. _____, liquidatore della società _____ durante le quali è stato effettuato l'accesso non forzoso ai beni in oggetto.

DESCRIZIONE ANALITICA

L'immobile n°1, interamente destinato a palestra, è sito al piano terra di un complesso edilizio ubicato in Bari fra le Vie Giuseppe Capruzzi, Giulio Petroni, Tenente Pilota Licio Carri e Tenente Gaetano Devitofrancesco, realizzato agli inizi degli anni '70 e articolato su otto piani fuori terra destinati a negozi, uffici e civile abitazione.

All'immobile in oggetto si accede direttamente dalla pubblica via, al civico 230/C di Via Giuseppe Capruzzi, oltreché da un accesso secondario, utilizzato attualmente come uscita di sicurezza, al civico n° 2/I-13 di Via Tenente Gaetano Devitofrancesco.

Il compendio edilizio, di cui è parte l'immobile oggetto del presente paragrafo, è localizzato nel quartiere "Picone", zona residenziale centrale della Città di Bari, sorta in espansione al centro Murattiano, a ridosso della Stazione Ferroviaria e in prossimità della struttura ospedaliera del "Policlinico". L'area, a forte densità antropica, risulta ottimamente collegata alle principali arterie stradali della città ed è caratterizzata dalla presenza diffusa di servizi non solo a scala locale, ma anche comunale e sovracomunale.

L'immobile nella sua configurazione attuale è composto da:

- Una hall d'ingresso, deputata ad area reception e controllo ingressi. A detta hall si accede direttamente dal marciapiede pubblico al civico 230/C di Via Capruzzi, per mezzo di una porta vetrata ad apertura automatica con rilevamento di presenza, retroposta rispetto al confine della proprietà, protetto invece da una serranda metallica. In detta hall di ingresso è presente una botola a pavimento dalla quale si accede alla scala che conduce a un vano interrato, destinato a riserva idrica.
- Un'ampia area di disimpegno, con accesso diretto dalla hall d'ingresso, costituita da un vano centrale e da due ampi corridoi di distribuzione ai vani palestra;
- cinque vani adibiti a palestra;
- un blocco spogliatoio per gli uomini, con i relativi servizi igienici e docce;
- un blocco spogliatoio per le donne, con i relativi servizi igienici e docce;
- un blocco spogliatoio per i dipendenti, divisi per sesso, con i relativi servizi e docce;
- un bagno e relativo antibagno, conforme, per dimensioni e attrezzature, alle norme sul superamento delle barriere architettoniche;
- un locale W.C.;
- un locale deposito (con accesso diretto da uno dei vani palestra) e due ripostigli (con accesso dal locale spogliatoio uomini);
- un locale adibito ad ufficio di direzione;
- un piccolo vano per l'alloggiamento dei quadri elettrici.

Le strutture portanti dell'edificio condominiale sono costituite da telai (travi, pilastri e setti) in cemento armato e da solai piani in latero-cemento assemblati e completati in opera. Le

fondazioni, non ispezionabili né deducibili da progetti, dovrebbero essere - in coerenza con le tecnologie adoperate all'epoca della realizzazione - di tipo a plinti e/o a travi, superficiali e discreti, realizzate in cemento armato in continuità con i pilastri e/o i setti sovrastanti.

L'altezza edilizia interna è di metri 3,20 per la hall di ingresso e le aree di disimpegno; 4,45 m per tutte le altre zone. Si precisa tuttavia che la quasi totalità dell'immobile risulta controsoffittata anche per l'alloggiamento delle canalizzazioni e delle macchine interne per la climatizzazione.

Le pareti interne, di tramezzo o di tompagno, sono intonacate e tinteggiate, mentre le pareti dei servizi igienici e dei vani doccia sono rivestite con piastrelle di ceramica. Il pavimento interno delle zone comuni, degli spogliatoi e dei servizi igienici sono in materiale ceramico, mentre quello delle palestre in linoleum o in laminato. Gli infissi esterni sono in pvc.

L'impianto elettrico, sebbene in discreto stato, non appare conforme alle norme attuali. La climatizzazione è affidata a fan coil a soffitto. L'esame a vista di tutti gli impianti ha evidenziato la necessità di una messa a norma generale. Non è stato comunque possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti. Laddove siano assenti le dichiarazioni di conformità, sarà possibile sostituirle con dichiarazioni di rispondenza (ove possibile), rese da parte di tecnico abilitato, in quanto trattasi di impianti realizzati verosimilmente prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/08.

Lo stato di conservazione e di funzionalità dell'Immobilabile, sebbene sia stato mantenuto in uno stato di decoro, è discreto per effetto della obsolescenza delle finiture dei componenti edilizi, delle apparecchiature e degli impianti, nonché dell'uso intensivo che ne è stato fatto.

L'immobile n° 2 è un locale deposito, con superficie catastale di 23 mq, interamente interrato e con accesso da una botola posta sul marciapiede pubblico di Via Caprucci all'altezza del civico 230/C. Dalla botola si accede ad una scala metallica che conduce al vano interrato. Il locale è ubicato in contiguità con la porzione interrata dell'immobile n° 1 e risulta pertanto facilmente collegabile a quest'ultimo.

Lo stato di conservazione dell'Immobilabile è del tutto mediocre.

IDENTIFICAZIONE CATATALE

Dalla visura storica per immobile n. T414445, acquisita dallo scrivente in data 16/03/2023, **l'immobile n° 1** risulta in Catasto fabbricati del Comune di Bari, al Foglio di mappa n. 29 – Particella n. 63 – Subalterno 274 Zona censuaria 2, Categoria D/6, rendita catastale Euro 21.140,00.

Il bene risulta intestato in catasto alla società
in proprietà per 1/1.

| Catasto Fabbricati | | | | | | | | | |
|---------------------|-------|------|---------------------|-----------|--------|----------|----------------------|-------------|-------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 29 | 63 | 274 | 2 | D/6 | - | - | - | € 21.140,00 | T-S1 |

Dalla visura storica per immobile n. T413934, acquisita dallo scrivente in data 16/03/2023, **l'immobile n°2** risulta in Catasto fabbricati del Comune di Bari, al Foglio di mappa n. 29 – Particella n. 63 – Subalterno 203, Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 13 m², Superficie catastale totale 23 m², Rendita catastale Euro 97,35.

Il bene risulta intestato in catasto alla società
in proprietà per 1/1.

| Catasto Fabbricati | | | | | | | | | |
|---------------------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|---------|-------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 29 | 63 | 203 | 2 | C/2 | 4 | 13 m ² | Totale: 23 m ² | € 97,35 | S1 |

CONFINI

L'Immobile n°1 confina:

- a nord con Via Giuseppe Capruzzi, con altre unità immobiliari a destinazione commerciale facenti parte dello stesso compendio immobiliare e con portoni condominiali;

- ad est con altro locale individuato come Immobile n°3 (subalterno 273) della stessa procedura R.F. 8/2007 e con altre unità immobiliari a destinazione commerciale facenti parte dello stesso compendio immobiliare;
- a sud con il porticato condominiale (prospiciente la strada privata Tenente Pilota Licio Carri) avente accesso da Via Devitofrancesco n° 2/I; altro locale individuato come Immobile n°3 della stessa procedura R.F. 8/2007; con portone condominiale;
- ad ovest con altre unità immobiliari a destinazione commerciale facenti parte dello stesso compendio immobiliare.

L'Immobile n°2, completamente interrato, confina:

- a sud con il vano interrato dell'Immobile n° 1;
- a nord, est ed ovest con intercapedine.

CRONISTORIA DATI CATASTALI - Immobile n° 1 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274)

| Immobile n° 1 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274) | | |
|--|------------------|---|
| Periodo | Proprietà | Dati Catastali |
| Dal 13/02/2009 al 09/02/2010 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 274, Zc. 2 Categoria D/6 Rendita € 11.547,50 Via Giuseppe Capruzzi n. 230/C; Via Tenente Gaetano De Vitofrancesco n. 2I/13 Piano T-S1 |
| Dal 09/02/2010 al 07/05/2021 (data estrazione visura) | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 274, Zc. 2 Categoria D/6 Rendita € 21.140,00 Via Giuseppe Capruzzi n. 230/C; Via Tenente Gaetano De Vitofrancesco n. 2I/13 Piano T-S1 |
| Dal 07/05/2021 al 16/03/2023 (data estrazione visura) | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 274, Zc. 2 Categoria D/6 Rendita € 21.140,00 Via Giuseppe Capruzzi n. 230/C; Via Tenente Gaetano De Vitofrancesco n. 2I/13 Piano T-S1 |

La Cronistoria Catastale nei periodi descritti è legata a:

- **13/02/2009:** Variazione del 13/02/2009 Pratica n. BA0076934 in atti dal 13/02/2009 Variazione di Toponomastica – Frazionamento e Fusione (FRF) - Variazione della destinazione parziale (VDE PARZIALE) – Ristrutturazione (RST) (n. 3759.1/2009)
- **09/02/2010:** Variazione nel classamento del 09/02/2010 Pratica n. BA0072162 in atti dal 09/02/2010 (n. 5370.1/2010)
- **07/05/2021:** Atto giudiziale DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 07/05/2021 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI BARI Sede BARI (BA) Registrazione n. 868 registrato in data 07/05/2021 - SENTENZA TRASLATIVA - Voltura n. 9793.1/2023 - Pratica n. BA0070651 in atti dal 16/03/2023

Gli immobili soppressi, originari dell'immobile n° 1 periziato (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274), erano identificati al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32 e Foglio 29 Particella 63 Subalterno 201.

La cronistoria catastale dell'immobile soppresso Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32 è la seguente:

| Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32 - SOPPRESSO | | |
|--|------------------|---|
| Periodo | Proprietà | Dati Catastali |
| Fino al 29/12/1982 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 32 |
| Dal 29/12/1982 al 18/02/1983 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 32 |
| Dal 18/02/1983 al 30/06/1987 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 32 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 32, Zc. 2 Categoria C/2 Consistenza 1295 m ² Rendita £ 36.778 Via Vito Fornarelli n. 7 n. 2/l n. 2/L Piano: T |
| Dal 01/01/1992 al 03/02/2006 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 32, Zc. 2 Categoria C/2 Consistenza 1295 m ² Rendita € 11.302,92 - £ 21.885.500 |

| | | |
|--|--|---|
| | | Via Vito Fornarelli n. 7 n. 2/l n. 2/L Piano: T |
| Dal 03/02/2006 al 13/02/2009 (data della soppressione dell'identificativo catastale) | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 32, Zc. 2 Categoria C/2 Consistenza 1295 m ² Rendita € 11.302,92 - £ 21.885.500 Via Vito Fornarelli n. 7 n. 2/l n. 2/L Piano: T |

La Cronistoria Catastale nei periodi descritti è legata a:

- **29/12/1982**: Scrittura privata del 29/12/1982 - Voltura in atti dal 30/01/1997 Repertorio n.: 13633 - Rogante: CESARE CERASI Sede: BARI - Registrazione: UR Sede: BARI n: 468 del 10/01/1983 - CESSIONE E MODIFICA DENOMINAZIONE (n. 5694.1/1996)
- **18/02/1983**: Atto Pubblico del 18/02/1983 - Voltura in atti dal 30/01/1997 Repertorio n.: 14022 - Rogante: CESARE CERASI Sede: MONOPOLI - Registrazione: UR Sede: BARI n: 7893 del 12/04/1983 - ATTO DI TRASFORMAZIONE (n. 29571.2/1993)
- **30/06/1987**: Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **01/01/1992**: Variazione del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- **03/02/2006**: Voltura d'ufficio del 03/02/2006 Protocollo n. BA0054302 - Voltura in atti dal 03/02/2009 Repertorio n.: 73550 - Rogante: DALLA RATTA C. Sede: BARI Registrazione: Sede: CONTACT CENTER IST 7064138 (n. 3851.1/2009)

La cronistoria catastale dell'immobile soppresso Foglio 29 Particella 63 Subalterno 201 è la seguente:

| Foglio 29 Particella 63 Subalterno 201 - SOPPRESSO | | |
|---|------------------|--|
| Periodo | Proprietà | Dati Catastali |
| Dal 30/06/1987 al 19/01/1990 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C/1 - Classe 6 Consistenza 55 m ² Rendita £ 4.367 Via Estram. Capruzzi n. 230C Piano: T |
| Dal 19/01/1990 al 01/01/1992 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C/1 - Classe 6 Consistenza 55 m ² Rendita £ 4.367 |

| | | |
|--|--|---|
| | | Via Estram. Capruzzi n. 230C Piano: T |
| Dal 01/01/1992 al 05/03/1993 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C/1 - Classe 6 Consistenza 55 m ² Rendita € 2.545,10 - £ 4.928.000 Via Estram. Capruzzi n. 230C Piano: T |
| Dal 05/03/1993 al 23/12/1995 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C/1 - Classe 6 Consistenza 55 m ² Rendita € 2.545,10 - £ 4.928.000 Via Estramurale Capruzzi n. 230/C Piano: T |
| Dal 23/12/1995 al 27/12/1999 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 201, Zc. 2 Via Estramurale Capruzzi n. 230/C Piano: T-S1 |
| Dal 27/12/1999 al 03/02/2006 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 201, Zc. 2 Categoria C/1 – Classe 6 Consistenza 61 m ² Rendita € 2.822,75 - £ 5.465.600 Via Estramurale Capruzzi n. 230/C Piano: T-S1 |
| Dal 03/02/2006 al 13/02/2009 (data della soppressione dell'identificativo catastale) | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 201, Zc. 2 Categoria C/1 – Classe 6 Consistenza 61 m ² Rendita € 2.822,75 - £ 5.465.600 Via Estramurale Capruzzi n. 230/C Piano: T-S1 |

La Cronistoria Catastale nei periodi descritti è legata a:

- **19/01/1990:** ATTO PUBBLICO del 19/01/1990 - Voltura in atti dal 30/05/1991 Repertorio n.: 3540 - Rogante: MONFELLI Sede: BARI - Registrazione: n: 1878 del 06/02/1990 (n. 6820.1/1990)
- **01/01/1992:** Variazione del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- **05/03/1993:** Atto Pubblico del 05/03/1993 - Voltura in atti dal 21/02/1996 Repertorio n.: 87227 - Rogante: NOT. FORNARO Sede: ALTAMURA - Registrazione: UR Sede: GIOIA DEL COLLE n: 1538 del 22/03/1993 - VENDITA (n. 9494.1/1993)
- **23/12/1995:** Rettifica di errori del 23/12/1995 in atti dal 21/02/1996 imputabili all'Ufficio e commesso nella compilazione del MOD.5 n. 9527/70 - Il Fg. 29/63/20 rettificato nei riferimenti del piano. (n. 13470.1/1995)
- **23/12/1995:** FRAZIONAMENTO del 23/12/1995 in atti dal 21/02/1996 (n. 13471.1/1995)
- **27/12/1999:** CLASSAMENTO del 27/12/1999 in atti dal 21/02/2000 (n. 12734.1/1999)
- **03/02/2006:** Voltura d'ufficio del 03/02/2006 Protocollo n. BA0054302 - Voltura in atti dal 03/02/2009 Repertorio n.: 73550 - Rogante: DALLA RATTA C. Sede: BARI Registrazione: Sede: CONTACT CENTER IST 7064138 (n. 3851.1/2009)

CRONISTORIA DATI CATASTALI - Immobile n° 2 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203)

| Immobile n° 2 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203) | | |
|---|------------------|--|
| Periodo | Proprietà | Dati Catastali |
| Dal 30/06/1987 al 19/01/1990 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C/1 - Classe 6 Consistenza 55 m ² Rendita £ 4.367 Via Estram. Capruzzi n. 230C Piano: T |
| Dal 19/01/1990 al 01/01/1992 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C/1 - Classe 6 Consistenza 55 m ² Rendita £ 4.367 Via Estram. Capruzzi n. 230C Piano: T |
| Dal 01/01/1992 al 05/03/1993 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C/1 - Classe 6 Consistenza 55 m ² Rendita £ 4.928.000 Via Estram. Capruzzi n. 230C Piano: T |
| Dal 05/03/1993 al 23/12/1995 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C/1 - Classe 6 Consistenza 55 m ² Rendita £ 4.928.000 Via Estramurale Capruzzi n. 230/C |

| | | |
|--|--|---|
| | | Piano: T |
| Dal 23/12/1995 al 27/12/1999 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 203, Zc. 2 Via Estramurale Capruzzi Piano S1 |
| Dal 27/12/1999 al 03/02/2006 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 203, Zc. 2 Categoria C/2 – Classe 4 Consistenza 13 m ² Rendita € 97,35 - £ 188.500 Via Estramurale Capruzzi Piano S1 |
| Dal 03/02/2006 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 203, Zc. 2 Categoria C/2 – Classe 4 Consistenza 13 m ² Rendita € 97,35 - £ 188.500 Via Estramurale Capruzzi Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 28/10/2016 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 203, Zc. 2 Categoria C/2 – Classe 4 Consistenza 13 m ² Superficie Catastale Totale: 23 m ² Rendita € 97,35 Via Estramurale Capruzzi Piano S1 |
| Dal 28/10/2016 al 07/05/2021 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 203, Zc. 2 Categoria C/2 – Classe 4 Consistenza 13 m ² Superficie Catastale Totale: 23 m ² Rendita € 97,35 Via Giuseppe Capruzzi Piano S1 |
| Dal 07/05/2021 al 16/03/2023 (data estrazione visura) | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 203, Zc. 2 Categoria C/2 – Classe 4 Consistenza 13 m ² Superficie Catastale Totale: 23 m ² Rendita € 97,35 Via Giuseppe Capruzzi Piano S1 |

La Cronistoria Catastale nei periodi descritti è legata a:

- **19/01/1990:** Atto del 19/01/1990 - Pubblico ufficiale MONFELLI Sede BARI (BA) Repertorio n. 3540 Registrazione n. 1878 registrato in data 06/02/1990 - Voltura n. 6820.1/1990 in atti dal 30/05/1991
- **01/01/1992:** Variazione del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- **05/03/1993**: Atto del 05/03/1993 - Pubblico ufficiale NOT.FORNARO Sede ALTAMURA (BA) Repertorio n. 87227 - UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Registrazione n. 1538 registrato in data 22/03/1993 - VENDITA - Voltura n. 9494.1/1993 in atti dal 21/02/1996
- **23/12/1995**: Rettifica di errori del 23/12/1995 in atti dal 21/02/1996 imputabili all'Ufficio e commesso nella compilazione del MOD.5 n. 9527/70 - Il Fg. 29/63/20 rettificato nei riferimenti del piano. (n. 13470.1/1995)
- **23/12/1995**: FRAZIONAMENTO del 23/12/1995 in atti dal 21/02/1996 (n. 13471.1/1995)
- **27/12/1999**: CLASSAMENTO del 27/12/1999 in atti dal 21/02/2000 (n. 12734.1/1999)
- **03/02/2006**: Voltura d'ufficio del 03/02/2006 Pubblico ufficiale DALLA RATTA C. Sede BARI (BA) Repertorio n. 73550 - CONTACT CENTER IST 7064138 Voltura n. 3851.1/2009 - Pratica n. BA0054302 in atti dal 03/02/2009
- **09/11/2015**: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **28/10/2016**: Variazione toponomastica del 28/10/2016 Pratica n. BA0304997 in atti dal 28/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 117608.1/2016)
- **07/05/2021**: Atto giudiziale DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 07/05/2021 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI BARI Sede BARI (BA) Registrazione n. 868 registrato in data 07/05/2021 - SENTENZA TRASLATIVA - Voltura n. 9793.1/2023 - Pratica n. BA0070651 in atti dal 16/03/2023

CONFORMITÀ CATASTALE

Con riferimento all'**Immobile n° 1**, durante il sopralluogo, si è appurato che lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme all'ultima planimetria catastale in atti, depositata presso il N.C.E.U il 13/02/2009 con dichiarazione protocollo n° BA0076934. Nel dettaglio, tuttavia, si evidenzia una discrepanza minore tra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale, con specifico riferimento alla rappresentazione in planimetria di un piccolo vano filtro in corrispondenza dell'ingresso principale all'immobile, che sui luoghi invece non esiste.

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 2/2010 del 09/07/2010, alla lettera e) del paragrafo 3, ha chiarito che:

“L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di

dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc. ... In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze".

La fattispecie che ci occupa rientra sicuramente nelle ipotesi in cui la variazione non influisce sulla corretta determinazione della rendita e quindi si tratta, di fatto, di una fattispecie che non comporterebbe l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto.

Tuttavia, operando nell'ambito della conformità catastale ai fini della commerciabilità degli immobili, si deve rilevare che il comma 1-bis art. 29 L. 52/1985 non entra nel merito di quando sia obbligo aggiornare le planimetrie in casi di incoerenze o discordanze, ma contiene esclusivamente la previsione granitica che l'atto di trasferimento tra vivi è nullo qualora non contenga la dichiarazione di conformità alle relative planimetrie catastali.

Per regolarizzare la discrasia catastale occorrerà in primo luogo presentare all'amministrazione comunale una Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata da un tecnico abilitato, con pagamento della sanzione di € 1000,00 ai sensi del comma 5 art. 6bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; successivamente occorrerà presentare e depositare, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale del Territorio e Servizi Catastali, la "nuova planimetria catastale" adeguata allo stato attuale, con esatta rappresentazione grafica dello stato di fatto. La presentazione e deposito della pratica di aggiornamento catastale dovrà essere effettuata, da tecnico abilitato, con la compilazione del "Modello Unico Informatico di Aggiornamento degli Atti Catastali" e la redazione delle relative Schede Catastali in formato digitale adeguate allo standard Docfa per l'invio telematico. L'inoltro è subordinato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura pari ad € 50,00.

Il costo complessivo ed omnicomprensivo - competenze tecniche al lordo degli accessori, diritti e sanzioni - per la presentazione della C.I.L.A. tardiva può essere stimato pari ad euro 2.500,00 circa.

Il costo omnicomprensivo della procedura "Docfa" di rettifica della planimetria catastale , comprensivo delle prestazioni professionali lorde e dei diritti catastali per l'immobile variato, oggi può essere ritenuto pari ad euro 750,00 circa.

Si rileva inoltre (come anche approfondito successivamente in perizia ai paragrafi relativi all'Immobile n° 3), che in occasione dell'accesso peritale eseguito il 20.01.2022 si è potuto riscontrare che il muro di confine (muro sud del vano ripostiglio [1.R]) con l'U.I. identificata al subalterno 273 (Immobile n° 3 della presente relazione) è stato demolito; detto muro è stato sostituito con un divisorio mobile di altezza pari a circa 220 cm e con telaio in pvc, determinando di fatto l'annessione dei due locali ripostiglio [1.R] e [1.S] dell'U.I. periziata al subalterno 273.

Con riferimento alla descritta difformità, sussiste la necessità inderogabile di ripristinare le effettive consistenze edilizie e catastali dei due immobili. Le opere edilizie per regolarizzare le consistenze edilizie consistono nella realizzazione di un tramezzo di divisione, avente spessore almeno di 20 cm, tra il ripostiglio del subalterno 274 (Immobile n° 1 della presente perizia) ed il vano cassa/prenotazioni/sala d'attesa del subalterno 273. Detto tramezzo, rettilineo, avrà una lunghezza totale pari a 4,70 m e un'altezza di 4,50 m, per una superficie complessiva di circa 21 mq. L'opera verrà completata con la realizzazione degli intonaci e delle tinteggiature su entrambe le superfici verticali.

Si precisa che trattandosi di elemento divisorio di altezza maggiore di 3,50 m, la sua realizzazione non rientra nelle casistiche previste nell'allegato A.2 *"Interventi su costruzioni esistenti o manufatti privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici"* di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1309 del 03.06.2010 e pertanto la sua realizzazione richiederà la progettazione e il deposito del progetto ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Il costo complessivo dell'opera può essere ritenuto pari ad euro 3.000,00 oltre IVA oltre la parcella del tecnico abilitato alla progettazione e D.L. dell'opera, che sulla base di indagini di mercato si quantifica approssimativamente in Euro 1000,00.

Con riferimento all'**Immobile n° 2**, durante il sopralluogo, si è appurato che lo stato dei luoghi è conforme all'ultima planimetria catastale in atti, depositata presso il N.C.E.U il 23/12/1995.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli immobili n° 1 e n° 2 in oggetto ricadono in aree del territorio comunale di Bari tipizzate come "**Aree di completamento di tipo B3**", disciplinate dall'art. 48 delle N.T.A. della vigente "Variante Generale al Piano Regolatore Generale" adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 991 del 13.12.1973 ed approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1475 del 08.07.1976.

La destinazione d'uso degli immobili è conforme alla destinazione urbanistica di zona e all'art. 40 delle N.T.A. della vigente "Variante Generale al Piano Regolatore Generale".

L'area non è assoggettata a nessun vincolo con riferimento al PUTT/p, al PPTR, né ricade in area vincolata con riferimento al PAI.

Con riferimento allo stato legittimo degli Immobili, deve farsi riferimento a quanto stabilito all'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., in forza del quale "*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali...omissis*".

Con istanza formale di accesso agli atti del 07.10.2022 inoltrata al Comune di Bari - Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata – Sportello Unico per l'Edilizia, il sottoscritto Consulente ha chiesto di visionare le Pratiche Edilizie ed i Certificati di Abitabilità relativi al Complesso Edilizio condominiale del quale sono parte i beni di interesse per la Procedura n°8/2007 che ci occupa e in data 19.10.2022 ha potuto consultare le originarie pratiche edilizie conservate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Bari. Dall'esamina del fascicolo in parola scaturisce che :

- il compendio edilizio, di cui gli immobili periziati costituiscono porzione, è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n° 1022/68 rilasciata dal Comune di Bari il 09.11.1968 alla società

- il compendio è stato dichiarato agibile in data 29 dicembre 1970 con Dichiarazione di abitabilità prot. n. 92199;
- l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intera unità immobiliare (Immobile n° 1 - Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274) è stato disciplinato con Permesso di Costruire n° 405-2008 per "Sanatoria per frazionamento di locale ad uso palestra e cambio di destinazione d'uso dell'unità derivata a centro di estetica" rilasciato dal Comune di Bari il 06.02.2009 a favore della società

Esaminati gli elaborati grafici e le relazioni tecniche allegate ai richiamati titoli abilitativi ed a seguito di attento sopralluogo con puntuale rilievo metrico dello stato di fatto, lo scrivente C.T.U. riconosce che gli immobili periziati risultano legittimi e conformi a quanto autorizzato, a meno di quanto già rilevato nel precedente paragrafo della presente relazione "CONFORMITA' CATASTALE" (1), al quale si rimanda per la descrizione delle difformità rilevate e delle procedure tecnico-amministrative necessarie per sanarle.

Con riferimento alle certificazioni energetiche e alle dichiarazioni di conformità degli impianti si è accertato che:

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile n° 1 staggito è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - cod. 7200623000363562, opportunamente sottoscritto da tecnico abilitato e redatto il 04/04/2023, ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.Lgs. n.192/2005 e del Decreto Interministeriale del 26/06/2015.

Ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n.192/2005 così come modificato dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione, con modificazioni, del D.L. n.63 del 4 giugno 2013 in recepimento della direttiva 2010/31/UE "L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o

1

- Demolizione del muro di confine (muro sud del vano ripostiglio [1.R]) con l'U.I. identificata al subalterno 273 (Immobile n° 3 della presente relazione)
- Rappresentazione negli elaborati grafici del PdC 405-2008 e nella planimetria catastale di un piccolo vano filtro in corrispondenza dell'ingresso principale all'immobile, che sui luoghi invece non esiste.

dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75...omissis". Pertanto, il documento in parola risulta avere validità fino al 04/04/2033.

Ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera e) del D.Lgs. n.192/2005 e smi, per l'immobile n° 2, trattandosi di deposito il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, non sussiste l'obbligo normativo di dotarsi dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Infine, si precisa che l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intera unità immobiliare Immobile n° 1 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274) così come disciplinato dal Permesso di Costruire n° 405-2008, rientra nei casi previsti alla lettera c) del comma 2 art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e che pertanto risulta necessario procedere alla presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia della Segnalazione Certificata di Agibilità, risultando di fatto superata e non più efficace l'originaria Dichiarazione di abitabilità prot. n. 92199 del 29 dicembre 1970.

CONSISTENZA

Le superfici (nette e lorde) sono state calcolate utilizzando il grafico redatto sulla scorta delle planimetrie catastali, dell'elaborato grafico allegato al richiamato Permesso di Costruire n° 405/08 del 06/02/2009 e sulla scorta delle misurazioni effettuate in loco durante l'accesso peritale del 03.10.2022, nonché adottando i criteri specificati nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662".

In particolare:

1. i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non viene considerata;

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Inoltre, essendo gli immobili, annoverabili nel gruppo T di cui all'Allegato B del D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, la superficie catastale sarà data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

| Immobile n° 1 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274) | | | | | |
|--|------------------|----------|--------------------------|---------|-------|
| Destinazione | Superficie Lorda | Coeffic. | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
| [1.A] Ingresso | 54,80 mq | 1,00 | 54,80 mq | 3,20 m | T |
| [1.B] Disimpegno | 35,80 mq | 1,00 | 35,80 mq | 4,50 m | T |
| [1.C] Disimpegno | 150,80 mq | 1,00 | 150,80 mq | 3,20 m | T |
| [1.D] Palestra | 107,45 mq | 1,00 | 107,45 mq | 4,50 m | T |
| [1.E] Palestra | 106,10 mq | 1,00 | 106,10 mq | 4,50 m | T |
| [1.F] Palestra | 77,50 mq | 1,00 | 77,50 mq | 3,20 m | T |
| [1.G] Palestra | 165,70 mq | 1,00 | 165,70 mq | 4,50 m | T |
| [1.H] Palestra | 245,00 mq | 1,00 | 245,00 mq | 4,50 m | T |
| [1.I] Deposito | 15,90 mq | 0,50 | 7,95 mq | 3,20 m | T |
| [1.J] Deposito | 22,20 mq | 0,50 | 11,10 mq | 3,20 m | T |
| [1.K] Locale Contatori | 4,60 mq | 0,50 | 2,30 mq | 3,20 m | T |
| [1.L] Disimpegno Spogliatoi Dipendenti | 1,55 mq | 1,00 | 1,55 mq | 4,50 m | T |
| [1.M] Spogliatoio Dipendenti Uomini | 13,50 mq | 1,00 | 13,50 mq | 4,50 m | T |
| [1.N] Spogliatoio Dipendenti Donne | 10,60 mq | 1,00 | 10,60 mq | 4,50 m | T |
| [1.O] WC | 5,40 mq | 1,00 | 5,40 mq | 4,50 m | T |
| [1.P] Spogliatoio Donne | 101,90 mq | 1,00 | 101,90 mq | 4,45 m | T |

| | | | | | |
|---|-------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| [1.Q] Spogliatoio Uomini | 113,55 mq | 1,00 | 113,55 mq | 4,45 m | T |
| [1.R] Ripostiglio | 7,25 mq | 0,50 | 3,63 mq | 4,45 m | T |
| [1.S] Ripostiglio | 8,00 mq | 0,25 | 2,00 mq | 2,40 m | T |
| [1.T] Anti WC e WC DA | 11,70 mq | 1,00 | 11,70 mq | 3,20 m | T |
| [1.U] Atrio Ingresso posteriore | 3,30 mq | 0,50 | 1,65 mq | 3,20 m | T |
| [1.V] Locale Riserva Idrica | 63,90 mq | 0,25 | 31,95 mq | 3,70 m | - 1 |
| Totale superficie convenzionale Immobile n° 1: | | | 1245,95 mq | | |
| Immobile n° 2 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203) | | | | | |
| Destinazione | Superficie Lorda | Coeffic. | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
| [1.A] Deposito Interrato | 23,00 mq | 0,25 | 5,75 mq | 3,70 m | - 1 |
| Totale superficie convenzionale Immobile n° 2: | | | 5,75 mq | | |
| Superficie convenzionale Complessiva | | | 1.251,70 mq | | |

Si precisa che, l'immobile n°1 è comodamente divisibile in natura, conservando la medesima destinazione d'uso commerciale (categoria funzionale ex art. 23-ter comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/01 e smi), per frazionamento dell'immobile attuale, in porzioni autonome e funzionali di valore simile tra loro, in quanto dispone già di due accessi autonomi ed indipendenti e, con lavori facilmente realizzabili, potrebbe disporre di servizi igienici autonomi ed indipendenti. Il frazionamento dovrà essere legittimato con apposita Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) da inoltrare al Comune di Bari, alla quale dovrà seguire anche la variazione catastale. Tuttavia, essendo la quota in titolarità pari all'intero e non essendoci di conseguenza comproprietari indivisi, il bene sarà posto in vendita nella sua interezza, non sussistendo pertanto alcun problema in merito alla sua divisibilità in natura.

L'immobile n° 2 non è divisibile in natura.

PARTI COMUNI

Quanto venduto sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti quali attualmente esistono in dipendenza della situazione di condominio e con i diritti di comproprietà, proporzionali al suo valore, sulle parti dell'edificio che sono comuni per destinazione e ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e:

1. con tutti i patti, condizioni e limitazioni contenuti nell'atto a ministero del Notaio Carmela Mongelli di Carbonara di Bari in data 19 gennaio 1990, registrato a Bari il 6 febbraio 1990 al numero 1878 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 30 gennaio 1990 ai numeri 5037/4221;
2. con tutti i patti, condizioni e limitazioni contenuti nel Regolamento di Condominio allegato all'atto a ministero del Notaio Michele Costantini di Sammichele di Bari (BA) in data 18 giugno 1971, registrato a Casamassima il 7 luglio 1971 al numero 288 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 24 giugno 1971 al numero 28662;
3. con tutti i patti, condizioni e limitazioni come meglio risultano dal Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "C" all'atto a ministero del Notaio Michele Costantini di Sammichele di Bari (BA) in data 23 dicembre 1972, registrato a Bari l'11 gennaio 1973 al numero 1743 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 20 gennaio 1973 ai numeri 6825/6826, con esclusione però di tutte le superfici a piano terra completamente chiuse; di tutti i locali interrati ad eccezione delle porzioni di questi, di ragione condominiale, destinati a centrale termica, a servizio dei piani sovrastanti il piano terra e di quelli destinati ad autoclave, intesi, gli stessi impianti comuni, nella loro completa consistenza di installazioni metalliche, di locali e di accessori.

Gli immobili saranno, altresì, venduti con la correlativa quota condominiale delle zone e delle aree scoperte comunitarie, le quali sono pertinenti per quota condominiale ai singoli fabbricati dell'intero comprensorio delimitato dalla Via Giulio Petroni, dalla Via Giuseppe Capruzzi, dalla Via Albert Einstein e dalla Via Ten. Gaetano Devitofrancesco, in ragione della cubatura dei fabbricati medesimi, salve le limitazioni esercitabili dal Comune di Bari in forza della convenzione di lottizzazione di cui all'atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 16 febbraio 1967, ivi registrato il 25 febbraio 1967 al numero 240 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 25 febbraio 1967 al numero 9388, seguito da atto integrativo a ministero dello stesso Notaio Carbone in data 21 maggio 1968, registrato a Bari il 4 giugno 1968 al numero 467 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 5 giugno 1968 al numero 23954, con la precisazione che dalle dette zone e aree sono escluse le rampe e le strade di accesso al piano cantinato, in quanto le une e le altre di proprietà ed uso esclusivo – in condominio - dei proprietari dei locali dalle prime e dalle seconde serviti e con esclusione anche delle zone o aree scoperte di piano terra del secondo blocco delimitato a Nord dai fabbricati H, I, L, M e N, ad ovest da Via Ten. Gaetano Devitofrancesco,

a sud dalla proprietà Barsanti o aventi causa e ad est da altre zone o aree comunitarie, in quanto di proprietà esclusiva della società alienante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù né censi né livelli né usi civici gravanti sul Bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi. Gli Immobili n° 1 e n° 2 durante l'accesso del 03.10.2022, sono risultati liberi, ma parzialmente attrezzati con gli arredi precedentemente utilizzati per le attività della precedente società conduttrice.

TITOLARITÀ

Gli immobile n° 1 e n° 2 appartengono alla società in concordato preventivo:

L'immobile n° 1 (Fg. 29, Part. 63, Sub. 274) è pervenuto alla _____ con atto di compravendita a ministero del Notaio Ernesto Fornaro di Altamura in data 5 marzo 1993 (Repertorio n. 87227), registrato a Gioia del Colle il 22 marzo 1993 al numero 1538 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 marzo 1993 ai numeri 9882/7925, per ciò che concerne la porzione precedentemente individuata in catasto al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 201; e per ciò che concerne la porzione precedentemente individuata in catasto al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32, per aver la stessa società realizzato l'immobile a propria cura e spese sul suolo alla stessa pervenuto con atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 9 settembre 1968, ivi registrato il 27 settembre 1968 al numero 8384 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 7 ottobre 1968 al numero 41873.

L'immobile n° 2 (Fg. 29, Part. 63, Sub. 203 - ex 63/20) è pervenuto alla _____ con atto di compravendita a ministero del Notaio Ernesto Fornaro di Altamura in data 5 marzo 1993 (Repertorio n. 87227), registrato a Gioia del Colle il 22 marzo 1993 al numero 1538 e trascritto

presso l'Ufficio del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 marzo 1993 ai numeri 9882/7925.

Si precisa che entrambi i beni furono trasferiti alla società

con Atto di Compravendita del 03.02.2006, rogato dal notaio Dott. Concetta Adriana Della Ratta (Repertorio n° 73550 – Raccolta n. 8357) registrato a Bari il giorno 10.02.2006 al n. 1784 serie 1T e trascritto a Bari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 11.02.2006 al Registro Generale n° 7004 e Registro Particolare n° 4534.

Con sentenza non definitiva del 19.7.2016 n.4137/2016 del Tribunale di Bari e con sentenza 868/2021 del 16.02.2021 pubblicata il 07.05.2021 della Corte di Appello di Bari, II Sezione Civile (R.G. n. 1638/2017 – Reper. N. 1291/2021 del 07/05/2021), si dichiarava definitivamente risolto il contratto di compravendita (Rep. 73550 - Racc.8357) notaio Della Ratta del 03.02.2006, intercorso tra la società (parte venditrice) e la società (parte acquirente) e, per l'effetto, veniva disposta la restituzione dalla ' all'alienante

dei beni immobili in Bari, riportati in catasto al foglio 29 particella 63 sub 201, particella 63 sub 203, particella 63 sub 32, particella 62 sub 145 e particella 62 sub 146 (Annotazione trascritta il 28.03.2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al Registro Generale n° 15202 e Registro Particolare n° 1567).

PROVENIENZE VENTENNALI - Immobile n° 1 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274)

| Immobile n° 1 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274) | | | | | |
|---|------------|--|------------|-----------|------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 13/02/2009 (data di costituzione dell'identificativo catastale) al 07/05/2021 | | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° | Racc. n° |
| | | Notar Concetta Adriana Della Ratta di Bari | 03/02/2006 | 73550 | 8357 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 11/02/2006 | 7004 | 4534 |
| | | Registrazione | | | |
| | | presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Bari | 10/02/2006 | | 1784/1T | | |

| | | | | |
|---------------------------------|---|----------------|----------------|-------------------|
| Dal 07/05/2021 al 28/01/2023 | Atto Giudiziario | | | |
| | Pubblico Ufficiale | Rep. n° | Data | |
| | Corte di Appello di Bari | 1291/2021 | 07/05/2021 | |
| | Sentenza n. 868/2021 del 16/02/2021 (R.G. n. 1638/2017) Pubblicata il 07/05/2021 | | | |
| | Annotazione | | | |
| | presso | Data | R.G. N° | Reg.Par.N° |
| | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 28/03/2022 | 15202 | 1567 |
| | Formalità di riferimento | | | |
| | Trascrizione R.P. 4534 del 11/02/2006 | | | |

Gli immobili soppressi, originari dell'immobile n° 1 periziato (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274), erano identificati al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32 e Foglio 29 Particella 63 Subalterno 201.

La provenienza ventennale dell'immobile soppresso Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32 è la seguente:

| Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32 - SOPPRESSO | | | | | |
|--|------------------|---|-------------|------------------|-------------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 18/02/1983 al 03/02/2006 | | Atto di trasformazione società | | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° | Racc. n° |
| | | Notar Cesare Cerasi di Monopoli | 18/02/1983 | 14022 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | UR Bari | 12/04/1983 | 7893 | | |
| Dal 03/02/2006 al 13/02/2009 (data della soppressione dell'identificativ o catastale per Variazione di Toponomastica, Frazionamento e Fusione | | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° | Racc. n° |
| | | Notar Concetta Adriana Della Ratta di Bari | 03/02/2006 | 73550 | 8357 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di | 11/02/2006 | 7004 | 4534 |

| | | | | |
|---|----------------------|-------------|----------------|----------------|
| (FRF), Variazione della destinazione parziale (VDE PARZIALE), Ristrutturazione (RST)) | Bari | | | |
| | Registrazione | | | |
| | presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | Bari | 10/02/2006 | | 1784/1T |

La provenienza ventennale dell'immobile soppresso Foglio 29 Particella 63 Subalterno 201 è la seguente:

| Foglio 29 Particella 63 Subalterno 201 - SOPPRESSO | | | | |
|---|------------------|---|-------------|------------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | |
| Dal 30/06/1987 al 19/01/1990 | 5 | | | |
| Dal 19/01/1990 al 05/03/1993 | .. | Atto di Compravendita | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° |
| | | Notar Carmela Mongelli di Carbonara di Bari | 19/01/1990 | 3540 |
| | | Trascrizione | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 30/01/1990 | 5037 |
| | | Registrazione | | |
| | | presso | Data | Reg. N° |
| | | Bari | 06/02/1990 | 1878 |
| Dal 05/03/1993 al 03/02/2006 | | Atto di Compravendita | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° |
| | | Notar Ernesto Fornaro di Altamura | 05/03/1993 | 3540 |
| | | Trascrizione | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. |
| | | Ufficio del Territorio di Bari – Servizio di Pubb. Imm. | 24/03/1993 | 9882 |
| | | Registrazione | | |
| | | presso | Data | Reg. N° |
| | | Gioia del Colle | 22/03/1993 | 1538 |
| Dal 03/02/2006 al 13/02/2009 | | Atto di Compravendita | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° |
| | | | | Racc. n° |

| | | | | |
|---|---|-------------------|------------------|-------------------|
| (data della soppressione dell'identificativo catastale per Variazione di Toponomastica, Frazionamento e Fusione (FRF), Variazione della destinazione parziale (VDE PARZIALE), Ristrutturazione (RST)) | Notar Concetta Adriana Della Ratta di Bari | 03/02/2006 | 73550 | 8357 |
| | Trascrizione | | | |
| | presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 11/02/2006 | 7004 | 4534 |
| | Registrazione | | | |
| | presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Bari | 10/02/2006 | | 1784/1T | |

Si precisa che con sentenza non definitiva del 19.7.2016 n.4137/2016 del Tribunale di Bari e con sentenza 868/2021 del 16.02.2021 pubblicata il 07.05.2021 della Corte di Appello di Bari, Il Sezione Civile, si dichiarava definitivamente risolto il contratto di compravendita (Rep. 73550 - Racc.8357) notaio Della Ratta del 03.02.2006, intercorso tra la società

(parte acquirente) e, per l'effetto, veniva disposta la

" dei beni immobili in Bari, riportati in catasto al foglio 29 particella 63 sub 201, particella 63 sub 203, particella 63 sub 32, particella 62 sub 145 e particella 62 sub 146 (Annotazione trascritta il 28.03.2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al Registro Generale n° 15202 e Registro Particolare n° 1567).

Pertanto, ai sensi del disposto art. 2650 Codice Civile sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Decreto di Omologazione del concordato preventivo avvenuta in data 04/05/2022 (Registro Particolare 16911 Registro Generale 22906).

La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla trascrizione del Decreto di Omologazione del concordato preventivo risulta:

- per ciò che concerne la porzione precedentemente individuata in catasto al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 201, dal seguente titolo di proprietà: *Atto di compravendita a ministero del Notaio Ernesto Fornaro di Altamura in data 5 marzo 1993 (Repertorio n. 87227), registrato a Gioia del Colle il 22 marzo 1993 al numero 1538 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 marzo 1993 ai numeri 9882/7925;*
- per ciò che concerne la porzione precedentemente individuata in catasto al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32, per aver la stessa società realizzato l'immobile a propria cura

e spese sul suolo alla stessa pervenuto con atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 9 settembre 1968, ivi registrato il 27 settembre 1968 al numero 8384 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 7 ottobre 1968 al numero 41873.

PROVENIENZE VENTENNALI - Immobile n° 2 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203)

| Immobile n° 2 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203) | | | | |
|--|-----------|---|------------|------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | |
| Dal 30/06/1987 al 19/01/1990 | | | | |
| Dal 19/01/1990 al 05/03/1993 | | Atto di Compravendita | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° |
| | | Notar Carmela Mongelli di Carbonara di Bari | 19/01/1990 | 3540 |
| | | Trascrizione | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 30/01/1990 | 5037 |
| | | | | Reg. Part. |
| | | | | 4221 |
| | | Registrazione | | |
| | | presso | Data | Reg. N° |
| | | Bari | 06/02/1990 | 1878 |
| Dal 05/03/1993 al 03/02/2006 | | Atto di Compravendita | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° |
| | | Notar Ernesto Fornaro di Altamura | 05/03/1993 | 3540 |
| | | Trascrizione | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. |
| | | Ufficio del Territorio di Bari – Servizio di Pubb. Imm. | 24/03/1993 | 9882 |
| | | | | Reg. Part. |
| | | | | 7925 |
| | | Registrazione | | |
| | | presso | Data | Reg. N° |
| | | Gioia del Colle | 22/03/1993 | 1538 |
| Dal 03/02/2006 al 07/05/2021 | | Atto di Compravendita | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° |
| | | Notar Concetta Adriana Della Ratta di Bari | 03/02/2006 | 73550 |
| | | | | Racc. n° |
| | | | | 8357 |

| | | | | | |
|---|--|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| | di 1/1 | Trascrizione | | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 11/02/2006 | 7004 | 4534 |
| | | Registrazione | | | |
| | | presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Bari | 10/02/2006 | | 1784/1T |
| Dal 07/05/2021 al 02/02/2023 | | Atto Giudiziario | | | |
| | | Pubblico Ufficiale | Rep. n° | Data | |
| | | Corte di Appello di Bari | 1291/2021 | 07/05/2021 | |
| | | Sentenza n. 868/2021 del 16/02/2021 (R.G. n. 1638/2017) Pubblicata il 07/05/2021 | | | |
| | | Annotazione | | | |
| | | presso | Data | R.G. N° | Reg.Par.N° |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 28/03/2022 | 15202 | 1567 |
| | | Formalità di riferimento: | | | |
| | Trascrizione R.P. 4534 del 11/02/2006 | | | | |

Si precisa che con sentenza non definitiva del 19.7.2016 n.4137/2016 del Tribunale di Bari e con sentenza 868/2021 del 16.02.2021 pubblicata il 07.05.2021 della Corte di Appello di Bari, Il Sezione Civile, si dichiarava definitivamente risolto il contratto di compravendita (Rep. 73550 - Racc.8357) notaio Della Ratta del 03.02.2006, intercorso tra la società _____ (parte venditrice) e la società _____ l. (parte acquirente) e, per l'effetto, veniva disposta la restituzione dalla _____ dei beni immobili in Bari, riportati in catasto al foglio 29 particella 63 sub 201, particella 63 sub 203, particella 63 sub 32, particella 62 sub 145 e particella 62 sub 146 (Annotazione trascritta il 28.03.2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al Registro Generale n° 15202 e Registro Particolare n° 1567).

Pertanto, ai sensi del disposto art. 2650 Codice Civile sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Decreto di Omologazione del concordato preventivo avvenuta in data 04/05/2022 (Registro Particolare 16911 Registro Generale 22906).

La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla trascrizione del Decreto di Omologazione del concordato preventivo risulta dal seguente Titolo di Proprietà: *Atto di compravendita a ministero del Notaio Ernesto Fornaro di Altamura in data 5 marzo 1993*

(Repertorio n. 87227), registrato a Gioia del Colle il 22 marzo 1993 al numero 1538 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 marzo 1993 ai numeri 9882/7925.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - Immobile n° 1 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale -Territorio _ Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) n° T100078 aggiornata al 28/01/2023 sull'immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di BARI (BA) Foglio 29 - Particella 63 - Subalterno 274 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscrizione a Bari del 16/07/2013 - Registro Particolare 3365 - Registro Generale 25131
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3235 del 1993
 Dati relativi al titolo: Atto Notarile Pubblico del 04/08/1993 (Rep. 18675/3632) – Rogante Pubblico Ufficiale: Notar CAPANO CONCETTA di BARI (BA)
 Capitale € 1.291.142,25 - Totale € 3.227.855,62
 Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274

 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: BARI (BA) Catasto FABBRICATI - Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32

 A favore di BANCO DI NAPOLI SPA

 Contro
 Contro

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Decreto di Omologazione Concordato Preventivo**
 trascritto a Bari il 04/05/2022 - Registro Particolare 16911 - Registro Generale 22906
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 6729 del 29/09/2008
 Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146

A favore di Massa dei creditori del Concordato Preventivo della

Contro

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale -Territorio _ Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) n° T526277 aggiornata al 30/01/2023 sull'immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di BARI (BA) Foglio 29 - Particella 63 - Subalterno 32 (originario del 274) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscrizione del 01/03/1997 - Registro Particolare 903 - Registro Generale 7240
 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE DI BARI Repertorio 364 del 27/02/1997
 Capitale £ 623.365.732 - Interessi £ 280.514.580 - Spese £ 56.119.688 - Totale £ 960.000.000
 A favore di BANCO DI NAPOLI SPA
 Contro
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 736 del 03/03/1998 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 3928 del 05/07/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscrizione a Bari del 16/07/2013 - Registro Particolare 3365 - Registro Generale 25131
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3235 del 1993
 Dati relativi al titolo: Atto Notarile Pubblico del 04/08/1993 (Rep. 18675/3632) – Rogante Pubblico Ufficiale: Notar CAPANO CONCETTA di BARI (BA)
 Capitale € 1.291.142,25 - Totale € 3.227.855,62
 Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274
 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: BARI (BA) Catasto FABBRICATI - Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32
 A favore di BANCO DI NAPOLI SPA
 Contro
 Contro

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - COMPRAVENDITA**

trascritto il 11/02/2006 - Registro Particolare 4535 - Registro Generale 7005
Pubblico ufficiale Notaio Della Ratta Concetta Adriana - Repertorio 73550/8357 del 03/02/2006

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 169
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 171
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 172
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 179

A favore di

Contro

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1567 del 28/03/2022 (RISOLUZIONE)

- **Domanda giudiziale - RESCISSIONE**

trascritto il 15/02/2007 - Registro Particolare 7207 - Registro Generale 10376
Atto Giudiziario del 08/02/2007 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2196

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 201
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 169
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 171
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 172
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 179

A favore di

Contro

- **Atto Esecutivo o Cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

trascritto il 27/04/2007 - Registro Particolare 16748 - Registro Generale 25708
ATTO GIUDIZIARIO Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1521 del 13/03/2007

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32

A favore di SAN PAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli (NA) – C.F. 04485191219

Contro

- **Atto Giudiziario - Decreto di Omologazione Concordato Preventivo**

trascritto a Bari il 04/05/2022 - Registro Particolare 16911 - Registro Generale 22906
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 6729 del 29/09/2008

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146

A favore di Massa dei creditori del Concordato Preventivo della

Contro

Annotazioni

- **Annotazione a iscrizione - RESTRIZIONE DI BENI**

Annotazione del 03/03/1998 - Registro Particolare 736 - Registro Generale 6527
Pubblico ufficiale ERNESTO FORNARO Repertorio 122939 del 24/10/1997
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 903 del 1997

- **Annotazione a iscrizione - RESTRIZIONE DI BENI**

Annotazione del 05/07/2016 - Registro Particolare 3928 - Registro Generale 29674
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 113 del 30/04/2015
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 903 del 1997

- **Annotazione a trascrizione - RISOLUZIONE**

Annotazione del 28/03/2022 - Registro Particolare 1567 - Registro Generale 15202
ATTO GIUDIZIARIO
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 868/2021 del 16/02/2021
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4534 del 11.02.2006

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale -Territorio _ Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) n° T473640 aggiornata al 01/02/2023 sull'immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di BARI (BA) Foglio 29 - Particella 63 - Subalterno 201 (originario del 274) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - COMPRAVENDITA**

trascritto il 11/02/2006 - Registro Particolare 4534 - Registro Generale 7004

Pubblico ufficiale Notaio Della Ratta Concetta Adriana Repertorio 73550/8357 del 03/02/2006

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1567 del 28/03/2022 (RISOLUZIONE)

▪ **Domanda giudiziale - RESCISSIONE**

trascritto il 15/02/2007 - Registro Particolare 7207 - Registro Generale 10376

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2196 del 08/02/2007

▪ **Atto Giudiziario - Decreto di Omologazione Concordato Preventivo**

trascritto a Bari il 04/05/2022 - Registro Particolare 16911 - Registro Generale 22906

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 6729 del 29/09/2008

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146

A favore di Massa dei creditori del Concordato Preventivo della

Contro

Annotazioni

▪ **Annotazione a trascrizione - RISOLUZIONE**

Annotazione del 28/03/2022 - Registro Particolare 1567 - Registro Generale 15202

ATTO GIUDIZIARIO

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 868/2021 del 16/02/2021

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4534 del 11.02.2006

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - Immobile n° 2 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale -Territorio _ Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) n° T505333 aggiornata al 02/02/2023 sull'immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di BARI (BA) Foglio 29 - Particella 63 - Subalterno 203 sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

▪ **Atto tra vivi - COMPRAVENDITA**

trascritto il 11/02/2006 - Registro Particolare 4534 - Registro Generale 7004

Pubblico ufficiale Notaio Della Ratta Concetta Adriana Repertorio 73550/8357 del 03/02/2006

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1567 del 28/03/2022 (RISOLUZIONE)

- **Domanda giudiziale - RESCISSIONE**
trascritto il 15/02/2007 - Registro Particolare 7207 - Registro Generale 10376
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2196 del 08/02/2007
- **Atto Giudiziario - Decreto di Omologazione Concordato Preventivo**
trascritto a Bari il 04/05/2022 - Registro Particolare 16911 - Registro Generale 22906
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 6729 del 29/09/2008

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146

A favore di Massa dei creditori del Concordato Preventivo della

Contro

Annotazioni

- **Annotazione a trascrizione - RISOLUZIONE**
Annotazione del 28/03/2022 - Registro Particolare 1567 - Registro Generale 15202
ATTO GIUDIZIARIO
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 868/2021 del 16/02/2021
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4534 del 11.02.2006

ASSOGGETTABILITA' IMMOBILE A IVA

Ai sensi dell'art. 10, comma primo n. 8-ter D.P.R. 633/1972, così come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012 e dal Decreto legislativo del 03/08/2022 n. 114, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, sono operazioni esenti dall'imposta IVA.

Nella fattispecie, pertanto, non ricorrono i presupposti di obbligatorietà, ma residua la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA da parte del cedente.

STIMA

Preliminarmente, si è proceduto a calcolare il valore degli immobili costituenti il lotto, su base catastale. Esso, senza la pretesa di essere un indice di riferimento definitivo, costituisce piuttosto un parametro di controllo, indicando la soglia minima di prezzo, al di sotto di cui non è possibile scendere. Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%), per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. Nel caso in questione, si ha:

| <u>Immobile n° 1 (Foglio 29 Particella 63 Sub. 274)</u> | <u>Immobile n° 2 (Foglio 29 Particella 63 Sub. 203)</u> |
|--|--|
| Rendita catastale = € 21.140,00 | Rendita catastale = € 97,35 |
| Rendita catastale rivalutata al 5% = € 22.197,00 | Rendita catastale rivalutata al 5% = € 102,22 |
| Moltiplicatore C = 60 | Moltiplicatore C = 120 |
| Valore catastale = € 1.331.820,00 | Valore catastale = € 12.266,10 |

Valore catastale totale Lotto 1: € 1.344.086,10

Come secondo parametro di controllo, si è proceduto alla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in accordo a quanto stabilito dal Provvedimento AdE del 27 Luglio 2007 n. 120811 *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”*, secondo cui il valore normale degli immobili è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo *“normale”*, per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita. Essendo l'immobile in oggetto censito in una categoria catastale (D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro) priva di corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI, si è fatto diretto riferimento alla tipologia OMI *“Commerciale – Negozi”*.

Detto assunto, risulta del tutto congruo, non solo ai fini estimativi, ma anche dal punto di vista prettamente urbanistico-edilizio. Infatti, ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/01 e *smi costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o*

dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

Ne deriva che l'attuale destinazione d'uso edilizia dell'immobile "a palestra" rientra sicuramente nella categoria funzionale c), e pertanto l'immobile può essere utilizzato per qualsivoglia destinazione di tipo commerciale, senza necessità di alcun mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e quindi oneroso ai sensi della Sezione II del Testo Unico dell'Edilizia.

Per la zona OMI di riferimento sono disponibili le seguenti quotazioni immobiliari:

Fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate Anno 2022 – Semestre 1

Fascia/zona: Centrale/Quartiere Carrassi 1 – Trav. Via Capruzzi, B. Croce, A. Volta, Unità D'Italia, Papa Giovanni XXIII, G. Solarino, Il Quartierino, V. De Grecis

Codice di zona: B11

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI, B. CROCE, A. VO

A, UNITA' D'ITALIA, PAPA GIOVXXIII, G. SOLARINO, IL

Codice zona: B11 QUARTIERINO, V. DE GRECIS

Microzona: 0

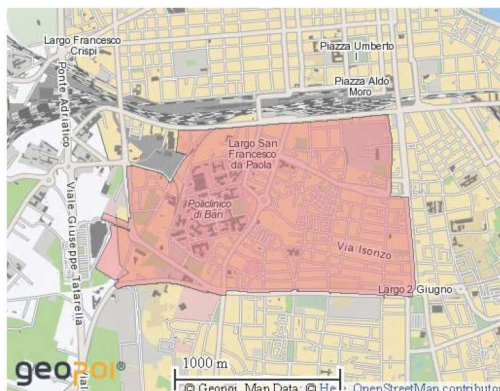
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | Normale | 1000 | 1350 | L | 3,7 | 5,1 | L |
| Negozi | Normale | 1250 | 1850 | L | 6 | 8,5 | L |

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Per cui:

Valore normale unitario = $(1.250 + 1.850) / 2 = \text{€/mq } 1.550,00$

La stima su valore “OMI” tiene conto dello stato di conservazione normale, compatibile con lo stato conservativo degli immobili stimati.

Valore immobile su base OMI: € 1.550,00 €/m² x 1251,70 mq = € 1.940.135,00

Definiti i valori di controllo, il procedimento utilizzato per stimare gli immobili sopra descritti è quello del *Market Comparison Approach (MCA)*, integrato con il *Sistema di Stima (SdS)* per una più corretta individuazione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del bene. L'integrazione delle due richiamate metodologie di estimo costituiscono, a livello internazionale, uno dei più validi procedimenti di stima diretta pluriparametrica. “Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti” (*Simonotti, 2006*). Il principio su cui si fonda il procedimento di stima impiegato nella presente perizia, poggia sulla considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha una adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche e nello stesso mercato. Il MCA + SdS è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il valore complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'ammontare della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità/consistenza o al grado della reciproca caratteristica, dal cosiddetto “prezzo marginale”. Il Market Comparison Approach (MCA) e il Sistema di Stima (SdS) formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili simili (Comparabili), contrattati di recente e di costo noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche “quantitative” che presentano un riferimento o un'indicazione nello specifico segmento di mercato in cui rientra

il subject mentre, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche "qualitative", per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Per ogni Comparabile e per ogni Caratteristica è stato svolto un Aggiustamento al Prezzo Totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare della caratteristica e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Da questo deriva che la differenza del prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro singole caratteristiche, qualitative e quantitative considerate.

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha l'immobile oggetto della presente stima, di cui non conosciamo il prezzo ma del quale sono note tutte le caratteristiche che influenzano il costo finale, dall'altro, abbiamo un campione omogeneo costituito da beni dei quali sono noti il prezzo e tutte le caratteristiche prese in considerazione per il subject.

In particolare, tra gli altri, sono state considerate le caratteristiche intrinseche (proprie del Bene) ed estrinseche (proprie dell'ambito urbano in cui ricade) di seguito elencate: - ubicazione; - vetustà; -visibilità dalla pubblica via; -stato di finitura, conservazione e manutenzione; -tipologia; -altezza netta di piano; -dotazione impiantistica; -dinamica ed andamento del mercato immobiliare locale; - valore della rendita.

Alla luce di quanto innanzi esposto, tenuto anche conto che nel caso specifico trattato sussiste una inconfutabile prevalenza dei fattori legati alle caratteristiche estrinseche - proprie dell'ambito urbano in cui ricade - rispetto alle caratteristiche intrinseche - proprie dell'Immobile – e a seguito dell'analisi e riconciliazione dei prezzi marginali ricavati dalle comparazioni effettuate, si ritiene di individuare la più probabile ed adeguata quotazione di mercato del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 1.600 €/mq della superficie commerciale. Il Valore di Mercato che ne deriva, per operatività utilizzata per ottenerlo, dovrà essere inteso come valore a corpo e non a misura, comprensivo delle pertinenze e degli accessori nonché dei diritti sulle parti comuni dell'edificio condominiale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale totale | Valore unitario | Valore Complessivo | Quota in vendita |
|--|--|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Immobile N° 1 Locale adibito a palestra, sito in Bari con accesso da Via Giuseppe Capruzzi n° 230/C e da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/l-13, al Piano Terra e Piano S1, | 1251,70 mq | 1.600,00 €/mq | € 2.002.720,00 | 100 % |

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274 Immobile N° 2 Locale deposito sito in Bari, con accesso da botola posta sul marciapiede pubblico di Via Capruzzi all'altezza del civico 230/C, al piano interrato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203 | | | | |
| Valore di stima: € 2.002.720,00 (Euro due milioni duemila settecentoventi) | | | | |

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese per la regolarizzazione amministrativa - Trattando della regolarità edilizia degli immobili, è stato riferito in merito alla distonia tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dai titoli edilizi rilasciati e che, per la regolarizzazione amministrativa occorre produrre una C.I.L.A. Tardiva il cui costo complessivo ed omnicomprensivo - competenze tecniche al lordo degli accessori, diritti e sanzioni - può essere stimato pari ad euro 2.500,00. Detta spesa è stata intesa posta a carico dell'Acquirente.

Inoltre con riferimento alla difformità connessa alla demolizione del muro di confine (muro sud del vano ripostiglio [1.R]) con l'U.I. identificata al subalterno 273 (Immobile n° 3 della presente relazione) e alla necessità inderogabile di ripristinare le effettive consistenze edilizie e catastali dei due immobili, il costo complessivo delle opere è stato ritenuto pari ad euro 3.000,00 oltre IVA e oltre la parcella del tecnico abilitato alla progettazione e D.L. dell'opera, che sulla base di indagini di mercato si è quantificata approssimativamente in Euro 1000,00. Detta spesa complessiva di € 4.600,00 andrà equamente ripartita tra i due immobili interessati ed è stata intesa posta a carico dell'Acquirente.

Spese per la regolarizzazione catastale - La Planimetria Catastale attuale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto rappresenta una distribuzione interna differente: le spese occorrenti per la regolarizzazione catastale possono essere ritenute pari a euro 750,00, intese poste a carico dell'Acquirente.

Riduzione forfettaria - Al valore stimato dell'immobile, appare opportuno applicare una riduzione forfettaria pari al 15%, per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché a salvaguardia per l'assenza di garanzie su vizi occulti.

Riepilogando

| Tipologia di deprezzamento | Valore |
|--|---------------|
| Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia | € 2.500,00 |
| Opere per la regolarizzazione urbanistico, edilizia e catastale | € 2.300,00 |
| Oneri per la regolarizzazione catastale | € 750,00 |
| Riduzione forfettaria del 15% - Rischio assunto per mancata garanzia | € 300.408,00 |

Pertanto, il più probabile valore di mercato, al netto di tutti gli aggiustamenti e decurtazioni, è pari a € 1.696.762,00 che viene approssimato ad **€ 1.697.000,00** (euro un milione seicento novantasette mila).

che diviso per una superficie complessiva commerciabile di 1.251,70 m² risulta pari a 1.355,76 €/m².

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

▪ Immobile N° 3

Locale adibito a centro di estetica, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/I-19, Piano Terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273 Categoria Catastale A/10 (Coordinate Geografiche: 41°06'58.9" N - 16°52'01.6" E).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La prima "Comunicazione di Inizio delle Operazioni e di Accesso agli Immobili" del 19.01.2022 - spedita dal Consulente a mezzo pec - aveva fissato l'accesso agli immobili per il 20.01.2022 alle ore 10,00.

In occasione delle operazioni peritali del 20.01.2022, alla presenza dell'Avv. Pier Paolo Chieco, delegato dal Liquidatore Giudiziale Avv. Emmanuele Virgintino, e del Sig.

liquidatore della società è stato possibile accedere e visionare l'immobile in oggetto.

DESCRIZIONE ANALITICA

L'immobile, attualmente destinato a centro di estetica, è sito al piano terra di un complesso edilizio ubicato in Bari fra le Vie Giuseppe Capruzzi, Giulio Petroni, Tenente Pilota Licio Carri e Tenente Gaetano Devitofrancesco, realizzato agli inizi degli anni '70 e articolato su otto piani fuori terra destinati a negozi, uffici e civili abitazione.

All'immobile in oggetto si accede attraverso il porticato condominiale, il cui accesso è collocato al civico n° 2/I di Via Tenente Gaetano Devitofrancesco. La porta d'ingresso ai locali è poi sita al civico n° 2/I-19.

Il compendio edilizio, di cui è parte l'immobile oggetto del presente paragrafo, è localizzato nel quartiere "Picone", zona abitativa centrale della Città di Bari, sorta in espansione al centro Murattiano, a ridosso della Stazione Ferroviaria e in prossimità della struttura ospedaliera del "Policlinico". L'area, a forte densità antropica, risulta ottimamente collegata alle principali arterie stradali della città ed è caratterizzata dalla presenza diffusa di servizi non solo a scala locale ma anche comunale e sovracomunale.

L'immobile si presenta in pianta con geometria regolare di forma rettangolare e confina a nord e ad ovest con l'immobile, facente parte dello stesso compendio immobiliare e già individuato come Immobile n° 1 (subalterno 274) nella presente relazione; ad est con altre unità immobiliari facenti parte dello stesso compendio immobiliare; a sud con il porticato condominiale (prospiciente la strada privata Tenente Pilota Licio Carri) avente accesso da Via Devitofrancesco n° 2/l.

L'immobile si compone di otto vani oltre che di due bagni ed un corridoio distributivo.

Le stanze che costituiscono l'U.I. di piano terra risultano tutte di forma rettangolare; dalla porta principale di ingresso, si accede ad un primo vano di circa 39,25 m² attualmente adibito a salone acconciature. Proseguendo, con alle spalle la porta di ingresso, si accede al corridoio/disimpegno che distribuisce tutti gli altri ambienti dell'unità immobiliare. In esso affacciano in ordine di successione, partendo da destra e proseguendo in senso orario:

- un vano di circa 12,80 m², adibito a stanza per massaggi, all'interno del quale è stata installata anche una doccia;
- un vano di circa 13,45 m² adibito a stanza per trattamenti estetici dotato di una finestra a nastro con affaccio sul porticato condominiale;
- un vano di circa 8,35 m² adibito a stanza per trattamenti estetici;
- un vano di circa 10,30 m² adibito a stanza per trattamenti estetici;
- un vano di circa 9,60 m² adibito a ripostiglio/deposito, dove è collocato anche il quadro elettrico;
- un vano di circa 11,85 m², adibito a stanza per massaggi, collegato, tramite un piccolo disimpegno (1,05 m²) a uno dei due locali W.C. della superficie di circa 4,05 m².

Il corridoio termina su un ampio vano, adibito a zona cassa/prenotazioni/sala d'attesa della superficie di circa 20,10 m², dal quale è possibile accedere all'ulteriore bagno della superficie di circa 5,90 m², conforme, per dimensioni e attrezzature, alle norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Si precisa che alla data del sopralluogo del 20/01/2022 si è potuto riscontrare che il muro di confine (muro nord del vano zona cassa/prenotazioni/sala d'attesa) con l'U.I. identificata al subalterno 274 (Immobile n° 1 della presente relazione) è stato demolito e sostituito con una chiusura mobile con telaio in pvc, determinando di fatto l'annessione dei due locali ripostiglio

dell'U.I. al subalterno 274. Fin d'ora si precisa l'illegittimità di tale variazione e della necessità di ripristinare le effettive consistenze catastali dei due immobili, rimandando al paragrafo sulle verifiche tecnico-edilizie condotte dallo scrivente C.T.U. per un maggiore approfondimento.

Le strutture portanti dell'edificio condominiale sono costituite da telai (travi, pilastri e setti) in cemento armato e da solai piani in latero-cemento assemblati e completati in opera. Le fondazioni, non ispezionabili né deducibili da progetti, dovrebbero essere - in coerenza con le tecnologie adoperate all'epoca della realizzazione - di tipo a plinti e/o a travi, superficiali e discreti, realizzate in cemento armato in continuità con i pilastri e/o i setti sovrastanti.

L'altezza edilizia interna è di metri 4,50 circa. Si precisa tuttavia che la totalità dell'immobile (a meno del locale bagno) risulta controsoffittata con controsoffitti modulari a quadrotte, che ne riducono il valore, pur essendo sempre garantita un'altezza utile interna maggiore del minimo prescritto dalle norme igieniche e sanitarie e dal Regolamento Edilizio Comunale per la agibilità della destinazione terziaria o per quella commerciale.

Le pareti interne, di tramezzo o di tompagno, sono intonacate e tinteggiate, mentre le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica fino all'altezza di 2,20 m. I pavimenti interni sono in materiale ceramico, a meno di alcuni vani con pavimentazioni in laminato. Gli infissi esterni sono in pvc.

L'immobile è dotato di impianto di produzione di acqua calda sanitaria con generazione affidata a tre boiler elettrici ed è dotato di due unità per la climatizzazione del tipo a pompa di calore ad espansione diretta con motori esterni posizionati sulla facciata esterna nel porticato condominiale. L'impianto elettrico, sebbene in discreto stato, non appare conforme alle norme attuali. L'esame a vista di tutti gli impianti ha evidenziato la necessità di una messa a norma generale. Non è stato comunque possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti. Laddove siano assenti le dichiarazioni di conformità, sarà possibile sostituirle con dichiarazioni di rispondenza (ove possibile), rese da parte di tecnico abilitato, in quanto trattasi di impianti realizzati verosimilmente prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/08.

Lo stato di conservazione e di funzionalità dell'Immobile appare discreto. Alla data di stesura della presente perizia non si ravvisa la necessità di particolari opere di manutenzione ordinaria/straordinaria. Si precisa tuttavia che non è stato possibile ispezionare l'intradosso dei

solai di copertura e i lucernai presenti sullo stesso, in quanto totalmente occultati dai controsoffitti.

IDENTIFICAZIONE CATATALE

Dalla visura storica per immobile n. T414199, acquisita dallo scrivente in data 16/03/2023, l'immobile risulta in Catasto fabbricati del Comune di Bari, al Foglio di mappa n. 29 – Particella n. 63 – Subalterno 273, Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 9,5 vani, Superficie catastale Totale 171 m², Rendita Euro 5.298,85.

Il bene risulta intestato in catasto alla società
in proprietà per 1/1.

| Catasto Fabbricati | | | | | | | | | |
|---------------------|-------|------|---------------------|-----------|--------|----------|-------------------------------|------------|-------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 29 | 63 | 273 | 2 | A/10 | 4 | 9,5 vani | Totale: 171 m ² | € 5.298,85 | T |

CONFINI

L'Immobile confina:

- a nord e ad ovest con altro immobile, facente parte dello stesso compendio immobiliare e individuato come Immobile n° 1 (subalterno 274) della stessa procedura R.F. 8/2007;
- ad est con altre unità immobiliari facenti parte dello stesso compendio immobiliare;
- a sud con il porticato condominiale (prospiciente la strada privata Tenente Pilota Licio Carri) avente accesso da Via Devitofrancesco n° 2/l.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273 | | |
|--|-----------|---|
| Periodo | Proprietà | Dati Catastali |
| Dal 13/02/2009 al 09/02/2010 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 273 Zc. 2 - Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 9,5 vani Rendita € 3.900,54 Via Tenente Gaetano De Vitofrancesco n. 2/l/19 Piano T |
| Dal 09/02/2010 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati |

| | | |
|--|--|--|
| | | Fg. 29, Part. 63, Sub. 273 Zc. 2 - Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 9,5 vani Rendita € 5.298,85 Via Tenente Gaetano De Vitofrancesco n. 21/19 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2021 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 273 Zc. 2 - Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 9,5 vani Superficie catastale Totale 171 m ² Rendita € 5.298,85 Via Tenente Gaetano De Vitofrancesco n. 21/19 Piano T |
| Dal 07/05/2021 al 16/03/2023 (data estrazione visura) | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 273 Zc. 2 - Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 9,5 vani Superficie catastale Totale 171 m ² Rendita € 5.298,85 Via Tenente Gaetano De Vitofrancesco n. 21/19 Piano T |

La Cronistoria Catastale nei periodi descritti è legata a:

- **13/02/2009**: Variazione del 13/02/2009 Pratica n. BA0076934 in atti dal 13/02/2009 Variazione di Toponomastica – Frazionamento e Fusione (FRF) - Variazione della destinazione parziale (VDE PARZIALE) – Ristrutturazione (RST) (n. 3759.1/2009)
- **09/02/2010**: Variazione nel classamento del 09/02/2010 Pratica n. BA0072162 in atti dal 09/02/2010 (n. 5370.1/2010)
- **09/11/2015**: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- **07/05/2021**: Atto giudiziale DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 07/05/2021 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI BARI Sede BARI (BA) Registrazione n. 868 registrato in data 07/05/2021 - SENTENZA TRASLATIVA - Voltura n. 9793.1/2023 - Pratica n. BA0070651 in atti dal 16/03/2023

L'immobile soppresso, a seguito del Frazionamento e Fusione (FRF) e Variazione della destinazione parziale (VDE PARZIALE), originario dell'immobile periziato (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273), era identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32.

La cronistoria catastale dell'immobile soppresso Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32 è la seguente:

| Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32 - SOPPRESSO | | |
|--|------------------|---|
| Periodo | Proprietà | Dati Catastali |
| Fino al 29/12/1982 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 32 |
| Dal 29/12/1982 al 18/02/1983 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 32 |
| Dal 18/02/1983 al 30/06/1987 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 32 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 32, Zc. 2 Categoria C/2 Consistenza 1295 m ² Rendita £ 36.778 Via Vito Fornarelli n. 7 n. 2/I n. 2/L Piano: T |
| Dal 01/01/1992 al 03/02/2006 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 32, Zc. 2 Categoria C/2 Consistenza 1295 m ² Rendita € 11.302,92 - £ 21.885.500 Via Vito Fornarelli n. 7 n. 2/I n. 2/L Piano: T |
| Dal 03/02/2006 al 13/02/2009 (data della soppressione dell'identificativo catastale) | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 63, Sub. 32, Zc. 2 Categoria C/2 Consistenza 1295 m ² Rendita € 11.302,92 - £ 21.885.500 Via Vito Fornarelli n. 7 n. 2/I n. 2/L Piano: T |

La Cronistoria Catastale nei periodi descritti è legata a:

- **29/12/1982:** Scrittura privata del 29/12/1982 - Voltura in atti dal 30/01/1997 Repertorio n.: 13633 - Rogante: CESARE CERASI Sede: BARI - Registrazione: UR Sede: BARI n: 468 del 10/01/1983 - CESSIONE E MODIFICA DENOMINAZIONE (n. 5694.1/1996)

- **18/02/1983**: Atto Pubblico del 18/02/1983 - Voltura in atti dal 30/01/1997 Repertorio n.: 14022 - Rogante: CESARE CERASI Sede: MONOPOLI - Registrazione: UR Sede: BARI n: 7893 del 12/04/1983 - ATTO DI TRASFORMAZIONE (n. 29571.2/1993)
- **30/06/1987**: Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **01/01/1992**: Variazione del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- **03/02/2006**: Voltura d'ufficio del 03/02/2006 Protocollo n. BA0054302 - Voltura in atti dal 03/02/2009 Repertorio n.: 73550 - Rogante: DALLA RATTA C. Sede: BARI Registrazione: Sede: CONTACT CENTER IST 7064138 (n. 3851.1/2009).

CONFORMITÀ CATASTALE

A seguito dell'analisi della documentazione in atti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Catasto Fabbricati, anche con riferimento non esaustivo all'ultima planimetria catastale in atti, depositata presso il N.C.E.U il 13/02/2009 con dichiarazione protocollo n° BA0076934 e a seguito del rilievo metrico dell'immobile, avvenuto in data 20 dicembre 2022, si sono riscontrate difformità tra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Nello specifico:

1. demolizione del muro di confine (muro nord del vano zona cassa/prenotazioni/sala d'attesa) con l'U.I. identificata al subalterno 274 (Immobile n° 1 della presente relazione); detto muro è stato sostituito con un divisorio mobile di altezza pari a circa 220 cm e con telaio in pvc, determinando di fatto l'annessione dei due locali ripostiglio [1.R] e [1.S] dell'U.I. al subalterno 274;
2. variazione della distribuzione interna con modifica della dimensione e del numero dei vani.

Con riferimento al punto 1), sussiste la necessità inderogabile di ripristinare le effettive consistenze edilizie e catastali dei due immobili. Le opere edilizie per regolarizzare le consistenze edilizie consistono nella realizzazione di un tramezzo di divisione, avente spessore almeno di 20 cm, tra il ripostiglio del subalterno 274 (Immobile n° 1 della presente perizia) ed il vano cassa/prenotazioni/sala d'attesa del subalterno 273. Detto tramezzo, rettilineo, avrà una lunghezza totale pari a 4,70 m e un'altezza di 4,50 m, per una superficie complessiva di circa

21 mq. L'opera verrà completata con la realizzazione degli intonaci e delle tinteggiature su entrambe le superfici verticali.

Si precisa che trattandosi di elemento divisorio di altezza maggiore di 3,50 m, la sua realizzazione non rientra nelle casistiche previste nell'allegato A.2 "Interventi su costruzioni esistenti o manufatti privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici" di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1309 del 03.06.2010 e pertanto la sua realizzazione richiederà la progettazione e il deposito del progetto ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Il costo complessivo dell'opera può essere ritenuto pari ad euro 3.000,00 oltre IVA oltre la parcella del tecnico abilitato alla progettazione e D.L. dell'opera, che sulla base di indagini di mercato si quantifica approssimativamente in Euro 1000,00.

Con riferimento al punto 2), la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 2/2010 del 09/07/2010, alla lettera e) del paragrafo 3, ha chiarito che:

"L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc. ... In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze".

La fattispecie che ci occupa rientra nelle ipotesi in cui la variazione può influire sulla corretta determinazione della rendita e quindi si tratta, di fatto, di una fattispecie che comporta l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto.

Inoltre, operando nell'ambito della conformità catastale ai fini della commerciabilità degli immobili, si deve rilevare che il comma 1-bis art. 29 L. 52/1985 comunque non entra nel merito di quando sia obbligo aggiornare le planimetrie in casi di incoerenze o discordanze, ma contiene esclusivamente la previsione granitica che l'atto di trasferimento tra vivi è nullo qualora non contenga la dichiarazione di conformità alle relative planimetrie catastali.

Per regolarizzare la difformità catastale ed edilizia occorrerà in primo luogo presentare all'amministrazione comunale una Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata da un tecnico abilitato, con pagamento della sanzione di € 1000,00 ai sensi del comma 5 art. 6bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; successivamente occorrerà presentare e depositare, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale del Territorio e Servizi Catastali, la "nuova planimetria catastale" adeguata allo stato attuale, con esatta rappresentazione grafica dello stato di fatto. La presentazione e deposito della pratica di aggiornamento catastale dovrà essere effettuata, da tecnico abilitato, con la compilazione del "Modello Unico Informatico di Aggiornamento degli Atti Catastali" e la redazione delle relative Schede Catastali in formato digitale adeguate allo standard Docfa per l'invio telematico. L'inoltro è subordinato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura pari ad € 50,00.

Il costo complessivo ed onnicomprensivo - competenze tecniche al lordo degli accessori, diritti e sanzioni - per la presentazione della C.I.L.A. tardiva può essere stimato pari ad euro 2.000,00 circa.

Il costo onnicomprensivo della procedura "Docfa" di rettifica della planimetria catastale, comprensivo delle prestazioni professionali lorde e dei diritti catastali per l'immobile variato, oggi può essere ritenuto pari ad euro 750,00 circa.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile in oggetto ricade in aree del territorio comunale di Bari tipizzate come "**Aree di completamento di tipo B3**", disciplinate dall'art. 48 delle N.T.A. della vigente "Variante Generale al Piano Regolatore Generale" adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 991

del 13.12.1973 ed approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1475 del 08.07.1976.

La destinazione d'uso degli immobili è conforme alla destinazione urbanistica di zona e all'art. 40 delle N.T.A. della vigente "Variante Generale al Piano Regolatore Generale".

L'area non è assoggettata a nessun vincolo con riferimento al PUTT/p, al PPTR, né ricade in area vincolata con riferimento al PAI.

Con riferimento allo stato legittimo degli Immobili, deve farsi riferimento a quanto stabilito all'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., in forza del quale *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali...omissis"*.

Con istanza formale di accesso agli atti del 07.10.2022 inoltrata al Comune di Bari - Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata – Sportello Unico per l'Edilizia, il sottoscritto Consulente ha chiesto di visionare le Pratiche Edilizie ed i Certificati di Abitabilità relativi al Complesso Edilizio condominiale del quale sono parte i beni di interesse per la Procedura n°8/2007 che ci occupa e in data 19.10.2022 ha potuto consultare le originarie pratiche edilizie conservate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Bari. Dall'esamina del fascicolo in parola scaturisce che:

- il compendio edilizio, di cui l'immobile periziato costituisce porzione, è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n° 1022/68 rilasciata dal Comune di Bari il 09.11.1968 alla società Impresa
- il compendio è stato dichiarato agibile in data 29 dicembre 1970 con Dichiarazione di abitabilità prot. n. 92199;
- l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intera unità immobiliare è stato disciplinato con Permesso di Costruire n° 405-2008 per "Sanatoria per frazionamento di locale ad uso palestra e cambio di destinazione d'uso dell'unità derivata a centro di estetica" rilasciato dal Comune di Bari il 06.02.2009 a favore della società

Esaminati gli elaborati grafici e le relazioni tecniche allegate ai richiamati titoli abilitativi ed a seguito di sopralluogo con rilievo metrico dello stato di fatto, lo scrivente C.T.U. riconosce che

gli immobili periziati risultano legittimi e conformi a quanto autorizzato, a meno di quanto già rilevato nel precedente paragrafo della presente relazione “CONFORMITA’ CATASTALE” ⁽²⁾, al quale si rimanda per la descrizione delle difformità rilevate e delle procedure amministrative necessarie per sanarle.

Con riferimento alle certificazioni energetiche e alle dichiarazioni di conformità degli impianti si è accertato che:

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile staggito è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - cod. 7200623000363559, opportunamente sottoscritto da tecnico abilitato e redatto il 04/04/2023, ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.Lgs. n.192/2005 e del Decreto Interministeriale del 26/06/2015. Ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n.192/2005 così come modificato dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione, con modificazioni, del D.L. n.63 del 4 giugno 2013 in recepimento della direttiva 2010/31/UE *“L’attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell’edificio o dell’unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell’edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75...omissis”*. Pertanto, il documento in parola risulta avere validità fino al 04/04/2033.

Infine, si precisa che l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intera unità immobiliare, così come disciplinato dal Permesso di Costruire n° 405-2008, rientra nei casi previsti alla lettera c) del comma 2 art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e che pertanto risulta necessario procedere alla presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia della Segnalazione Certificata di Agibilità,

²

1. Demolizione del muro di confine (muro nord del vano zona cassa/prenotazioni/sala d’attesa) con l’U.I. identificata al subalterno 274 (Immobile n° 1 della presente relazione)
2. Diversa distribuzione degli spazi interni

risultando di fatto superata e non più efficace l'originaria Dichiarazione di abitabilità prot. n. 92199 del 29 dicembre 1970.

CONSISTENZA

Le superfici (nette e lorde) sono state calcolate utilizzando il grafico redatto sulla scorta delle planimetrie catastali, dell'elaborato grafico allegato al richiamato Permesso di Costruire n° 405/08 del 06/02/2009 e sulla scorta delle misurazioni effettuate in loco durante l'accesso del 20.01.2022, nonché adottando i criteri specificati nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662".

In particolare:

1. i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non viene considerata;
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Inoltre, essendo gli immobili, annoverabili nel gruppo T (Allegato B del D.P.R. 23 marzo 1998 n°138) la superficie catastale sarà data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

La consistenza è di seguito calcolata considerando lo stato legittimo dell'immobile (catastale e urbanistico-edilizio) e non l'effettivo stato dei luoghi; ovvero sia considerando sanate le difformità rilevate nei paragrafi precedenti, secondo le procedure tecnico-amministrative indicate.

| Immobile n° 3 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273) | | | | | | |
|--|------------------|------------------|----------|--------------------------|---------|-------|
| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coeffic. | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
| Centro estetico | 154,75 mq | 169,45 mq | 1,00 | 169,45 mq | 4,50 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 169,45 mq | | |
| Incidenza condominiale | | | | - % | | |
| Superficie convenzionale Complessiva | | | | 169,45 mq | | |

Si precisa che, l'immobile non è divisibile in natura. Tuttavia, essendo la quota in titolarità pari all'intero e non essendoci di conseguenza comproprietari indivisi, il bene sarà posto in vendita nella sua interezza, non sussistendo pertanto alcun problema in merito alla sua divisibilità in natura.

PARTI COMUNI

Quanto venduto sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti quali attualmente esistono in dipendenza della situazione di condominio e con i diritti di comproprietà, proporzionali al suo valore, sulle parti dell'edificio che sono comuni per destinazione e ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e:

1. con tutti i patti, condizioni e limitazioni contenuti nell'atto a ministero del Notaio Carmela Mongelli di Carbonara di Bari in data 19 gennaio 1990, registrato a Bari il 6 febbraio 1990 al numero 1878 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 30 gennaio 1990 ai numeri 5037/4221;
2. con tutti i patti, condizioni e limitazioni contenuti nel Regolamento di Condominio allegato all'atto a ministero del Notaio Michele Costantini di Sammichele di Bari (BA) in data 18

- giugno 1971, registrato a Casamassima il 7 luglio 1971 al numero 288 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 24 giugno 1971 al numero 28662;
3. con tutti i patti, condizioni e limitazioni come meglio risultano dal Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "C" all'atto a ministero del Notaio Michele Costantini di Sammichele di Bari (BA) in data 23 dicembre 1972, registrato a Bari l'11 gennaio 1973 al numero 1743 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 20 gennaio 1973 ai numeri 6825/6826, con esclusione però di tutte le superfici a piano terra completamente chiuse; di tutti i locali interrati ad eccezione delle porzioni di questi, di ragione condominiale, destinati a centrale termica, a servizio dei piani sovrastanti il piano terra e di quelli destinati ad autoclave, intesi, gli stessi impianti comuni, nella loro completa consistenza di installazioni metalliche, di locali e di accessori.

L'immobile sarà, altresì, venduto con la correlativa quota condominiale delle zone e delle aree scoperte comunitarie, le quali sono pertinenti per quota condominiale ai singoli fabbricati dell'intero comprensorio delimitato dalla Via Giulio Petroni, dalla Via Giuseppe Capruzzi, dalla Via Albert Einstein e dalla Via Ten. Gaetano Devitofrancesco, in ragione della cubatura dei fabbricati medesimi, salve le limitazioni esercitabili dal Comune di Bari in forza della convenzione di lottizzazione di cui all'atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 16 febbraio 1967, ivi registrato il 25 febbraio 1967 al numero 240 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 25 febbraio 1967 al numero 9388, seguito da atto integrativo a ministero dello stesso Notaio Carbone in data 21 maggio 1968, registrato a Bari il 4 giugno 1968 al numero 467 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 5 giugno 1968 al numero 23954, con la precisazione che dalle dette zone e aree sono escluse le rampe e le strade di accesso al piano cantinato, in quanto le une e le altre di proprietà ed uso esclusivo – in condominio - dei proprietari dei locali dalle prime e dalle seconde serviti e con esclusione anche delle zone o aree scoperte di piano terra del secondo blocco delimitato a Nord dai fabbricati H, I, L, M e N, ad ovest da Via Ten. Gaetano Devitofrancesco, a sud dalla proprietà Barsanti o aventi causa e ad est da altre zone o aree comunitarie, in quanto di proprietà esclusiva della società alienante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù né censi né livelli né usi civici gravanti sul Bene

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato e utilizzato dal conduttore per la propria attività di centro estetico.

Con contratto di locazione sottoscritto il 09.02.2006 e registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Bari 2 al n. 2148 il 15.02.2006, la società _____ in persona del suo Amministratore Unico Sig. _____ concedeva in locazione, _____ di _____), l'immobile periziato, perché fosse adibito direttamente ed esclusivamente ad uso centro di estetica. Secondo il contratto, la locazione prevedeva una durata di 6 anni a partire dal 03.02.2006 fino al 02.02.2012 con un rinnovo di un ugual periodo fino al 02.02.2018. Il canone di locazione era convenuto tra le parti per i primi sei anni nella misura complessiva di € 180.000,00 oltre IVA, con un canone mensile di € 1.500,00 oltre IVA per il primo anno di locazione, € 2.000,00 oltre IVA per il secondo anno di locazione, € 2.500,00 oltre IVA per il terzo anno di locazione e € 3.000,00 per il quarto, quinto e sesto anno di locazione. Era altresì prevista la rivalutazione ISTAT al 75% del canone di locazione a decorrere dall'inizio del quarto anno di locazione e al 100% a partire dal settimo anno di locazione.

Con successiva scrittura integrativa al Contratto di Locazione, sottoscritta il 27.02.2007 e registrata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Bari 2 al n. 3136 il 06.03.2007, le parti convenivano di modificare il canone mensile previsto per il secondo anno di locazione dai € 2.000,00 oltre IVA, previsti in contratto, ad € 1.800,00 oltre IVA.

Con successiva scrittura integrativa al Contratto di Locazione, registrata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Bari 2 al n. 3342 il 03.03.2008, le parti convenivano di modificare il canone mensile previsto per tutti gli anni successivi al secondo, fissandolo in € 2.000,00 oltre IVA.

Con successiva scrittura integrativa al Contratto di Locazione, sottoscritta il 06.12.2012, la parte conduttrice comunicava e la parte locatrice accordava la modifica della ragione sociale in _____ e l'esclusione dell'IVA.

Il contratto di locazione si è tacitamente rinnovato fino al 02.02.2024, ai sensi dell'articolo 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non essendo intervenuta alcuna comunicazione di disdetta da parte del locatore.

Con nota pec del 23/12/2021, il Liquidatore Giudiziale, Avv. Emmanuele Virgintino, comunicava all'Agenzia delle Entrate, per le annotazioni di legge, e al conduttore, l'immissione in possesso

dell'immobile in capo alla società e la contestuale voltura del contratto di locazione in essere, a seguito della sentenza n.868/2021 pubblicata il 7 maggio 2021 della Corte d'Appello di Bari che confermava la restituzione dell'immobile dalla

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene alla società in concordato preventivo:

(Proprietà 1/1)

L'immobile, quale porzione derivata dal frazionamento (Variazione del 13/02/2009 Pratica n. BA0076934 in atti dal 13/02/2009) dell'immobile precedentemente individuato in catasto al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32, è pervenuto alla , già Impresa

a sua volta già

per aver la stessa società realizzato l'immobile a propria cura e spese sul suolo alla stessa pervenuto con atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 9 settembre 1968, ivi registrato il 27 settembre 1968 al numero 8384 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 7 ottobre 1968 al numero 41873.

Si precisa che il bene fu trasferito alla società

con Atto di Compravendita del 03.02.2006, rogato dal notaio Dott. Concetta Adriana Della Ratta (Repertorio n° 73550 – Raccolta n. 8357) registrato a Bari il giorno 10.02.2006 al n. 1784 serie 1T e trascritto a Bari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 11.02.2006 al Registro Generale n° 7004 e Registro Particolare n° 4534.

Con sentenza non definitiva del 19.7.2016 n.4137/2016 del Tribunale di Bari e con sentenza passata in giudicato n. 868/2021 del 16.02.2021 pubblicata il 07.05.2021 della Corte di Appello

³ Giusto Atto pubblico di trasformazione società del 18/02/1983 (Repertorio n. 14022) per notar Cesare Cerasi in Monopoli registrato a Bari al n. 7893 il 12/04/1983.

⁴ Giusta Scrittura privata del 29/12/1982 per "Cessione e modifica denominazione" autenticata per Notar Cesare Cerasi in Bari (Rep. n.: 13633) e registrata a Bari al n. 468 del 10/01/1983.

di Bari, Il Sezione Civile (R.G. n. 1638/2017 – Reper. N. 1291/2021 del 07/05/2021), si dichiarava definitivamente risolto il contratto di compravendita (Rep. 73550 - Racc.8357) notaio Della Ratta del 03.02.2006, intercorso tra la società

dei beni immobili in Bari, riportati in catasto al foglio 29 particella 63 sub 201, particella 63 sub 203, particella 63 sub 32, particella 62 sub 145 e particella 62 sub 146 (Annotazione trascritta il 28.03.2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al Registro Generale n° 15202 e Registro Particolare n° 1567).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Immobile n° 3 (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273) | | | | | |
|---|-------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 13/02/2009 (data di costituzione dell'identificativo catastale) al 07/05/2021 | | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° | Racc. n° |
| | | Notar Concetta Adriana Della Ratta di Bari | 03/02/2006 | 73550 | 8357 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 11/02/2006 | 7004 | 4534 |
| | | Registrazione | | | |
| presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Bari | 10/02/2006 | | 1784/1T | | |
| Dal 07/05/2021 al 04/02/2023 | | Atto Giudiziario | | | |
| | | Pubblico Ufficiale | Rep. n° | Data | |
| | | Corte di Appello di Bari | 1291/2021 | 07/05/2021 | |
| | | Sentenza n. 868/2021 del 16/02/2021 (R.G. n. 1638/2017) | | | |
| | | Pubblicata il 07/05/2021 | | | |
| | | Annotazione | | | |
| | | presso | Data | R.G. N° | Reg.Par.N° |
| Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 28/03/2022 | 15202 | 1567 | | |
| Formalità di riferimento | | | | | |
| Trascrizione R.P. 4534 del 11/02/2006 | | | | | |

L'immobile soppresso, originario dell'immobile periziato (Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273), era identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32.

La provenienza ventennale dell'immobile soppresso Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32 è la seguente:

| Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32 - SOPPRESSO | | | | | |
|--|-------------------|---|-------------------|------------------|-------------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 18/02/1983 al 03/02/2006 | | Atto di trasformazione società | | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° | Racc. n° |
| | | Notar Cesare Cerasi di Monopoli | 18/02/1983 | 14022 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UR Bari | 12/04/1983 | 7893 | | | |
| Dal 03/02/2006 al 13/02/2009 (data della soppressione dell'identificativo catastale per Variazione di Toponomastica, Frazionamento e Fusione (FRF), Variazione della destinazione parziale (VDE PARZIALE), Ristrutturazione (RST)) | | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° | Racc. n° |
| | | Notar Concetta Adriana Della Ratta di Bari | 03/02/2006 | 73550 | 8357 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 11/02/2006 | 7004 | 4534 |
| | | Registrazione | | | |
| | | presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Bari | 10/02/2006 | | 1784/1T | | |

Si precisa che con sentenza non definitiva del 19.7.2016 n.4137/2016 del Tribunale di Bari e con sentenza 868/2021 del 16.02.2021 pubblicata il 07.05.2021 della Corte di Appello di Bari, Il Sezione Civile, si dichiarava definitivamente risolto il contratto di compravendita (Rep. 73550 - Racc.8357) notaio Della Ratta del 03.02.2006, intercorso tra la società _____ (parte venditrice) e la società _____

dei beni immobili in Bari, riportati in catasto al foglio 29 particella 63 sub 201, particella 63 sub 203, particella 63 sub 32, particella

62 sub 145 e particella 62 sub 146 (Annotazione trascritta il 28.03.2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al Registro Generale n° 15202 e Registro Particolare n° 1567).

Pertanto, ai sensi del disposto art. 2650 Codice Civile sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Decreto di Omologazione del concordato preventivo avvenuta in data 04/05/2022 (Registro Particolare 16911 Registro Generale 22906).

La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla trascrizione del Decreto di Omologazione del concordato preventivo risulta per ciò che concerne la porzione precedentemente individuata in catasto al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32, per aver la stessa società realizzato l'immobile a propria cura e spese sul suolo alla stessa pervenuto con atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 9 settembre 1968, ivi registrato il 27 settembre 1968 al numero 8384 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 7 ottobre 1968 al numero 41873.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale -Territorio _ Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) n° T175997 aggiornata al 04/02/2023 sull'immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di BARI (BA) Foglio 29 - Particella 63 - Subalterno 273 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscrizione a Bari del 16/07/2013 - Registro Particolare 3365 - Registro Generale 25131

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3235 del 1993

Dati relativi al titolo: Atto Notarile Pubblico del 04/08/1993 (Rep. 18675/3632) – Rogante Pubblico Ufficiale: Notar CAPANO CONCETTA di BARI (BA)

Capitale € 1.291.142,25 - Totale € 3.227.855,62

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273

BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: BARI (BA) Catasto FABBRICATI - Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32

A favore di BANCO DI NAPOLI SPA

Contro (

Contro

Trascrizioni

▪ **Atto Giudiziario - Decreto di Omologazione Concordato Preventivo**

trascritto a Bari il 04/05/2022 - Registro Particolare 16911 - Registro Generale 22906

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 6729 del 29/09/2008

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273

BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274

BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203

BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145

BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146

A favore di Massa dei creditori del

Contro

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale -Territorio _ Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) n° T526277 aggiornata al 30/01/2023 sull'immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di BARI (BA) Foglio 29 - Particella 63 - Subalterno 32 (originario del 273) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

▪ **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione del 01/03/1997 - Registro Particolare 903 - Registro Generale 7240

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE DI BARI Repertorio 364 del 27/02/1997

Capitale £ 623.365.732 - Interessi £ 280.514.580 - Spese £ 56.119.688 - Totale £ 960.000.000

A favore di BANCO DI NAPOLI SPA

Contro

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 736 del 03/03/1998 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 3928 del 05/07/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

▪ **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscrizione a Bari del 16/07/2013 - Registro Particolare 3365 - Registro Generale 25131

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3235 del 1993

Dati relativi al titolo: Atto Notarile Pubblico del 04/08/1993 (Rep. 18675/3632) – Rogante Pubblico Ufficiale: Notar CAPANO CONCETTA di BARI (BA)

Capitale € 1.291.142,25 - Totale € 3.227.855,62

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: BARI (BA) Catasto FABBRICATI - Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32

A favore di BANCO DI NAPOLI SPA

Contro

Contro

Trascrizioni

▪ **Atto tra vivi - COMPRAVENDITA**

trascritto il 11/02/2006 - Registro Particolare 4535 - Registro Generale 7005

Pubblico ufficiale Notaio Della Ratta Concetta Adriana - Repertorio 73550/8357 del 03/02/2006

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 169
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 171
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 172
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 179

A favore di

Contro

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1567 del 28/03/2022 (RISOLUZIONE)

▪ **Domanda giudiziale - RESCISSIONE**

trascritto il 15/02/2007 - Registro Particolare 7207 - Registro Generale 10376

Atto Giudiziario del 08/02/2007 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2196

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 201
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 169
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 171
BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 172

BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 179

A favore di

Contro

▪ **Atto Esecutivo o Cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

trascritto il 27/04/2007 - Registro Particolare 16748 - Registro Generale 25708

ATTO GIUDIZIARIO Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1521 del 13/03/2007

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32

A favore di SAN PAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli (NA) – C.F. 04485191219

Contro

▪ **Atto Giudiziario - Decreto di Omologazione Concordato Preventivo**

trascritto a Bari il 04/05/2022 - Registro Particolare 16911 - Registro Generale 22906

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 6729 del 29/09/2008

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273

BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274

BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203

BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145

BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146

A favore di Massa dei creditori del

Contro

Annotazioni

▪ **Annotazione a iscrizione - RESTRIZIONE DI BENI**

Annotazione del 03/03/1998 - Registro Particolare 736 - Registro Generale 6527

Pubblico ufficiale ERNESTO FORNARO Repertorio 122939 del 24/10/1997

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 903 del 1997

▪ **Annotazione a iscrizione - RESTRIZIONE DI BENI**

Annotazione del 05/07/2016 - Registro Particolare 3928 - Registro Generale 29674

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 113 del 30/04/2015

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 903 del 1997

▪ **Annotazione a trascrizione - RISOLUZIONE**

Annotazione del 28/03/2022 - Registro Particolare 1567 - Registro Generale 15202

ATTO GIUDIZIARIO

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 868/2021 del 16/02/2021

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4534 del 11.02.2006

ASSOGGETTABILITA' IMMOBILE A IVA

Ai sensi dell'art. 10, comma primo n. 8-bis D.P.R. 633/1972, così come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012 e dal Decreto legislativo del 03/08/2022 n. 114, *“le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione...omissis...”*, sono operazioni esenti dall'imposta IVA.

Nella fattispecie, pertanto, non ricorrono i presupposti di obbligatorietà, ma residua la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA da parte del cedente.

STIMA

Preliminarmente, si è proceduto a calcolare il valore dell'immobile, su base catastale. Esso, senza la pretesa di essere un indice di riferimento definitivo, costituisce piuttosto un parametro di controllo. Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%), per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. Nel caso in questione, si ha:

Immobile n° 3 (Foglio 29 Particella 63 Sub. 273)

Rendita catastale = € 5.298,85

Rendita catastale rivalutata al 5% = € 5.563,79

Moltiplicatore C = 60

Valore catastale = € 333.827,55

Valore catastale immobile: € 333.827,55

Come secondo parametro di controllo, si è proceduto alla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in accordo a quanto

stabilito dal Provvedimento AdE del 27 Luglio 2007 n. 120811 “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”, secondo cui il valore normale degli immobili è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite al periodo dell’atto di compravendita e allo stato conservativo “normale”, per la specifica destinazione d’uso dell’immobile ivi censita.

Per la zona OMI di riferimento sono disponibili le seguenti quotazioni immobiliari:

Fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate Anno 2022 – Semestre 1

Fascia/zona: Centrale/Quartiere Carrassi 1 – Trav. Via Capruzzi, B. Croce, A. Volta, Unità D’Italia, Papa Giovanni XXIII, G. Solarino, Il Quartierino, V. De Grecis

Codice di zona: B11

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI, B.CROCE, A.VOLTA, UNITA' D'ITALIA,PAPA GIOVXXIII, G.SOLARINO, IL QUARTIERINO,V.DEGRECIS

Codice zona: B11

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | Normale | 1600 | 2100 | L | 6,7 | 8,7 | L |
| Uffici strutturati | Normale | 1700 | 2200 | L | 7,1 | 9,2 | L |

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Per cui:

Valore normale unitario = $(1.600 + 2.100) / 2 = \text{€/mq } 1.850,00$

La stima su valore “OMI” tiene conto dello stato di conservazione normale, compatibile con lo stato conservativo degli immobili stimati.

Valore immobile su base OMI: € 1.850,00 €/m² x 169,45 mq = € 313.482,50

Definiti i valori di controllo, il procedimento utilizzato per stimare gli immobili sopra descritti è quello del *Market Comparison Approach (MCA)*, integrato con il *Sistema di Stima (SdS)* per una più corretta individuazione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del bene. L'integrazione delle due richiamate metodologie di estimo costituiscono, a livello internazionale, uno dei più validi procedimenti di stima diretta pluriparametrica. “Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti” (*Simonotti, 2006*). Il principio su cui si fonda il procedimento di stima impiegato nella presente perizia, poggia sulla considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha una adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche e nello stesso mercato. Il MCA + SdS è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il valore complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'ammontare della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità/consistenza o al grado della reciproca caratteristica, dal cosiddetto “prezzo marginale”. Il Market Comparison Approach (MCA) e il Sistema di Stima (SdS) formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili simili (Comparabili), contrattati di recente e di costo noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche

degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche "quantitative" che presentano un riferimento o un'indicazione nello specifico segmento di mercato in cui rientra il subject mentre, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche "qualitative", per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Per ogni Comparabile e per ogni Caratteristica è stato svolto un Aggiustamento al Prezzo Totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare della caratteristica e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Da questo deriva che la differenza del prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro singole caratteristiche, qualitative e quantitative considerate.

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha l'immobile oggetto della presente stima, di cui non conosciamo il prezzo ma del quale sono note tutte le caratteristiche che influenzano il costo finale, dall'altro, abbiamo un campione omogeneo costituito da beni dei quali sono noti il prezzo e tutte le caratteristiche prese in considerazione per il subject.

In particolare, tra gli altri, sono state considerate le caratteristiche intrinseche (proprie del Bene) ed estrinseche (proprie dell'ambito urbano in cui ricade) di seguito elencate: - ubicazione; - vetustà; -visibilità dalla pubblica via; -accessibilità -stato di finitura, conservazione e manutenzione; -tipologia; -dotazione impiantistica; -dinamica ed andamento del mercato immobiliare locale; - valore della rendita.

Alla luce di quanto innanzi esposto e a seguito dell'analisi e riconciliazione dei prezzi marginali ricavati dalle comparazioni effettuate, si ritiene di individuare la più probabile ed adeguata quotazione di mercato del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 1.650 €/mq della superficie commerciale. Il Valore di Mercato che ne deriva, per operatività utilizzata per ottenerlo, dovrà essere inteso come valore a corpo e non a misura, comprensivo delle pertinenze e degli accessori nonché dei diritti sulle parti comuni dell'edificio condominiale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale totale | Valore unitario | Valore Complessivo | Quota in vendita |
|---|--|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Immobile N° 3 Locale adibito a centro di estetica, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/I-19, Piano Terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273 Categoria Catastale A/10 | 169,45 mq | 1.650,00 €/mq | € 279.592,50 | 100 % |

Valore di stima con metodo comparativo: € 279.592,50

Essendo l'immobile locato, è d'uopo procedere anche alla stima del valore dell'immobile con procedimento di stima indiretto per capitalizzazione del reddito. Questo criterio determina il valore di un immobile partendo dal reddito che lo stesso produce, ossia dal canone annuo di locazione. E' un metodo di carattere finanziario, che rispecchia un approccio "da investitore" il quale, prefissandosi una redditività minima sul capitale immobilizzato, definisce il valore del cespite conseguentemente all'investimento dello stesso capitale. La stima analitica o indiretta del valore di mercato di un bene economico si elabora attraverso l'attualizzazione della sua redditività R_n netta, futura, ordinaria e prevedibile per n anni ad un saggio di capitalizzazione indicato dal mercato o desunto dall'analisi economica.

Il reddito netto R_N si ricava deducendo dal reddito lordo R_L (canone di locazione) le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, manutenzione, assicurazione, affitto ed insolubilità, direzione ed amministrazione, interesse scalare su dette spese, ecc.), valutabili nella misura del 25%.

Il saggio di capitalizzazione (o di investimento) r dei beni immobili non residenziali mediamente si aggira fra il 4,0 / 6,0 % lordo e prendendo il valore medio del 5,00 % si applica la relazione:

$$r = [5,00\% + (\text{fattori ascendenti}) - (\text{fattori discendenti})]$$

dove, nella fattispecie, i fattori ascendenti sono individuabili in:

A/1 Notevole offerta di immobili con destinazione terziaria nella zona;

A/2 Probabilità di maggior oneri fiscali;

A/3 Scarsa possibilità di ottenere attualmente mutui bancari e incremento dei tassi di interesse.

Il calcolo dei fattori ascendenti ha dato: + 1,00 %

I fattori discendenti sono individuabili in:

D/1 Costi di costruzione in aumento;

D/2 Propensione ad investire i risparmi in beni di rifugio;

D/3 Zona che offre maggiore sicurezza di locazione;

D/4 taglio medio del locale, con maggiore richiesta.

Il calcolo dei fattori discendenti ha dato: - 0,50 %

Pertanto, il tasso di capitalizzazione risulta pari a $r = [5,00\% + 1,00\% - 0,50\%] = 5,50\%$

Il valore dell'immobile sarà pari a $V = Rn / r$

Come detto nel precedente paragrafo "Stato di occupazione", l'immobile risulta locato con un canone annuo di € 24.000,00. Per tale valore bisogna considerare gli incrementi ISTAT che sarebbero dovuti intervenire contrattualmente ogni anno a far data dal 01.01.2009, e pertanto si ha:

Capitale Iniziale: € 24.000,00

Data Iniziale: 01/01/2009 - Data Finale: 31/12/2022

Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2009 - Scadenza Rivalutazione: Dicembre 2022

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 134,2 - Indice alla Scadenza: 118,2 - Raccordo Indici: 1,47

Coefficiente di Rivalutazione: 1,295

Totale Rivalutazione: € 7.080,00

Capitale Rivalutato: € 31.080,00

che rappresenta il Reddito Lordo annuo.

Deducendo le spese di gestione nella misura del 25% si ottiene un Reddito netto pari ad € 23.310,00.

Capitalizzando al saggio del 5,50 % si ottiene il valore di € 423.818,19

Valore di stima per capitalizzazione del reddito: € 423.818,19

In considerazioni delle stime effettuate utilizzando una pluralità di metodologie collaterali, il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere individuato nel valore medio aritmetico tra i risultati ottenuti.

Pertanto:

$V = (V_{OMI} + V_{MCA} + V_{CR}) / 3 = (€ 313.482,50 + € 279.592,50 + € 423.818,19) / 3 = € 338.964,40$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese per la regolarizzazione amministrativa - Trattando della regolarità edilizia degli immobili, è stato riferito in merito alla distonia tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dai titoli edilizi rilasciati e che, per la regolarizzazione amministrativa, occorre produrre una C.I.L.A. tardiva il cui costo complessivo ed omnicomprensivo - competenze tecniche al lordo degli accessori, diritti e sanzioni - può essere stimato pari ad euro 2.000,00. Detta spesa è stata intesa posta a carico dell'Acquirente.

Inoltre con riferimento alla difformità connessa alla demolizione del muro di confine (muro nord del vano zona cassa/prenotazioni/sala d'attesa) con l'U.I. identificata al subalterno 274 (Immobile n° 1 della presente relazione) e alla necessità inderogabile di ripristinare le effettive consistenze edilizie e catastali dei due immobili, il costo complessivo delle opere è stato ritenuto pari ad euro 3.000,00 oltre IVA e oltre la parcella del tecnico abilitato alla progettazione e D.L. dell'opera, che sulla base di indagini di mercato si è quantificata approssimativamente in Euro 1000,00. Detta spesa complessiva di € 4.660,00 andrà equamente ripartita tra i due immobili interessati ed è stata intesa posta a carico dell'Acquirente.

Spese per la regolarizzazione catastale - La planimetria catastale attuale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto rappresenta una distribuzione interna differente: le spese occorrenti per la regolarizzazione catastale possono essere ritenute pari a euro 750,00, intese poste a carico dell'Acquirente.

Riduzione forfettaria - Al valore stimato dell'immobile, appare opportuno applicare una riduzione forfettaria pari al 15%, per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché a salvaguardia per l'assenza di garanzie su vizi occulti.

Riepilogando

| Tipologia di deprezzamento | Valore |
|--|---------------|
| Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia | € 2.000,00 |
| Opere per la regolarizzazione urbanistico, edilizia e catastale | € 2.330,00 |
| Oneri per la regolarizzazione catastale | € 750,00 |
| Riduzione forfettaria del 15% - Rischio assunto per mancata garanzia | € 50.844,66 |

Pertanto, il più probabile valore di mercato, al netto di tutti gli aggiustamenti e decurtazioni, è pari a € 283.039,74 che viene approssimato ad **€ 283.000,00** (euro duecento ottanta tre mila), *che diviso per una superficie complessiva commerciabile di 169,45 m² risulta pari a 1.670,10 €/m².*

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

▪ Immobile N° 4

Appartamento ad uso ufficio, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/N-17, piano primo con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145 Categoria Catastale A/10 (Coordinate Geografiche: 41°06'58.4" N - 16°52'01.9" E).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La prima "Comunicazione di Inizio delle Operazioni e di Accesso agli Immobili" del 19.01.2022 - spedita dal Consulente a mezzo pec - aveva fissato l'accesso agli immobili per il 20.01.2022 alle ore 10,00.

In occasione delle operazioni peritali del 20.01.2022, alla presenza dell'Avv. Pier Paolo Chieco, delegato dal Liquidatore Giudiziale Avv. Emmanuele Virgintino, e del Sig.

liquidatore della società _____, è stato possibile accedere e visionare l'immobile in oggetto.

Con secondo accesso del 10.02.2023, si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

DESCRIZIONE ANALITICA

L'immobile, a destinazione terziaria, è porzione di un compendio edilizio ubicato in Bari, fra le Vie Giulio Petroni, Tenente Pilota Licio Carri, Tenente Gaetano Devitofrancesco e Albert Einstein, realizzato agli inizi degli anni '70 e articolato su otto piani fuori terra destinati a negozi, uffici e civile abitazione.

Il compendio edilizio, di cui è parte l'immobile oggetto del presente paragrafo, è localizzato nel quartiere "Picone", zona abitativa centrale della Città di Bari, sorta in espansione al centro Murattiano, a ridosso della Stazione Ferroviaria e in prossimità della struttura ospedaliera "Policlinico". L'area, a forte densità antropica, risulta ottimamente collegata alle principali arterie stradali della città ed è caratterizzata dalla presenza diffusa di servizi non solo a scala locale, ma anche comunale e sovracomunale.

L'immobile, con accesso dal portone condominiale al civico n° 2/N-17 di Via Tenente Gaetano Devitofrancesco (il portone si trova sul porticato condominiale con accesso dal civico n° 2/N di

Via Tenente Gaetano Devitofrancesco), è posto al primo piano sul piano terra, con ingresso dalla porta a destra salendo le scale.

L'immobile si presenta in pianta con geometria regolare di forma ad " L " (elle) e confina a Est con altro immobile di piano primo, facente parte dello stesso compendio immobiliare; ad Ovest in parte con vano scale condominiale e in parte con altro immobile, facente parte dello stesso fabbricato e già individuato come Immobile n° 5 (subalterno 146) nella presente relazione; mentre i lati Nord e Sud risultano liberi e affacciano direttamente su Via Tenente Pilota Licio Carri e su strada condominiale, rispettivamente.

L'immobile **nella sua configurazione attuale e nello stato effettivo dei luoghi** si compone di cinque vani, oltre che di due bagni, un ripostiglio ed un corridoio/disimpegno distributivo.

Le stanze che costituiscono l'U.I. risultano tutte di forma rettangolare. Dalla porta principale di ingresso, si accede direttamente ad un primo vano di circa 16,65 m² netti, attualmente adibito ad hall di ricevimento/sala d'attesa. Da detto vano si accede, partendo da destra e proseguendo in senso antiorario, a un bagno di circa 4,60 m² netti; a un vano ufficio di circa 21,60 m² netti, con ripostiglio interno di circa 3,15 m² netti; a un ampio vano di circa 40,90 m² netti, adibito a sala riunioni; a un corridoio di disimpegno di circa 6,80 m² netti. Dal disimpegno, sul quale è stata anche realizzata una seconda porta di caposcala sul pianerottolo condominiale, di accede ad un vano ufficio di circa 14,75 m² netti. Il corridoio termina infine su un ampio vano di circa 38,40 m² netti, dal quale è possibile accedere all'ulteriore bagno, munito di antibagno, con una superficie complessiva di circa 4,50 m² netti.

Tutti gli ambienti, a meno della hall d'ingresso e di uno dei bagni, risultano illuminati e aerati naturalmente, essendo tutti provvisti di finestre con esposizione nord o sud.

Le strutture portanti dell'edificio condominiale sono costituite da telai (travi, pilastri e setti) in cemento armato e da solai piani in latero-cemento assemblati e completati in opera. Le fondazioni, non ispezionabili né deducibili da progetti, dovrebbero essere - in coerenza con le tecnologie adoperate all'epoca della realizzazione - di tipo a plinti e/o a travi, superficiali e discreti, realizzate in cemento armato in continuità con i pilastri e/o i setti sovrastanti.

L'altezza edilizia interna è di metri 2,80 circa.

Le pareti interne, di tramezzo o di tompagno, sono intonacate e tinteggiate, mentre le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica. I pavimenti interni sono in pietra naturale

e in materiale ceramico nei bagni; l'ampio vano posto al termine del corridoio ha una pavimentazione in legno. Gli infissi esterni, di tipologia a nastro, sono in pvc.

L'immobile è dotato di impianto di produzione di acqua calda sanitaria, con generazione affidata a due boiler elettrici di modestissima capienza, ed è dotato, per la climatizzazione, di unità interne del tipo a pompa di calore ad espansione diretta con motori esterni posizionati sulla facciata del fabbricato. L'impianto elettrico, sebbene in discreto stato, non appare conforme alle norme attuali. Inoltre, pur essendo la fornitura elettrica unica, all'interno dell'U.I. sono presenti due quadri elettrici generali, di cui uno a servizio della porzione legittima ed uno a servizio della porzione di immobile annessa, così come chiarito nel prosieguo della relazione. L'esame a vista di tutti gli impianti ha evidenziato la necessità di una messa a norma generale. Non è stato comunque possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti. Laddove siano assenti le dichiarazioni di conformità, sarà possibile sostituirle con dichiarazioni di rispondenza, rese da parte di tecnico abilitato, in quanto trattasi di impianti realizzati verosimilmente prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/08.

Sempre con riferimento agli impianti, si evidenzia che il bagno ricavato all'interno dell'ampio vano terminale, è collegato alla montante condominiale degli scarichi reflui, per mezzo di una pompa trituratrice, tipo "Sanitrit mod. Saniplus". Non è stato possibile individuare l'esatto percorso delle tubazioni di scarico, ma dall'analisi degli elaborati grafici di rilievo geometrico, è del tutto verosimile che le stesse attraversino l'altro immobile contiguo (subalterno 146), in contrasto alle norme igienico-sanitarie e di codice civile.

Lo stato di conservazione e di funzionalità dell'Immobile appare discreto. Alla data di stesura della presente perizia non si ravvisa la necessità di particolari opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Si precisa che alla data dei sopralluoghi del 20/01/2022 e del 10/02/2023, si è potuto riscontrare che l'immobile, nel suo stato effettivo dei luoghi, non è conforme allo stato legittimo sia edilizio che catastale. Infatti, all'U.I. periziata, così come identificata in catasto al subalterno 145, è stata annessa una porzione dell'immobile contiguo, identificato al subalterno 146 e anch'esso annoverato tra gli immobili di cui alla procedura R.F. 08/2007 (immobile n° 5 della presente perizia).

Di fatto, si è determinato un frazionamento del subalterno 146, con contestuale fusione al subalterno 145, della porzione frazionata. Fin d'ora, si sottolinea l'illegittimità di tale variazione e la necessità di ripristinare le effettive consistenze catastali legittime dei due immobili, ovvero, in alternativa, di procedere a sanare amministrativamente dette difformità e lo stato effettivo dei luoghi. Si rimanda al paragrafo sulle verifiche tecnico-edilizie e catastali condotte dallo scrivente C.T.U., per un maggiore approfondimento.

IDENTIFICAZIONE CATATALE

Dalla visura storica per immobile n. T413182, acquisita dallo scrivente in data 16/03/2023, l'immobile risulta in Catasto fabbricati del Comune di Bari, al Foglio di mappa n. 29 – Particella n. 62 – Subalterno 145, Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale Totale 123 m², Rendita Euro 2.509,98.

Il bene risulta intestato in catasto alla società

in proprietà per 1/1.

| Catasto Fabbricati | | | | | | | | | |
|---------------------|-------|------|---------------------|-----------|--------|----------|-------------------------------|------------|-------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 29 | 62 | 145 | 2 | A/10 | 4 | 4,5 vani | Totale: 123 m ² | € 2.509,98 | 1 |

CONFINI

L'Immobile confina:

- a nord con Via Tenente Pilota Licio Carri;
- ad ovest in parte con vano scale condominiale e in parte con altro immobile, facente parte dello stesso fabbricato e già individuato come Immobile n° 5 (subalterno 146) nella presente relazione;
- ad est con altro immobile di piano primo, facente parte dello stesso compendio immobiliare;
- a sud con strada condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145 | | |
|--|-----------|--------------------|
| Periodo | Proprietà | Dati Catastali |
| Fino al 29/12/1982 | | Catasto Fabbricati |

| | | |
|------------------------------|--|---|
| | | <p>Fg. 29, Part. 62, Sub. 52 - Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 2 Consistenza 46,5 vani Rendita £ 30.411 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2/N24 Piano: 1</p> |
| Dal 29/12/1982 al 18/02/1983 | | <p>Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 52 - Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 2 Consistenza 46,5 vani Rendita £ 30.411 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2/N24 Piano: 1</p> |
| Dal 18/02/1983 al 01/01/1992 | | <p>Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 52 - Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 2 Consistenza 46,5 vani Rendita £ 30.411 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2/N24 Piano: 1</p> |
| Dal 01/01/1992 al 15/12/1997 | | <p>Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 52 - Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 2 Consistenza 46,5 vani Rendita £ 36.967.500 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2/N24 Piano: 1</p> |
| Dal 15/12/1997 al 18/08/2004 | | <p>Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 91, Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 12 vani Rendita € 6.693,28 - £ 12.960.500 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2N/17 Piano: 1</p> |
| Dal 18/08/2004 al 03/02/2006 | | <p>Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 145, Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 4,5 vani Rendita € 2.509,98 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2N/17 Piano: 1</p> |
| Dal 03/02/2006 al 09/11/2015 | | <p>Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 145, Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 4</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | Consistenza 4,5 vani Rendita € 2.509,98 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2N/17 Piano: 1 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2021 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 145, Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale Totale 123 m ² Rendita € 2.509,98 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2N/17 Piano: 1 |
| Dal 07/05/2021 al 17/03/2022 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 145, Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale Totale 123 m ² Rendita € 2.509,98 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2N/17 Piano: 1 |
| Dal 17/03/2022 al 13/03/2023 (data estrazione visura) | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 145, Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale Totale 123 m ² Rendita € 2.509,98 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2/N Piano: 1 |

La Cronistoria Catastale nei periodi descritti è legata a:

- **29/12/1982:** Scrittura privata del 29/12/1982 - Voltura in atti dal 30/01/1997 Repertorio n.: 13633 - Rogante: CESARE CERASI Sede: BARI - Registrazione: UR Sede: BARI n: 468 del 10/01/1983 - CESSIONE E MODIFICA DENOMINAZIONE (n. 5694.1/1996)
- **18/02/1983:** Atto Pubblico del 18/02/1983 - Voltura in atti dal 30/01/1997 Repertorio n.: 14022 - Rogante: CESARE CERASI Sede: MONOPOLI - Registrazione: UR Sede: BARI n: 7893 del 12/04/1983 - ATTO DI TRASFORMAZIONE (n. 29571.2/1993)
- **01/01/1992:** Variazione del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- **15/12/1997:** Variazione del 15/12/1997 in atti dal 15/12/1997 - FRAZIONAMENTO E CREAZIONE B.C.N.C. (n. F00395.1/1997)

- **18/08/2004:** Divisione del 18/08/2004 Pratica n. BA0328970 in atti dal 18/08/2004 DIVISIONE (n. 25181.1/2004)
- **03/02/2006:** Atto del 03/02/2006 - Pubblico ufficiale DELLA RATTA CONCETTA ADRI Sede BARI (BA) Repertorio n. 73550 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 4535.1/2006 Reparto PI di BARI in atti dal 13/02/2006.
- **09/11/2015:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **07/05/2021:** Atto giudiziale DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 07/05/2021 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI BARI Sede BARI (BA) Registrazione n. 868 registrato in data 07/05/2021 - SENTENZA TRASLATIVA - Voltura n. 9793.1/2023 - Pratica n. BA0070651 in atti dal 16/03/2023
- **17/03/2022:** Variazione toponomastica del 17/03/2022 Pratica n. BA0068873 in atti dal 17/03/2022 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 68873.1/2022)

CONFORMITÀ CATASTALE

A seguito dell'analisi della documentazione in atti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Catasto Fabbricati, anche con riferimento non esaustivo all'ultima planimetria catastale in atti, depositata presso il N.C.E.U del Comune di Bari il 18/08/2004 con dichiarazione protocollo n° BA0328970 e a seguito del rilievo metrico dell'immobile, avvenuto in data 10 febbraio 2023, si sono riscontrate difformità sostanziali tra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Nello specifico:

1. All'U.I. periziata, così come identificata in catasto al subalterno 145 del Foglio 29 Particella 62, è stata annessa una porzione dell'immobile contiguo, identificato al subalterno 146. Di fatto, l'immobile di cui al subalterno 146 è stato fisicamente frazionato, enucleando una porzione di circa 46,90 m², corrispondente all'ultimo vano descritto nei paragrafi precedenti (*ampio vano di circa 38,40 m² netti, dal quale è possibile accedere all'ulteriore bagno, munito di antibagno, con una superficie complessiva di circa 4,50 m² netti*). Detta porzione di immobile è stata contestualmente fusa e accorpata al subalterno 145, mediante un'apertura praticata alla parete di chiusura terminale del corridoio/disimpegno.
2. Variazione della distribuzione interna con modifica della dimensione e del numero dei vani.

Con riferimento al punto 1), sussiste la necessità inderogabile di ripristinare le effettive consistenze edilizie e catastali dei due immobili, interessati da frazionamento (il sub 146) e fusione (il sub 145). Le opere edilizie, di modesta entità, necessarie per ripristinare le consistenze edilizie originarie, consistono nella chiusura del disimpegno con la realizzazione di un tramezzo di divisione, avente spessore almeno di 20 cm. Detto tramezzo avrà una lunghezza totale pari a 1,15 m e un'altezza di 2,80 m, per una superficie complessiva di circa 3,25 mq. L'opera verrà completata con la realizzazione degli intonaci e delle tinteggiature su entrambe le superfici verticali di nuova realizzazione. Andrà inoltre dismessa e tamponata la nuova porta di caposcala realizzata sul corridoio/disimpegno.

Il costo complessivo delle opere può essere ritenuto pari ad euro 2.500,00 oltre IVA, cui va sommata la parcella del tecnico abilitato alla progettazione e D.L. dell'opera, che sulla base di indagini di mercato si quantifica approssimativamente in Euro 1000,00.

In alternativa, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, si potrebbe prevedere di non eseguire le opere edili di ripristino e di procedere invece a sanare amministrativamente le variazioni evidenziate, legittimando quindi lo stato dei luoghi attuale.

L'intervento di frazionamento e contestuale fusione che è stato eseguito rientra nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti all'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ⁽⁵⁾, realizzabile ed assentibile con Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata da un tecnico abilitato, da trasmettere all'Amministrazione Comunale. Trattandosi di comunicazione tardiva per lavori già eseguiti, la stessa sarà soggetta al pagamento della sanzione di € 1000,00 ai sensi del comma 5 art. 6bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Non è prevista la corresponsione del contributo di costruzione, trattandosi di intervento di mera manutenzione straordinaria. Successivamente occorrerà presentare e depositare, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale del Territorio e Servizi Catastali, la "nuova planimetria catastale" adeguata allo stato attuale, con esatta rappresentazione grafica

⁵ D.P.R. 380/01 - Art. 3 – Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per: ...omissis...

b) "interventi di manutenzione straordinaria", ...omissis... Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso...omissis...

dello stato di fatto. La presentazione e deposito della pratica di aggiornamento catastale dovrà essere effettuata, da tecnico abilitato, con la compilazione del “Modello Unico Informatico di Aggiornamento degli Atti Catastali” e la redazione delle relative Schede Catastali in formato digitale adeguate allo standard Docfa per l’invio telematico. L’inoltro è subordinato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura pari ad € 50,00.

Nel caso in cui si dovesse procedere secondo la presente ipotesi, si dovrà comunque prevedere la dismissione del bagno ricavato all’interno dell’ampio vano terminale e collegato alla montante condominiale degli scarichi reflui per mezzo di pompa tritratrice, tipo “Sanitrit mod. saniplus”, nonché la riconfigurazione e unione dei due impianti elettrici attualmente a servizio della medesima unità immobiliare. Il costo delle opere, di modesta entità, è stimabile in € 3.000,00 oltre IVA.

Con riferimento al punto 2), la Circolare dell’Agenzia delle Entrate n° 2/2010 del 09/07/2010, alla lettera e) del paragrafo 3, ha chiarito che:

“L’obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l’attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d’uso, etc. ... In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell’ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l’obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l’effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l’utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze”.

La fattispecie che ci occupa rientra nelle ipotesi in cui la variazione può influire sulla corretta determinazione della rendita e quindi si tratta, di fatto, di una fattispecie che comporta l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto.

Inoltre, operando nell'ambito della conformità catastale ai fini della commerciabilità degli immobili, si deve rilevare che il comma 1-bis art. 29 L. 52/1985 comunque non entra nel merito di quando sia obbligo aggiornare le planimetrie in casi di incoerenze o discordanze, ma contiene esclusivamente la previsione granitica che l'atto di trasferimento tra vivi è nullo qualora non contenga la dichiarazione di conformità alle relative planimetrie catastali.

Per regolarizzare la difformità catastale ed edilizia occorrerà in primo luogo presentare all'amministrazione comunale una Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata da un tecnico abilitato, con pagamento della sanzione di € 1000,00 ai sensi del comma 5 art. 6bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; successivamente occorrerà presentare e depositare, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale del Territorio e Servizi Catastali, la "nuova planimetria catastale" adeguata allo stato attuale, con esatta rappresentazione grafica dello stato di fatto. La presentazione e deposito della pratica di aggiornamento catastale dovrà essere effettuata, da tecnico abilitato, con la compilazione del "Modello Unico Informatico di Aggiornamento degli Atti Catastali" e la redazione delle relative Schede Catastali in formato digitale adeguate allo standard Docfa per l'invio telematico. L'inoltro è subordinato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura pari ad € 50,00.

Dette procedure potrebbero essere eseguite contestualmente a quanto previsto al punto 1) precedente, nell'ipotesi in cui si voglia procedere a regolarizzare amministrativamente l'effettivo ed attuale stato dei luoghi dell'immobile.

Riepilogando, sono stati individuati due percorsi collaterali per regolarizzare dal punto di vista amministrativo e fattuale le difformità edilizie e catastali riscontrate sui luoghi.

1. La prima alternativa prevede di ripristinare fisicamente la consistenza edilizia e catastale legittima dell'immobile. In detta ipotesi il costo complessivo ed onnicomprensivo delle opere edili da eseguirsi – comprensivo delle competenze e degli oneri tecnici e al lordo degli accessori, diritti e sanzioni - può essere stimato pari ad euro 6.150,00 circa ⁽⁶⁾, cui

⁶ Opere edili IVA inclusa: € 3.050,00

vanno sommati euro € 750,00, quale costo onnicomprensivo della procedura "Docfa" di rettifica della planimetria catastale, comprensivo delle prestazioni professionali lorde e dei diritti catastali. Globalmente detta ipotesi comporta quindi un costo di € 6.900,00 circa.

2. La seconda alternativa prevede di procedere invece a sanare amministrativamente le difformità evidenziate, legittimando quindi lo stato dei luoghi attuale. In detta ipotesi il costo complessivo ed onnicomprensivo della procedura amministrativa da eseguirsi – comprensivo delle competenze e degli oneri tecnici e al lordo degli accessori, diritti e sanzioni - può essere stimato pari ad euro 4.000,00 circa, cui vanno sommati euro 3.500,00 iva inclusa per l'esecuzione delle opere edili ed impiantistiche ed euro € 750,00, quale costo onnicomprensivo della procedura "Docfa" di rettifica della planimetria catastale, comprensivo delle prestazioni professionali lorde e dei diritti catastali. Globalmente detta ipotesi comporta quindi un costo di € 8.250,00 circa.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile in oggetto ricade in aree del territorio comunale di Bari tipizzate come "Aree di completamento di tipo B3", disciplinate dall'art. 48 delle N.T.A. della vigente "Variante Generale al Piano Regolatore Generale" adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 991 del 13.12.1973 ed approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1475 del 08.07.1976.

La destinazione d'uso terziaria dell'immobile è conforme alla destinazione urbanistica di zona e all'art. 40 delle N.T.A. della vigente "Variante Generale al Piano Regolatore Generale".

L'area non è assoggettata a nessun vincolo con riferimento al PUTT/p, al PPTR, né ricade in area vincolata con riferimento al PAI.

Con istanza formale di accesso agli atti del 07.10.2022 inoltrata al Comune di Bari - Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata – Sportello Unico per l'Edilizia, il sottoscritto Consulente ha chiesto di visionare le Pratiche Edilizie ed i Certificati di Abitabilità relativi al complesso edilizio condominiale del quale è parte il bene di interesse per la procedura n°8/2007 che ci occupa e in data 19.10.2022 ha potuto consultare le originarie pratiche edilizie conservate presso

Diritti di segreteria CILA: € 85,00

Sanzione ai sensi del comma 5 art. 6bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. € 1.000,00

Competenze tecniche per redazione CILA e D.L. IVA e Cassa include: € 2.000,00

l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Bari. Dall'esamina del fascicolo in parola scaturisce che:

- il compendio edilizio, di cui l'immobile periziato costituisce porzione, è stato realizzato in forza di Licenza di Costruzione n° 646/69 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari il 27.02.1970 alla società _____ e successiva variante come da Licenza di Costruzione n° 876/71 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari il 30.09.1972 alla società _____
- per il cambio di destinazione d'uso, variazione tramezzature interne e prospettica del fabbricato medesimo, sono state rilasciate dal Comune di Bari in data 1° dicembre 1994 la Concessione Edilizia numero 7189, e le autorizzazioni per varianti in corso d'opera numero 7851 e numero 14054 rispettivamente in data 11 settembre 1997 e in data 26 novembre 1998;
- per il successivo frazionamento, è stata presentata al Comune di Bari la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) numero 645/05 in data 17 marzo 2005 e la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) numero 3194/05 in data 13 dicembre 2005, seguite dalla Comunicazione di Fine Lavori con allegato certificato di collaudo, inoltrata al Comune di Bari in data 30 gennaio 2006;
- il compendio è stato dichiarato agibile in data 27 ottobre 1972 con Dichiarazione di abitabilità prot. n. 119947.

Esaminati gli elaborati grafici e le relazioni tecniche allegate ai richiamati titoli abilitativi ed a seguito di sopralluogo con rilievo metrico dello stato di fatto, lo scrivente C.T.U. riconosce che gli immobili periziati risultano legittimi e conformi a quanto autorizzato, a meno di quanto già rilevato nel precedente paragrafo della presente relazione "CONFORMITA' CATASTALE", al quale si rimanda per la descrizione delle difformità rilevate e delle procedure amministrative necessarie per sanarle.

Con riferimento alle certificazioni energetiche e alle dichiarazioni di conformità degli impianti si è accertato che:

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile staggito è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - cod. 7200623000363537, opportunamente sottoscritto da tecnico abilitato e redatto il 04/04/2023, ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.Lgs. n.192/2005 e del Decreto Interministeriale del 26/06/2015, considerando lo stato effettivo dei luoghi.

Ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n.192/2005 così come modificato dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione, con modificazioni, del D.L. n.63 del 4 giugno 2013 in recepimento della direttiva 2010/31/UE *“L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75...omissis”*. Pertanto, il documento in parola risulta avere validità fino al 04/04/2033.

Infine, si precisa che l'ultimo intervento edilizio, non legittimato, che ha interessato l'intera unità immobiliare (accorpamento di porzione dell'U.I. indentificata con il subalterno 146), rientra nei casi previsti alla lettera c) del comma 2 art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e che pertanto risulta necessario procedere alla presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia della Segnalazione Certificata di Agibilità, risultando di fatto superata e non più efficace l'originaria Dichiarazione di abitabilità prot. n. 119947 del 27 ottobre 1972.

CONSISTENZA

Le superfici (nette e lorde) sono state calcolate utilizzando il grafico, allegato alla presente perizia, redatto sulla scorta delle planimetrie catastali e delle misurazioni effettuate in loco durante gli accessi peritali del 20.01.2022 e del 10.02.2023, nonché adottando i criteri specificati nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662”.

In particolare:

1. i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non viene considerata;
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Inoltre, essendo l'immobile, annoverabile nel gruppo T (Allegato B del D.P.R. 23 marzo 1998 n°138) la superficie catastale sarà data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Il calcolo delle consistenze è stato eseguito distinguendo i due casi:

1. La consistenza è calcolata considerando lo stato legittimo dell'immobile (catastale e urbanistico-edilizio) e non l'effettivo stato dei luoghi; ovvero sia considerando ripristinata l'effettiva consistenza catastale ed edilizia dell'immobile e sanate le difformità rilevate nei paragrafi precedenti, secondo le procedure tecnico-amministrative indicate

| Immobile n° 4 (Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145) – CONSISTENZA LEGITTIMA | | | | | |
|--|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Destinazione | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
| Ufficio | 121,75 mq | 1,00 | 121,75 mq | 2,80 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | 121,75 mq | | |

2. La consistenza è calcolata considerando l'effettivo stato dei luoghi (sarà necessario regolarizzare tale fattispecie con le procedure tecnico-amministrative indicate ai paragrafi precedenti)

| Immobile n° 4 (Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145) – STATO EFFETTIVO DEI LUOGHI | | | | | |
|---|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Destinazione | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
| Ufficio | 168,65 mq | 1,00 | 168,65 mq | 2,80 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | 168,65 mq | | |

PARTI COMUNI

Quanto venduto sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti quali attualmente esistono in dipendenza della situazione di condominio e con i diritti di comproprietà, proporzionali al suo valore, sulle parti dell'edificio che sono comuni per destinazione e ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile; nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con tutti i patti, condizioni e limitazioni come meglio risultano dal Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "C" all'atto a ministero del Notaio Michele Costantini di Sammichele di Bari (BA) in data 23 dicembre 1972, registrato a Bari l'11 gennaio 1973 al numero 1743 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 20 gennaio 1973 ai numeri 6825/6826, con esclusione però di tutte le superfici a piano terra completamente chiuse; di tutti i locali interrati ad eccezione delle porzioni di questi, di ragione condominiale, destinati a centrale termica, a servizio dei piani sovrastanti il piano terra e di quelli destinati ad autoclave, intesi, gli stessi impianti comuni, nella loro completa consistenza di installazioni metalliche, di locali e di accessori.

L'immobile sarà, altresì, venduto con la correlativa quota condominiale delle zone e delle aree scoperte comunitarie, le quali sono pertinenti per quota condominiale ai singoli fabbricati dell'intero comprensorio delimitato dalla Via Giulio Petroni, dalla Via Giuseppe Capruzzi, dalla Via Albert Einstein e dalla Via Ten. Gaetano Devitofrancesco, in ragione della cubatura dei fabbricati medesimi, salve le limitazioni esercitabili dal Comune di Bari in forza della convenzione di lottizzazione di cui all'atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 16 febbraio 1967, ivi registrato il 25 febbraio 1967 al numero 240 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 25 febbraio 1967 al numero 9388, seguito

da atto integrativo a ministero dello stesso Notaio Carbone in data 21 maggio 1968, registrato a Bari il 4 giugno 1968 al numero 467 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 5 giugno 1968 al numero 23954, con la precisazione che dalle dette zone e aree sono escluse le rampe e le strade di accesso al piano cantinato, in quanto le une e le altre di proprietà ed uso esclusivo – in condominio - dei proprietari dei locali dalle prime e dalle seconde serviti e con esclusione anche delle zone o aree scoperte di piano terra del secondo blocco delimitato a Nord dai fabbricati H, I, L, M e N, ad ovest da Via Ten. Gaetano Devitofrancesco, a sud dalla proprietà Barsanti o aventi causa e ad est da altre zone o aree comunitarie, in quanto di proprietà esclusiva della società alienante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù né censi né livelli né usi civici gravanti sul Bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato e utilizzato dal conduttore per la propria attività di associazione culturale. Con contratto di locazione sottoscritto il 29.03.2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bari al n. 6530 il 30.03.2018, la società in persona del suo Legale Rappresentante Sig. concedeva in locazione alla Associazione Culturale “ARON – Alla Ricerca di Orizzonti Nuovi”, in persona del suo Legale Rappresentante Sig. Natale Petti, l'immobile periziato, subalterno 145 e porzione del sub 146 della particella 62 al foglio 29. Secondo il contratto, la locazione prevede una durata di 6 anni + 6 anni a partire dal 03.05.2018. Il canone di locazione è convenuto tra le parti nella misura complessiva di € 13.800,00 annui, da pagarsi in rate anticipate di € 1.150,00 mensili. E' altresì prevista la rivalutazione annuale del canone nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Con nota pec del 23/12/2021, il Liquidatore Giudiziale, Avv. Emmanuele Virgintino, comunicava all'Agenzia delle Entrate, per le annotazioni di legge, e al conduttore, l'immissione in possesso dell'immobile in capo alla società e la contestuale voltura del contratto di locazione in essere, a seguito della sentenza n.868/2021 pubblicata il 7 maggio 2021 della Corte d'Appello di Bari, che confermava la restituzione dell'immobile dalla

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene alla società in concordato preventivo:

L'immobile è pervenuto alla _____, già

(⁸), per aver la stessa società realizzato l'immobile a propria cura e spese sul suolo alla stessa pervenuto con atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 9 settembre 1968, ivi registrato il 27 settembre 1968 al numero 8384 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 7 ottobre 1968 al numero 41873.

Si precisa che il bene fu trasferito alla società

con Atto di Compravendita del 03.02.2006, rogato dal notaio Dott. Concetta Adriana Della Ratta (Repertorio n° 73550 – Raccolta n. 8357) registrato a Bari il giorno 10.02.2006 al n. 1784 serie 1T e trascritto a Bari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 11.02.2006 al Registro Generale n° 7004 e Registro Particolare n° 4534.

Con sentenza non definitiva del 19.7.2016 n.4137/2016 del Tribunale di Bari e con sentenza passata in giudicato 868/2021 del 16.02.2021 pubblicata il 07.05.2021 della Corte di Appello di Bari, Il Sezione Civile, si dichiarava definitivamente risolto il contratto di compravendita (Rep. 73550 - Racc.8357) notaio Della Ratta del 03.02.2006, intercorso tra la società (parte venditrice) e la società

dei beni immobili in Bari, riportati in catasto al foglio 29 particella 63 sub 201, particella 63 sub 203, particella 63 sub 32, particella

⁷ Giusto Atto pubblico di trasformazione società del 18/02/1983 (Repertorio n. 14022) per notar Cesare Cerasi in Monopoli registrato a Bari al n. 7893 il 12/04/1983.

⁸ Giusta Scrittura privata del 29/12/1982 per "Cessione e modifica denominazione" autenticata per Notar Cesare Cerasi in Bari (Rep. n.: 13633) e registrata a Bari al n. 468 del 10/01/1983.

62 sub 145 e particella 62 sub 146 (Annotazione trascritta il 28.03.2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al Registro Generale n° 15202 e Registro Particolare n° 1567).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------------|------------------|---|----------------|------------------|-------------------|
| Dal 18/02/1983 al 03/02/2006 | | Atto di trasformazione società | | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° | Racc. n° |
| | | Notar Cesare Cerasi di Monopoli | 18/02/1983 | 14022 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UR Bari | 12/04/1983 | 7893 | | | |
| Dal 03/02/2006 al 07/05/2021 | | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° | Racc. n° |
| | | Notar Concetta Adriana Della Ratta di Bari | 03/02/2006 | 73550 | 8357 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 11/02/2006 | 7004 | 4534 |
| | | Registrazione | | | |
| | | presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Bari | 10/02/2006 | | 1784/1T | | |
| Dal 07/05/2021 al 08/02/2023 | | Atto Giudiziario | | | |
| | | Pubblico Ufficiale | Rep. n° | Data | |
| | | Corte di Appello di Bari | 1291/2021 | 07/05/2021 | |
| | | Sentenza n. 868/2021 del 16/02/2021 (R.G. n. 1638/2017) Pubblicata il 07/05/2021 | | | |
| | | Annotazione | | | |
| | | presso | Data | R.G. N° | Reg.Par.N° |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 28/03/2022 | 15202 | 1567 |
| | | Formalità di riferimento | | | |
| Trascrizione R.P. 4534 del 11/02/2006 | | | | | |

Si precisa che con sentenza non definitiva del 19.7.2016 n.4137/2016 del Tribunale di Bari e con sentenza 868/2021 del 16.02.2021 pubblicata il 07.05.2021 della Corte di Appello di Bari, Il Sezione Civile, si dichiarava definitivamente risolto il contratto di compravendita (Rep. 73550 - Racc.8357) notaio Della Ratta del 03.02.2006, intercorso tra la società _____ (parte venditrice) e la società _____ e, per l'effetto, veniva disposta la restituzione dalla _____ dei beni immobili in Bari, riportati in catasto al foglio 29 particella 63 sub 201, particella 63 sub 203, particella 63 sub 32, particella 62 sub 145 e particella 62 sub 146 (Annotazione trascritta il 28.03.2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al Registro Generale n° 15202 e Registro Particolare n° 1567).

Pertanto, ai sensi del disposto art. 2650 Codice Civile sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Decreto di Omologazione del concordato preventivo avvenuta in data 04/05/2022 (Registro Particolare 16911 Registro Generale 22906).

La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla trascrizione del Decreto di Omologazione del concordato preventivo risulta per aver la stessa società _____, già

_____ realizzato l'immobile a propria cura e spese sul suolo alla stessa pervenuto con atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 9 settembre 1968, ivi registrato il 27 settembre 1968 al numero 8384 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 7 ottobre 1968 al numero 41873.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale -Territorio _ Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) n° T457135 aggiornata al 08/02/2023 sull'immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di BARI (BA) Foglio 29 - Particella 62 - Subalterno 145 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

⁹ Giusto Atto pubblico di trasformazione società del 18/02/1983 (Repertorio n. 14022) per notar Cesare Cerasi in Monopoli registrato a Bari al n. 7893 il 12/04/1983.

¹⁰ Giusta Scrittura privata del 29/12/1982 per "Cessione e modifica denominazione" autenticata per Notar Cesare Cerasi in Bari (Rep. n.: 13633) e registrata a Bari al n. 468 del 10/01/1983.

Trascrizioni▪ **Atto tra vivi - COMPRAVENDITA**

trascritto il 11/02/2006 - Registro Particolare 4535 - Registro Generale 7005

Pubblico ufficiale Notaio Della Ratta Concetta Adriana - Repertorio 73550/8357 del 03/02/2006

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 169
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 171
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 172
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 179

A favore di

Contro

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1568 del 28/03/2022 (RISOLUZIONE PARZIALE)

▪ **Domanda giudiziale - RESCISSIONE**

trascritto il 15/02/2007 - Registro Particolare 7207 - Registro Generale 10376

Atto Giudiziario del 08/02/2007 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2196

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 201
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 169
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 171
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 172
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 179

A favore di

Contro

▪ **Atto Giudiziario - Decreto di Omologazione Concordato Preventivo**

trascritto a Bari il 04/05/2022 - Registro Particolare 16911 - Registro Generale 22906

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 6729 del 29/09/2008

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203

BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145

BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146

A favore di Massa dei creditori del Concordato Preventivo della

Contro

Iscrizioni

- **Ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)**

Iscrizione del 09/11/2012 - Registro Particolare 5114 - Registro Generale 42391

Dati relativi al titolo: Altro atto del 08/11/2012 (Rep. 1290/1412) – Pubblico Ufficiale:

EQUITALIA SUD S.P.A. Sede di ROMA (RM)

Capitale € 65.886,01 - Totale € 131.772,02

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145

A favore di EQUITALIA SUD S.P.A. Sede di ROMA (RM) C.F. 11210661002

Contro

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3559 del 05/09/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Annotazioni

- **Annotazione a trascrizione – RISOLUZIONE PARZIALE**

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4535 del 11.02.2006

Annotazione del 28/03/2022 - Registro Particolare 1568 - Registro Generale 15203

ATTO GIUDIZIARIO - Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 868/2021 del 16/02/2021

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145

BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146

A favore di (come nella formalità originaria)

Contro (come nella formalità originaria)

- **Annotazione a iscrizione - RESTRIZIONE DI BENI**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 581 del 16/02/1988

Annotazione del 09/06/2006 - Registro Particolare 4747 - Registro Generale 30905

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 03/02/2006 Repertorio 73549 - Pubblico ufficiale Notaio DELLA RATTA CONCETTA ADRIANA di Bari

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 81

A favore di (come nella formalità originaria) ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO - ISTITUTO DI CREDITO DI DIRITTO PUBBLICO - SEZIONE CREDITO FONDIARIO con sede in Torino (TO) – C.F. 00772450011

Contro (come nella formalità originaria)

▪ **Annotazione a iscrizione – CANCELLAZIONE TOTALE**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5114 del 09/11/2012

Annotazione del 05/09/2013 - Registro Particolare 3559 - Registro Generale 30355
 RICHIESTA ESATTORIALE del 30/08/2013 Repertorio 2215/1413 - Pubblico ufficiale
 EQUITALIA SUD S.P.A. Sede di ROMA (RM)

A favore (come nella formalità originaria) di EQUITALIA SUD S.P.A. Sede di ROMA (RM)
 C.F. 11210661002

Contro (come nella formalità originaria)

ASSOGGETTABILITA' IMMOBILE A IVA

Ai sensi dell'art. 10, comma primo n. 8-bis D.P.R. 633/1972, così come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012 e dal Decreto legislativo del 03/08/2022 n. 114, *“le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione...omissis...”*, sono operazioni esenti dall'imposta IVA.

Nella fattispecie, pertanto, non ricorrono i presupposti di obbligatorietà, ma residua la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA da parte del cedente.

STIMA

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è dovuto necessariamente distinguere le due fattispecie delineate nel corpo della relazione e relative alle procedure che si intenderà seguire per regolarizzare le difformità edilizie e catastali riscontrate sui luoghi.

Nella prima ipotesi, l'immobile verrà stimato considerando il suo stato legittimo, cioè con la consistenza catastale ed edilizia così come rinveniente dalla documentazione amministrativa.

Nella seconda ipotesi, l'immobile verrà stimato considerando lo stato effettivo dei luoghi, cioè con la consistenza effettiva attuale.

STIMA – CONSISTENZA LEGITTIMA DELL'IMMOBILE

Preliminarmente, si è proceduto a calcolare il valore dell'immobile, su base catastale. Esso, senza la pretesa di essere un indice di riferimento definitivo, costituisce piuttosto un parametro di controllo. Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%), per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. Nel caso in questione, si ha:

Immobile n° 4 (Foglio 29 Particella 62 Sub. 145)

Rendita catastale = € 2.509,98

Rendita catastale rivalutata al 5% = € 2.635,48

Moltiplicatore C = 60

Valore catastale = € 158.128,74

Valore catastale immobile: € 158.128,74

Si è proceduto quindi alla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in accordo a quanto stabilito dal Provvedimento AdE del 27 Luglio 2007 n. 120811 "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", secondo cui il valore normale degli immobili è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale", per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita.

Per la zona OMI di riferimento sono disponibili le seguenti quotazioni immobiliari:

Fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate Anno 2022 – Semestre 1

Fascia/zona: Centrale/Quartiere Carrassi 1 – Trav. Via Capruzzi, B. Croce, A. Volta, Unità D'Italia, Papa Giovanni XXIII, G. Solarino, Il Quartierino, V. De Grecis

Codice di zona: B11

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI, B.CROCE, A.VOLTA, UNITÀ D'ITALIA, PAPA GIOVANNI XXIII, G.SOLARINO, IL QUARTIERINO, V.DEGRECIS

Codice zona: B11

Microzona: 0

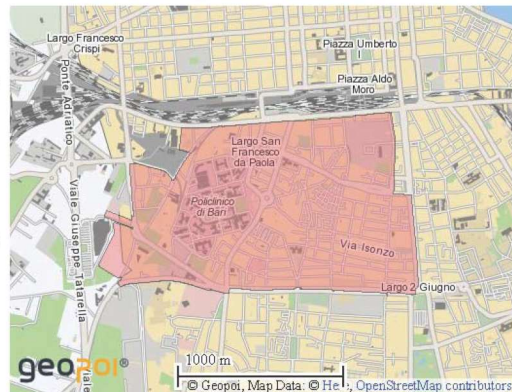
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | Normale | 1600 | 2100 | L | 6,7 | 8,7 | L |
| Uffici strutturati | Normale | 1700 | 2200 | L | 7,1 | 9,2 | L |

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Per cui:

Valore normale unitario = $(1.600 + 2.100) / 2 = \text{€/mq } 1.850,00$

La stima su valore "OMI" tiene conto dello stato di conservazione normale, compatibile con lo stato conservativo dell'immobile stimato.

Valore immobile su base OMI: € 1.850,00 €/m² x 121,75 mq = € 225.237,50

Il procedimento principale utilizzato per stimare l'immobile è quello del *Market Comparison Approach (MCA)*, integrato con il *Sistema di Stima (SdS)* per una più corretta individuazione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del bene. L'integrazione delle due richiamate metodologie di estimo costituiscono, a livello internazionale, uno dei più validi procedimenti di

stima diretta pluriparametrica. “Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull’individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti” (*Simonotti, 2006*). Il principio su cui si fonda il procedimento di stima impiegato nella presente perizia, poggia sulla considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha una adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche e nello stesso mercato. Il MCA + SdS è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull’assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il valore complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. L’entità con cui una caratteristica è presente nell’immobile determina l’ammontare della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità/consistenza o al grado della reciproca caratteristica, dal cosiddetto “prezzo marginale”. Il Market Comparison Approach (MCA) e il Sistema di Stima (SdS) formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili simili (Comparabili), contrattati di recente e di costo noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche "quantitative" che presentano un riferimento o un’indicazione nello specifico segmento di mercato in cui rientra il subject mentre, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche "qualitative", per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Per ogni Comparabile e per ogni Caratteristica è stato svolto un Aggiustamento al Prezzo Totale pari al prodotto della differenza dell’ammontare della caratteristica e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Da questo deriva che la differenza del prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro singole caratteristiche, qualitative e quantitative considerate.

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha l'immobile oggetto della presente stima, di cui non conosciamo il prezzo ma del quale sono note tutte le caratteristiche che influenzano il costo finale, dall'altro, abbiamo un campione omogeneo costituito da beni dei quali sono noti il prezzo e tutte le caratteristiche prese in considerazione per il subject.

In particolare, tra gli altri, sono state considerate le caratteristiche intrinseche (proprie del Bene) ed estrinseche (proprie dell'ambito urbano in cui ricade) di seguito elencate: - ubicazione; - vetustà; -accessibilità -stato di finitura, conservazione e manutenzione; -tipologia; -dotazione impiantistica; -dinamica ed andamento del mercato immobiliare locale; - valore della rendita.

Alla luce di quanto innanzi esposto e a seguito dell'analisi e riconciliazione dei prezzi marginali ricavati dalle comparazioni effettuate, si ritiene di individuare la più probabile ed adeguata quotazione di mercato del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 1.700 €/mq della superficie commerciale. Il Valore di Mercato che ne deriva, per operatività utilizzata per ottenerlo, dovrà essere inteso come valore a corpo e non a misura, comprensivo delle pertinenze e degli accessori, nonché dei diritti sulle parti comuni dell'edificio condominiale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale totale | Valore unitario | Valore Complessivo | Quota in vendita |
|---|--|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Immobile N° 4 Appartamento ad uso ufficio, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/N-17, Piano Primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145 Categoria Catastale A/10 | 121,75 mq | 1.700,00 €/mq | € 206.975,00 | 100 % |
| Valore di stima con metodo comparativo: € 206.975,00 | | | | |

In considerazioni delle stime effettuate utilizzando una pluralità di metodologie collaterali, il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere individuato nel valore medio aritmetico tra i risultati ottenuti.

Pertanto:

$$V = (V_{OMI} + V_{MCA}) / 2 = (€ 225.237,50 + € 206.975,00) / 2 = € 216.106,25$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese per la regolarizzazione amministrativa e catastale - Trattando della regolarità edilizia e catastale dell'immobile, è stato riferito in merito alla distonia tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dai titoli edilizi rilasciati, oltre a quanto effettivamente rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti. Essendo stato l'immobile valutato considerando il suo stato legittimo, cioè con la consistenza catastale ed edilizia così come rinveniente dalla documentazione amministrativa, le spese (così come dettagliatamente descritte e calcolate nel precedente paragrafo "CONFORMITÀ CATASTALE") globalmente necessarie per il ripristino della consistenza legittima dell'immobile, comprensive delle competenze e degli oneri tecnici e al lordo degli accessori, diritti e sanzioni sono state stimate in € 6.900,00.

Detta spesa è stata intesa posta a carico dell'Acquirente.

Riduzione forfettaria - Al valore stimato dell'immobile, appare opportuno applicare una riduzione forfettaria pari al 15%, per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché a salvaguardia per l'assenza di garanzie su vizi occulti.

Riepilogando

| Tipologia di deprezzamento | Valore |
|--|---------------|
| Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale | € 6.900,00 |
| Riduzione forfettaria del 15% - Rischio assunto per mancata garanzia | € 32.415,94 |

Pertanto, il più probabile valore di mercato, al netto di tutti gli aggiustamenti e decurtazioni, è pari a € 176.790,31 che viene approssimato ad **€ 177.000,00** (euro cento settantasette mila).

che diviso per una superficie complessiva commerciabile di 121,75 m² risulta pari a 1.453,80 €/m².

STIMA – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE NELLO STATO EFFETTIVO ED ATTUALE DEI LUOGHI

In prima istanza, si è proceduto alla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in accordo a quanto stabilito dal Provvedimento AdE del 27 Luglio 2007 n. 120811 "Disposizioni in materia di individuazione dei

criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", secondo cui il valore normale degli immobili è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale", per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita.

Per la zona OMI di riferimento sono disponibili le seguenti quotazioni immobiliari:

Fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate Anno 2022 – Semestre 1

Fascia/zona: Centrale/Quartiere Carrassi 1 – Trav. Via Capruzzi, B. Croce, A. Volta, Unità D'Italia, Papa Giovanni XXIII, G. Solarino, Il Quartierino, V. De Grecis

Codice di zona: B11

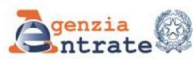
Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI, B.CROCE, A.VO

Codice zona: A, UNITA' D'ITALIA,PAPA GIOVXXIII, G.SOLARINO, IL QUARTIERINO,V.DEGRECIS

Microzona: 0

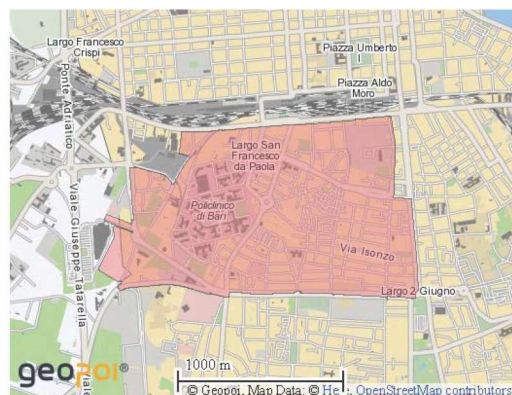
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | Normale | 1600 | 2100 | L | 6,7 | 8,7 | L |
| Uffici strutturati | Normale | 1700 | 2200 | L | 7,1 | 9,2 | L |

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Per cui:

Valore normale unitario = $(1.600 + 2.100) / 2 = \text{€/mq } 1.850,00$

La stima su valore "OMI" tiene conto dello stato di conservazione normale, compatibile con lo stato conservativo degli immobili stimati.

Valore immobile su base OMI: € 1.850,00 €/m² x 168,65 mq = € 312.002,50

Il procedimento principale utilizzato per stimare l'immobile è quello del *Market Comparison Approach (MCA)*, integrato con il *Sistema di Stima (SdS)* per una più corretta individuazione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del bene. L'integrazione delle due richiamate metodologie di estimo costituiscono, a livello internazionale, uno dei più validi procedimenti di stima diretta pluriparametrica. "Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti" (*Simonotti, 2006*). Il principio su cui si fonda il procedimento di stima impiegato nella presente perizia, poggia sulla considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha una adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche e nello stesso mercato. Il MCA + SdS è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il valore complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'ammontare della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità/consistenza o al grado della reciproca caratteristica, dal cosiddetto "prezzo marginale". Il Market Comparison Approach (MCA) e il Sistema di Stima (SdS) formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili simili (Comparabili), contrattati di recente e di costo noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche "quantitative" che presentano un riferimento o un'indicazione nello specifico segmento di mercato in cui rientra il subject mentre, il Sistema di

Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche "qualitative", per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Per ogni Comparabile e per ogni Caratteristica è stato svolto un Aggiustamento al Prezzo Totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare della caratteristica e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Da questo deriva che la differenza del prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro singole caratteristiche, qualitative e quantitative considerate.

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha l'immobile oggetto della presente stima, di cui non conosciamo il prezzo ma del quale sono note tutte le caratteristiche che influenzano il costo finale, dall'altro, abbiamo un campione omogeneo costituito da beni dei quali sono noti il prezzo e tutte le caratteristiche prese in considerazione per il subject.

In particolare, tra gli altri, sono state considerate le caratteristiche intrinseche (proprie del Bene) ed estrinseche (proprie dell'ambito urbano in cui ricade) di seguito elencate: - ubicazione; - vetustà; -accessibilità -stato di finitura, conservazione e manutenzione; -tipologia; -dotazione impiantistica; -dinamica ed andamento del mercato immobiliare locale; - valore della rendita.

Alla luce di quanto innanzi esposto e a seguito dell'analisi e riconciliazione dei prezzi marginali ricavati dalle comparazioni effettuate, si ritiene di individuare la più probabile ed adeguata quotazione di mercato del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 1.700 €/mq della superficie commerciale. Il Valore di Mercato che ne deriva, per operatività utilizzata per ottenerlo, dovrà essere inteso come valore a corpo e non a misura, comprensivo delle pertinenze e degli accessori nonché dei diritti sulle parti comuni dell'edificio condominiale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale totale | Valore unitario | Valore Complessivo | Quota in vendita |
|---|--|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Immobile N° 4 Appartamento ad uso ufficio, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/N-17, Piano Primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145 Categoria Catastale A/10 | 168,65 mq | 1.700,00 €/mq | € 286.705,00 | 100 % |
| Valore di stima con metodo comparativo: € 286.705,00 | | | | |

Essendo l'immobile locato nella sua consistenza effettiva ed attuale, è d'uopo procedere anche alla stima del valore dell'immobile con procedimento di stima indiretto per capitalizzazione del reddito. Questo criterio determina il valore di un immobile partendo dal reddito che lo stesso produce, ossia dal canone annuo di locazione. E' un metodo di carattere finanziario, che rispecchia un approccio "da investitore" il quale, prefissandosi una redditività minima sul capitale immobilizzato, definisce il valore del cespite conseguentemente all'investimento dello stesso capitale. La stima analitica o indiretta del valore di mercato di un bene economico si elabora attraverso l'attualizzazione della sua redditività R_n netta, futura, ordinaria e prevedibile per n anni ad un saggio di capitalizzazione indicato dal mercato o desunto dall'analisi economica.

Il reddito netto RN si ricava deducendo dal reddito lordo RL (canone di locazione) le spese di gestione (amministrazione, costi ordinari, manutenzione, assicurazione, sfritto ed insolvibilità, direzione ed amministrazione, interesse scalare su dette spese, ecc.), valutabili nella misura del 25 %.

Il saggio di capitalizzazione (o di investimento) r dei beni immobili non residenziali mediamente si aggira fra il 4,0 / 6,0 % lordo e prendendo il valore medio del 5,00 % si applica la relazione:

$$r = [5,00\% + (\text{fattori ascendenti}) - (\text{fattori discendenti})]$$

dove, nella fattispecie, i fattori ascendenti sono individuabili in:

A/1 Notevole offerta di immobili con destinazione terziaria nella zona;

A/2 Probabilità di maggior oneri fiscali;

A/3 Scarsa possibilità di ottenere attualmente mutui bancari e incremento dei tassi di interesse.

Il calcolo dei fattori ascendenti ha dato: + 1,00 %

I fattori discendenti sono individuabili in:

D/1 Costi di costruzione in aumento;

D/2 Propensione ad investire i risparmi in beni di rifugio;

D/3 Zona che offre maggiore sicurezza di locazione;

D/4 taglio medio del locale, con maggiore richiesta.

Il calcolo dei fattori discendenti ha dato: - 1,50 %

Pertanto, il tasso di capitalizzazione risulta pari a $r = [5,00\% + 1,00\% - 1,50\%] = 4,50\%$

Il valore dell'immobile sarà pari a $V = R_n / r$

Come detto nel precedente paragrafo "Stato di occupazione", l'immobile risulta locato con un canone annuo di € 13.800,00. Per tale valore bisogna considerare gli incrementi ISTAT che

sarebbero dovuti intervenire contrattualmente ogni anno a far data dal 03.05.2018, e pertanto si ha:

Capitale Iniziale: € 13.800,00

Data Iniziale: 03/05/2018 - Data Finale: 31/12/2022

Decorrenza Rivalutazione: Maggio 2018 - Scadenza Rivalutazione: Dicembre 2022

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 102 - Indice alla Scadenza: 118,2 - Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,159

Totale Rivalutazione: € 2.194,20

Capitale Rivalutato: € 15.994,20

che rappresenta il Reddito Lordo annuo.

Deducendo le spese di gestione nella misura del 25 % si ottiene un Reddito netto pari ad € 11.995,65.

Capitalizzando al saggio del 4,50 % si ottiene il valore di € 266.570,00

Valore di stima per capitalizzazione del reddito: € 266.570,00

In considerazioni delle stime effettuate utilizzando una pluralità di metodologie collaterali, il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere individuato nel valore medio aritmetico tra i risultati ottenuti.

Pertanto:

$$V = (V_{OMI} + V_{MCA} + V_{CR}) / 3 = (\text{€ } 312.002,50 + \text{€ } 286.705,00 + \text{€ } 266.570,00) / 3 = \text{€ } 288.425,83$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese per la regolarizzazione amministrativa e catastale - Trattando della regolarità edilizia e catastale degli immobili, è stato riferito in merito alla distonia tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dai titoli edilizi rilasciati, oltre a quanto effettivamente rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti. Essendo stato l'immobile valutato considerando il suo stato attuale e nella sua consistenza effettiva, le spese (così come dettagliatamente descritte e calcolate nel precedente paragrafo "CONFORMITÀ CATASTALE") globalmente necessarie per le procedure amministrative di regolarizzazione comprensive delle competenze e degli oneri tecnici e al lordo degli accessori, diritti e sanzioni sono state stimate in € 8.250,00.

Detta spesa è stata intesa posta a carico dell'Acquirente.

Riduzione forfettaria - Al valore stimato dell'immobile, appare opportuno applicare una riduzione forfettaria pari al 15%, per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché a salvaguardia per l'assenza di garanzie su vizi occulti.

Riepilogando

| Tipologia di deprezzamento | Valore |
|--|---------------|
| Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale | € 8.250,00 |
| Riduzione forfettaria del 15% - Rischio assunto per mancata garanzia | € 43.263,87 |

Pertanto, il più probabile valore di mercato, al netto di tutti gli aggiustamenti e decurtazioni, è pari a € 236.911,96 che viene approssimato ad **€ 237.000,00** (euro duecento trentasette mila),

che diviso per una superficie complessiva commerciabile di 168,65 m² risulta pari a 1.405,28 €/m².

LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Immobile N° 5**

Appartamento ad uso ufficio, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/N-17, piano primo con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146 Categoria Catastale A/10 (Coordinate Geografiche: 41°06'58.4" N - 16°52'01.9" E).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La prima "Comunicazione di Inizio delle Operazioni e di Accesso agli Immobili" del 19.01.2022 - spedita dal Consulente a mezzo pec - aveva fissato l'accesso agli immobili per il 20.01.2022 alle ore 10,00.

In occasione delle operazioni peritali del 20.01.2022, alla presenza dell'Avv. Pier Paolo Chieco, delegato dal Liquidatore Giudiziale Avv. Emmanuele Virgintino, e del Sig.

liquidatore della società _____, è stato possibile accedere e visionare l'immobile in oggetto.

Con secondo accesso del 10.02.2023, si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

DESCRIZIONE ANALITICA

L'immobile, a destinazione terziaria, è porzione di un compendio edilizio ubicato in Bari, fra le Vie Giulio Petroni, Tenente Pilota Licio Carri, Tenente Gaetano Devitofrancesco e Albert Einstein, realizzato agli inizi degli anni '70 e articolato su otto piani fuori terra destinati a negozi, uffici e civile abitazione.

Il compendio edilizio, di cui è parte l'immobile oggetto del presente paragrafo, è localizzato nel quartiere "Picone", zona abitativa centrale della Città di Bari, sorta in espansione al centro Murattiano, a ridosso della Stazione Ferroviaria e in prossimità della struttura ospedaliera "Policlinico". L'area, a forte densità antropica, risulta ottimamente collegata alle principali arterie stradali della città ed è caratterizzata dalla presenza diffusa di servizi non solo a scala locale, ma anche comunale e sovracomunale.

L'immobile, con accesso dal portone condominiale al civico n° 2/N-17 di Via Tenente Gaetano Devitofrancesco (il portone si trova sul porticato condominiale con accesso dal civico n° 2/N di

Via Tenente Gaetano Devitofrancesco), è posto al primo piano sul piano terra, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale.

L'immobile si presenta in pianta con geometria regolare di forma ad " L " (elle) e confina a Est con altro immobile di piano primo, facente parte dello stesso compendio immobiliare; ad Ovest in parte con vano scale condominiale e in parte con altro immobile, facente parte dello stesso fabbricato e già individuato come Immobile n° 4 (subalterno 145) nella presente relazione; mentre i lati Nord e Sud risultano liberi e affacciano direttamente su Via Tenente Pilota Licio Carri e su strada condominiale rispettivamente.

L'immobile **nella sua configurazione attuale e nello stato effettivo dei luoghi** si compone di quattro vani, oltre che di due bagni, un ripostiglio ed un corridoio/disimpegno distributivo.

Le stanze che costituiscono l'U.I. risultano tutte di forma rettangolare. Dalla porta principale di ingresso, si accede direttamente ad un primo vano di circa 11,90 m² netti, attualmente adibito ad hall di ricevimento/sala d'attesa. Su detto vano si affaccia un blocco servizi igienici, composto da due bagni e un antibagno per complessivi 8,90 m² netti circa ed un ripostiglio di circa 3,75 m² netti. Proseguendo, con alle spalle la porta di ingresso, si accede al corridoio/disimpegno (di circa 14,55 m² netti) che distribuisce tutti gli altri ambienti dell'unità immobiliare. In esso affacciano tre vani complessivamente aventi superfici nette calpestabili rispettivamente di 32,20 m², 19,15 m² e 11,95 m².

Tutti gli ambienti, a meno della hall d'ingresso e del corridoio distributivo, risultano illuminati e aerati naturalmente, essendo tutti provvisti di finestre con esposizione nord o sud.

Le strutture portanti dell'edificio condominiale sono costituite da telai (travi, pilastri e setti) in cemento armato e da solai piani in latero-cemento assemblati e completati in opera. Le fondazioni, non ispezionabili né deducibili da progetti, dovrebbero essere - in coerenza con le tecnologie adoperate all'epoca della realizzazione - di tipo a plinti e/o a travi, superficiali e discreti, realizzate in cemento armato in continuità con i pilastri e/o i setti sovrastanti.

L'altezza edilizia interna è di metri 2,80 circa.

Le pareti interne, di tramezzo o di tompagno, sono intonacate e tinteggiate, mentre le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica. I pavimenti interni sono in pietra naturale in tutti gli ambienti e in materiale ceramico nei bagni. Gli infissi esterni, di tipologia a nastro, sono in pvc.

L'immobile è dotato di impianto di produzione di acqua calda sanitaria, con generazione affidata a un boiler elettrico di modestissima capienza, ed è dotato, per la climatizzazione, di unità interne del tipo a pompa di calore ad espansione diretta con motori esterni posizionati sulla facciata del fabbricato. L'impianto elettrico, sebbene in discreto stato, non appare conforme alle norme attuali. Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti. Laddove siano assenti le dichiarazioni di conformità, sarà possibile sostituirle con dichiarazioni di rispondenza, rese da parte di tecnico abilitato, in quanto trattasi di impianti realizzati verosimilmente prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/08.

Lo stato di conservazione e di funzionalità dell'Immobile appare discreto. Alla data di stesura della presente perizia non si ravvisa la necessità di particolari opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Si precisa che alla data dei sopralluoghi del 20/01/2022 e del 10/02/2023, si è potuto riscontrare che l'immobile, nel suo stato effettivo dei luoghi, non è conforme allo stato legittimo, sia edilizio che catastale. Infatti, dall'U.I. periziata, così come identificata in catasto al subalterno 146, è stata frazionata una porzione, contestualmente fusa all'immobile contiguo, identificato al subalterno 145 e anch'esso annoverato tra gli immobili di cui alla procedura R.F. 08/2007 (immobile n° 4 della presente perizia).

Di fatto, si è determinato un frazionamento del subalterno 146, con contestuale fusione al subalterno 145, della porzione frazionata. Fin d'ora, si sottolinea l'illegittimità di tale variazione e la necessità di ripristinare le effettive consistenze catastali legittime dei due immobili, ovvero, in alternativa, di procedere a sanare amministrativamente dette difformità e lo stato effettivo dei luoghi. Si rimanda al paragrafo sulle verifiche tecnico-edilizie e catastali condotte dallo scrivente C.T.U., per un maggiore approfondimento.

IDENTIFICAZIONE CATATALE

Dalla visura storica per immobile n. T413609, acquisita dallo scrivente in data 16/03/2023, l'immobile risulta in Catasto fabbricati del Comune di Bari, al Foglio di mappa n. 29 – Particella n. 62 – Subalterno 146, Zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale Totale 166 m², Rendita Euro 4.183,30.

Il bene risulta intestato in catasto alla società
in proprietà per 1/1.

| Catasto Fabbricati | | | | | | | | | |
|---------------------|-------|------|---------------------|-----------|--------|----------|-------------------------------|------------|-------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 29 | 62 | 146 | 2 | A/10 | 4 | 7,5 vani | Totale: 166 m ² | € 4.183,30 | 1 |

CONFINI

L'Immobile confina:

- a nord con Via Tenente Pilota Licio Carri;
- ad ovest con altro immobile di piano primo, facente parte dello stesso compendio immobiliare;
- ad est in parte con vano scale condominiale e in parte con altro immobile, facente parte dello stesso fabbricato e già individuato come Immobile n° 4 (subalterno 145) nella presente relazione;
- a sud con strada condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146 | | |
|--|-----------|--|
| Periodo | Proprietà | Dati Catastali |
| Fino al 29/12/1982 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 52 - Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 2 Consistenza 46,5 vani Rendita £ 30.411 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2/N24 Piano: 1 |
| Dal 29/12/1982 al 18/02/1983 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 52 - Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 2 Consistenza 46,5 vani Rendita £ 30.411 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2/N24 Piano: 1 |
| Dal 18/02/1983 al 01/01/1992 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 52 - Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 2 Consistenza 46,5 vani Rendita £ 30.411 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2/N24 |

| | | |
|------------------------------|--|---|
| | | Piano: 1 |
| Dal 01/01/1992 al 15/12/1997 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 52 - Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 2 Consistenza 46,5 vani Rendita € 36.967.500 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2/N24 Piano: 1 |
| Dal 15/12/1997 al 18/08/2004 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 91, Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 12 vani Rendita € 6.693,28 - € 12.960.500 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2N/17 Piano: 1 |
| Dal 18/08/2004 al 03/02/2006 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 146, Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 7,5 vani Rendita € 4.183,30 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2N/17 Piano: 1 |
| Dal 03/02/2006 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 146, Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 7,5 vani Rendita € 4.183,30 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2N/17 Piano: 1 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2021 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 146, Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 7,5 vani Superficie catastale Totale 166 m ² Rendita € 4.183,30 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2N/17 Piano: 1 |
| Dal 07/05/2021 al 17/03/2022 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 146, Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 7,5 vani Superficie catastale Totale 166 m ² Rendita € 4.183,30 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2N/17 |

| | | |
|--|--|---|
| | | Piano: 1 |
| Dal 17/03/2022 al 13/03/2023 (data estrazione visura) | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 146, Zc. 2 Categoria A/10 – Classe 4 Consistenza 7,5 vani Superficie catastale Totale 166 m ² Rendita € 4.183,30 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2/N Piano: 1 |

La Cronistoria Catastale nei periodi descritti è legata a:

- **29/12/1982**: Scrittura privata del 29/12/1982 - Voltura in atti dal 30/01/1997 Repertorio n.: 13633 - Rogante: CESARE CERASI Sede: BARI - Registrazione: UR Sede: BARI n: 468 del 10/01/1983 - CESSIONE E MODIFICA DENOMINAZIONE (n. 5694.1/1996)
- **18/02/1983**: Atto Pubblico del 18/02/1983 - Voltura in atti dal 30/01/1997 Repertorio n.: 14022 - Rogante: CESARE CERASI Sede: MONOPOLI - Registrazione: UR Sede: BARI n: 7893 del 12/04/1983 - ATTO DI TRASFORMAZIONE (n. 29571.2/1993)
- **01/01/1992**: Variazione del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- **15/12/1997**: Variazione del 15/12/1997 in atti dal 15/12/1997 - FRAZIONAMENTO E CREAZIONE B.C.N.C. (n. F00395.1/1997)
- **18/08/2004**: Divisione del 18/08/2004 Pratica n. BA0328970 in atti dal 18/08/2004 DIVISIONE (n. 25181.1/2004)
- **03/02/2006**: Atto del 03/02/2006 - Pubblico ufficiale DELLA RATTA CONCETTA ADRI Sede BARI (BA) Repertorio n. 73550 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 4535.1/2006 Reparto PI di BARI in atti dal 13/02/2006.
- **09/11/2015**: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **07/05/2021**: Atto giudiziale DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 07/05/2021 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI BARI Sede BARI (BA) Registrazione n. 868 registrato in data 07/05/2021 - SENTENZA TRASLATIVA - Voltura n. 9793.1/2023 - Pratica n. BA0070651 in atti dal 16/03/2023
- **17/03/2022**: Variazione toponomastica del 17/03/2022 Pratica n. BA0068875 in atti dal 17/03/2022 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 68875.1/2022)

CONFORMITÀ CATASTALE

A seguito dell'analisi della documentazione in atti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Catasto Fabbricati, anche con riferimento non esaustivo all'ultima planimetria catastale in atti, depositata presso il N.C.E.U del Comune di Bari il 18/08/2004 con dichiarazione protocollo n° BA0328970 e a seguito del rilievo metrico dell'immobile, avvenuto in data 10 febbraio 2023, si sono riscontrate difformità sostanziali tra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Nello specifico:

1. L'U.I. periziata, così come identificata in catasto al subalterno 146 del Foglio 29 Particella 62, è stata fisicamente frazionata, enucleando una porzione di circa 46,90 m². Detta porzione di immobile è stata contestualmente fusa e accorpata al contiguo immobile identificato al subalterno 145.
2. Variazione della distribuzione interna con modifica della dimensione e del numero dei vani.

Con riferimento al punto 1), sussiste la necessità inderogabile di ripristinare le effettive consistenze edilizie e catastali dei due immobili, interessati da frazionamento (il sub 146) e fusione (il sub 145). Le opere edilizie, di modesta entità, necessarie per ripristinare le consistenze edilizie originarie, consistono nella chiusura del disimpegno dell'U.I. identificata al subalterno 145 con la realizzazione di un tramezzo di divisione, avente spessore almeno di 20 cm, e nella realizzazione di una nuova porta nel vano ingresso dell'immobile oggetto del presente paragrafo.

Il costo complessivo delle opere per la realizzazione della nuova apertura può essere ritenuto pari ad euro 2.000,00 oltre IVA, comprensiva della fornitura e posa in opera del serramento interno in legno simile agli altri installati nell'U.I.

In alternativa, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, si potrebbe prevedere di non eseguire le opere edili di ripristino e di procedere invece a sanare amministrativamente le variazioni evidenziate, legittimando quindi lo stato dei luoghi attuale. L'intervento di frazionamento e contestuale fusione che è stato eseguito rientra nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti all'art. 3 comma 1 lettera b) del

D.P.R. 380/01 e s.m.i. ⁽¹¹⁾, realizzabile ed assentibile con Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata da un tecnico abilitato, da trasmettere all'Amministrazione Comunale. Trattandosi di comunicazione tardiva per lavori già eseguiti, la stessa sarà soggetta al pagamento della sanzione di € 1000,00 ai sensi del comma 5 art. 6bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Non è prevista la corresponsione del contributo di costruzione, trattandosi di intervento di mera manutenzione straordinaria. Successivamente occorrerà presentare e depositare, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale del Territorio e Servizi Catastali, la "nuova planimetria catastale" adeguata allo stato attuale, con esatta rappresentazione grafica dello stato di fatto. La presentazione e deposito della pratica di aggiornamento catastale dovrà essere effettuata, da tecnico abilitato, con la compilazione del "Modello Unico Informatico di Aggiornamento degli Atti Catastali" e la redazione delle relative Schede Catastali in formato digitale adeguate allo standard Docfa per l'invio telematico. L'inoltro è subordinato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura pari ad € 50,00.

Con riferimento al punto 2), la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 2/2010 del 09/07/2010, alla lettera e) del paragrafo 3, ha chiarito che:

"L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc. ... In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta

¹¹ D.P.R. 380/01 - Art. 3 – Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per: ...omissis...

b) "interventi di manutenzione straordinaria", ...omissis... Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso...omissis...

determinazione della rendita. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze”.

La fattispecie che ci occupa rientra nelle ipotesi in cui la variazione può influire sulla corretta determinazione della rendita e quindi si tratta, di fatto, di una fattispecie che comporta l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto.

Inoltre, operando nell'ambito della conformità catastale ai fini della commerciabilità degli immobili, si deve rilevare che il comma 1-bis art. 29 L. 52/1985 comunque non entra nel merito di quando sia obbligato aggiornare le planimetrie in casi di incoerenze o discordanze, ma contiene esclusivamente la previsione granitica che l'atto di trasferimento tra vivi è nullo qualora non contenga la dichiarazione di conformità alle relative planimetrie catastali.

Per regolarizzare la difformità catastale ed edilizia occorrerà in primo luogo presentare all'amministrazione comunale una Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata da un tecnico abilitato, con pagamento della sanzione di € 1000,00 ai sensi del comma 5 art. 6bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; successivamente occorrerà presentare e depositare, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale del Territorio e Servizi Catastali, la “nuova planimetria catastale” adeguata allo stato attuale, con esatta rappresentazione grafica dello stato di fatto. La presentazione e deposito della pratica di aggiornamento catastale dovrà essere effettuata, da tecnico abilitato, con la compilazione del “Modello Unico Informatico di Aggiornamento degli Atti Catastali” e la redazione delle relative Schede Catastali in formato digitale adeguate allo standard Docfa per l'invio telematico. L'inoltro è subordinato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura pari ad € 50,00.

Dette procedure potrebbero essere eseguite contestualmente a quanto previsto al punto 1) precedente, nell'ipotesi in cui si voglia procedere a regolarizzare amministrativamente l'effettivo ed attuale stato dei luoghi dell'immobile.

Riepilogando, sono stati individuati due percorsi collaterali per regolarizzare dal punto di vista amministrativo e fattuale le difformità edilizie e catastali riscontrate sui luoghi.

- a) La prima alternativa prevede di ripristinare fisicamente la consistenza edilizia e catastale legittima dell'immobile. In detta ipotesi il costo complessivo ed omnicomprensivo delle opere edili da eseguirsi e delle spese tecniche, al lordo degli accessori, diritti e sanzioni può essere stimato pari ad euro 5.300,00 circa ⁽¹²⁾.
- b) La seconda alternativa prevede di procedere invece a sanare amministrativamente le difformità evidenziate, legittimando quindi lo stato dei luoghi attuale. In detta ipotesi il costo complessivo ed omnicomprensivo della procedura amministrativa da eseguirsi – comprensivo delle competenze e degli oneri tecnici e al lordo degli accessori, diritti e sanzioni - può essere stimato pari ad euro 3.850,00 circa ⁽¹³⁾.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile in oggetto ricade in aree del territorio comunale di Bari tipizzate come "Aree di completamento di tipo B3", disciplinate dall'art. 48 delle N.T.A. della vigente "Variante Generale al Piano Regolatore Generale" adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 991 del 13.12.1973 ed approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1475 del 08.07.1976.

La destinazione d'uso terziaria dell'immobile è conforme alla destinazione urbanistica di zona e all'art. 40 delle N.T.A. della vigente "Variante Generale al Piano Regolatore Generale".

L'area non è assoggettata a nessun vincolo con riferimento al PUTT/p, al PPTR, né ricade in area vincolata con riferimento al PAI.

¹² Opere edili IVA inclusa: € 2.440,00
 Diritti di segreteria CILA: € 85,00
 Sanzione ai sensi del comma 5 art. 6bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. € 1.000,00
 Competenze tecniche per redazione CILA, IVA e Cassa incluse: € 1.000,00
 Diritti catastali: € 50
 Competenze tecniche per redazione DOCFA, IVA e Cassa incluse: € 700,00

¹³ Diritti di segreteria CILA: € 85,00
 Sanzione ai sensi del comma 5 art. 6bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. € 1.000,00
 Competenze tecniche per redazione CILA, IVA e Cassa incluse: € 2.000,00
 Diritti catastali: € 50
 Competenze tecniche per redazione DOCFA, IVA e Cassa incluse: € 700,00

Con istanza formale di accesso agli atti del 07.10.2022 inoltrata al Comune di Bari - Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata – Sportello Unico per l'Edilizia, il sottoscritto Consulente ha chiesto di visionare le Pratiche Edilizie ed i Certificati di Abitabilità relativi al complesso edilizio condominiale del quale è parte il bene di interesse per la procedura n°8/2007 che ci occupa e in data 19.10.2022 ha potuto consultare le originarie pratiche edilizie conservate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Bari. Dall'esamina del fascicolo in parola scaturisce che:

- il compendio edilizio, di cui l'immobile periziato costituisce porzione, è stato realizzato in forza di Licenza di Costruzione n° 646/69 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari il 27.02.1970 alla società Immobiliare Adriatica e successiva variante come da Licenza di Costruzione n° 876/71 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari il 30.09.1972 alla società
- per il cambio di destinazione d'uso, variazione tramezzature interne e prospettiva del fabbricato medesimo, sono state rilasciate dal Comune di Bari in data 1° dicembre 1994 la Concessione Edilizia numero 7189, e le autorizzazioni per varianti in corso d'opera numero 7851 e numero 14054 rispettivamente in data 11 settembre 1997 e in data 26 novembre 1998;
- per il successivo frazionamento, è stata presentata al Comune di Bari la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) numero 645/05 in data 17 marzo 2005 e la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) numero 3194/05 in data 13 dicembre 2005, seguite dalla Comunicazione di Fine Lavori con allegato certificato di collaudo, inoltrata al Comune di Bari in data 30 gennaio 2006;
- il compendio è stato dichiarato agibile in data 27 ottobre 1972 con Dichiarazione di abitabilità prot. n. 119947.

Esaminati gli elaborati grafici e le relazioni tecniche allegate ai richiamati titoli abilitativi ed a seguito di sopralluogo con rilievo metrico dello stato di fatto, lo scrivente C.T.U. riconosce che gli immobili periziati risultano legittimi e conformi a quanto autorizzato, a meno di quanto già rilevato nel precedente paragrafo della presente relazione "CONFORMITA' CATASTALE", al quale si rimanda per la descrizione delle difformità rilevate e delle procedure amministrative necessarie per sanarle.

Con riferimento alle certificazioni energetiche e alle dichiarazioni di conformità degli impianti si è accertato che:

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile staggito è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - cod. 7200623000363548, opportunamente sottoscritto da tecnico abilitato e redatto il 04/04/2023, ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.Lgs. n.192/2005 e del Decreto Interministeriale del 26/06/2015, considerando lo stato effettivo dei luoghi.

Ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n.192/2005 così come modificato dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione, con modificazioni, del D.L. n.63 del 4 giugno 2013 in recepimento della direttiva 2010/31/UE *“L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75...omissis”*. Pertanto, il documento in parola risulta avere validità fino al 04/04/2033.

Infine, si precisa che l'ultimo intervento edilizio, non legittimato, che ha interessato l'intera unità immobiliare (frazionamento di porzione dell'U.I.), rientra nei casi previsti alla lettera c) del comma 2 art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e che pertanto risulta necessario procedere alla presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia della Segnalazione Certificata di Agibilità, risultando di fatto superata e non più efficace l'originaria Dichiarazione di abitabilità prot. n. 119947 del 27 ottobre 1972.

CONSISTENZA

Le superfici (nette e lorde) sono state calcolate utilizzando il grafico, allegato alla presente perizia, redatto sulla scorta delle planimetrie catastali e delle misurazioni effettuate in loco durante gli accessi peritali del 20.01.2022 e del 10.02.2023, nonché adottando i criteri specificati nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi

criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662”.

In particolare:

1. i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non viene considerata;
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Inoltre, essendo l'immobile, annoverabile nel gruppo T (Allegato B del D.P.R. 23 marzo 1998 n°138) la superficie catastale sarà data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Il calcolo delle consistenze è stato eseguito distinguendo i due casi:

1. La consistenza è calcolata considerando lo stato legittimo dell'immobile (catastale e urbanistico-edilizio) e non l'effettivo stato dei luoghi; ovvero sia considerando ripristinata l'effettiva consistenza catastale ed edilizia dell'immobile e sanate le difformità rilevate nei paragrafi precedenti, secondo le procedure tecnico-amministrative indicate

| Immobile n° 5 (Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146) – CONSISTENZA LEGITTIMA | | | | | |
|--|------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Destinazione | Superficie | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
| | | | | | |

| | | | | | |
|---|--------------|------|------------------|--------|---|
| | Lorda | | | | |
| Ufficio | 163,30 mq | 1,00 | 163,30 mq | 2,80 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | 163,30 mq | | |

2. La consistenza è calcolata considerando l'effettivo stato dei luoghi (sarà necessario regolarizzare tale fattispecie con le procedure tecnico-amministrative indicate ai paragrafi precedenti)

| Immobile n° 5 (Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146) – STATO EFFETTIVO DEI LUOGHI | | | | | |
|--|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Destinazione | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
| Ufficio | 116,40 mq | 1,00 | 116,40 mq | 2,80 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | 116,40 mq | | |

PARTI COMUNI

Quanto venduto sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti quali attualmente esistono in dipendenza della situazione di condominio e con i diritti di comproprietà, proporzionali al suo valore, sulle parti dell'edificio che sono comuni per destinazione e ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile; nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con tutti i patti, condizioni e limitazioni come meglio risultano dal Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "C" all'atto a ministero del Notaio Michele Costantini di Sammichele di Bari (BA) in data 23 dicembre 1972, registrato a Bari l'11 gennaio 1973 al numero 1743 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 20 gennaio 1973 ai numeri 6825/6826, con esclusione però di tutte le superfici a piano terra completamente chiuse; di tutti i locali interrati ad eccezione delle porzioni di questi, di ragione condominiale, destinati a centrale termica, a servizio dei piani sovrastanti il piano terra e di quelli destinati ad autoclave, intesi, gli stessi impianti comuni, nella loro completa consistenza di installazioni metalliche, di locali e di accessori.

L'immobile sarà, altresì, venduto con la correlativa quota condominiale delle zone e delle aree scoperte comunitarie, le quali sono pertinenti per quota condominiale ai singoli fabbricati dell'intero comprensorio delimitato dalla Via Giulio Petroni, dalla Via Giuseppe Capruzzi, dalla Via Albert Einstein e dalla Via Ten. Gaetano Devitofrancesco, in ragione della cubatura dei fabbricati medesimi, salve le limitazioni esercitabili dal Comune di Bari in forza della

convenzione di lottizzazione di cui all'atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 16 febbraio 1967, ivi registrato il 25 febbraio 1967 al numero 240 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 25 febbraio 1967 al numero 9388, seguito da atto integrativo a ministero dello stesso Notaio Carbone in data 21 maggio 1968, registrato a Bari il 4 giugno 1968 al numero 467 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 5 giugno 1968 al numero 23954, con la precisazione che dalle dette zone e aree sono escluse le rampe e le strade di accesso al piano cantinato, in quanto le une e le altre di proprietà ed uso esclusivo – in condominio - dei proprietari dei locali dalle prime e dalle seconde serviti e con esclusione anche delle zone o aree scoperte di piano terra del secondo blocco delimitato a Nord dai fabbricati H, I, L, M e N, ad ovest da Via Ten. Gaetano Devitofrancesco, a sud dalla proprietà Barsanti o aventi causa e ad est da altre zone o aree comunitarie, in quanto di proprietà esclusiva della società alienante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù né censi né livelli né usi civici gravanti sul Bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato e utilizzato dal conduttore per la propria attività di centro di formazione professionale. Con contratto di locazione sottoscritto il 26.02.2020 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bari al n. 6804 il 21.05.2020, la società in persona del suo Legale Rappresentante Sig. concedeva in locazione alla società in persona del suo Legale Rappresentante, l'immobile identificato al sub 146 della particella 62 al foglio 29. Secondo il contratto, la locazione prevede una durata di 6 anni + 6 anni a partire dal 01.03.2020. Il canone di locazione è convenuto tra le parti nella misura complessiva di € 9.000,00 annui, da pagarsi in rate anticipate di € 750,00 mensili. E' altresì prevista la rivalutazione annuale del canone nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Con nota pec del 23/12/2021, il Liquidatore Giudiziale, Avv. Emmanuele Virgintino, comunicava all'Agenzia delle Entrate, per le annotazioni di legge, e al conduttore, l'immissione in possesso dell'immobile in capo alla società e la contestuale voltura del contratto di locazione in essere, a seguito della sentenza n.868/2021 pubblicata il 7 maggio 2021 della Corte d'Appello di Bari, che confermava la restituzione dell'immobile dalla

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene alla società in concordato preventivo:

L'immobile è pervenuto alla

(¹⁵), per aver la stessa società realizzato l'immobile a propria cura e spese sul suolo alla stessa pervenuto con atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 9 settembre 1968, ivi registrato il 27 settembre 1968 al numero 8384 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 7 ottobre 1968 al numero 41873.

Si precisa che il bene risulta fu trasferito alla società

in proprietà per 1/1, per essergli pervenuto con Atto di Compravendita del 03.02.2006, rogato dal notaio Dott. Concetta Adriana Della Ratta (Repertorio n° 73550 – Raccolta n. 8357) registrato a Bari il giorno 10.02.2006 al n. 1784 serie 1T e trascritto a Bari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 11.02.2006 al Registro Generale n° 7004 e Registro Particolare n° 4534.

Con sentenza non definitiva del 19.7.2016 n.4137/2016 del Tribunale di Bari e con sentenza 868/2021 del 16.02.2021 pubblicata il 07.05.2021 della Corte di Appello di Bari, Il Sezione Civile, si dichiarava definitivamente risolto il contratto di compravendita (Rep. 73550 - Racc.8357) notaio Della Ratta del 03.02.2006, intercorso tra la società (parte venditrice) e la società e, per l'effetto, veniva disposta la restituzione dalla dei beni immobili in Bari, riportati in

¹⁴ Giusto Atto pubblico di trasformazione società del 18/02/1983 (Repertorio n. 14022) per notar Cesare Cerasi in Monopoli registrato a Bari al n. 7893 il 12/04/1983.

¹⁵ Giusta Scrittura privata del 29/12/1982 per "Cessione e modifica denominazione" autenticata per Notar Cesare Cerasi in Bari (Rep. n.: 13633) e registrata a Bari al n. 468 del 10/01/1983.

catasto al foglio 29 particella 63 sub 201, particella 63 sub 203, particella 63 sub 32, particella 62 sub 145 e particella 62 sub 146 (Annotazione trascritta il 28.03.2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al Registro Generale n° 15202 e Registro Particolare n° 1567).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|------------------|---|----------------|------------------|-------------------|
| Dal 18/02/1983 al 03/02/2006 | | Atto di trasformazione società | | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° | Racc. n° |
| | | Notar Cesare Cerasi di Monopoli | 18/02/1983 | 14022 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | UR Bari | 12/04/1983 | 7893 | | |
| Dal 03/02/2006 al 07/05/2021 | | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Rep. n° | Racc. n° |
| | | Notar Concetta Adriana Della Ratta di Bari | 03/02/2006 | 73550 | 8357 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 11/02/2006 | 7004 | 4534 |
| | | Registrazione | | | |
| | | presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | Bari | 10/02/2006 | | 1784/1T | |
| Dal 07/05/2021 al 08/02/2023 | | Atto Giudiziario | | | |
| | | Pubblico Ufficiale | Rep. n° | Data | |
| | | Corte di Appello di Bari | 1291/2021 | 07/05/2021 | |
| | | Sentenza n. 868/2021 del 16/02/2021 (R.G. n. 1638/2017) Pubblicata il 07/05/2021 | | | |
| | | Annotazione | | | |
| | | presso | Data | R.G. N° | Reg.Par.N° |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 28/03/2022 | 15202 | 1567 |
| | | | | | |

| | |
|--|---------------------------------------|
| | Formalità di riferimento |
| | Trascrizione R.P. 4534 del 11/02/2006 |

Si precisa che con sentenza non definitiva del 19.7.2016 n.4137/2016 del Tribunale di Bari e con sentenza 868/2021 del 16.02.2021 pubblicata il 07.05.2021 della Corte di Appello di Bari, Il Sezione Civile, si dichiarava definitivamente risolto il contratto di compravendita (Rep. 73550 - Racc.8357) notaio Della Ratta del 03.02.2006, intercorso tra la società _____ (parte venditrice) e la _____ (parte acquirente) e, per l'effetto, veniva disposta la restituzione dalla _____ dei beni immobili in Bari, riportati in catasto al foglio 29 particella 63 sub 201, particella 63 sub 203, particella 63 sub 32, particella 62 sub 145 e particella 62 sub 146 (Annotazione trascritta il 28.03.2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al Registro Generale n° 15202 e Registro Particolare n° 1567).

Pertanto, ai sensi del disposto art. 2650 Codice Civile sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Decreto di Omologazione del concordato preventivo avvenuta in data 04/05/2022 (Registro Particolare 16911 Registro Generale 22906).

La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla trascrizione del Decreto di Omologazione del concordato preventivo risulta per aver la stessa società _____ già Impresa _____ a sua volta già Impresa _____ realizzato l'immobile a propria cura e spese sul suolo alla stessa pervenuto con atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 9 settembre 1968, ivi registrato il 27 settembre 1968 al numero 8384 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 7 ottobre 1968 al numero 41873.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale -Territorio _ Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) n° T460503 aggiornata al 08/02/2023 sull'immobile identificato al catasto Fabbricati _____

¹⁶ Giusto Atto pubblico di trasformazione società del 18/02/1983 (Repertorio n. 14022) per notar Cesare Cerasi in Monopoli registrato a Bari al n. 7893 il 12/04/1983.

¹⁷ Giusta Scrittura privata del 29/12/1982 per "Cessione e modifica denominazione" autenticata per Notar Cesare Cerasi in Bari (Rep. n.: 13633) e registrata a Bari al n. 468 del 10/01/1983.

del Comune di BARI (BA) Foglio 29 - Particella 62 - Subalterno 146 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

▪ **Atto tra vivi - COMPRAVENDITA**

trascritto il 11/02/2006 - Registro Particolare 4535 - Registro Generale 7005

Pubblico ufficiale Notaio Della Ratta Concetta Adriana - Repertorio 73550/8357 del 03/02/2006

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 169
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 171
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 172
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 179

A favore di

Contro

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1568 del 28/03/2022 (RISOLUZIONE PARZIALE)

▪ **Domanda giudiziale - RESCISSIONE**

trascritto il 15/02/2007 - Registro Particolare 7207 - Registro Generale 10376

Atto Giudiziario del 08/02/2007 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2196

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 201
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 169
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 171
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 172
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 179

A favore di

Contro

▪ **Atto Giudiziario - Decreto di Omologazione Concordato Preventivo**

trascritto a Bari il 04/05/2022 - Registro Particolare 16911 - Registro Generale 22906

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 6729 del 29/09/2008

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146

A favore di Massa dei creditori del Concordato Preventivo della

Contro

Annotazioni

▪ **Annotazione a trascrizione – RISOLUZIONE PARZIALE**

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4535 del 11.02.2006

Annotazione del 28/03/2022 - Registro Particolare 1568 - Registro Generale 15203
 ATTO GIUDIZIARIO - Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 868/2021
 del 16/02/2021

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146

A favore di (come nella formalità originaria)

Contro (come nella formalità originaria)

▪ **Annotazione a iscrizione - RESTRIZIONE DI BENI**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 581 del 16/02/1988

Annotazione del 09/06/2006 - Registro Particolare 4747 - Registro Generale 30905
 SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 03/02/2006
 Repertorio 73549 - Pubblico ufficiale Notaio DELLA RATTA CONCETTA ADRIANA di Bari

Immobili: BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146
 BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 81

A favore di (come nella formalità originaria) ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI
 TORINO - ISTITUTO DI CREDITO DI DIRITTO PUBBLICO - SEZIONE CREDITO
 FONDIARIO con sede in Torino (TO) – C.F. 00772450011

Contro (come nella formalità originaria)

ASSOGGETTABILITA' IMMOBILE A IVA

Ai sensi dell'art. 10, comma primo n. 8-bis D.P.R. 633/1972, così come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012 e dal Decreto legislativo del 03/08/2022 n. 114, *“le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione...omissis...”*, sono operazioni esenti dall'imposta IVA.

Nella fattispecie, pertanto, non ricorrono i presupposti di obbligatorietà, ma residua la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA da parte del cedente.

STIMA

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è dovuto necessariamente distinguere le due fattispecie delineate nel corpo della relazione e relative alle procedure che si intenderà seguire per regolarizzare le difformità edilizie e catastali riscontrate sui luoghi.

Nella prima ipotesi, l'immobile verrà stimato considerando il suo stato legittimo, cioè con la consistenza catastale ed edilizia così come rinveniente dalla documentazione amministrativa.

Nella seconda ipotesi, l'immobile verrà stimato considerando lo stato effettivo dei luoghi, cioè con la consistenza effettiva attuale.

STIMA – CONSISTENZA LEGITTIMA DELL'IMMOBILE

Preliminarmente, si è proceduto a calcolare il valore dell'immobile, su base catastale. Esso, senza la pretesa di essere un indice di riferimento definitivo, costituisce piuttosto un parametro di controllo. Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%), per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. Nel caso in questione, si ha:

Immobile n° 4 (Foglio 29 Particella 62 Sub. 146)

Rendita catastale = € 4.183,30

Rendita catastale rivalutata al 5% = € 4.392,47

Moltiplicatore C = 60

Valore catastale = € 263.547,90

Valore catastale immobile: € 263.547,90

Si è proceduto quindi alla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in accordo a quanto stabilito dal Provvedimento AdE del 27 Luglio 2007 n. 120811 "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", secondo cui il valore normale degli immobili è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale", per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita.

Per la zona OMI di riferimento sono disponibili le seguenti quotazioni immobiliari:

Fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate Anno 2022 – Semestre 1

Fascia/zona: Centrale/Quartiere Carrassi 1 – Trav. Via Capruzzi , B. Croce, A. Volta, Unità D'Italia, Papa Giovanni XXIII, G. Solarino, Il Quartierino, V. De Grecis

Codice di zona: B11

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI, B.CROCE, A.VC
A. UNITA' D'ITALIA,PAPA GIOV.XXIII, G.SOLARINO, IL

Codice zona: QUARTIERINO,V.DEGRECIS

Microzona: 0

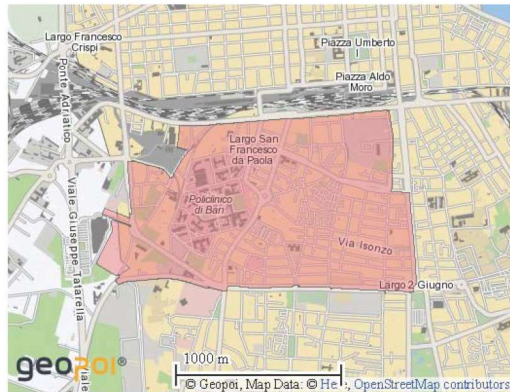
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | Normale | 1600 | 2100 | L | 6,7 | 8,7 | L |
| Uffici strutturati | Normale | 1700 | 2200 | L | 7,1 | 9,2 | L |

Stampa

Legenda



Per cui:

$$\text{Valore normale unitario} = (1.600 + 2.100) / 2 = \text{€/mq } 1.850,00$$

La stima su valore "OMI" tiene conto dello stato di conservazione normale, compatibile con lo stato conservativo dell'immobile stimato.

Valore immobile su base OMI: € 1.850,00 €/m² x 163,30 mq = € 302.105,00

Il procedimento principale utilizzato per stimare l'immobile è quello del *Market Comparison Approach (MCA)*, integrato con il *Sistema di Stima (SdS)* per una più corretta individuazione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del bene. L'integrazione delle due richiamate metodologie di estimo costituiscono, a livello internazionale, uno dei più validi procedimenti di stima diretta pluriparametrica. "Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti" (*Simonotti, 2006*). Il principio su cui si fonda il procedimento di stima impiegato nella presente perizia, poggia sulla considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Infatti, un compratore

dal comportamento razionale e che ha una adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche e nello stesso mercato. Il MCA + SdS è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il valore complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'ammontare della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità/consistenza o al grado della reciproca caratteristica, dal cosiddetto "prezzo marginale". Il Market Comparison Approach (MCA) e il Sistema di Stima (SdS) formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili simili (Comparabili), contrattati di recente e di costo noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche "quantitative" che presentano un riferimento o un'indicazione nello specifico segmento di mercato in cui rientra il subject mentre, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche "qualitative", per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Per ogni Comparabile e per ogni Caratteristica è stato svolto un Aggiustamento al Prezzo Totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare della caratteristica e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Da questo deriva che la differenza del prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro singole caratteristiche, qualitative e quantitative considerate.

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha l'immobile oggetto della presente stima, di cui non conosciamo il prezzo ma del quale sono note tutte le caratteristiche che influenzano il costo finale, dall'altro, abbiamo un campione omogeneo costituito da beni dei quali sono noti il prezzo e tutte le caratteristiche prese in considerazione per il subject.

In particolare, tra gli altri, sono state considerate le caratteristiche intrinseche (proprie del Bene) ed estrinseche (proprie dell'ambito urbano in cui ricade) di seguito elencate: - ubicazione; - vetustà; -accessibilità -stato di finitura, conservazione e manutenzione; -tipologia; -dotazione impiantistica; -dinamica ed andamento del mercato immobiliare locale; - valore della rendita.

Alla luce di quanto innanzi esposto e a seguito dell'analisi e riconciliazione dei prezzi marginali ricavati dalle comparazioni effettuate, si ritiene di individuare la più probabile ed adeguata quotazione di mercato del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 1.700 €/mq della superficie commerciale. Il Valore di Mercato che ne deriva, per operatività utilizzata per ottenerlo, dovrà essere inteso come valore a corpo e non a misura, comprensivo delle pertinenze e degli accessori, nonché dei diritti sulle parti comuni dell'edificio condominiale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale totale | Valore unitario | Valore Complessivo | Quota in vendita |
|---|---------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| Immobile N° 5 Appartamento ad uso ufficio, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/N-17, Piano Primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146 Categoria Catastale A/10 | 163,30 mq | 1.700,00 €/mq | € 277.610,00 | 100 % |
| Valore di stima con metodo comparativo: € 277.610,00 | | | | |

In considerazioni delle stime effettuate utilizzando una pluralità di metodologie collaterali, il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere individuato nel valore medio aritmetico tra i risultati ottenuti.

Pertanto:

$$V = (V_{OMI} + V_{MCA}) / 2 = (\text{€ } 302.105,00 + \text{€ } 277.610,00) / 2 = \text{€ } 289.857,50$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese per la regolarizzazione amministrativa e catastale - Trattando della regolarità edilizia e catastale dell'immobile, è stato riferito in merito alla distonia tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dai titoli edilizi rilasciati, oltre a quanto effettivamente rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti. Essendo stato l'immobile valutato considerando il suo stato legittimo, cioè con la consistenza catastale ed edilizia così come rinveniente dalla documentazione amministrativa, le spese (così come dettagliatamente descritte e calcolate nel precedente paragrafo "CONFORMITÀ CATASTALE") globalmente necessarie per il ripristino della consistenza legittima dell'immobile, comprensive delle competenze e degli oneri tecnici e al lordo degli accessori, diritti e sanzioni sono state stimate in € 5.300,00.

Detta spesa è stata intesa posta a carico dell'Acquirente.

Riduzione forfettaria - Al valore stimato dell'immobile, appare opportuno applicare una riduzione forfettaria pari al 15%, per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché a salvaguardia per l'assenza di garanzie su vizi occulti.

Riepilogando

| Tipologia di deprezzamento | Valore |
|--|---------------|
| Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale | € 5.300,00 |
| Riduzione forfettaria del 15% - Rischio assunto per mancata garanzia | € 43.478,62 |

Pertanto, il più probabile valore di mercato, al netto di tutti gli aggiustamenti e decurtazioni, è pari a € 241.078,88 che viene approssimato ad **€ 241.000,00** (euro duecento quarantuno mila).

che diviso per una superficie complessiva commerciabile di 163,30 m² risulta pari a 1.475,81 €/m².

STIMA – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE NELLO STATO EFFETTIVO ED ATTUALE DEI LUOGHI

In prima istanza, si è proceduto alla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in accordo a quanto stabilito dal Provvedimento AdE del 27 Luglio 2007 n. 120811 "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", secondo cui il valore normale degli immobili è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale", per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita.

Per la zona OMI di riferimento sono disponibili le seguenti quotazioni immobiliari:

Fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate Anno 2022 – Semestre 1

Fascia/zona: Centrale/Quartiere Carrassi 1 – Trav. Via Capruzzi, B. Croce, A. Volta, Unità D'Italia, Papa Giovanni XXIII, G. Solarino, Il Quartierino, V. De Grecis

Codice di zona: B11

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI, B. CROCE, A. VOLTA, UNITÀ D'ITALIA, PAPA GIOV. XXIII, G. SOLARINO, IL QUARTIERINO, V. DE GRECIS

Codice zona: B11

Microzona: 0

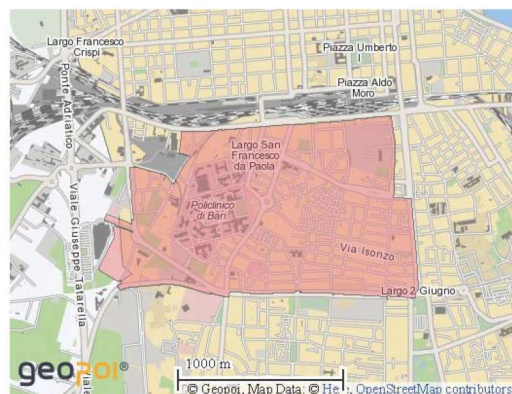
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | Normale | 1600 | 2100 | L | 6,7 | 8,7 | L |
| Uffici strutturati | Normale | 1700 | 2200 | L | 7,1 | 9,2 | L |

Stampa

Legenda



Per cui:

Valore normale unitario = $(1.600 + 2.100) / 2 = \text{€/mq } 1.850,00$

La stima su valore "OMI" tiene conto dello stato di conservazione normale, compatibile con lo stato conservativo degli immobili stimati.

Valore immobile su base OMI: € 1.850,00 €/m² x 116,40 mq = € 215.340,00

Il procedimento principale utilizzato per stimare l'immobile è quello del *Market Comparison Approach (MCA)*, integrato con il *Sistema di Stima (SdS)* per una più corretta individuazione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del bene. L'integrazione delle due richiamate metodologie di estimo costituiscono, a livello internazionale, uno dei più validi procedimenti di stima diretta pluriparametrica. "Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per

qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti" (*Simonotti, 2006*). Il principio su cui si fonda il procedimento di stima impiegato nella presente perizia, poggia sulla considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha una adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche e nello stesso mercato. Il MCA + SdS è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il valore complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'ammontare della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità/consistenza o al grado della reciproca caratteristica, dal cosiddetto "prezzo marginale". Il Market Comparison Approach (MCA) e il Sistema di Stima (SdS) formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili simili (Comparabili), contrattati di recente e di costo noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche "quantitative" che presentano un riferimento o un'indicazione nello specifico segmento di mercato in cui rientra il subject mentre, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche "qualitative", per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Per ogni Comparabile e per ogni Caratteristica è stato svolto un Aggiustamento al Prezzo Totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare della caratteristica e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Da questo deriva che la differenza del prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro singole caratteristiche, qualitative e quantitative considerate.

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha l'immobile oggetto della presente stima, di cui non conosciamo il prezzo ma del quale sono note tutte le caratteristiche che

influenzano il costo finale, dall'altro, abbiamo un campione omogeneo costituito da beni dei quali sono noti il prezzo e tutte le caratteristiche prese in considerazione per il subject.

In particolare, tra gli altri, sono state considerate le caratteristiche intrinseche (proprie del Bene) ed estrinseche (proprie dell'ambito urbano in cui ricade) di seguito elencate: - ubicazione; - vetustà; -accessibilità -stato di finitura, conservazione e manutenzione; -tipologia; -dotazione impiantistica; -dinamica ed andamento del mercato immobiliare locale; - valore della rendita.

Alla luce di quanto innanzi esposto e a seguito dell'analisi e riconciliazione dei prezzi marginali ricavati dalle comparazioni effettuate, si ritiene di individuare la più probabile ed adeguata quotazione di mercato del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 1.700 €/mq della superficie commerciale. Il Valore di Mercato che ne deriva, per operatività utilizzata per ottenerlo, dovrà essere inteso come valore a corpo e non a misura, comprensivo delle pertinenze e degli accessori nonché dei diritti sulle parti comuni dell'edificio condominiale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale totale | Valore unitario | Valore Complessivo | Quota in vendita |
|---|--|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Immobile N° 5 Appartamento ad uso ufficio, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/N-17, Piano Primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146 Categoria Catastale A/10 | 116,40 mq | 1.700,00 €/mq | € 197.880,00 | 100 % |
| Valore di stima con metodo comparativo: € 197.880,00 | | | | |

Essendo l'immobile locato nella sua consistenza effettiva ed attuale, è d'uopo procedere anche alla stima del valore dell'immobile con procedimento di stima indiretto per capitalizzazione del reddito. Questo criterio determina il valore di un immobile partendo dal reddito che lo stesso produce, ossia dal canone annuo di locazione. E' un metodo di carattere finanziario, che rispecchia un approccio "da investitore" il quale, prefissandosi una redditività minima sul capitale immobilizzato, definisce il valore del cespite conseguentemente all'investimento dello stesso capitale. La stima analitica o indiretta del valore di mercato di un bene economico si elabora attraverso l'attualizzazione della sua redditività R_n netta, futura, ordinaria e prevedibile per n anni ad un saggio di capitalizzazione indicato dal mercato o desunto dall'analisi economica.

Il reddito netto RN si ricava deducendo dal reddito lordo RL (canone di locazione) le spese di gestione (amministrazione, costi ordinari, manutenzione, assicurazione, sfritto ed insolvibilità, direzione ed amministrazione, interesse scalare su dette spese, ecc.), valutabili nella misura del 25 %.

Il saggio di capitalizzazione (o di investimento) r dei beni immobili non residenziali mediamente si aggira fra il 4,0 / 6,0 % lordo e prendendo il valore medio del 5,00 % si applica la relazione:

$$r = [5,00\% + (\text{fattori ascendenti}) - (\text{fattori discendenti})]$$

dove, nella fattispecie, i fattori ascendenti sono individuabili in:

A/1 Notevole offerta di immobili con destinazione terziaria nella zona;

A/2 Probabilità di maggior oneri fiscali;

A/3 Scarsa possibilità di ottenere attualmente mutui bancari e incremento dei tassi di interesse.

Il calcolo dei fattori ascendenti ha dato: + 1,00 %

I fattori discendenti sono individuabili in:

D/1 Costi di costruzione in aumento;

D/2 Propensione ad investire i risparmi in beni di rifugio;

D/3 Zona che offre maggiore sicurezza di locazione;

D/4 taglio medio del locale, con maggiore richiesta.

Il calcolo dei fattori discendenti ha dato: - 1,50 %

Pertanto, il tasso di capitalizzazione risulta pari a $r = [5,00\% + 1,00\% - 1,50\%] = 4,50\%$

Il valore dell'immobile sarà pari a $V = Rn / r$

Come detto nel precedente paragrafo "Stato di occupazione", l'immobile risulta locato con un canone annuo di € 9.000,00. Per tale valore bisogna considerare gli incrementi ISTAT che sarebbero dovuti intervenire contrattualmente ogni anno a far data dal 01.03.2020, e pertanto si ha:

Capitale Iniziale: € 9.000,00

Data Iniziale: 01/03/2020 - Data Finale: 31/12/2022

Decorrenza Rivalutazione: Marzo 2020 - Scadenza Rivalutazione: Dicembre 2022

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 102,6 - Indice alla Scadenza: 118,2 - Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,152

Totale Rivalutazione: € 1.368,00

Capitale Rivalutato: € 10.368,00

che rappresenta il Reddito Lordo annuo.

Deducendo le spese di gestione nella misura del 25 % si ottiene un Reddito netto pari ad € 7.776,00.

Capitalizzando al saggio del 4,50 % si ottiene il valore di € 172.800,00

Valore di stima per capitalizzazione del reddito: € 172.800,00

In considerazioni delle stime effettuate utilizzando una pluralità di metodologie collaterali, il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere individuato nel valore medio aritmetico tra i risultati ottenuti.

Pertanto:

$$V = (V_{OMI} + V_{MCA} + V_{CR}) / 3 = (\text{€ } 215.340,00 + \text{€ } 197.880,00 + \text{€ } 172.800,00) / 3 = \text{€ } 195.340,00$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese per la regolarizzazione amministrativa e catastale - Trattando della regolarità edilizia e catastale degli immobili, è stato riferito in merito alla distonia tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dai titoli edilizi rilasciati, oltre a quanto effettivamente rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti. Essendo stato l'immobile valutato considerando il suo stato attuale e nella sua consistenza effettiva, le spese (così come dettagliatamente descritte e calcolate nel precedente paragrafo "CONFORMITÀ CATASTALE") globalmente necessarie per le procedure amministrative di regolarizzazione comprensive delle competenze e degli oneri tecnici e al lordo degli accessori, diritti e sanzioni sono state stimate in € 3.850,00.

Detta spesa è stata intesa posta a carico dell'Acquirente.

Riduzione forfettaria - Al valore stimato dell'immobile, appare opportuno applicare una riduzione forfettaria pari al 15%, per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché a salvaguardia per l'assenza di garanzie su vizi occulti.

Riepilogando

| Tipologia di deprezzamento | Valore |
|--|---------------|
| Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale | € 3.850,00 |
| Riduzione forfettaria del 15% - Rischio assunto per mancata garanzia | € 29.301,00 |

Pertanto, il più probabile valore di mercato, al netto di tutti gli aggiustamenti e decurtazioni, è pari a € 162.189,00 che viene approssimato ad **€ 162.000,00** (euro cento sessantadue mila), *che diviso per una superficie complessiva commerciabile di 116,40 m² risulta pari a 1.391,75 €/m².*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Bari, li 11/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Vito Colaianni



ELENCO ALLEGATI

LOTTO 1

▪ ALLEGATO 1a: LOCALIZZAZIONE ED IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

- Inquadramento su ortofoto
- Inquadramento su mappa stradale
- Inquadramento su estratto di mappa catastale
- Rilievo fotografico (aggiornamento al 03/10/2022)

▪ ALLEGATO 1b: DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Immobile n° 1 _ Visura storica per immobile n. T414445 acquisita il 16/03/2023
- Immobile n° 1 _ Planimetria catastale (ultima in atti prot. n° BA0076934 del 13/02/2009)
- Immobile n° 2 _ Visura storica per immobile n. T413934 acquisita il 16/03/2023
- Immobile n° 2 _ Planimetria catastale (ultima in atti del 23/12/1995)
- Cronistoria dati catastali _ Visure storiche degli immobili originari soppressi
Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32
Foglio 29 Particella 63 Subalterno 201

▪ ALLEGATO 1c: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

- Licenza Edilizia n° 1022/68 rilasciata dal Comune di Bari il 09.11.1968 alla società
- Dichiarazione di abitabilità prot. n. 92199 del 29 dicembre 1970
- Permesso di Costruire n° 405-2008 per "Sanatoria per frazionamento di locale ad uso palestra e cambio di destinazione d'uso dell'unità derivata a centro di estetica" rilasciato dal Comune di Bari il 06.02.2009 a favore della società

▪ ALLEGATO 1d: TITOLARITA' DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE

- Atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 9 settembre 1968, ivi registrato il 27 settembre 1968 al numero 8384 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 7 ottobre 1968 al numero 41873.
- Atto di Compravendita del 03.02.2006 per notar Concetta Adriana Della Ratta (Rep. n° 73550 – Racc. n. 8357) registrato a Bari il 10.02.2006 al n. 1784 serie 1T e trascritto a Bari il 11.02.2006 (Reg. Gen. n° 7004 e Reg. Part. n° 4534)
- Sentenza Tribunale di Bari n. 4137 del 19 luglio 2016 pubblicata il 25 luglio 2016
- Sentenza Corte d'Appello di Bari n. 868 del 16 febbraio 2021 pubblicata il 7 maggio 2021 – Repert. N. 1291-2021 del 07.05.2021

▪ ALLEGATO 1e: FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Ispezione ipotecaria con elenco delle formalità n° T100078 aggiornata al 28/01/2023 Immobile n° 1 (Foglio 29 - Particella 63 - Subalterno 274)
- Ispezione ipotecaria con elenco delle formalità n° T526277 aggiornata al 30/01/2023 Immobile originario soppresso Foglio 29 - Particella 63 - Subalterno 32

- Ispezione ipotecaria con elenco delle formalità n° T473640 aggiornata al 01/02/2023
Immobile originario soppresso Foglio 29 - Particella 63 - Subalterno 201
- Ispezione ipotecaria con elenco delle formalità n° T505333 aggiornata al 02/02/2023
Immobile n° 2 (Foglio 29 - Particella 63 - Subalterno 203)
- **ALLEGATO 1f: ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - cod. 7200623000363562 del 04/04/2023

LOTTO 2

- **ALLEGATO 2a: LOCALIZZAZIONE ED IDENTIFICAZIONE IMMOBILE**
 - Inquadramento su ortofoto
 - Inquadramento su mappa stradale
 - Inquadramento su estratto di mappa catastale
 - Rilievo fotografico (aggiornamento al 20/01/2022)
- **ALLEGATO 2b: DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
 - Visura storica per immobile n. T414199 acquisita il 16/03/2023
 - Planimetria catastale (ultima in atti prot. n° BA0076934 del 13/02/2009)
 - Cronistoria dati catastali _ Visure storiche degli immobili originari soppressi
Foglio 29 Particella 63 Subalterno 32
- **ALLEGATO 2c: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**
 - Licenza Edilizia n° 1022/68 rilasciata dal Comune di Bari il 09.11.1968 alla società
 - Dichiarazione di abitabilità prot. n. 92199 del 29 dicembre 1970
 - Permesso di Costruire n° 405-2008 per "Sanatoria per frazionamento di locale ad uso palestra e cambio di destinazione d'uso dell'unità derivata a centro di estetica" rilasciato dal Comune di Bari il 06.02.2009 a favore della società CARGIP s.r.l.
- **ALLEGATO 2d: STATO DI OCCUPAZIONE**
 - Contratto di locazione del 09.02.2006 registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Bari 2 al n. 2148 il 15.02.2006
 - Scrittura integrativa al Contratto di Locazione, sottoscritta il 27.02.2007 e registrata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Bari 2 al n. 3136 il 06.03.2007
 - Scrittura integrativa al Contratto di Locazione, registrata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Bari 2 al n. 3342 il 03.03.2008
 - Scrittura integrativa al Contratto di Locazione, sottoscritta il 06.12.2012
 - Nota pec del 23/12/2021 di immissione in possesso dell'immobile in capo alla società e contestuale voltura del contratto di locazione
- **ALLEGATO 2e: TITOLARITA' DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE**
 - Atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 9 settembre 1968, ivi registrato il 27 settembre 1968 al numero 8384 e trascritto presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Trani in data 7 ottobre 1968 al numero 41873.

- Atto di Compravendita del 03.02.2006 per notar Concetta Adriana Della Ratta (Rep. n° 73550 – Racc. n. 8357) registrato a Bari il 10.02.2006 al n. 1784 serie 1T e trascritto a Bari il 11.02.2006 (Reg. Gen. n° 7004 e Reg. Part. n° 4534)
- Sentenza Tribunale di Bari n. 4137 del 19 luglio 2016 pubblicata il 25 luglio 2016
- Sentenza Corte d'Appello di Bari n. 868 del 16 febbraio 2021 pubblicata il 7 maggio 2021 – Repert. N. 1291-2021 del 07.05.2021

▪ **ALLEGATO 2f: FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- Ispezione ipotecaria con elenco delle formalità n° T175997 aggiornata al 04/02/2023 Immobile n° 3 (Foglio 29 - Particella 63 - Subalterno 273)
- Ispezione ipotecaria con elenco delle formalità n° T526277 aggiornata al 30/01/2023 Immobile originario soppresso Foglio 29 - Particella 63 - Subalterno 32

▪ **ALLEGATO 2g: ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - cod. 7200623000363559 del 04/04/2023

LOTTO 3

▪ **ALLEGATO 3a: LOCALIZZAZIONE ED IDENTIFICAZIONE IMMOBILE**

- Inquadramento su ortofoto
- Inquadramento su mappa stradale
- Inquadramento su estratto di mappa catastale
- Rilievo geometrico dell'effettivo stato dei luoghi
- Rilievo fotografico (aggiornamento al 10/02/2023)

▪ **ALLEGATO 3b: DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- Visura storica per immobile n. T413182 acquisita il 16/03/2023
- Planimetria catastale (ultima in atti prot. n° BA0328970 del 18/08/2004)

▪ **ALLEGATO 3c: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

- Licenza di Costruzione n° 646/69 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari il 27.02.1970 alla società
- Licenza di Costruzione in variante n° 876/71 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari il 30.09.1972 alla società
- Dichiarazione di abitabilità prot. n. 119947 del 27 ottobre 1972

▪ **ALLEGATO 3d: STATO DI OCCUPAZIONE**

- Contratto di locazione sottoscritto il 29.03.2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bari al n. 6530 il 30.03.2018
- Nota pec del 23/12/2021 di immissione in possesso dell'immobile in capo alla società e contestuale voltura del contratto di locazione

▪ **ALLEGATO 3e: TITOLARITA' DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE**

- Atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 9 settembre 1968, ivi registrato il 27 settembre 1968 al numero 8384 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 7 ottobre 1968 al numero 41873.
- Atto di Compravendita del 03.02.2006 per notar Concetta Adriana Della Ratta (Rep. n° 73550 – Racc. n. 8357) registrato a Bari il 10.02.2006 al n. 1784 serie 1T e trascritto a Bari il 11.02.2006 (Reg. Gen. n° 7004 e Reg. Part. n° 4534)
- Sentenza Tribunale di Bari n. 4137 del 19 luglio 2016 pubblicata il 25 luglio 2016
- Sentenza Corte d'Appello di Bari n. 868 del 16 febbraio 2021 pubblicata il 7 maggio 2021 – Repert. N. 1291-2021 del 07.05.2021
- **ALLEGATO 3f: FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**
 - Ispezione ipotecaria con elenco delle formalità n° T457135 aggiornata al 08/02/2023
- **ALLEGATO 3g: ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - cod. 7200623000363537 del 04/04/2023

LOTTO 4

- **ALLEGATO 4a: LOCALIZZAZIONE ED IDENTIFICAZIONE IMMOBILE**
 - Inquadramento su ortofoto
 - Inquadramento su mappa stradale
 - Inquadramento su estratto di mappa catastale
 - Rilievo geometrico dell'effettivo stato dei luoghi
 - Rilievo fotografico (aggiornamento al 10/02/2023)
- **ALLEGATO 4b: DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
 - Visura storica per immobile n. T413609 acquisita il 16/03/2023
 - Planimetria catastale (ultima in atti prot. n° BA0328970 del 18/08/2004)
- **ALLEGATO 4c: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**
 - Licenza di Costruzione n° 646/69 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari il 27.02.1970 alla società
 - Licenza di Costruzione in variante n° 876/71 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari il 30.09.1972 alla società
 - Dichiarazione di abitabilità prot. n. 119947 del 27 ottobre 1972
- **ALLEGATO 4d: STATO DI OCCUPAZIONE**
 - Contratto di locazione sottoscritto il 26.02.2020 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bari al n. 6804 il 21.05.2020
 - Nota pec del 23/12/2021 di immissione in possesso dell'immobile in capo alla società e contestuale voltura del contratto di locazione
- **ALLEGATO 4e: TITOLARITA' DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE**
 - Atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 9 settembre 1968, ivi

registrato il 27 settembre 1968 al numero 8384 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 7 ottobre 1968 al numero 41873.

- Atto di Compravendita del 03.02.2006 per notar Concetta Adriana Della Ratta (Rep. n° 73550 – Racc. n. 8357) registrato a Bari il 10.02.2006 al n. 1784 serie 1T e trascritto a Bari il 11.02.2006 (Reg. Gen. n° 7004 e Reg. Part. n° 4534)
- Sentenza Tribunale di Bari n. 4137 del 19 luglio 2016 pubblicata il 25 luglio 2016
- Sentenza Corte d'Appello di Bari n. 868 del 16 febbraio 2021 pubblicata il 7 maggio 2021 – Repert. N. 1291-2021 del 07.05.2021
- **ALLEGATO 4f: FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**
 - Ispezione ipotecaria con elenco delle formalità n° T460503 aggiornata al 08/02/2023
- **ALLEGATO 4g: ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - cod. 7200623000363548 del 04/04/2023

RIEPILOGO BANDI D'ASTA

LOTTO 1 – PREZZO BASE D'ASTA: € 1.697.000,00

| Immobile n° 1 – Palestra | | | |
|---|---|-------------------------------|------------|
| Ubicazione: | Bari (BA) - Via Giuseppe Capruzzi n° 230/C _ Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/I-13, Piano Terra e Piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Palestra U.I. identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 29, Part. 63, Sub. 274, Categoria D/6 | Superficie commerciale | 1245,95 mq |
| Descrizione: | <p>Immobile, destinato a palestra, sito al piano terra di un complesso edilizio ubicato in Bari fra le Vie Giuseppe Capruzzi, Giulio Petroni, Tenente Pilota Licio Carri e Tenente Gaetano Devitofrancesco, realizzato agli inizi degli anni '70 e articolato su otto piani fuori terra destinati a negozi, uffici e civile abitazione. All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via, al civico 230/C di Via Giuseppe Capruzzi, oltreché da un accesso secondario, utilizzato attualmente come uscita di sicurezza, al civico n° 2/I-13 di Via Tenente Gaetano Devitofrancesco.</p> <p>Il compendio edilizio, di cui è parte l'immobile, è localizzato nel quartiere "Picone", zona residenziale centrale della Città di Bari, sorta in espansione al centro Murattiano, a ridosso della Stazione Ferroviaria e in prossimità della struttura ospedaliera del "Policlinico". L'area, a forte densità antropica, risulta ottimamente collegata alle principali arterie stradali della città ed è caratterizzata dalla presenza diffusa di servizi non solo a scala locale, ma anche comunale e sovracomunale.</p> <p>L'immobile nella sua configurazione attuale è composto da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • una hall d'ingresso, deputata ad area reception e controllo ingressi. In detta hall di ingresso è presente una botola a pavimento dalla quale si accede alla scala che conduce a un vano interrato, destinato a riserva idrica. • un'ampia area di disimpegno, con accesso diretto dalla hall d'ingresso, costituita da un vano centrale e da due ampi corridoi di distribuzione ai vani palestra; • cinque vani adibiti a palestra; • un blocco spogliatoio per gli uomini, con i relativi servizi igienici e docce; • un blocco spogliatoio per le donne, con i relativi servizi igienici e docce; • un blocco spogliatoio per i dipendenti, divisi per sesso, con i relativi servizi e docce; • un bagno e relativo antibagno, conforme, per dimensioni e attrezzature, alle norme sul superamento delle barriere architettoniche; • un locale W.C.; • un locale deposito (con accesso diretto da uno dei vani palestra) e due ripostigli (con accesso dal locale spogliatoio uomini); • un locale adibito ad ufficio di direzione; • un piccolo vano per l'alloggiamento dei quadri elettrici. <p>L'altezza edilizia interna è di metri 3,20 per la hall di ingresso e le aree di disimpegno; 4,45 m per tutte le altre zone. Si precisa tuttavia che la quasi totalità dell'immobile risulta controsoffittata, anche per l'alloggiamento delle canalizzazioni e delle macchine interne per la climatizzazione.</p> <p>Lo stato di conservazione e di funzionalità dell'immobile, sebbene sia stato mantenuto in uno stato di decoro, è discreto, per effetto della obsolescenza delle finiture dei componenti edilizi, delle apparecchiature e degli impianti, nonché dell'uso intensivo che ne è stato fatto.</p> <p>Si precisa che il muro di confine (muro sud del vano ripostiglio) con l'U.I. identificata al subalterno 273 (Immobile n° 3 della presente relazione) è stato demolito e sostituito con una chiusura mobile con telaio in pvc, determinando di fatto l'annessione dei due locali ripostiglio dell'U.I. in oggetto al subalterno 273. Fin d'ora si precisa l'illegittimità di tale variazione e la necessità di ripristinare le effettive consistenze catastali dei due immobili, rimandando al paragrafo sulle verifiche tecnico-edilizie condotte dal C.T.U. per un maggiore approfondimento.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Immobile n° 2 – Deposito | | | |
|---|---|-------------------------------|---------|
| Ubicazione: | Bari (BA) - Accesso da botola posta sul marciapiede pubblico di Via Capruzzi all'altezza del civico 230/C, piano interrato | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Deposito U.I. identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 29, Part. 63, Sub. 203, Categoria C/2 | Superficie commerciale | 5,75 mq |
| Descrizione: | L'immobile è un locale deposito, con superficie catastale di 23 mq, interamente interrato e con accesso da una botola posta sul marciapiede pubblico di Via Capruzzi all'altezza del civico 230/C. Dalla botola si accede ad una scala metallica che conduce al vano interrato. Il locale è ubicato in contiguità con la porzione interrata dell'immobile n° 1 e risulta pertanto facilmente collegabile a quest'ultimo. Lo stato di conservazione dell'Immobile è del tutto mediocre. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario di stima | Valore complessivo di stima | Quota in vendita |
|--|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Immobile N° 1 Locale adibito a palestra, sito in Bari con accesso da Via Giuseppe Capruzzi n° 230/C e da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/I-13, al Piano Terra e Piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274 Immobile N° 2 Locale deposito sito in Bari, con accesso da botola posta sul marciapiede pubblico di Via Capruzzi all'altezza del civico 230/C, al piano interrato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203 | 1251,70 m ² | 1.600,00 €/mq | € 2.002.720,00 | 100,00 % pari all'intero |
| Valore di stima del lotto alla data della Valutazione del 11/04/2023 | | | € 2.002.720,00 | |
| Deprezzamento del 15,00 % - Rischio assunto per mancata garanzia | | | € 300.408,00 | |
| Oneri Regolarizzazione Urbanistico-Edilizia e Catastale | | | € 5.550,00 | |
| VALORE DI VENDITA DELLA QUOTA del 100% | | | € 1.697.000,00 | |

LOTTO 2 – PREZZO BASE D'ASTA: € 283.000,00

| Immobile n° 3 - Unità immobiliare adibita a centro di estetica | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bari (BA) - Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/I-19, piano terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Uffici e studi privati U.I. identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 29, Part. 63, Sub. 273, Categoria A/10 | Superficie | 169,45 mq |
| Descrizione: | <p>L'immobile, attualmente destinato a centro di estetica, è sito al piano terra di un complesso edilizio ubicato in Bari fra le Vie Giuseppe Capruzzi, Giulio Petroni, Tenente Pilota Licio Carri e Tenente Gaetano Devitofrancesco, realizzato agli inizi degli anni '70 e articolato su otto piani fuori terra destinati a negozi, uffici e civili abitazione.</p> <p>All'immobile in oggetto si accede attraverso il porticato condominiale, il cui accesso è collocato al civico n° 2/I di Via Tenente Gaetano Devitofrancesco. La porta d'ingresso ai locali è poi sita al civico n° 2/I-19.</p> <p>Il compendio edilizio è localizzato nel quartiere "Picone", zona abitativa centrale della Città di Bari, sorta in espansione al centro Murattiano, a ridosso della Stazione Ferroviaria e in prossimità della struttura ospedaliera del "Policlinico". L'area, a forte densità antropica, risulta ottimamente collegata alle principali arterie stradali della città ed è caratterizzata dalla presenza diffusa di servizi non solo a scala locale ma anche comunale e sovracomunale.</p> <p>L'immobile si presenta in pianta con geometria regolare di forma rettangolare e confina a nord e ad ovest con l'immobile, facente parte dello stesso compendio immobiliare e già individuato come Immobile n° 1 (subalterno 274) nella presente procedura; ad est con altre unità immobiliari facenti parte dello stesso compendio immobiliare; a sud con il porticato condominiale (prospiciente la strada privata Tenente Pilota Licio Carri) avente accesso da Via Devitofrancesco n° 2/I.</p> <p>L'immobile si compone di otto vani oltre che di due bagni ed un corridoio distributivo, per una superficie commerciale di circa mq 169,45. L'altezza edilizia interna è di metri 4,50 circa. Si precisa tuttavia che la totalità dell'immobile (a meno del locale bagno) risulta controsoffittata con controsoffitti modulari a quadrotte, che ne riducono il valore, pur essendo sempre garantita un'altezza utile interna maggiore del minimo prescritto dalle norme igieniche e sanitarie e dal Regolamento Edilizio Comunale per la agibilità della destinazione terziaria o per quella commerciale. Lo stato di conservazione e di funzionalità dell'immobile appare discreto.</p> <p>Si precisa che il muro di confine (muro nord del vano zona cassa/prenotazioni/sala d'attesa) con l'U.I. identificata al subalterno 274 (Immobile n° 1 della presente procedura) è stato demolito e sostituito con una chiusura mobile con telaio in pvc, determinando di fatto l'annessione dei due locali ripostiglio dell'U.I. identificata con il subalterno 274. Fin d'ora si precisa l'illegittimità di tale variazione e della necessità di ripristinare le effettive consistenze catastali dei due immobili, rimandando al paragrafo sulle verifiche tecnico-edilizie condotte dal C.T.U. per un maggiore approfondimento.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | <p>Occupato con contratto di locazione sottoscritto il 09.02.2006, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Bari 2 al n. 2148 il 15.02.2006 e successive scritture integrative del 27.02.2007 (registrata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Bari 2 al n. 3136 il 06.03.2007), del 02.2008 (registrata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Bari 2 al n. 3342 il 03.03.2008) e del 06.12.2012.</p> <p>Il contratto di locazione si è tacitamente rinnovato fino al 02.02.2024, ai sensi dell'articolo 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non essendo intervenuta alcuna comunicazione di disdetta da parte del locatore.</p> | | |

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario di stima | Valore complessivo di stima | Quota in vendita |
|--|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Immobile N° 3: Unità immobiliare adibita a centro di estetica, sita in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/I-19, Piano Terra, | 169,45 m ² | 2.000,38 €/mq | € 338.964,40 | 100,00 % pari all'intero |

| | | | |
|--|---------------------|--|--|
| Identificata al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 273 Categoria Catastale A/10 | | | |
| Valore di stima del lotto alla data della Valutazione del 11/04/2023 | € 338.964,40 | | |
| Deprezzamento del 15,00 % - Rischio assunto per mancata garanzia | € 50.844,66 | | |
| Oneri Regolarizzazione Urbanistico-Edilizia e Catastale | € 5.080,00 | | |
| VALORE DI VENDITA DELLA QUOTA del 100% | € 283.000,00 | | |

LOTTO 3 – PREZZO BASE D'ASTA: € 237.000,00

| Immobile n° 4 – Appartamento ad uso Ufficio | | | |
|--|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bari (BA) - Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/N-17, piano primo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Ufficio U.I. identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fig. 29, Part. 62, Sub. 145, Categoria A/10 + PORZIONE di U.I. identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fig. 29, Part. 62, Sub. 146, Categoria A/10 | Superficie | 168,65 mq |
| Descrizione: | <p>L'immobile, a destinazione terziaria, fa parte di un compendio edilizio ubicato in Bari, fra le Vie Giulio Petroni, Tenente Pilota Licio Carri, Tenente Gaetano Devitofrancesco e Albert Einstein, realizzato agli inizi degli anni '70 e articolato su otto piani fuori terra destinati a negozi, uffici e civile abitazione.</p> <p>Il compendio edilizio è localizzato nel quartiere "Picone", zona abitativa centrale della Città di Bari, sorta in espansione al centro Murattiano, a ridosso della Stazione Ferroviaria e in prossimità della struttura ospedaliera "Policlinico". L'area, a forte densità antropica, risulta ottimamente collegata alle principali arterie stradali della città ed è caratterizzata dalla presenza diffusa di servizi non solo a scala locale, ma anche comunale e sovracomunale.</p> <p>L'immobile, con accesso dal portone condominiale al civico n° 2/N-17 di Via Tenente Gaetano Devitofrancesco (il portone si trova sul porticato condominiale con accesso dal civico n° 2/N di Via Tenente Gaetano Devitofrancesco), è posto al primo piano sul piano terra, con ingresso dalla porta a destra salendo le scale.</p> <p>L'immobile si presenta in pianta con geometria regolare e confina a Est con altro immobile di piano primo, facente parte dello stesso compendio immobiliare; ad Ovest in parte con vano scale condominiale e in parte con altro immobile, facente parte dello stesso fabbricato; mentre i lati Nord e Sud risultano liberi e affacciano direttamente su Via Tenente Pilota Licio Carri e su strada condominiale, rispettivamente.</p> <p>L'immobile nella sua configurazione attuale e nello stato effettivo dei luoghi si compone di cinque vani, oltre che di due bagni, un ripostiglio ed un corridoio/disimpegno distributivo, per una superficie commerciale di circa mq 168,65. L'altezza edilizia interna è di metri 2,80 circa. Lo stato di conservazione e di funzionalità dell'immobile appare discreto.</p> <p>Si precisa che l'immobile, nel suo stato effettivo dei luoghi, non è conforme allo stato legittimo sia edilizio che catastale. Infatti, all'U.I., così come identificata in catasto al subalterno 145, è stata annessa una porzione dell'immobile contiguo, identificato al subalterno 146. Di fatto, si è determinato un frazionamento del subalterno 146, con contestuale fusione al subalterno 145, della porzione frazionata. Si sottolinea l'illegittimità di tale variazione e la necessità di procedere a sanare amministrativamente dette difformità e lo stato effettivo dei luoghi.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato con contratto di locazione sottoscritto il 29.03.2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bari al n. 6530 il 30.03.2018 | | |

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario di stima | Valore complessivo di stima | Quota in vendita |
|--|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <p>Immobile N° 4: Appartamento ad uso ufficio, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/N-17, piano primo con ingresso dalla porta a destra salendo le scale,</p> <p>Identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 145 Categoria Catastale A/10 + PORZIONE dell'U.I. identificata al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146 Categoria Catastale A/10</p> | 168,65 m ² | 1.710,20 €/mq | € 288.425,83 | 100,00 % pari all'intero |
| Valore di stima del lotto alla data della Valutazione del 11/04/2023 | | | € 288.425,83 | |
| Deprezzamento del 15,00 % - Rischio assunto per mancata garanzia | | | € 43.263,87 | |
| Oneri Regolarizzazione Urbanistico-Edilizia e Catastale | | | € 8.250,00 | |
| VALORE DI VENDITA DELLA QUOTA del 100% | | | € 237.000,00 | |

LOTTO 4 – PREZZO BASE D'ASTA: € 162.000,00

| Immobile n° 5 – Appartamento ad uso Ufficio | | | |
|--|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bari (BA) - Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/N-17, piano primo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Ufficio PORZIONE di U.I. identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 29, Part. 62, Sub. 146, Categoria A/10 | Superficie | 116,40 mq |
| Descrizione: | <p>L'immobile, a destinazione terziaria, fa parte di un compendio edilizio ubicato in Bari, fra le Vie Giulio Petroni, Tenente Pilota Licio Carri, Tenente Gaetano Devitofrancesco e Albert Einstein, realizzato agli inizi degli anni '70 e articolato su otto piani fuori terra destinati a negozi, uffici e civile abitazione.</p> <p>Il compendio edilizio è localizzato nel quartiere "Picone", zona abitativa centrale della Città di Bari, sorta in espansione al centro Murattiano, a ridosso della Stazione Ferroviaria e in prossimità della struttura ospedaliera "Policlinico". L'area, a forte densità antropica, risulta ottimamente collegata alle principali arterie stradali della città ed è caratterizzata dalla presenza diffusa di servizi non solo a scala locale, ma anche comunale e sovracomunale.</p> <p>L'immobile, con accesso dal portone condominiale al civico n° 2/N-17 di Via Tenente Gaetano Devitofrancesco (il portone si trova sul porticato condominiale con accesso dal civico n° 2/N di Via Tenente Gaetano Devitofrancesco), è posto al primo piano sul piano terra, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale.</p> <p>L'immobile si presenta in pianta con geometria regolare e confina a Est con altro immobile di piano primo, facente parte dello stesso compendio immobiliare; ad Ovest in parte con vano scale condominiale e in parte con altro immobile, facente parte dello stesso fabbricato; mentre i lati Nord e Sud risultano liberi e affacciano direttamente su Via Tenente Pilota Licio Carri e su strada condominiale rispettivamente.</p> <p>L'immobile nella sua configurazione attuale e nello stato effettivo dei luoghi si compone di quattro vani, oltre che di due bagni, un ripostiglio ed un corridoio/disimpegno distributivo, per una superficie commerciale di circa mq 116,40. L'altezza edilizia interna è di metri 2,80 circa. Lo stato di conservazione e di funzionalità dell'immobile appare discreto.</p> <p>Si precisa che l'immobile, nel suo stato effettivo dei luoghi, non è conforme allo stato legittimo, sia edilizio che catastale. Infatti, dall'U.I., così come identificata in catasto al subalterno 146, è stata frazionata una porzione, contestualmente fusa all'immobile contiguo, identificato al subalterno 145. Di fatto, si è determinato un frazionamento del subalterno 146, con contestuale fusione al subalterno 145, della porzione frazionata. Si sottolinea l'illegittimità di tale variazione e la necessità di procedere a sanare amministrativamente dette difformità e lo stato effettivo dei luoghi.</p> | | |

| | |
|---|--|
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato con contratto di locazione sottoscritto il 26.02.2020 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bari al n. 6804 il 21.05.2020 |

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario di stima | Valore complessivo di stima | Quota in vendita |
|--|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Immobile N° 5: Appartamento ad uso ufficio, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/N-17, piano primo con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, PORZIONE dell'U.I. identificata al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 146 Categoria Catastale A/10 | 116,40 m ² | 1.678,18 €/mq | € 195.340,00 | 100,00 % pari all'intero |
| Valore di stima del lotto alla data della Valutazione del 11/04/2023 | | | € 195.340,00 | |
| Deprezzamento del 15,00 % - Rischio assunto per mancata garanzia | | | € 29.301,00 | |
| Oneri Regolarizzazione Urbanistico-Edilizia e Catastale | | | € 3.850,00 | |
| VALORE DI VENDITA DELLA QUOTA del 100% | | | € 162.000,00 | |