

TRIBUNALE DI BARI

Concordato Preventivo n. 8/2007 R.F.

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

LOTTO 7

Giudice Delegato
Dott.ssa Paola Cesaroni

Liquidatore Giudiziale
Avv. Emmanuele Virgintino

01 OTTOBRE 2024

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



SOMMARIO

PREMESSA	1
LOTTO 7	2
DESCRIZIONE ANALITICA	6
IDENTIFICAZIONE CATATALE	8
CONFINI	9
CRONISTORIA DATI CATASTALI	9
CONFORMITÀ CATASTALE	10
REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	11
CONSISTENZA	12
PARTI COMUNI	13
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	14
STATO DI OCCUPAZIONE	18
TITOLARITÀ E PROVENIENZA VENTENNALE	19
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	19
ASSOGGETTABILITÀ IMMOBILE A IVA	21
STIMA	21
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	25
ELENCO ALLEGATI	28



t) il sottoscritto ha richiesto all'Amministratore della di fornire copia degli altri contratti di compravendita degli immobili prospicienti l'area in questione al fine di verificare se anche per questi fosse prevista la medesima pattuizione; la richiesta ha riscontro solo parziale non essendo il Rafaschieri in possesso degli atti di vendita;

u) la predetta situazione di fatto e di diritto, non adeguatamente approfondita nella prima perizia e neppure nel successivo aggiornamento della stessa, potrebbe avere riflessi sul valore del cespite, sicché appare opportuno disporre un ulteriore supplemento/aggiornamento di perizia di stima in ordine a tale lotto, con l'acquisizione dell'ulteriore documentazione di cui si è detto; ...omissis...

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

▪ **Immobile N° 1**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 152 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 27 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 2**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 153 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 11 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 3**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune



di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 154 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 11 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 4**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 155 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 11 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 5**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 156 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 11 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 6**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 157 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 11 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 7**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 158 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 11 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 8**



Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 159 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 11 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 9**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 160 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 11 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 10**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 161 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 11 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 11**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 162 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 11 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 12**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune



di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 163 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 11 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 13**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 164 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 11 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 14**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 165 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 13 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 15**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 166 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 13 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 16**

Posto auto scoperto, sito in Bari in area scoperta privata comune con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 167 Categoria Catastale C/6 – Superficie catastale 11 m² (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

▪ **Immobile N° 17**



Area scoperta privata comune, adibita a spazio di manovra, sita in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/U, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 168 – Bene comune non censibile (Coordinate Geografiche: 41°06'57.6"N 16°52'02.0"E).

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

In occasione delle operazioni peritali del 26.03.2024, 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 gli immobili in oggetto e procedere al loro rilievo metrico e fotografico.

Si ritiene di confermare la scelta di raggruppare i beni a formare un unico lotto per la vendita, per l'onerosità e i tempi legati alla conduzione di sedici parallele procedure di vendita e per le problematiche legate alle pattuizioni, di cui si dirà ampiamente nel relativo paragrafo, che concedono ai locali che si affacciano sull'area scoperta in perizia la facoltà di utilizzo e sosta di autoveicoli.

DESCRIZIONE ANALITICA

L'area scoperta, su cui insistono i beni immobili oggetto di perizia, 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.

L'accesso a tale area scoperta avviene dalla Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n°2u, tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno.

L'area è localizzata 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'area scoperta si presenta in pianta con geometria regolare di forma trapezia e confina a Nord con altri immobili di piano terra, facenti parte dello stesso compendio immobiliare (identificati



con i subalterni 55, 101, 147 e 148 della particella 62) ; ad Ovest con la via pubblica Tenente Gaetano Devitofrancesco, a sud con la particella 70 del foglio 29; a est con la particella 236 del foglio 29.

Nell'area scoperta, della superficie complessiva di circa 640 m², sono stati ricavati sedici posti auto.

La superficie è pavimentata con battuto di cemento, in mediocri condizioni di conservazione. A mezza lunghezza è posizionata una scala di accesso al piano interrato, ove è posizionata la centrale termica a servizio del condominio di pertinenza.

Verso il cortile o l'area scoperta oggetto di stima si aprono le porte e le finestre dei locali frontisti identificati in catasto rispettivamente con i sub nn° 55, 101, 147 e 148 della particella n° 62 del foglio di mappa n° 29 di Bari. Il confine con l'adiacente particella n° 70 del foglio di mappa n° 29 è delimitato con un muro in mattoni di tufo squadrate di circa 3,00 m di altezza.

Lo stato di conservazione dei beni appare mediocre. Alla data di stesura della presente perizia si ravvisa la necessità di opere di manutenzione straordinaria sulla pavimentazione dell'intera area.

Si evidenzia che in detta area si sono verificati fenomeni di infiltrazione dovuti all'acqua piovana, per i quali con ricorso del 22.10.2020 la _____ ha promosso procedimento di accertamento tecnico preventivo dinanzi il Tribunale di Bari, rubricato al RGN 13376/2020, definita con il deposito della relazione di stima depositata il 23.1.2023, nella quale il CTU nominato ha concluso che: *"I locali ad uso box del Condominio della Strada Privata Ten. Licio Carri n. 2M/10, Bari ed il relativo ampio corridoio di manovra ubicati al piano interrato e sottostanti all'area esterna di proprietà della _____ sono interessati da fenomeni di infiltrazioni delle acque meteoriche attraverso il precario stato di conservazione e manutenzione del manto stradale che ricopre la suddetta area e in misura marginale da fenomeni di risalita di acqua sulle pareti degli stessi locali, con una datazione non precisabile con assoluta certezza stante anche il riscontro di precedenti controversie (n.2) sin dal 2006 che hanno interessato sempre la suddetta area esterna di proprietà dell', _____ ed altri proprietari di locali interrati e sottostanti la suddetta area, avendo i precedenti n. 2 ctu, a mero titolo informativo, riscontrato già all'epoca delle consulenze un scarso stato di conservazione e manutenzione del manto stradale al quale hanno ricondotto i fenomeni infiltrativi delle acque meteoriche nei locali sottostanti all'area esterna*



dell' oggetto di valutazione dell'attuale ATP...omissis... L'importo dei lavori necessari per ripristinare lo stato dei luoghi al piano interrato e facenti parte del Condominio della Strada privata di Via Ten. Licio Carri n.2M/10, in relazione alla suddetta copertura / area esterna dell' dettagliatamente sopra descritte, con lavorazioni in quota ad un'altezza di 4.70 m che richiedono quindi un maggior tempo rispetto alle altezze normali / standard intorno a 3.00 m anche per il rispetto delle condizioni di sicurezza nei luoghi di lavoro, è pari ad € 11.700,00 + iva. Invece, l'importo delle opere necessario per ripristinare lo stato dei luoghi / area esterna di proprietà della con un possibile intervento tecnico proposto dal Ctu Ing Giuseppe Viterbo, è pari a : € 37.000,00 + iva. Le suddette opere sono codificate e state estrapolate per quanto possibile dall'ultimo numero disponibile Anno 2022 del Prezziario Ufficiale delle Opere Pubbliche della Regione Puglia, importante riferimento per tutti i tecnici del Settore...omissis

Si precisa, inoltre, che alla data del sopralluogo del 26/03/2024 è stato riscontrato che la porzione terminale ad est dell'area esterna oggetto di stima, per una superficie pari a circa 200,00 mq, è stata occupata senza titolo né autorizzazione dall'utilizzatore dei locali identificati con il sub 101 (nuda proprietà per 1/1 di e usufrutto per 1/1 di). Tale porzione occupata è stata delimitata con rete metallica e ricoperta da una pavimentazione semplicemente appoggiata/removibile costituita da lastre in gomma poliuretana della superficie cad (0.40 x 0.40) mq dello spessore di circa 2,00 cm. Sono inoltre presenti sulla porzione scoperta occupata, vari oggetto per l'attività ludica degli infanti e un piccolo locale abusivo, utilizzato presumibilmente per l'allocazione di impianti a servizio dell'U.I. di cui al subalterno 101.

IDENTIFICAZIONE CATATALE

Dalle visure storiche per immobile, acquisite dallo scrivente in data 29/09/2024, gli immobili risultano in Catasto fabbricati del Comune di Bari, al Foglio di mappa n. 29 – Particella n. 62 – Subalterni da 152 a 168, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, di consistenza, superficie catastale totale e rendita secondo il prospetto che segue:

Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
N°	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano
1	29	62	152	2	C/6	1	27 m ²	Tot: 27 m ²	€ 138,05	T



2	29	62	153	2	C/6	1	11 m ²	Tot: 11 m ²	€ 56,24	T
3	29	62	154	2	C/6	1	11 m ²	Tot: 11 m ²	€ 56,24	T
4	29	62	155	2	C/6	1	11 m ²	Tot: 11 m ²	€ 56,24	T
5	29	62	156	2	C/6	1	11 m ²	Tot: 11 m ²	€ 56,24	T
6	29	62	157	2	C/6	1	11 m ²	Tot: 11 m ²	€ 56,24	T
7	29	62	158	2	C/6	1	11 m ²	Tot: 11 m ²	€ 56,24	T
8	29	62	159	2	C/6	1	11 m ²	Tot: 11 m ²	€ 56,24	T
9	29	62	160	2	C/6	1	11 m ²	Tot: 11 m ²	€ 56,24	T
10	29	62	161	2	C/6	1	11 m ²	Tot: 11 m ²	€ 56,24	T
11	29	62	162	2	C/6	1	11 m ²	Tot: 11 m ²	€ 56,24	T
12	29	62	163	2	C/6	1	11 m ²	Tot: 11 m ²	€ 56,24	T
13	29	62	164	2	C/6	1	11 m ²	Tot: 11 m ²	€ 56,24	T
14	29	62	165	2	C/6	1	13 m ²	Tot: 13 m ²	€ 66,47	T
15	29	62	166	2	C/6	1	13 m ²	Tot: 13 m ²	€ 66,47	T
16	29	62	167	2	C/6	1	11 m ²	Tot: 11 m ²	€ 56,24	T
17	29	62	168	BENE COMUNE NON CENSIBILE						T

I beni risultano tutti intestati in catasto alla società
in proprietà per 1/1.

CONFINI

L'area scoperta, con i beni immobili identificati nella loro globalità, confina:

- a nord con altri immobili, facenti parte dello stesso compendio immobiliare e identificati con i subalterni 55, 101, 147 e 148 della particella 62;
- ad ovest con Via Tenente Gaetano Devitofrancesco;
- a sud con l'area di pertinenza di altro fabbricato identificato in catasto con la particella 70 del foglio 29;
- ad est con altro immobile identificato in catasto con la particella 236 del foglio 29.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Tutti i beni immobili identificati presentano identica cronistoria dei dati catastali:

Foglio 29 Particella 62 Subalterni da 152 a 168		
Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 14/10/2005 al 08/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. dal 152 al 167 Categoria C/6 – Classe 1



		Via Devitofrancesco Gaetano n. 2/U Piano: T
Dal 09/11/2015 al 29/09/2024 (data estrazione visura)		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. dal 152 al 167 Categoria C/6 – Classe 1 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2/U Piano: T

La Cronistoria Catastale nei periodi descritti è legata a:

- **14/10/2005:** Divisione del 14/10/2005 Pratica n. BA0376032 in atti dal 14/10/2005 DIVISIONE (n. 52536.1/2005)
- **09/11/2015:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile soppresso, originario degli immobili periziati (Foglio 29 Particella 62 Subalterni da 152 a 168), era identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 149.

La cronistoria catastale dell'immobile soppresso Foglio 29 Particella 62 Subalterno 149 è la seguente:

Foglio 29 Particella 62 Subalterno 149 - SOPPRESSO		
Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 20/07/2005 al 14/10/2005 (data della soppressione dell'identificativo catastale)		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 62, Sub. 149 Categoria F/4 Via Devitofrancesco Gaetano n. 2/U Piano: T

La Cronistoria Catastale nei periodi descritti è legata a:

- **20/07/2005:** UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/07/2005 Pratica n. BA0282514 in atti dal 20/07/2005 – UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3483.1/2005).

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 alle ultime planimetrie catastali in atti, depositate presso il N.C.E.U del Comune di Bari il 14/10/2005 con dichiarazione protocollo n° BA0376032, e a seguito del rilievo metrico dell'immobile, avvenuto



in data 26 marzo 2024, non si sono riscontrate difformità tra l'effettivo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli immobili 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.

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 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 la realizzazione della copertura con griglia metallica del vano scale interrato sito nell'area scoperta con accesso da Via Devitofrancesco n. 2/U è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 441/2005 in data 20/06/2006.

Per quanto accertato presso il Comune di Bari non esiste titolo edilizio abilitativo che abbia esplicitamente autorizzato il frazionamento dell'area scoperta per utilizzarla come parcheggio scoperto di auto. Cionondimeno si rileva che il richiamato Permesso di Costruire in sanatoria n. 441/2005 del 20/06/2006, relativo alla realizzazione della copertura con griglia metallica del vano scale interrato sito nell'area scoperta con accesso da Via Devitofrancesco n. 2/U,



rappresenta lo stato dei luoghi esattamente come risulta oggi, con la presenza dei sedici posti auto.

L'intervento di frazionamento 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. ⁽¹⁾, 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. La regolarizzazione, dal punto di vista amministrativo, comporta un costo complessivo ed onnicomprensivo della procedura amministrativa da eseguirsi – comprensivo delle competenze e degli oneri tecnici e al lordo degli accessori, diritti e sanzioni – che può essere stimato in euro 2.000,00 circa

Gli immobili staggiti non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

CONSISTENZA

Le superfici sono state calcolate utilizzando il grafico redatto sulla scorta delle planimetrie catastali e delle misurazioni effettuate in loco durante l'accesso peritale del 26.03.2024, 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".

Il calcolo delle consistenze è stato eseguito, considerando l'effettivo stato dei luoghi.

N°	Dati catastali identificativi			Destinazione	Superficie Lorda
	Foglio	Part.	Sub.		
1	29	62	152	Posto auto	27 m ²
2	29	62	153	Posto auto	11 m ²

¹ 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...



3	29	62	154	Posto auto	11 m ²
4	29	62	155	Posto auto	11 m ²
5	29	62	156	Posto auto	11 m ²
6	29	62	157	Posto auto	11 m ²
7	29	62	158	Posto auto	11 m ²
8	29	62	159	Posto auto	11 m ²
9	29	62	160	Posto auto	11 m ²
10	29	62	161	Posto auto	11 m ²
11	29	62	162	Posto auto	11 m ²
12	29	62	163	Posto auto	11 m ²
13	29	62	164	Posto auto	11 m ²
14	29	62	165	Posto auto	13 m ²
15	29	62	166	Posto auto	13 m ²
16	29	62	167	Posto auto	11 m ²
17	29	62	168	Corsia di manovra comune	425 m ²
Totale superficie convenzionale totale:					621,00 mq
Totale superficie convenzionale (escluso lo spazio comune di manovra)					196,00 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 Caprucci, 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 o aventi causa e ad est da altre zone o aree comunitarie (ovverosia l'area oggetto della presente perizia), in quanto di proprietà esclusiva della società alienante.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con atto per Notaio Federico Lojodice, dell' 01.08.2005, rep. n. 29635, racc. n. 9358, registrato a Bari il 08.08.2005 al n. 11219 - 1/T, stipulato fra la
venne costituita servitù sull'area scoperta staggita sita in Bari alla Via Devitofrancesco n. 2/U, allora riportata in catasto urbano al Foglio 29 Particella 62 Subalterno 149 ed in favore dell'immobile di proprietà della (Foglio 29 Particella 62 Subalterno 147 – Via Devitofrancesco n° 2/R). In particolare, l'art. 1 del predetto atto prevedeva la costituzione da parte della sull'area di sua proprietà riportata in Catasto Urbano al foglio 29, mappale 62, sub. 149, ed in favore dell'immobile di proprietà della
riportato in Catasto Urbano al foglio 29, mappale 62, sub. 147, di "perpetue servitù di installazione e mantenimento di un serbatoio interrato di litri 5.000 per riserva idrica antincendio, lì dove attualmente ubicato e di posa ed attraversamento con tubazioni di fogna, acqua e presa antincendio e contatori AQP, sempre lì dove attualmente ubicati, nonché di veduta dalle luci già



esistenti che, a tal fine, sono state trasformate in finestre, ed ancora di passaggio, esclusivamente in caso di acclarata necessità da una uscita di sicurezza, a tal fine già aperta".

Con riferimento agli immobili che confinano a nord con l'area scoperta staggita e che da detta area scoperta hanno anche accessi secondari diretti, si evidenzia che in tutti gli atti derivati della proprietà degli immobili è sempre presente la seguente dicitura **"Nei limiti e nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione la società acquirente avrà facoltà di servirsi della predetta zona o area scoperta destinata a strada privata per la sosta di alcuni autoveicoli di sua proprietà"**

Nel dettaglio, partendo da ovest, dalla Via Devitofrancesco e spostandosi verso est:

▪ **Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Bari Foglio 29 Particella 62 Sub. 147**

L'immobile, di categoria catastale A/10 e con accesso dalla Via Gaetano Devitofrancesco n. 2/R Piano T, confina a sud con l'area scoperta oggetto della presente perizia.

L'immobile è attualmente in diritto di proprietà per 1/1 della società

per esserle pervenuto con atto di
del

29/12/2015 per Notar Nicola Santacroce - Repertorio n. 1408.

Gli atti derivativi precedenti di trasferimento della proprietà furono i seguenti:

- Atto del 26/06/2003 Pubblico ufficiale CASTELLANETA TERESA Sede BARI (BA) Repertorio n. 22015 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 21247.1/2003
Acquirente:
Venditore
- Modifica ragione sociale da
' del 30/07/1997 - VERBALE del 30/07/1997 Pubblico ufficiale AMATO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 76378 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 14798 registrato in data 04/08/1997 - Voltura n. 301345.1/2003 - Pratica n. 304588 in atti dal 23/06/2003
- , con verbale di assemblea straordinaria del 27 ottobre 1988 redatto dal notaio Roberto Carino di Monopoli (repertorio 59751), registrato a Bari il 9 novembre 1988 al N.8372/A e trascritto a Bari il giorno 11 novembre 1988 ai



NN.37328/28512, ha trasformato la natura giuridica della società ed ha modificato la ragione sociale in

- Atto di compravendita del 16 Gennaio 1978 tra

' (acquirente) per notaio

Enzo Fornaro di Bari, repertorio n. 228267, registrato a Bari in data 3 febbraio 1978 al n. 01861/78 e trascritto a Bari il 28 gennaio 1978 al n. 2582 (**ALLEGATO D**)

Nell'atto alle pagg. 7 e 8 è precisato che: "...omissis...Sono esclusi dalle zone o aree comunitarie le rampe e le strade di accesso al piano cantinato, in quanto di proprietà ed uso esclusivo - in condominio – dei proprietari dei locali dalle prime e dalle seconde serviti, nonché la zona o area scoperta di piano terra del secondo blocco delimitato a nord dai fabbricati H/I – L – M – N, a ovest dalla via Devitofrancesco, a sud da proprietà Bersanti e ad est da altra zona o area comunitaria, in quanto di proprietà esclusiva della società alienante e/o degli aventi causa.

Nei limiti e nell'ambito di quanto previsto dalle convenzioni di lottizzazione innanzi citate, la Società acquirente avrà facoltà di servirsi della predetta zona o area scoperta di proprietà esclusiva della Società venditrice, destinata a strada privata secondo il progetto esecutivo di costruzione del secondo blocco, per la sosta di alcuni autoveicoli di sua proprietà...omissis..."

- **Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Bari Foglio 29 Particella 62 Sub. 55**

L'immobile, di categoria catastale C/2 e con accesso dalla Via Gaetano Devitofrancesco n. 2/N14-2/N15-2/N16 Piano T, confina a sud con l'area scoperta oggetto della presente perizia.

L'immobile è attualmente in diritto di proprietà per 1/2 della

essergli pervenuto giusta Denuncia nei passaggi per causa di morte del 30/01/2018 - Pubblico ufficiale D'ANGELO Sede MODUGNO (BA) - UU Sede BARI (BA) Registrazione Volume 9990 n. 2461 registrato in data 01/06/2018 – Successione di

L'atto derivativo precedente di trasferimento della proprietà fu il seguente:



- Atto di compravendita del 14 novembre 1983 tra la società _____ e i _____ per notar Lanzilotta repertorio n. 2638 Raccolta 348, registrato a Gioia del Colle il 02.12.1983 al n. 8825 (**ALLEGATO D**). Nell'atto alle pagg. 7 e 8 è precisato che: "...omissis...Sono escluse dalle zone o aree comunitarie le rampe e le strade di accesso al piano cantinato, in quanto di proprietà ed uso esclusivo - in condominio – dei proprietari dei locali dalle prime e dalle seconde serviti, nonché la zona o area scoperta di piano terra del secondo blocco delimitato a nord dai fabbricati H - I – L – M – N, a ovest dalla via Devitofrancesco, a sud da altra proprietà della società venditrice (ex _____) e ad est da altra zona o area comunitaria, in quanto di proprietà esclusiva della società alienante e/o degli aventi causa.

Nei limiti e nell'ambito di quanto previsto dalle convenzioni di lottizzazione innanzi citate, la società acquirente avrà facoltà di servirsi della predetta zona o area scoperta di proprietà esclusiva della Società venditrice, destinata a strada privata secondo il progetto esecutivo di costruzione del secondo blocco, per la sosta di alcuni autoveicoli di sua proprietà...omissis..."

- **Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Bari Foglio 29 Particella 62 Sub. 101**

L'immobile, di categoria catastale B/5 e con accesso dalla Via Gaetano Devitofrancesco n. 2/N20 Piano T, confina a sud con l'area scoperta oggetto della presente perizia.

L'immobile è attualmente in diritto di nuda proprietà per 1/1 della Sig.ra _____

_____ per esserle pervenuto con atto di donazione accettata del 14/10/2009

per notar POLITO ALFREDO di Bari - Repertorio n. 281514 (donante _____)

Gli atti derivativi precedenti di trasferimento della proprietà furono i seguenti:

- Atto del 24/12/1985 Pubblico ufficiale NOT.COSTANTINI Sede BARI (BA) Repertorio n. 180883 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 1117 registrato in data 13/01/1986 – ASSEGNAZIONE Voltura n. 7715.1/1999 in atti dal 03/05/1999 – BENEFICIARIO ASSEGNAZIONE VOLPICELLA BENITO.
- Atto di compravendita del 03 dicembre 1981 tra la società _____ dell'Ing. _____



(acquirente) per notar Michele Costantini repertorio n. 170000 Raccolta 6399, registrato il 22.12.1981 al n. 25113 e trascritto il 22/12/1981 ai nn. 37840/32550 (**ALLEGATO D**).

Nell'atto alle pagg. 6 e 7 è precisato che: "...omissis...Sono escluse dalle zone o aree comunitarie le rampe e le strade di accesso al piano cantinato, in quanto di proprietà ed uso esclusivo - in condominio – dei proprietari dei locali dalle prime e dalle seconde serviti, nonché la zona o area scoperta di piano terra del secondo blocco delimitato a nord dai fabbricati H - I – L – M – N, a ovest dalla via Devitofrancesco, a sud da altra proprietà della società venditrice (ex) e ad est da altra zona o area comunitaria, in quanto di proprietà esclusiva della società alienante e/o degli aventi causa.

Nei limiti e nell'ambito di quanto previsto dalle convenzioni di lottizzazione innanzi citate, la parte acquirente avrà facoltà di servirsi della predetta zona o area scoperta di proprietà esclusiva della società venditrice, destinata a strada privata secondo il progetto esecutivo di costruzione del secondo blocco, per la sosta di alcuni autoveicoli di sua proprietà...omissis...".

Non risultano censi né livelli né usi civici gravanti sui Beni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo del 26/03/2024, è stato riscontrato che la porzione terminale ad est dell'area esterna oggetto di stima per una superficie pari a circa 200,00 mq è stata occupata senza titolo né autorizzazione dall'utilizzatore dei locali identificati con il sub 101 (nuda proprietà per 1/1 di Volpicella Micaela e usufrutto per 1/1 di Anna Lucia Terio). Tale porzione occupata è stata delimitata con rete metallica e ricoperta da una pavimentazione semplicemente appoggiata/removibile costituita da lastre in gomma poliuretanicca della superficie cad (0.40 x 0.40) mq dello spessore di circa 2,00 cm. Sono inoltre presenti sulla porzione scoperta occupata, vari oggetti per l'attività ludica degli infanti e un piccolo locale abusivo, utilizzato presumibilmente per l'allocazione di impianti a servizio dell'U.I. di cui al subalterno 101.

Va inoltre posto in evidenza che i locali del fabbricato adiacente hanno accesso all'area.

L'area ha altresì la presenza al piano interrato di vani tecnici condominiali adibiti a centrale termica ed a centrale idrica.



TITOLARITÀ E PROVENIENZA VENTENNALE

I beni appartengono alla società in concordato preventivo:

I beni sono pervenuti alla _____, già Impresa

(³), per aver la stessa società realizzato gli immobili a propria cura e spese sul suolo alla stessa pervenuto con atto di “Contratto di appalto e di trasferimento di diritti immobiliari” 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.

Gli immobili staggiti dalla loro costruzione non sono mai stato oggetto di alcun trasferimento.

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).

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) aggiornate al 30/09/2024 sugli immobili identificati al catasto Fabbricati del Comune di BARI (BA) Foglio 29 - Particella 62 - Subalterni dal 152 al 168 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

² 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.

³ 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 Giudiziario - Decreto di Ammissione Concordato Preventivo**

trascritto a Bari il 17/07/2008 - Registro Particolare 21914 - Registro Generale 33583
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 8/2007 del 03/12/2007

Unità negoziale n° 4

Immobili: n° 16 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 152
n° 17 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 153
n° 18 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 154
n° 19 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 155
n° 20 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 156
n° 21 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 157
n° 22 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 158
n° 23 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 159
n° 24 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 160
n° 25 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 161
n° 26 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 162
n° 27 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 163
n° 28 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 164
n° 29 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 165
n° 30 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 166
n° 31 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 167

A favore di Massa dei creditori

Contro

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

trascritto a Bari il 26/11/2008 - Registro Particolare 37769 - Registro Generale 56040
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 6729 del 29/09/2008

A favore di Massa dei creditori del Concordato Preventivo della

Contro

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata**

trascritto a Bari il 09/08/2005 - Registro Particolare 25975 - Registro Generale 42673
Pubblico ufficiale Notaio LOJODICE FEDERICO Repertorio 29635/9358 del 01/08/2005

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Unità negoziale n° 1



Immobili: n° 1 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 147
n° 2 - BARI (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 29 Particella 62 Subalterno 149

SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO E INSTALLAZIONE CONDOTTE

A favore di

Contro

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 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:

Immobile da n° 1 a n° 16 (Foglio 29 Particella 62 Subalterni da 152 a 167)

Rendita catastale totale = € 1.002,11

Rendita catastale rivalutata al 5% = € 1.052,22

Moltiplicatore C = 120

Valore catastale = € 126.265,86



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 2

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq a mese)		
		Min	Max	Superficie (L/m)	Min	Max	Superficie (L/m)
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2100	L	0,8	1,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1600	L	0,7	1,0	L
Abitazioni	NORMALE	1800	2400	L	0,8	1,5	L
Bim	NORMALE	1100	1500	L	0,5	0,7	L
Porti auto coperti	NORMALE	600	1000	L	4	5,0	R
Porti auto scoperti	NORMALE	600	900	L	2,5	3,7	R

- I valori di Mercato e Locazione espressi in Euro/mq riferiti alla superficie in Metro (M) ovvero L/m².
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Metro (M) ovvero L/m².
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Bim, Porti auto ed Automezzi non risulta significativo il livello di apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozio il grado (G) è da intendere riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie in Metro (M) ovvero L/m².
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie in Metro (M) ovvero L/m².

Metodologia e indicatori di stato di conservazione e manutenzione (per informazioni leggersi subito)

- Ottime
- Buone
- Scadenti

Metodologia della Delibera n. 10/2007, in generale, applicata al mercato catastale nella quale sono state, con correzioni della Circolare n. 10 del 23 marzo 1998,



Per cui risulta, per i posti auto scoperti:

Valore normale unitario = $(600 + 900) / 2 = \text{€}/\text{mq } 750,00$

Poiché per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo, ai fini della stima su valore “OMI” si ha:

Valore immobile su base OMI: € 750,00 €/m² x 196,00 mq = € 147.000,00

Definiti i valori di controllo, 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; -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 **€ 11.000,00 per ciascun posto auto avente superficie di 11 o 13 m² e € 22.000,00 per il posto auto di superficie pari a 27 m²**. Il Valore di Mercato che ne deriva, per operatività utilizzata per ottenerlo, dovrà essere inteso come valore a corpo e non a misura, comprensivo della quota di pertinenza sullo spazio di manovra comune.

Immobile n°	Identificativo corpo			Superficie convenzionale totale	Valore di stima
	Foglio	Part.	Sub.		
1	29	62	152	27 m ²	€ 22.000,00
2	29	62	153	11 m ²	€ 11.000,00
3	29	62	154	11 m ²	€ 11.000,00
4	29	62	155	11 m ²	€ 11.000,00



5	29	62	156	11 m ²	€ 11.000,00
6	29	62	157	11 m ²	€ 11.000,00
7	29	62	158	11 m ²	€ 11.000,00
8	29	62	159	11 m ²	€ 11.000,00
9	29	62	160	11 m ²	€ 11.000,00
10	29	62	161	11 m ²	€ 11.000,00
11	29	62	162	11 m ²	€ 11.000,00
12	29	62	163	11 m ²	€ 11.000,00
13	29	62	164	11 m ²	€ 11.000,00
14	29	62	165	13 m ²	€ 11.000,00
15	29	62	166	13 m ²	€ 11.000,00
16	29	62	167	11 m ²	€ 11.000,00
Valore di stima del Lotto 7 con metodo comparativo					€ 187.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese per la regolarizzazione amministrativa e catastale - Trattando della regolarità edilizia degli immobili, è stato riferito in merito all'assenza di un titolo edilizio abilitativo che abbia esplicitamente autorizzato il frazionamento dell'area scoperta per utilizzarla come parcheggio scoperto di auto.

Essendo stato il bene valutato considerando il suo stato attuale e nella sua consistenza effettiva, le spese (così come dettagliatamente descritte e calcolate nel precedente paragrafo "REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA") 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 € 2.000,00.

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.

Riduzione per diritti di terzi all'utilizzo del bene per la sosta di alcuni autoveicoli – Nel precedente paragrafo "SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI" è stato riferito, con riferimento agli immobili che confinano a nord con l'area scoperta staggita e che da detta area scoperta



hanno anche accessi secondari diretti, che in tutti gli atti derivati della proprietà degli immobili è sempre presente la seguente dicitura **"Nei limiti e nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione la società acquirente avrà facoltà di servirsi della predetta zona o area scoperta destinata a strada privata per la sosta di alcuni autoveicoli di sua proprietà"**.

Tali pattuizioni comprimono il diritto di proprietà del bene staggito e hanno un sicuro riflesso sul valore del cespite, valutabile nella misura complessiva attribuita in perizia a numero tre posti auto (uno per ciascun immobile oggetto delle richiamate pattuizioni) e cioè in una riduzione di € 33.000,00.

Riepilogando

Tipologia di deprezzamento	Valore
Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 2.000,00
Riduzione forfettaria del 15% - Rischio assunto per mancata garanzia	€ 28.050,00
Riduzione per diritti di terzi all'utilizzo del bene per la sosta di alcuni autoveicoli	€ 33.000,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato, al netto di tutti gli aggiustamenti e decurtazioni, è pari a € 123.950,00 che viene approssimato ad **€ 124.000,00** (euro cento ventiquattro mila).



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 01/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Vito Colaianni

