

# TRIBUNALE DI BARI

## IV SEZIONE FALLIMENTI

**Procedura fallimentare dichiarata a carico  
della  
iscritta al n. 35/2021 R. F.**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA RAFFAELLA SIMONE**

**CONSULENTE TECNICO: ARCH. LORENZA BENEGIAMO  
V. QUINTINO SELLA, 73  
70122 BARI (BA)**

*Relazione di consulenza tecnica per la stima del valore di mercato dei beni immobili  
facenti parte del patrimonio della (n. 35/2021).*

# TRIBUNALE DI BARI

## IV SEZIONE FALLIMENTI

**Procedura fallimentare dichiarata a carico  
della**

**iscritta al n. 35/2021 R. F.**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA RAFFAELLA SIMONE**

**CONSULENTE TECNICO: ARCH. LORENZA BENEGIAMO  
V. QUINTINO SELLA, 73  
70122 BARI (BA)**

***Relazione di consulenza tecnica per la stima del valore di mercato dei beni immobili  
facenti parte del patrimonio della (n. 35/2021).***

### **PREMESSA**

\* \* \* \* \*

In data 30 giugno 2021, a seguito di istanza dei curatori della procedura fallimentare (dichiarata a carico della ' in liquidazione", iscritta al n. 35/2021 R. F.), avv.to Enrico D'Innella e Dott.ssa Maricarmela Verrico, il Consigliere Presidente dott.ssa Raffaella Simone autorizzava la nomina, quale stimatore, della

sottoscritta architetto dott. Lorenza Benegiamo, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari, con numero di matricola 2136, con l'incarico di procedere alla stima del valore di mercato dei beni immobili facenti parte del patrimonio della \_\_\_\_\_ (n. 35/2021).

## **IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E CONFINI DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

\* \* \* \* \*

### **GENERALITÀ**

Oggetto della presente relazione è la stima del valore di mercato degli immobili facenti parte del patrimonio della \_\_\_\_\_ in particolare, la stima:

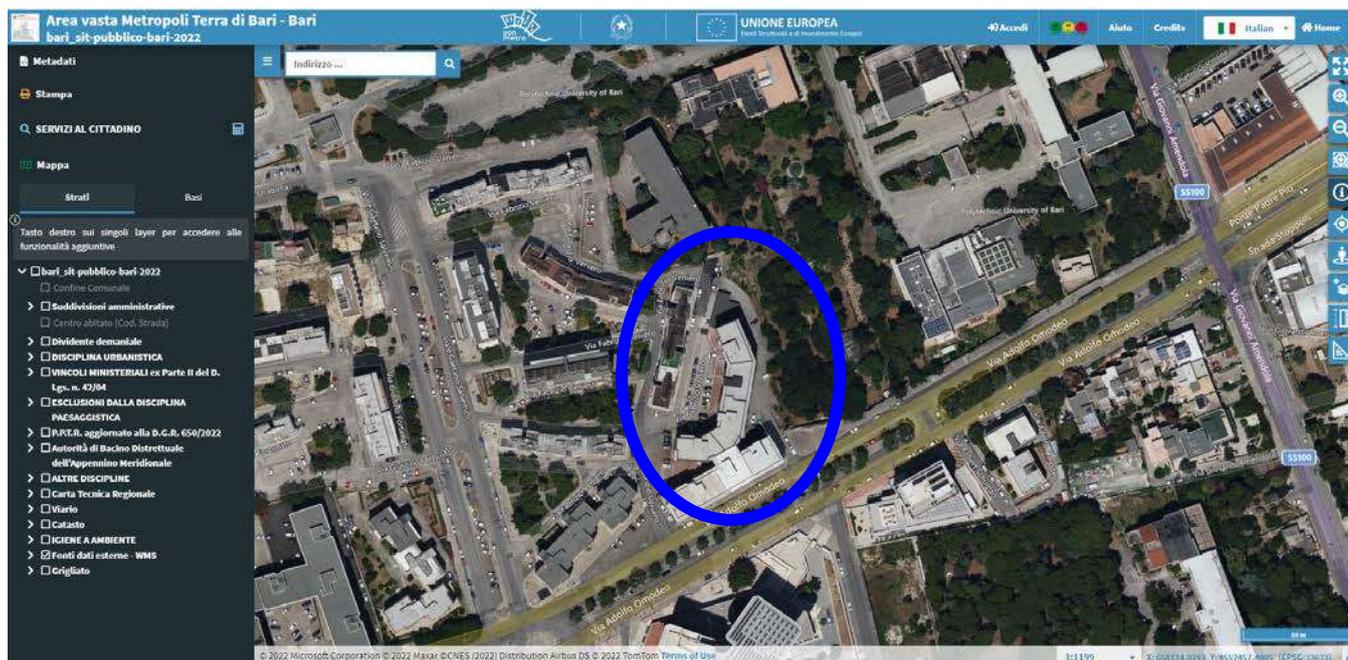
- BENE 1: immobile sito in Bari alla via Omodeo n. 44/D (foglio 117, p.lla 47, sub. 75);
- BENE 2: immobile sito in Bari alla via Omodeo n. 44/D (foglio 117, p.lla 47, sub. 68);
- BENE 3: immobile sito in Bari - Carbonara alla via Ugo Foscolo n. 6 (foglio 23, p.lla 976, sub 3).

In espletamento dell'incarico, effettuate le necessarie indagini e misurazioni e le relative visure presso i competenti uffici, si relaziona quanto appresso.

### **BENE 1**

#### **Ubicazione e Confini**

Il compendio immobiliare, oggetto di stima, è un locale sito in Bari alla via Omodeo n. 44/D, identificato catastalmente come locale commerciale (categoria C1).



Ubicazione e confini

Esso confina a Nord con altro immobile, ad Est con cortile interno, a Sud con altro immobile, ad Ovest con cortile interno.

### **Identificazione del compendio.**

Il cespite, oggetto di questa relazione, è identificato catastalmente come locale commerciale (categoria C1), sito in zona semicentrale della città di Bari (quartiere San Pasquale – zona Politecnico) alla via Omodeo, la cui edificazione risale alla seconda metà degli anni '70.

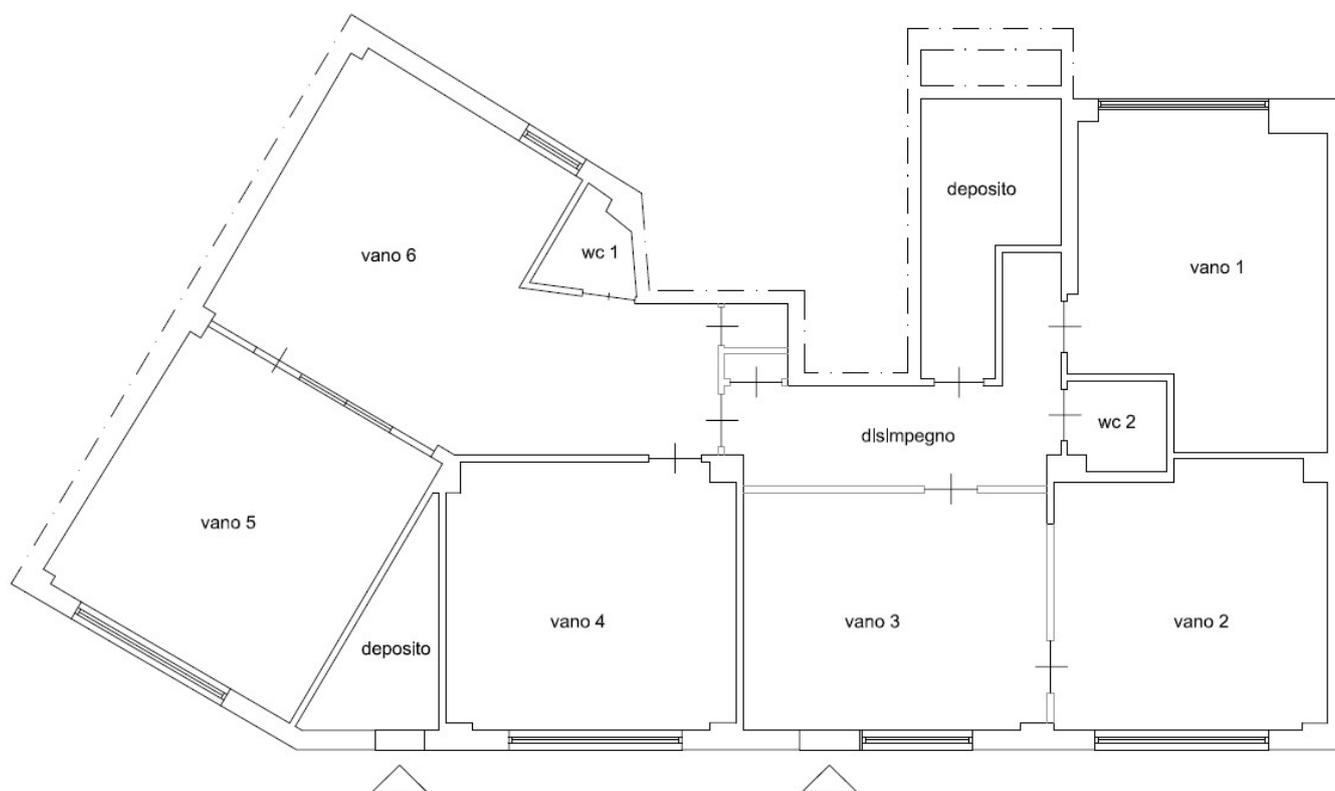
L'immobile, cui si accede da cancello condominiale al civico 44/D della Via Omodeo, è un locale al piano terra.

Il cespite, con pianta irregolare, è quota parte di un fabbricato a struttura portante e fondazioni in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti piani a solai latero-cementizi.

L'immobile è allacciato alle principali reti urbane ed è dotato di impianti quali: idrico-fognante, di condizionamento, elettrico, citofonico e telefonico.

Come innanzi accennato l'immobile di che trattasi è sito al piano terra e si accede da cortile interno raggiungibile a mezzo di rampa carrabile che si diparte da cancello alla Via Omodeo n. 44/D. Esso si compone di n. 6 vani, disimpegno, n. 2 w.c.

e n. 2 ripostigli di cui uno con accesso diretto dall'esterno. Il tutto come meglio descritto nell'allegata planimetria.



Planimetria stato dei luoghi

Alla data dei sopralluoghi, effettuati in data 25.11.2022 e successivamente in data 26.04.2023 e in data 27.05.2023, l'immobile risultava utilizzato, ad uso ufficio, dalla

Detto immobile è rifinito con pavimento in ceramica, intonaco civile e rivestimenti ceramici nei bagni, partizioni mobili in legno, infissi interni in legno ed esterni in pvc. È dotato di impianti - sottotraccia e non - elettrico, idrico-fognante, telefonico, TV e citofonico. Si presenta, all'interno, in buono stato di conservazione, come può desumersi dalla allegata documentazione fotografica.

### **Identificativi catastali**

Sotto il profilo catastale il compendio immobiliare di che trattasi, viene identificato nel catasto fabbricati del comune censuario di Bari dai seguenti parametri identificativi:

- Comune di Bari, Via Adolfo Omodeo n. 44/D piano T; foglio 117, particella 47, sub 75, Z.C. 2, ctg. C/1, classe 06, cons. 126 mq, rendita € 5.830,59, in testa alla ditta

## Ufficio provinciale di: BARI Territorio

Situazione aggiornata al : 12/01/2023

### Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**  
Comune di: **BARI** Codice: **A662**  
Foglio: **117** Particella: **47** Subalterno: **75**  
Immobili individuati: **1**

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	117	47	75	VIA ADOLFO OMODEO n. 44/D Piano T	002	C01	06	126 m²	R.Euro:5830,59		

[Intestati](#) [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#) [Indietro](#)

visura catastale fg 117, part. 47, sub 75

## Ufficio provinciale di: BARI Territorio

Situazione aggiornata al : 24/01/2022

### Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **BARI** Codice: **A662**  
Foglio: **117** Particella: **47** Subalterno: **75**

### Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>			Proprieta' proprieta'	1/1	

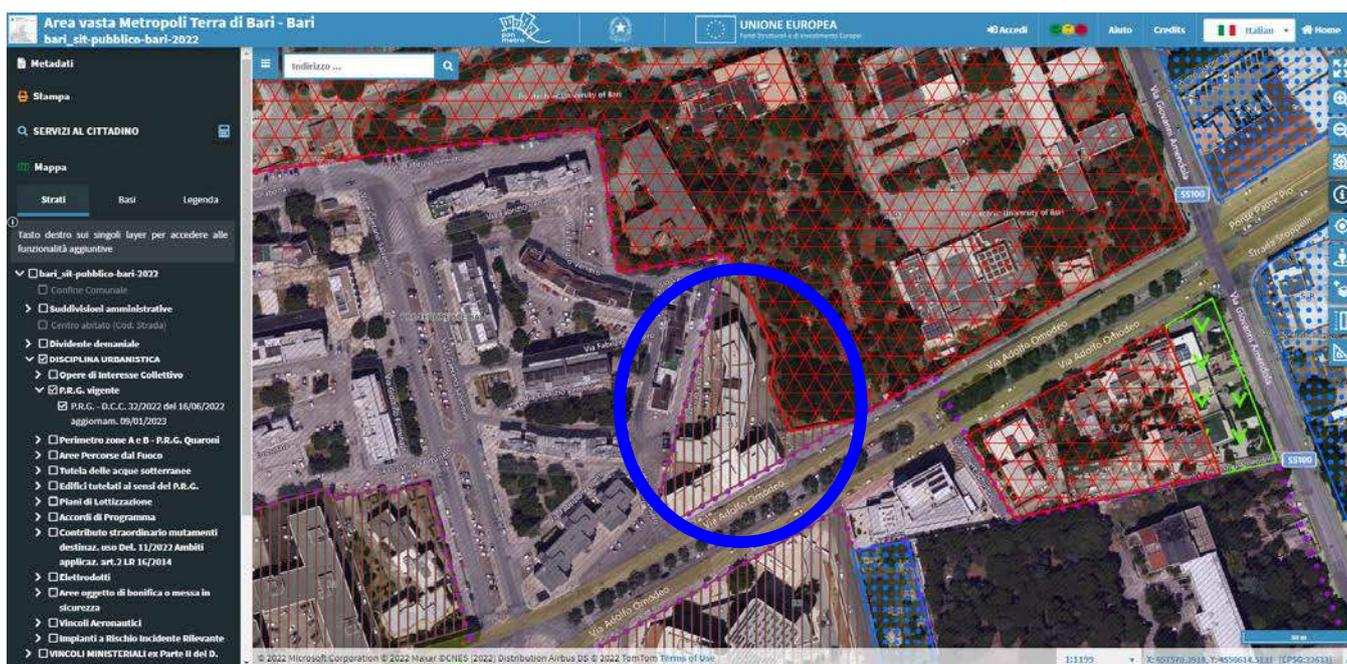
[Immobili](#) [Visura per Soggetto](#) [Indietro](#)

visura catastale fg 117, part. 47, sub 75 – intestatari



### Inquadramento urbanistico

Dalle ricerche esperite presso gli uffici comunali competenti, si è rilevato che l'immobile ricade, secondo il vigente P.R.G. (P.R.G. – D.C.C. 32/2022 del 16.06.2022 aggiornamento 09.01.2023) della Città di Bari, in area di completamento di tipo B3 regolamentata dall'art. 48 delle N.T.A..

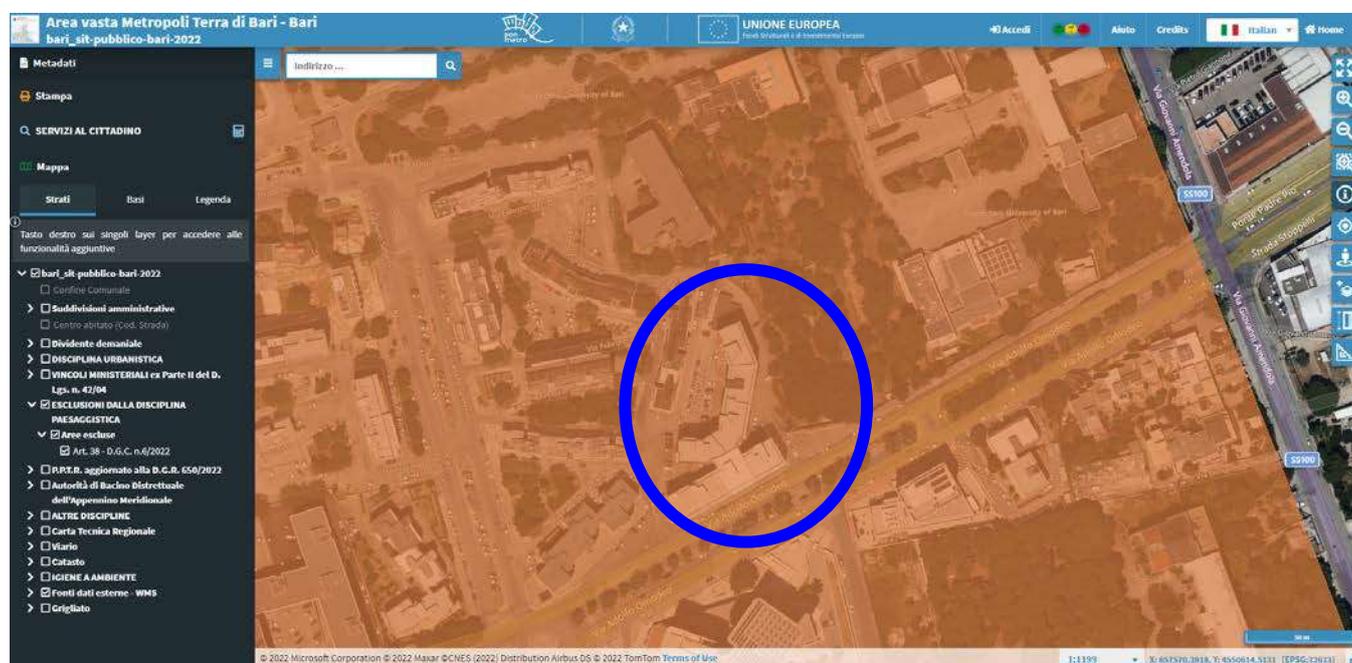


stralcio di P.R.G.

## Verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici

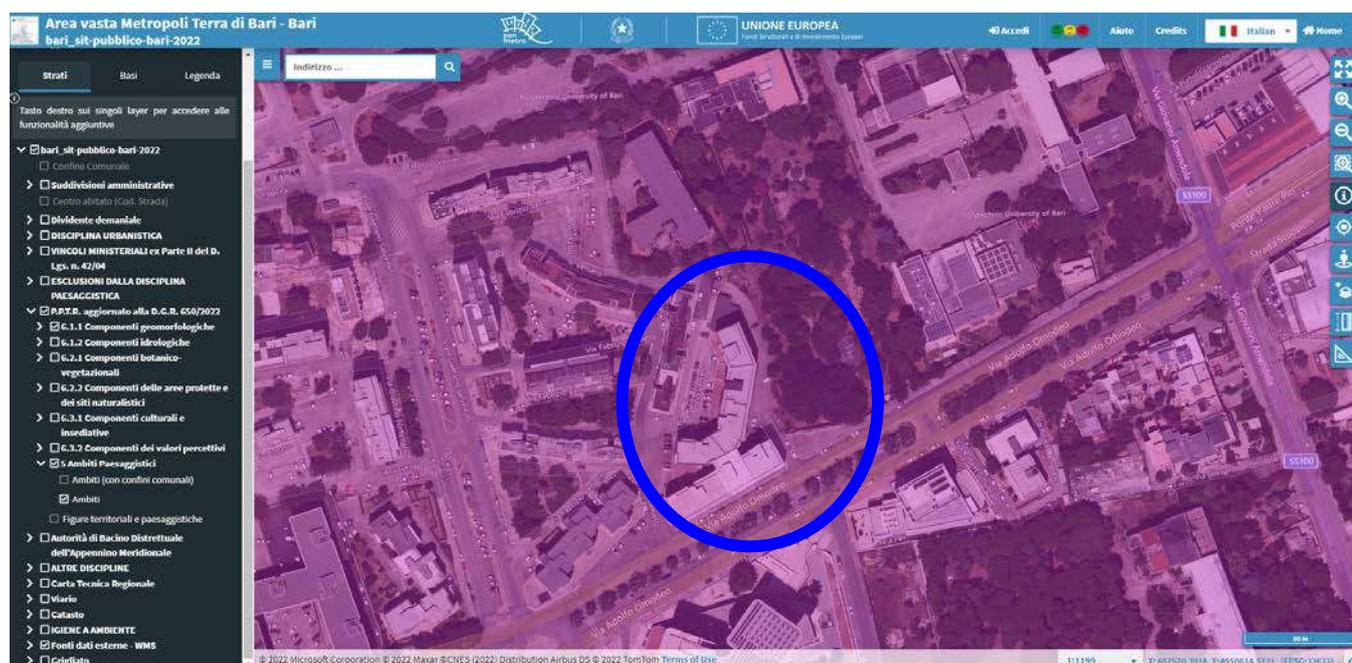
Il fabbricato, di cui il cespite di che trattasi è quota parte, risulta ricompreso in:

- in **area soggetta** a “Esclusioni dalla disciplina paesaggistica – Aree escluse – art. 38 – D.G.C. n. 6/2022”;



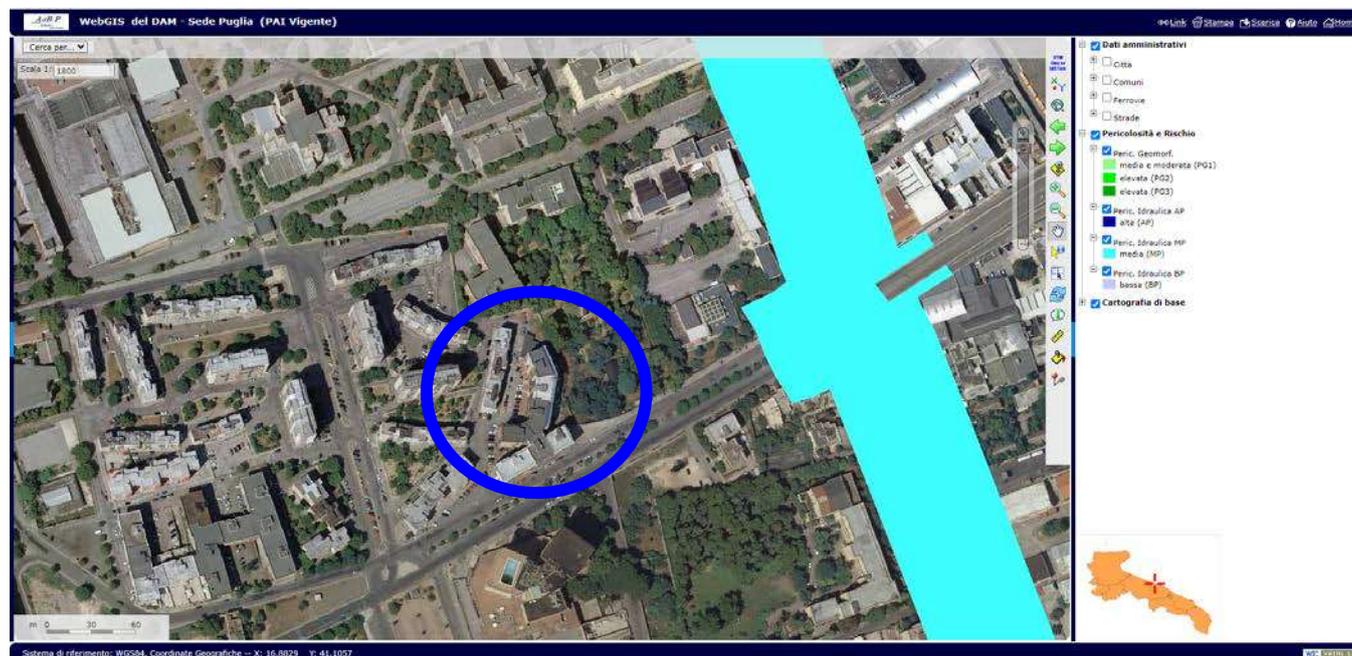
Secondo il P.P.T.R. (aggiornato alla D.G.R. 650/2022) il fabbricato, di cui il cespite di che trattasi è quota parte, ricade:

- in **area soggetta** “Ambiti Paesaggistici – Ambiti”



stralcio di P.P.T.R.

Per quanto attiene il vincolo idrogeologico, con riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico, l'immobile **non ricade** in area vincolata, come si evince dallo stralcio tratto dalla carta idrogeomorfologica IGM estratta dal sito dell'AdB Puglia.

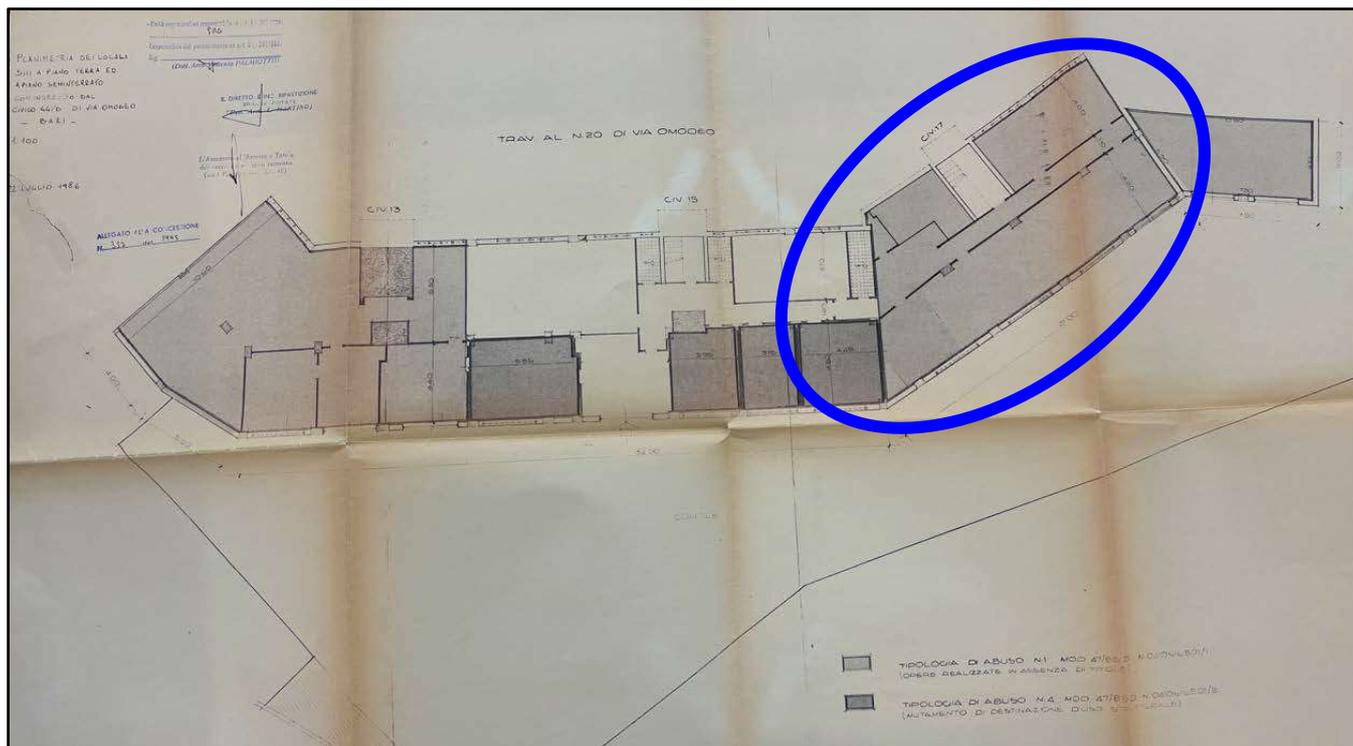


stralcio tratto dalla carta idrogeomorfologica IGM estratta dal sito dell'AdB Puglia

### **Legittimità urbanistica**

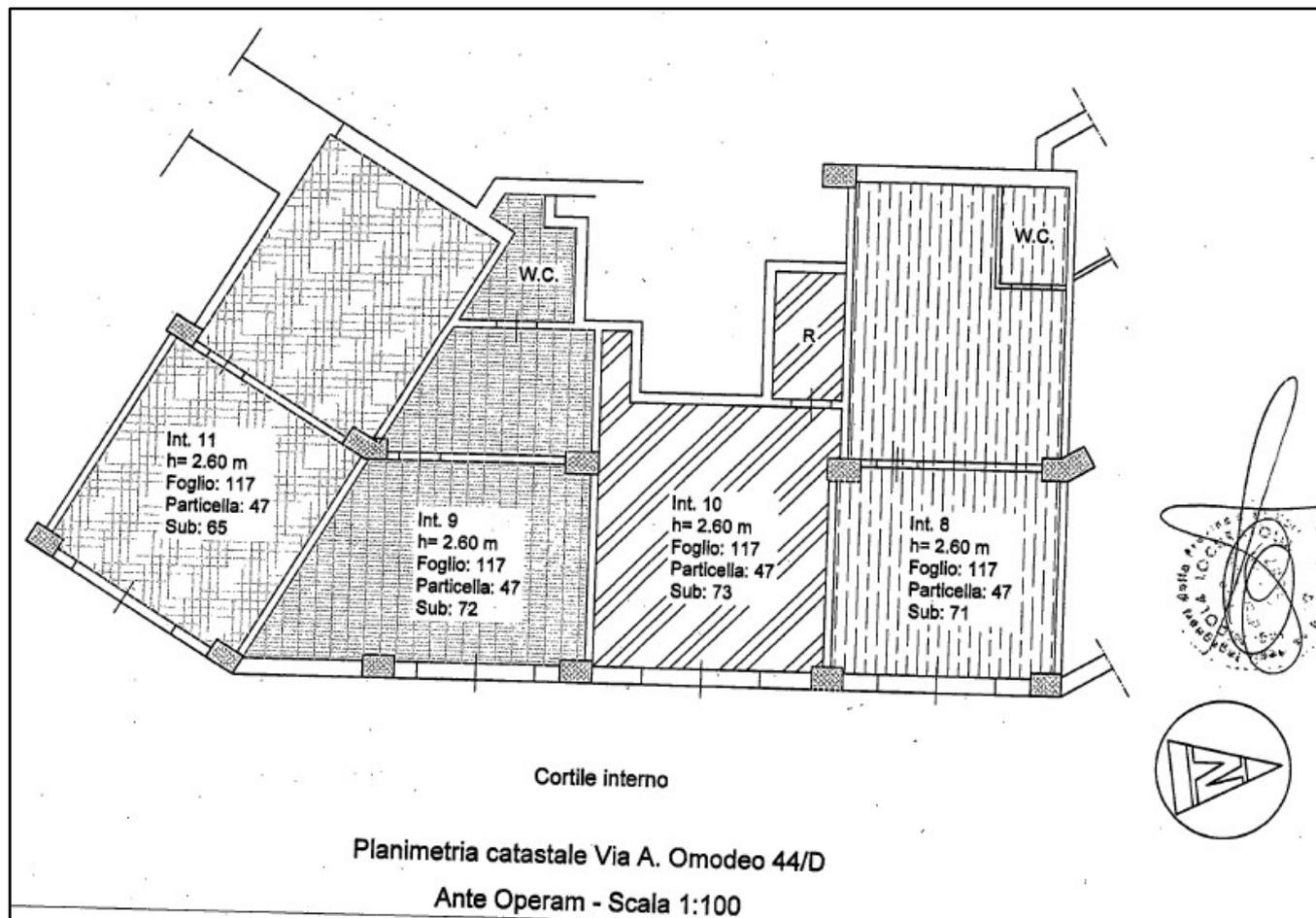
Dalle ricerche esperite presso gli uffici competenti, si è rilevato che il fabbricato, di cui l'immobile di che trattasi è quota parte, è stato edificato in forza di licenza di costruzione n. 851 del 16.12.1964. Per detto fabbricato sono state rilasciate, successivamente, licenza edilizia in variante n. 1577/1966 del 18 aprile 1967, licenza edilizia in variante n. 44/1968 del 10 aprile 1968.

In data 22.07.1986 veniva presentata istanza di condono edilizio per la "realizzazione di locali ad uso commerciale", con accesso dai civici 13 e 17, e cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio di altri locali con accesso dal civico n. 15, che esitava con concessione edilizia in sanatoria n. 337/95 del 22.07.1986 (pratica n. 12786), di cui si riporta uno stralcio nella pagina che segue.

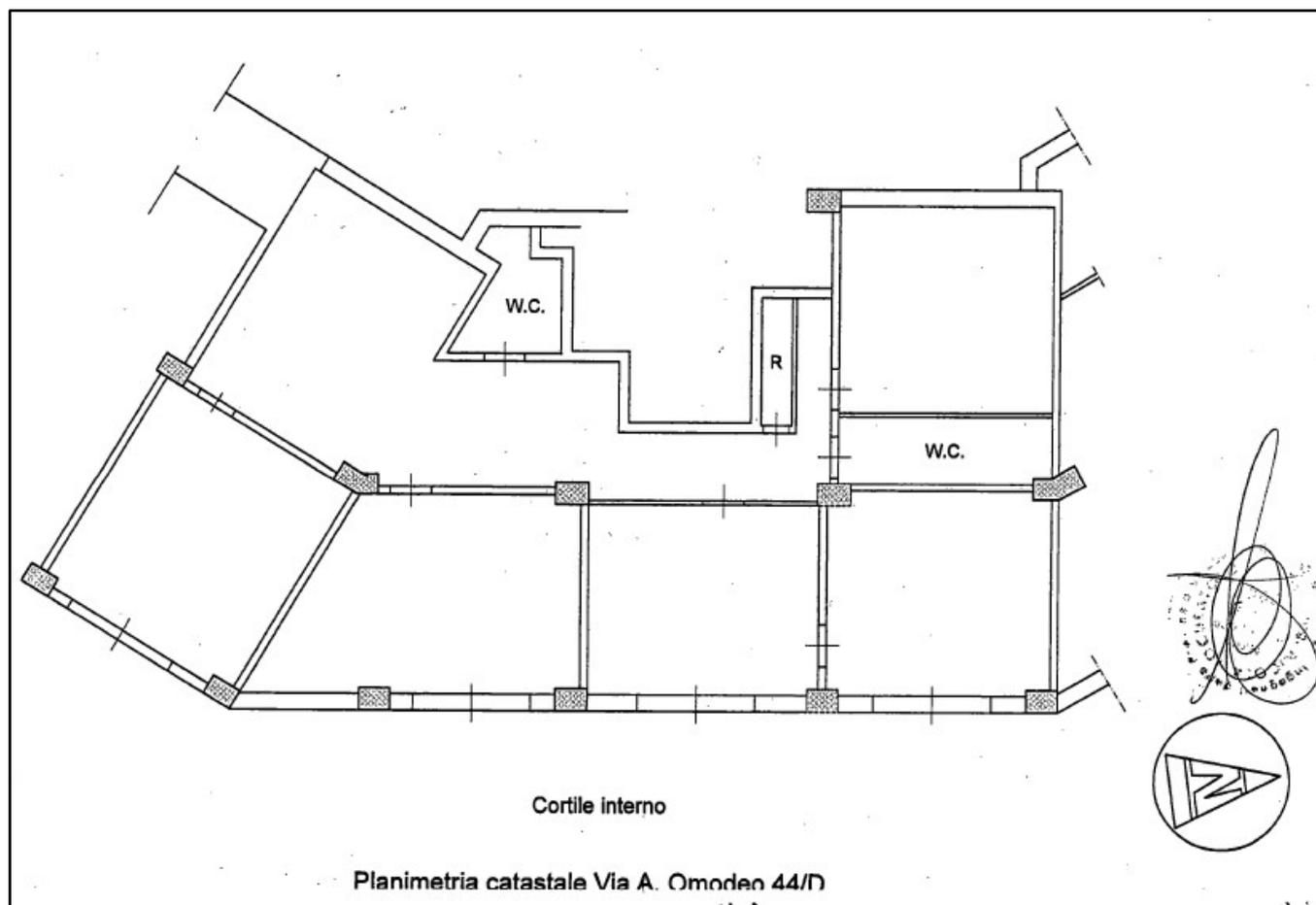


Elaborato grafico allegato alla C.E. in sanatoria n. 337/95

In data 23.05.2018, per il cespite di che trattasi, è stata presentata CIL n. 1864/2018 prot. 142746 per fusione, a cui è seguita la comunicazione di fine lavori del 15.06.2018 prot. 162465. Nel seguito si riporta uno stralcio dell'elaborato grafico *ante operam* e uno *post operam* allegato alla CIL.



Elaborato grafico "ANTE OPERAM" allegato alla CIL n. 1864/2018 prot. 142746



Elaborato grafico "ANTE OPERAM" allegato alla CIL n. 1864/2018 prot. 142746

Non è stato reperito, presso il competente ufficio, alcun titolo abilitativo che abbia legittimato il passaggio da quanto riportato nella C.E. in sanatoria n. 337/95 e quanto riportato come stato ANTE OPERAM nella CIL n. 1864/2018 prot. 142746.

Si evidenzia, altresì, che nel Decreto di trasferimento REP. 3390, CR 8077 del 22.06.2005, il cespite oggetto di questa trattazione era composto dai lotti n. 6, 7, 8 e 9, rispettivamente subb. 71, 72, 73 e 65, come rappresentati nello stato ANTE OPERAM della CIL n. 1864/2018 prot. 142746.

Null'altro è stato reperito presso l'Ufficio Tecnico competente.

### **Confronto tra quanto reperito presso l'ufficio tecnico e l'ufficio del catasto e quanto riscontrato durante i sopralluoghi esperiti**

Dal confronto tra quanto reperito presso l'ufficio tecnico, l'ufficio del catasto e quanto riscontrato durante i sopralluoghi esperiti si è rilevato che vi sono delle difformità.

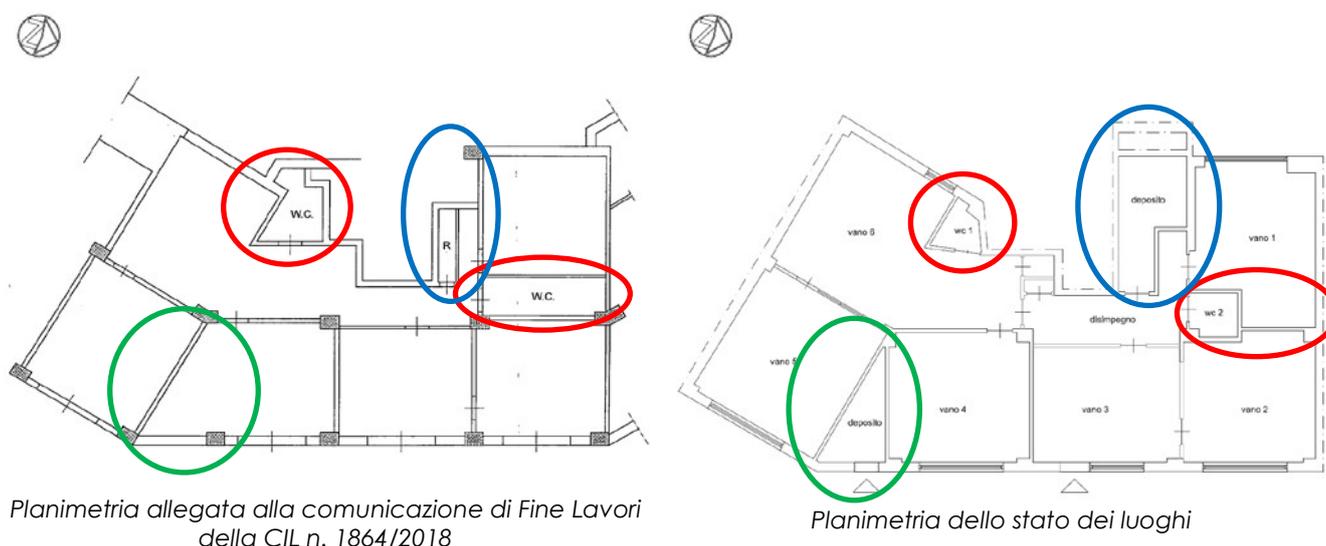
Nello specifico lo stato dei luoghi presenta, rispetto all'ultimo titolo abilitativo reperito (CIL n. 1864/2018), una diversa distribuzione degli spazi interni oltre che una difforme rappresentazione delle aperture sui prospetti

Le difformità riscontrate nella diversa distribuzione interna sono risultate essere:

- la diversa rappresentazione del w.c. 1 e w.c. 2;
- la non corretta rappresentazione del deposito a Ovest;
- la mancata rappresentazione del deposito a Est

Il tutto come meglio esplicitato nelle immagini che seguono.

### *Difformità riscontrate nella diversa distribuzione interna*



Planimetria allegata alla comunicazione di Fine Lavori della CIL n. 1864/2018

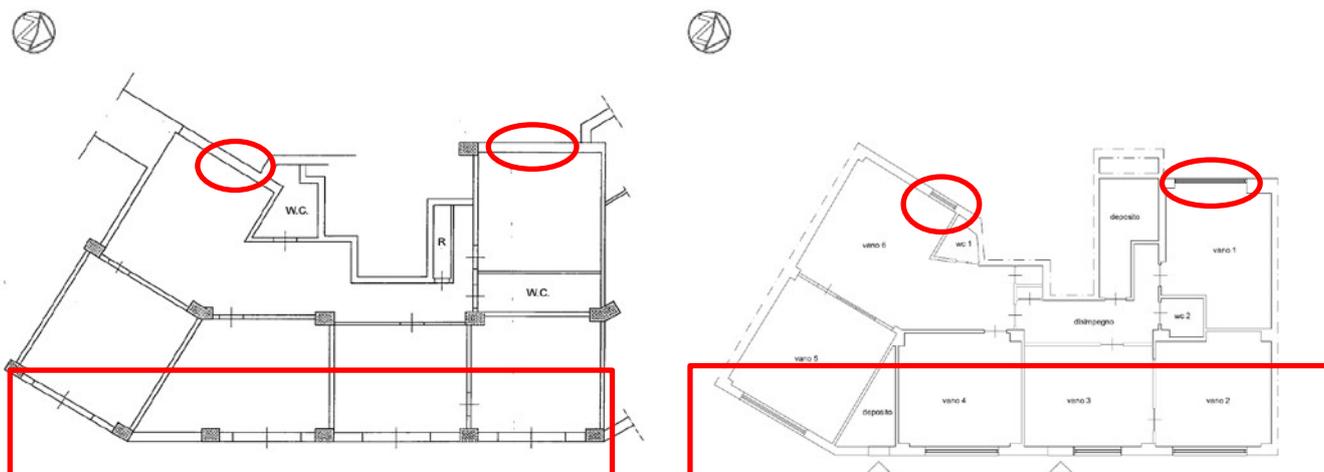
Planimetria dello stato dei luoghi

Le difformità riscontrate nella rappresentazione delle aperture sui prospetti sono risultate essere:

- la mancata rappresentazione, nell'elaborato allegato alla CIL, di finestre nei vani con esposizione a Ovest;
- la mancata rappresentazione, nell'elaborato allegato alla CIL, dell'accesso al vano deposito;
- la errata rappresentazione degli infissi con esposizione a Est (nella CIL tutti gli ambienti con esposizione a Est sono accessibili dall'esterno, nella realtà gli unici accessi dall'esterno sono al vano deposito e al vano 3).

Il tutto come meglio esplicitato nelle immagini che seguono.

*Difformità riscontrate sui prospetti*



Planimetria allegata alla comunicazione di Fine Lavori della CIL n. 1864/2018

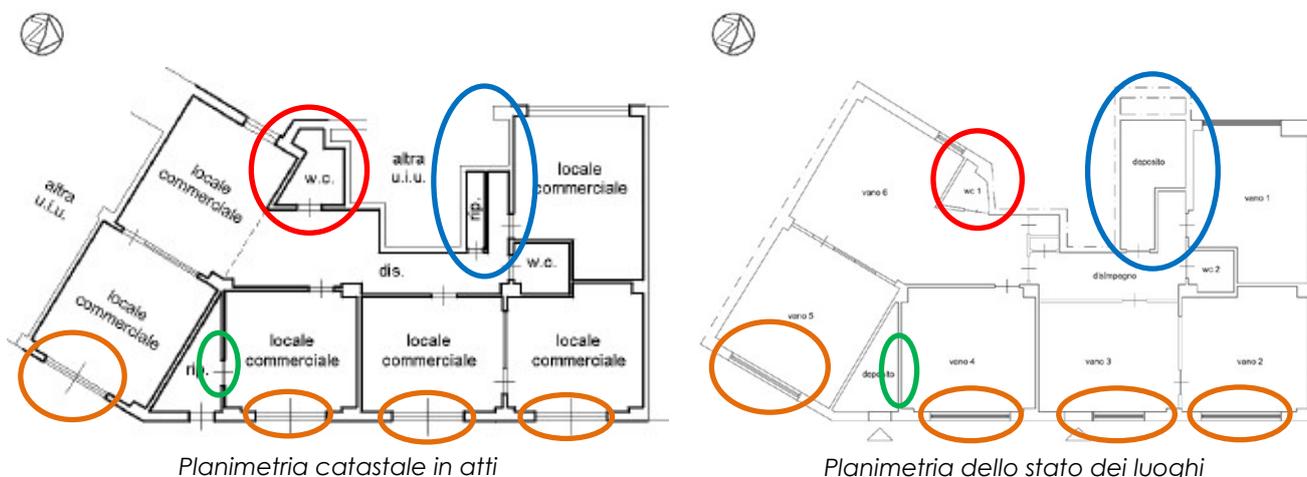
Planimetria dello stato dei luoghi

Per quanto, invece, attiene alle difformità rilevate con la planimetria catastale agli atti si è riscontrato che:

- la planimetria catastale riporta una diversa rappresentazione del w.c.;
- la rappresentazione del deposito a Ovest non è corretta;
- la rappresentazione della porta del deposito ad Est non è corretta;
- la errata rappresentazione degli infissi con esposizione a Est (nella planimetria catastale tutti gli ambienti con esposizione a Est sono accessibili dall'esterno, nella realtà gli unici accessi dall'esterno sono al vano deposito e al vano 3).

Il tutto come meglio esplicitato nelle immagini riportate nella pagina che segue.

*Difformità riscontrate con la planimetria catastale agli atti*



**Sanabilità delle difformità riscontrate**

Al fine di sanare le difformità su descritte, dovrà provvedersi alla presentazione di una istanza di Accertamento di Conformità finalizzata a frazionare il cespite così come rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo reperito (cfr CIL n. 1864/2018 prot. 142746 per fusione), in modo da legittimarne l'effettiva consistenza, e regolarizzare le ulteriori difformità riscontrate. Conseguentemente si dovrà provvedere all'effettuazione della variazione catastale.

I costi amministrativi prevederanno:

- € 330,00 circa per i diritti di segreteria al S.U.E. del Comune di Bari;
- € 1.000,00 a titolo di oblazione per diversa distribuzione interna, oltre eventuali diverse determinazioni dell'ufficio competente;
- € 50,00 circa per diritti ad Agenzia delle Entrate per la variazione catastale;
- € 4.500,00 circa per onorari e spese.

**Situazione del bene e vicende traslative relative al ventennio**

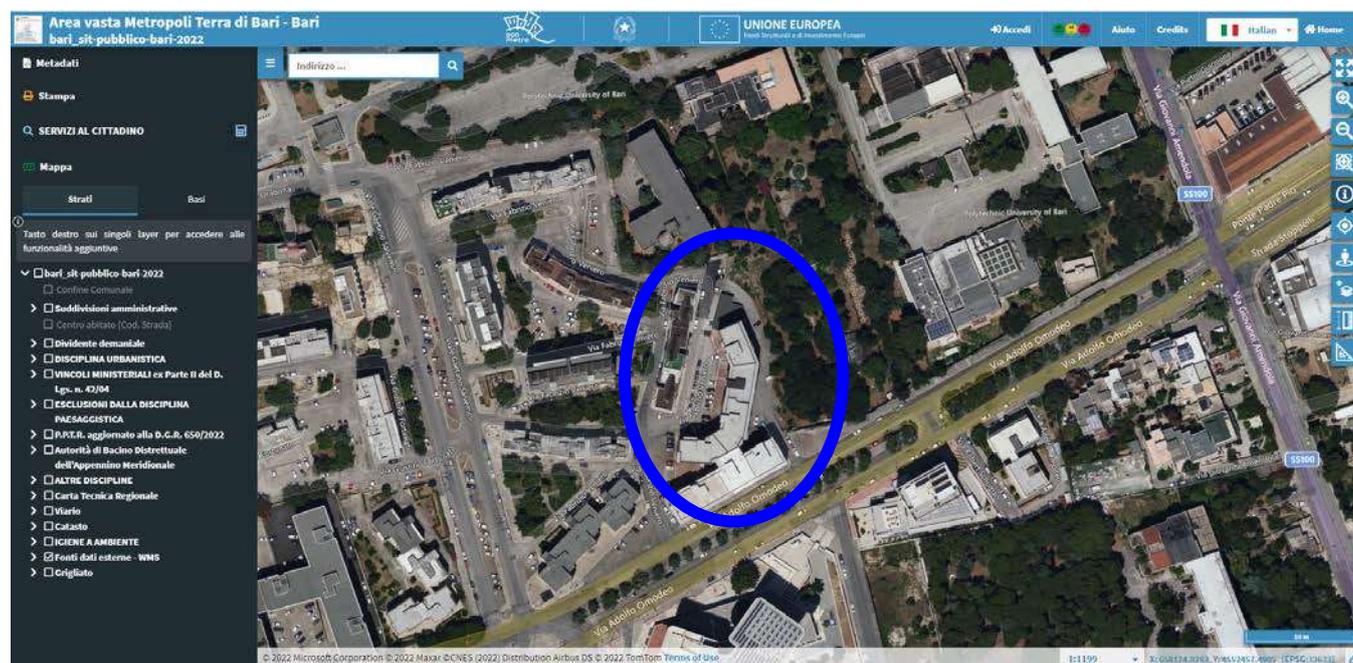
Dall'esame della documentazione reperita è risultato che l'immobile di che trattasi è di piena ed esclusiva proprietà della società \_\_\_\_\_ con sede in Bari, C.F. \_\_\_\_\_ (già società \_\_\_\_\_ giusta atto di trasformazione di società a rogito del notaio Francesco Amendolara in data 12.12.2008).

È pervenuto alla detta società giusta decreto di trasferimento di Immobile emesso dal Giudice Esecutivo del Tribunale Civile e Penale di Bari Cron. n. 8077, rep. n. 3390/2005 del 22.06.2005 registrato a Bari il 30.06.2005 al n. 4855 trascritto a Bari il 13.07.2005 ai nn. 22142/36440 e decreto di trasferimento **in rettifica** in data 25.07.2005 rep. n. 4176/10 trascritto a Bari il 01.08.2005 ai nn. 24655/40747, contro l'esecutata società con sede in Bari con C.F. , **proprietari al ventennio.**

## BENE 2

### Ubicazione e Confini

Il compendio immobiliare, oggetto di stima, è un locale sito in Bari alla via Omodeo n. 44/D, identificato catastalmente come locale ad uso deposito (categoria C2).



Ubicazione e confini

Esso confina a Nord con altro immobile, ad Est con cortile interno, a Sud con altro immobile, ad Ovest con cortile interno.

### Identificazione del compendio.

Il cespite, oggetto di questa relazione, è un locale, identificato catastalmente come deposito (categoria C2), sito in zona semicentrale della città di Bari (quartiere

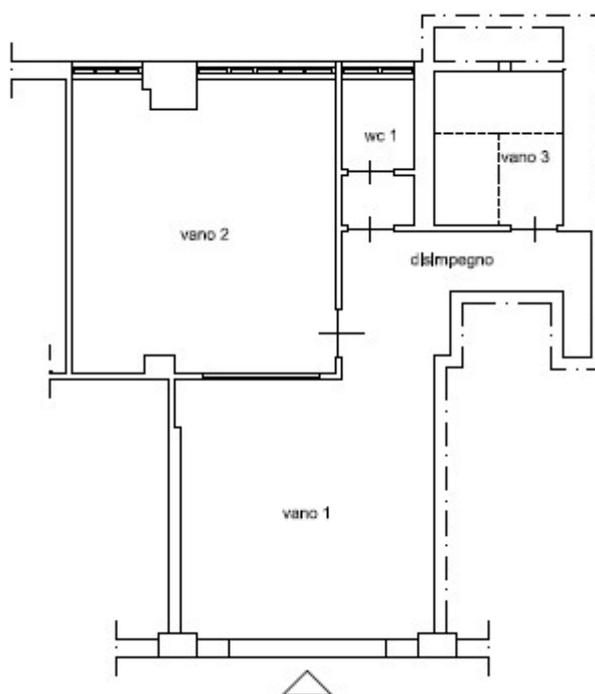
San Pasquale – zona Politecnico) alla via Omodeo, la cui edificazione risale alla seconda metà degli anni '70.

L'immobile, cui si accede da cancello condominiale al civico 44/D della Via Omodeo, è un locale al piano terra.

Il cespite, con pianta irregolare, è quota parte di un fabbricato a struttura portante e fondazioni in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti piani a solai latero-cementizi.

L'immobile è allacciato alle principali reti urbane ed è dotato di impianti quali: idrico-fognante, elettrico.

Come innanzi accennato l'immobile di che trattasi è sito al piano terreno e si accede da porta che si apre su cortile interno cui si accede da cancello alla Via Omodeo n. 44/D. Esso si compone di n. 3 vani (di cui uno sottoscala), disimpegno e w.c.. Il tutto come meglio descritto nell'allegata planimetria.



Planimetria stato dei luoghi

Alla data dei sopralluoghi, effettuati in data 25.11.2022 e successivamente in data 26.04.2023 e in data 27.05.2023, l'immobile risultava utilizzato, ad uso deposito, dalla

Detto immobile è rifinito con pavimento in graniglia di cemento, intonaco civile e rivestimenti ceramici nei bagni, infissi interni in legno ed esterni in pvc e ferro. È dotato di impianti, sottotraccia, elettrico, idrico-fognante. Si presenta, all'interno, in mediocre stato di conservazione, come può desumersi dalla allegata documentazione fotografica.

### Identificativi catastali

Sotto il profilo catastale il compendio immobiliare di che trattasi, viene identificato nel catasto fabbricati del comune censuario di Bari dai seguenti parametri identificativi:

- Comune di Bari, Via Adolfo Omodeo n. 44/D, interno 5, piano T; foglio 117, particella 47, sub 68, Z.C. 2, ctg. C/2, classe 05, cons. 54 mq, rendita € 471,32, in testa alla ditta con sede in Bari.

### Ufficio provinciale di: BARI Territorio

Situazione aggiornata al : 12/01/2023

#### Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**  
Comune di: **BARI** Codice: **A662**  
Foglio: **117** Particella: **47** Subalterno: **68**  
Immobili individuati: 1

#### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	117	47	68	VIA ADOLFO OMODEO n. 44/D Interno 5 Piano T	002	C02	05	54 m <sup>2</sup>	R.Euro:471.32		

*visura catastale fg 117, part. 47, sub 68*

## Ufficio provinciale di: BARI Territorio

Situazione aggiornata al : 12/01/2023

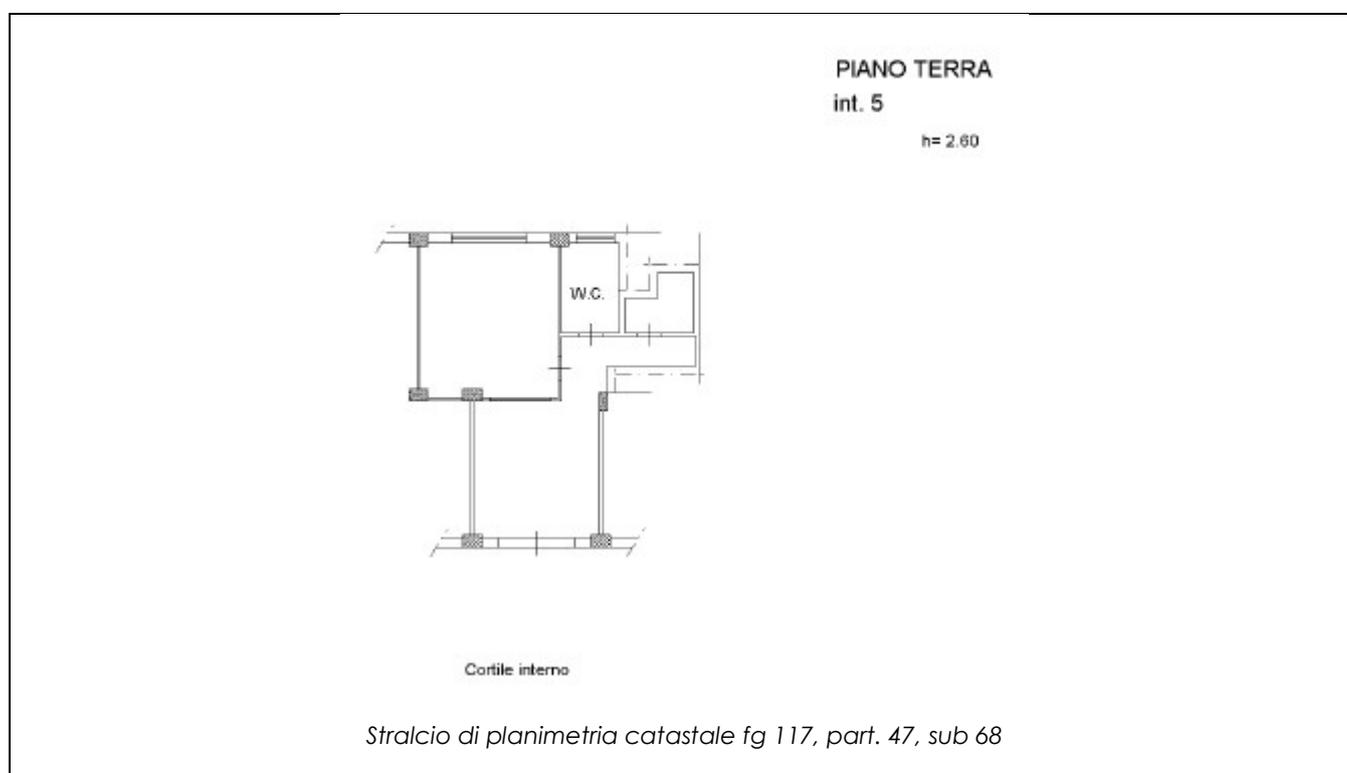
### Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **BARI** Codice: **A662**  
Foglio:117 Particella:47 Subalterno:68

### Elenco Intestati

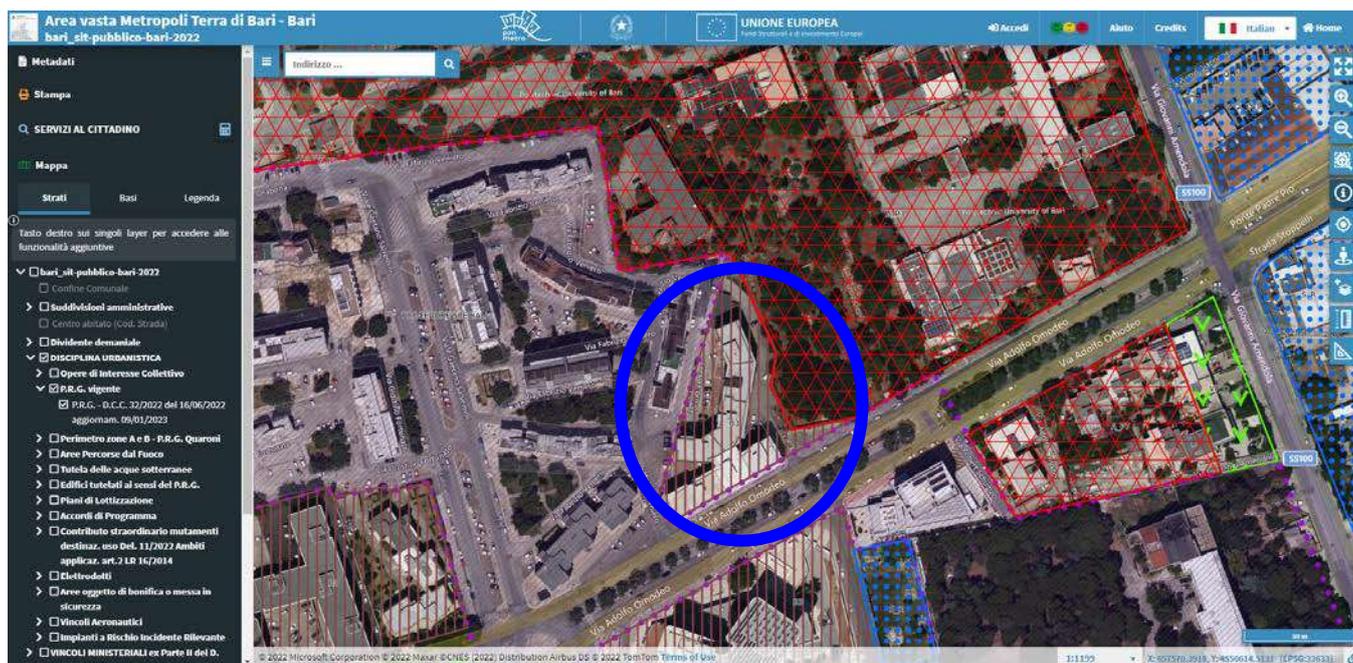
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>			Proprieta' 'proprieta'	1/1	

visura catastale fg 117, part. 47, sub 68 – intestatari



### Inquadramento urbanistico

Dalle ricerche esperite presso gli uffici comunali competenti, si è rilevato che l'immobile ricade, secondo il vigente P.R.G. (P.R.G. – D.C.C. 32/2022 del 16.06.2022 aggiornam. 09.01.2023) della Città di Bari, in area di completamento di tipo B3 regolamentata dall'art. 48 delle N.T.A..

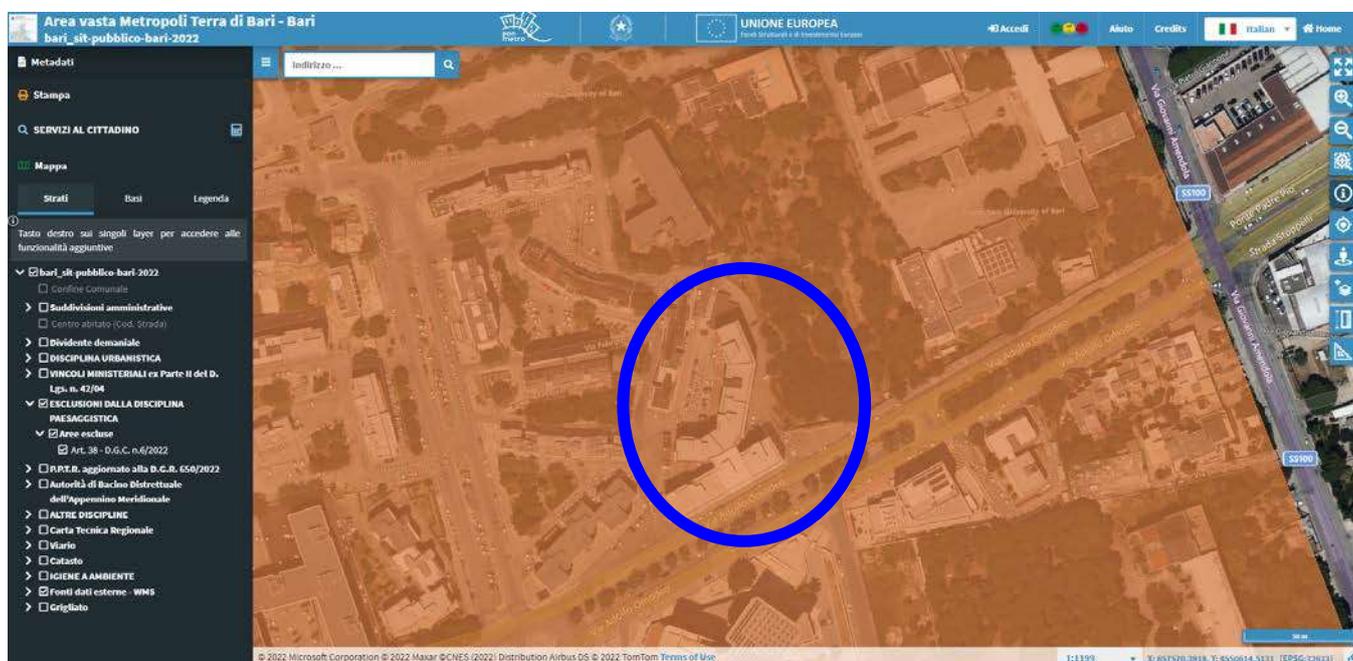


stralcio di P.R.G.

### Verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici

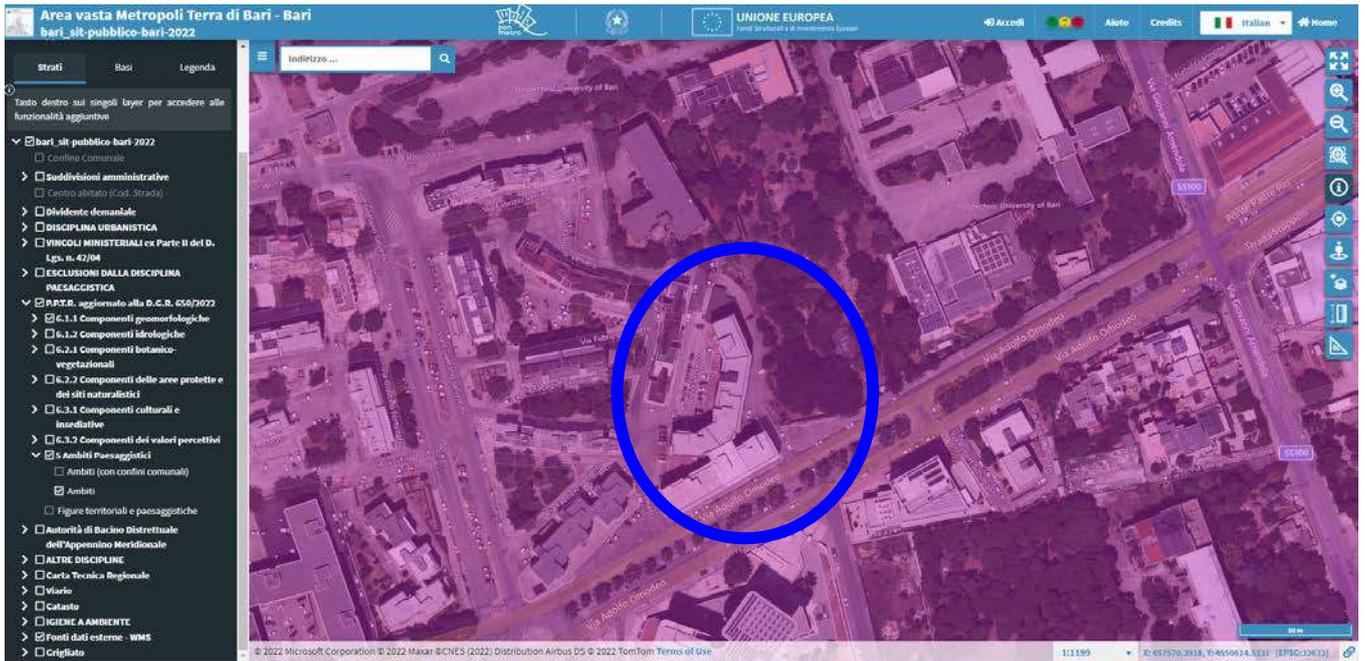
Il fabbricato, di cui il cespite di che trattasi è quota parte, risulta ricompreso in:

- in **area soggetta** a "Esclusioni dalla disciplina paesaggistica – Aree escluse – art. 38 – D.G.C. n. 6/2022";



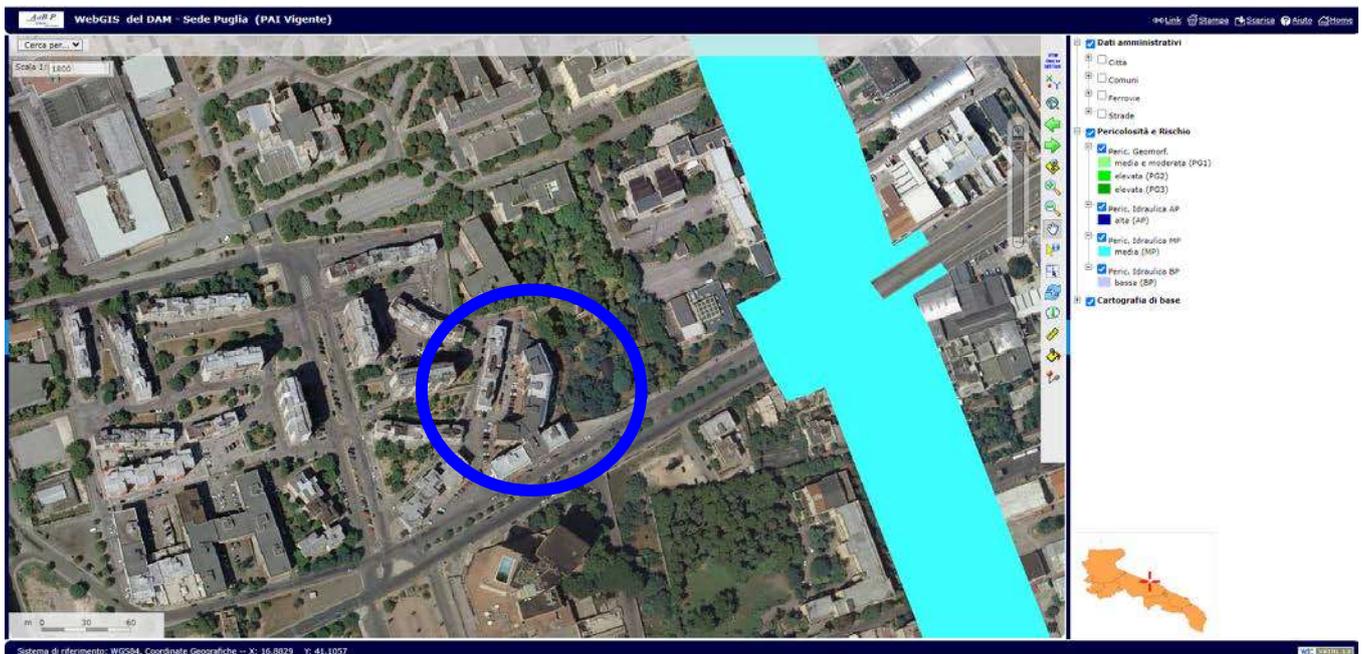
Secondo il PPTR (aggiornato alla D.G.R. 650/2022) il fabbricato, di cui il cespite di che trattasi è quota parte, ricade:

- in area **soggetta** “Ambiti Paesaggistici – Ambiti”



stralcio di P.P.T.R.

Per quanto attiene il vincolo idrogeologico, con riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico, l'immobile **non ricade** in area vincolata, come si evince dallo stralcio tratto dalla carta idrogeomorfologica IGM estratta dal sito dell'AdB Puglia.

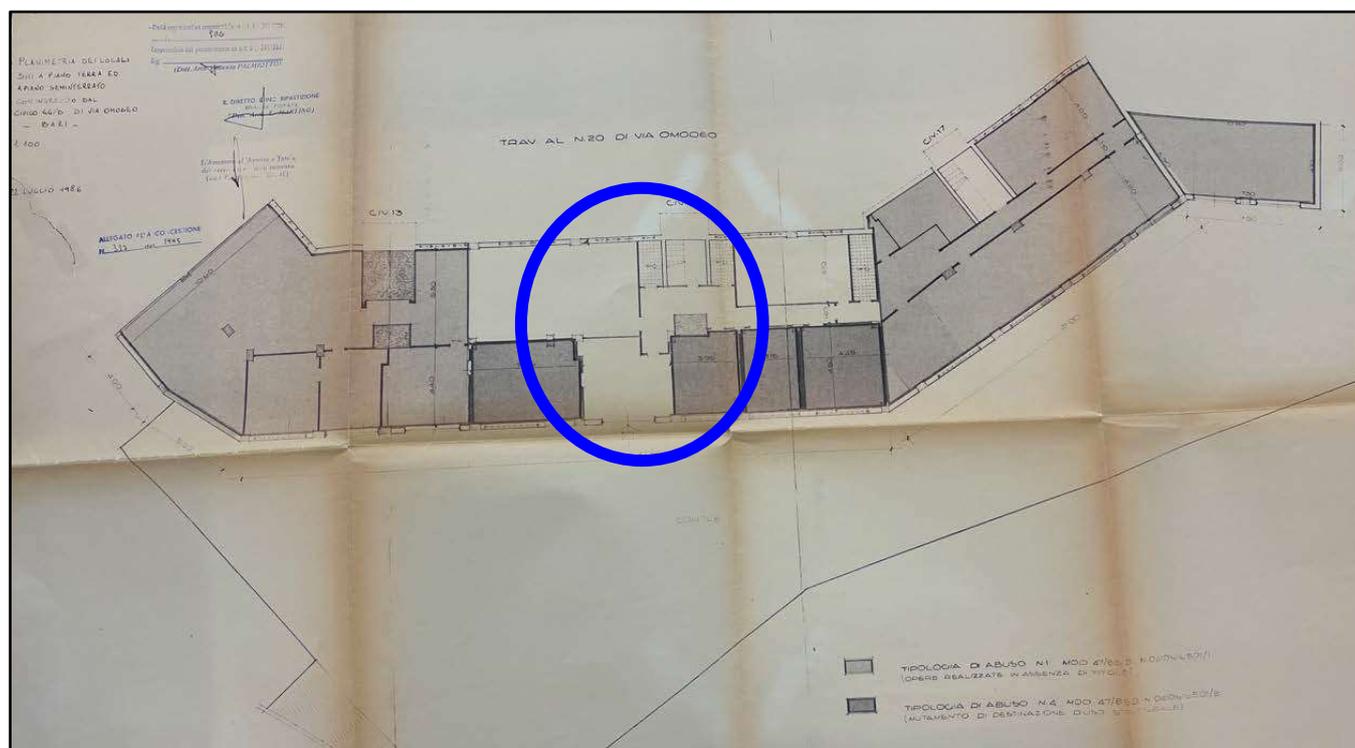


stralcio tratto dalla carta idrogeomorfologica IGM estratta dal sito dell'AdB Puglia

## Legittimità urbanistica

Dalle ricerche esperite presso gli uffici competenti, si è rilevato che il fabbricato, di cui l'immobile di che trattasi è quota parte, è stato edificato in forza di licenza di costruzione n. 851 del 16.12.1964. Per detto fabbricato sono state rilasciate, successivamente, licenza edilizia in variante n. 1577/1966 del 18 aprile 1967, licenza edilizia in variante n. 44/1968 del 10 aprile 1968.

In data 22.07.1986 veniva presentata istanza di condono edilizio per la "realizzazione di locali ad uso commerciale", con accesso dai civici 13 e 17, e cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio di altri locali con accesso dal civico n. 15, che esitava con concessione edilizia in sanatoria n. 337/95 del 22.07.1986 (pratica n. 12786), di cui si riporta uno stralcio nella pagina che segue.



Elaborato grafico allegato alla C.E. in sanatoria n. 337/95

Non è stato reperito, presso il competente ufficio, alcun titolo abilitativo che abbia legittimato il passaggio da quanto riportato nella C.E. in sanatoria n. 337/95 e lo stato dei luoghi.

Si evidenzia, altresì, che nel Decreto di trasferimento REP. 3390, CR 8077 del 22.06.2005, il cespite oggetto di questa trattazione era composto dal lotto n. 3, identificato al sub. 68.

Null'altro è stato reperito presso l'Ufficio Tecnico competente.

### **Confronto tra quanto reperito presso l'ufficio tecnico e l'ufficio del catasto e quanto riscontrato durante i sopralluoghi esperiti**

Dal confronto tra quanto reperito presso l'ufficio tecnico, l'ufficio del catasto e quanto riscontrato durante i sopralluoghi esperiti si è rilevato che vi sono delle difformità.

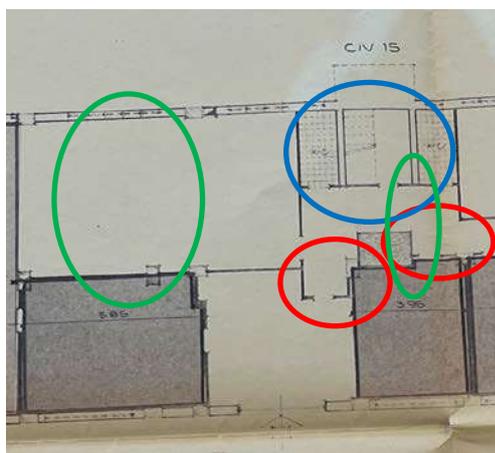
Nello specifico lo stato dei luoghi presenta, rispetto all'ultimo titolo abilitativo nel quale viene rappresentato il cespite (concessione edilizia in sanatoria n. 337/95 del 22.07.1986), una diversa consistenza e distribuzione degli spazi interni.

Le difformità riscontrate sono risultate essere:

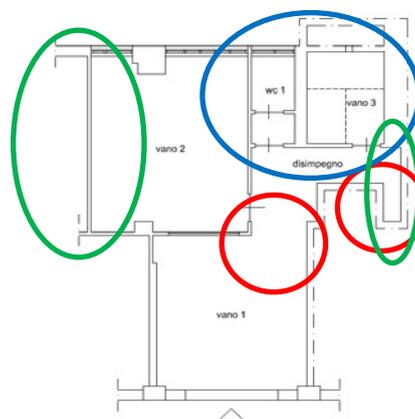
- la diversa individuazione dei confini;
- la diversa divisione degli spazi interni.

Il tutto come meglio esplicitato nelle immagini che seguono.

#### *Difformità riscontrate nella diversa distribuzione interna*



*Planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria n. 337/95 del 22.07.1986*

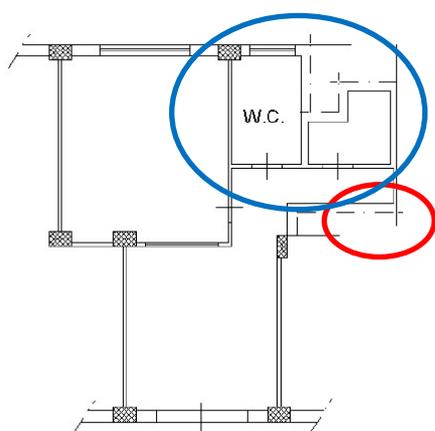


*Planimetria dello stato dei luoghi*

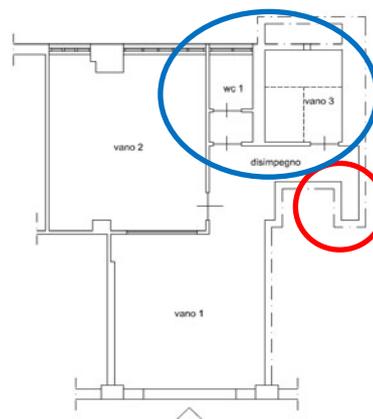
Per quanto, invece, attiene alle difformità riscontrate con la planimetria catastale agli atti si è riscontrato che:

- vi è una diversa divisione degli spazi interni.

*Difformità riscontrate nella diversa distribuzione interna*



*Planimetria catastale in atti*



*Planimetria dello stato dei luoghi*

**Sanabilità delle difformità riscontrate**

Al fine di sanare le difformità su descritte, dovrà provvedersi alla presentazione di una istanza di Accertamento di Conformità finalizzata a frazionare il cespite, in modo da legittimarne l'effettiva consistenza, e regolarizzare le ulteriori difformità riscontrate. Conseguentemente si dovrà provvedere all'effettuazione della variazione catastale.

I costi amministrativi prevederanno:

- € 330,00 circa per i diritti di segreteria al S.U.E. del Comune di Bari;
- € 1.000,00 a titolo di oblazione per diversa distribuzione interna, oltre eventuali diverse determinazioni dell'ufficio competente;
- € 50,00 circa per diritti ad Agenzia delle Entrate per la variazione catastale;
- € 4.500,00 circa per onorari e spese.

**Situazione del bene e vicende traslative relative al ventennio**

Dall'esame della documentazione reperita è risultato che l'immobile di che trattasi è di piena ed esclusiva proprietà della società \_\_\_\_\_ l. con sede in Bari, C.F. \_\_\_\_\_ (già società \_\_\_\_\_ giusta atto di trasformazione di società a rogito del notaio Francesco Amendolara in data 12.12.2008).

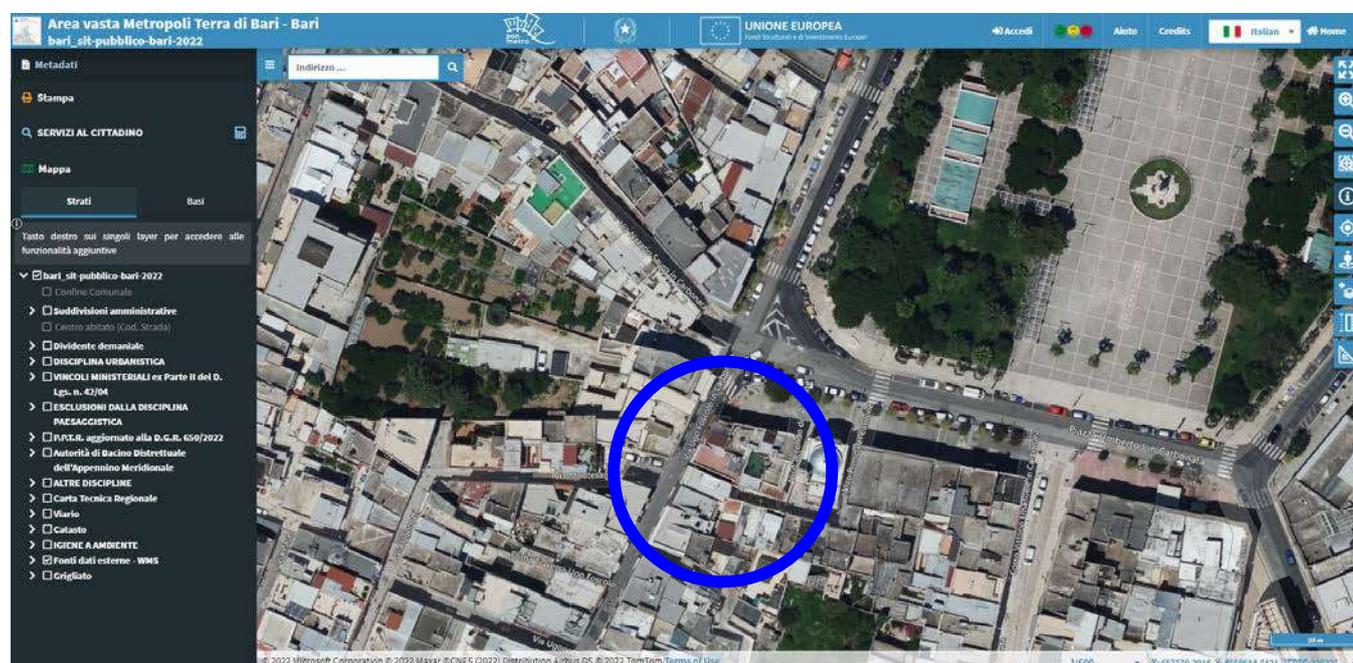
È pervenuto alla detta società giusta decreto di trasferimento di Immobile emesso dal Giudice Esecutivo del Tribunale Civile e Penale di Bari Cron. n. 8077, rep. n.

3390/2005 del 22.06.2005 registrato a Bari il 30.06.2005 al n. 4855 trascritto a Bari il 13.07.2005 ai nn. 22142/36440 e decreto di trasferimento **in rettifica** in data 25.07.2005 rep. n. 4176/10 trascritto a Bari il 01.08.2005 ai nn. 24655/40747, contro l'esecutata società ' con sede in Bari con C.F. 01042150720, **proprietari al ventennio**.

## BENE 3

### Ubicazione e Confini

L'immobile, oggetto di stima, è una abitazione, sita in Bari – Carbonara alla via Ugo Foscolo n. 6, piano primo.



Ubicazione e confini

Esso confina a Nord e ad Est con altro immobile, a Sud con cortile interno, ad Ovest con la Via Ugo Foscolo.

### Identificazione del compendio.

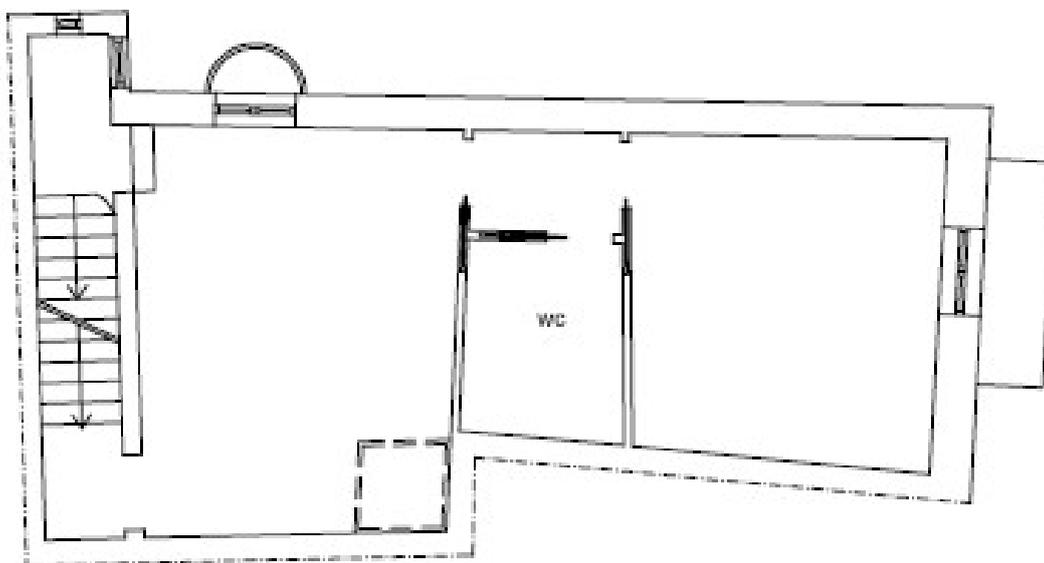
Il cespite, oggetto di questa relazione, è una abitazione sita in zona centrale della città di Bari - Carbonara alla via Ugo Foscolo n. 6, piano primo, la cui edificazione risale alla fine dell'800 primi del 900.

L'immobile è una abitazione al piano primo di un fabbricato cui si accede dal Vico del Carmine.

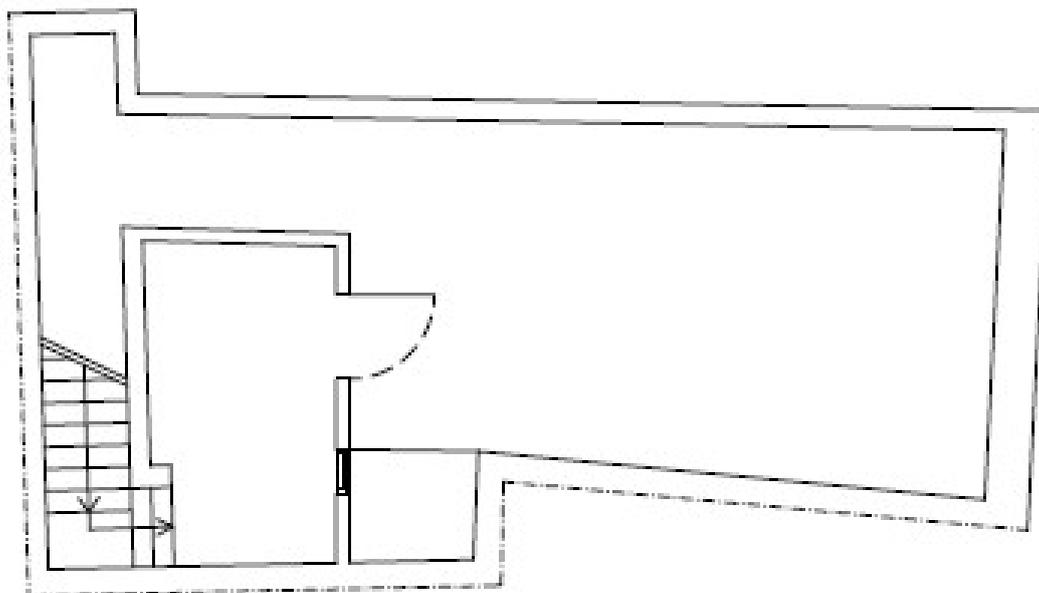
Il cespite è quota parte di un fabbricato a struttura portante in muratura con orizzontamenti piani.

L'immobile è allacciato alle principali reti urbane ed è dotato di impianti quali: idrico-fognante, elettrico, citofonico e telefonico. Per quanto attiene all'impianto termico esso è dotato degli elementi radianti, quanto all'impianto di condizionamento è dotato della sola predisposizione.

Come innanzi accennato l'immobile di che trattasi è sito al piano primo e si accede da portoncino che si apre su corte interna. Esso si compone di n. 2 vani, disimpegno, w.c., n. 2 balconi (uno con affaccio alla Via Foscolo e uno con affaccio al cortile interno) e pertinenziale vano tecnico e lastrico solare (al piano secondo). Il tutto come meglio descritto nell'allegata planimetria.



*Planimetria stato dei luoghi – piano primo*



*Planimetria stato dei luoghi – piano lastrico*

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 26.11.2022, l'immobile risultava nel possesso della

Detto immobile è rifinito con pavimento in ceramica, intonaco civile e rivestimenti ceramici nel bagno, infissi interni in legno ed esterni in pvc. È dotato di impianti, sottotraccia, elettrico, idrico-fognante, telefonico, TV, citofonico, di riscaldamento autonomo a gas (non è installata la caldaia) e di condizionamento (solo predisposizione). Si presenta, all'interno, in discreto stato di conservazione, come può desumersi dalla allegata documentazione fotografica

### **Identificativi catastali**

Sotto il profilo catastale il compendio immobiliare di che trattasi, viene identificato nel catasto fabbricati del comune censuario di Bari dai seguenti parametri identificativi:

- Comune di Bari, Via Ugo Foscolo n. 6, piano 1; foglio CA/23, particella 976, sub 3, Z.C. 3, ctg. A/3, classe 04, cons. 3.5 vani, rendita € 433,82, in testa alla ditta con sede in Bari.

## Ufficio provinciale di: BARI Territorio

Situazione aggiornata al : 24/01/2022

### Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**  
Comune di: **BARI** Codice: **A662**  
Foglio: **23** Particella: **976** Subalterno: **3**  
Immobili individuati: **1**

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	CA/23	976	3	VIA UGO FOSCOLO n. 6 Piano 1	003	A03	04	3.5 vani	R.Euro:433.82		

*visura catastale fg CA/23, part. 976, sub 3*

## Ufficio provinciale di: BARI Territorio

Situazione aggiornata al : 12/01/2023

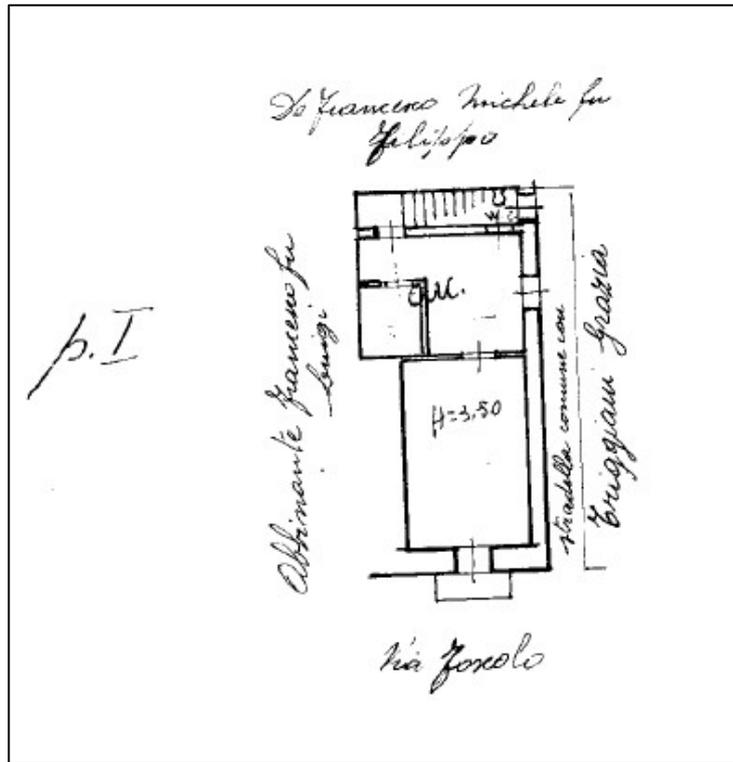
### Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **BARI** Codice: **A662** Sezione urbana: **CA**  
Foglio: **23** Particella: **976** Subalterno: **3**

### Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>			Proprieta'	1/1	

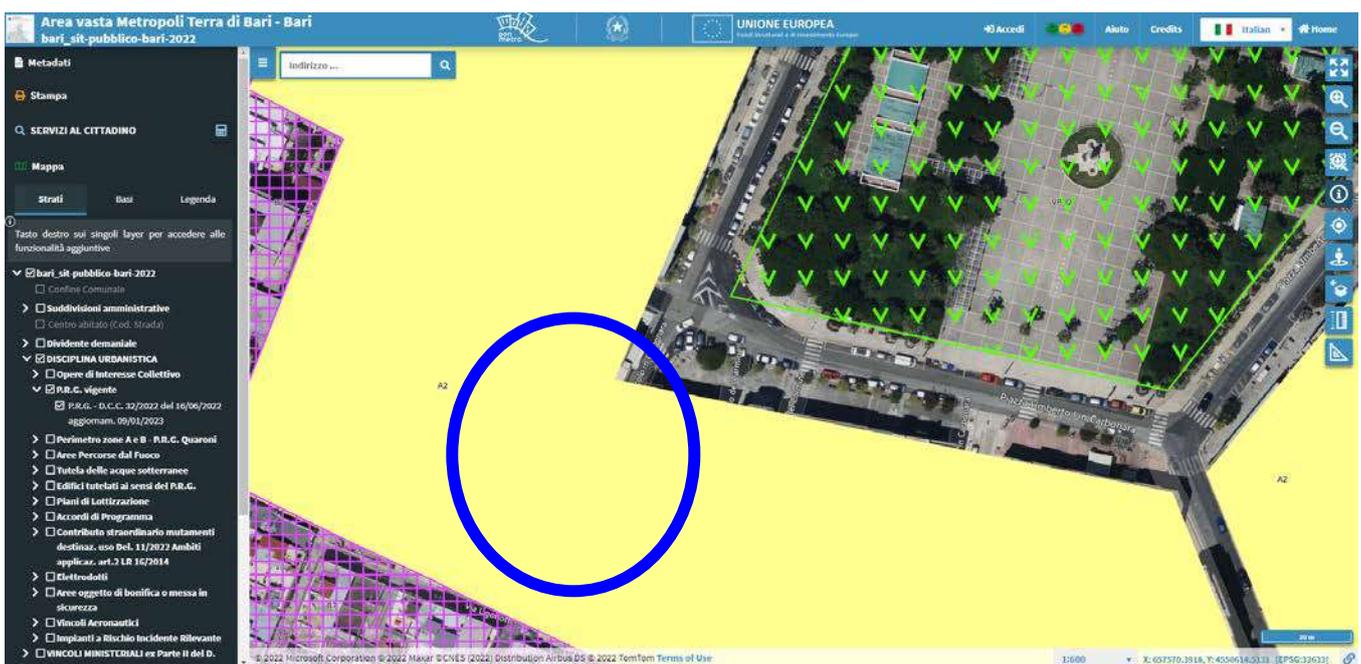
*visura catastale fg CA/23, part. 976, sub 3 – intestatari*



Stralcio di planimetria catastale fg CA/23, part. 976, sub 3

## Inquadramento urbanistico

Dalle ricerche esperite presso gli uffici comunali competenti, si è rilevato che l'immobile ricade, secondo il vigente P.R.G. (P.R.G. – D.C.C. 32/2022 del 16.06.2022 aggiornamento 09.01.2023) della Città di Bari, in area di interesse ambientale di tipo A2.

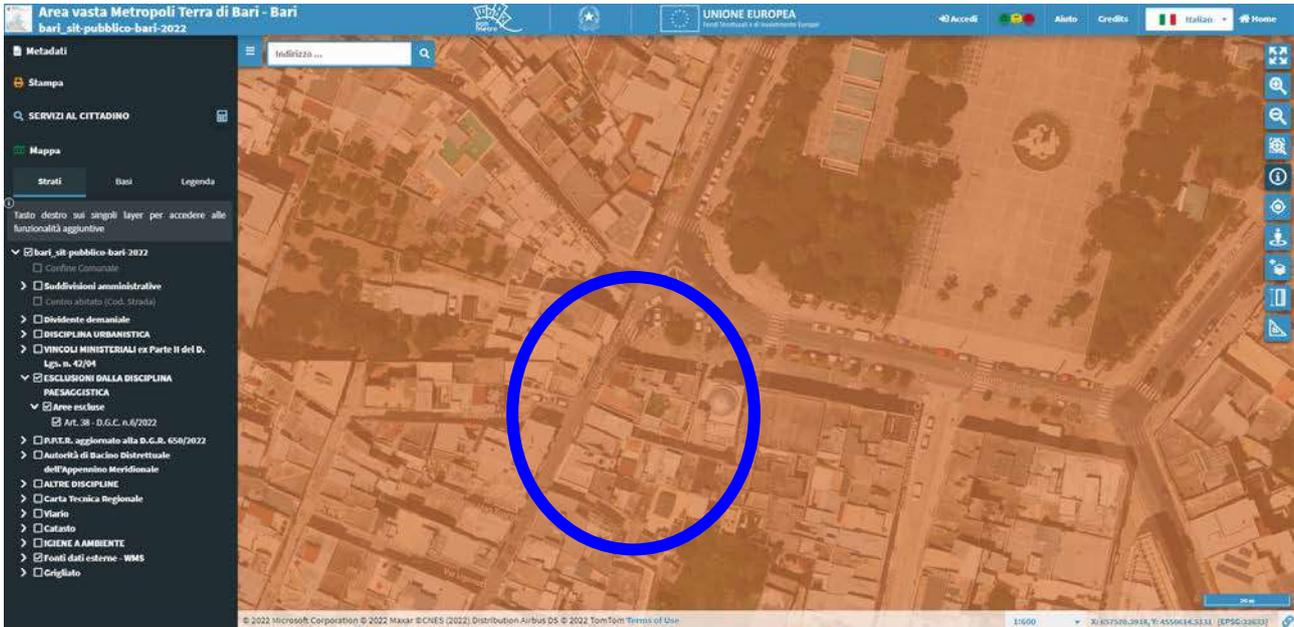


stralcio di P.R.G.

## Verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici

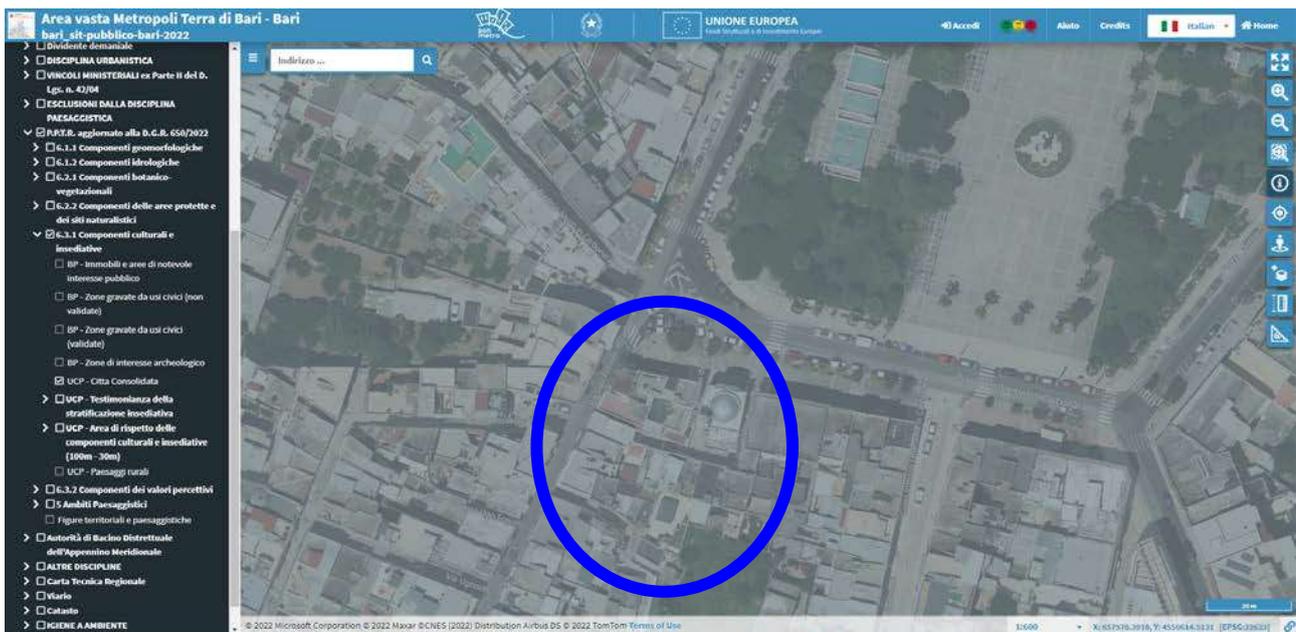
Il fabbricato, di cui il cespite di che trattasi è quota parte, risulta ricompreso in:

- in **area soggetta** a “Esclusioni dalla disciplina paesaggistica – Aree escluse – art. 38 – D.G.C. n. 6/2022”;



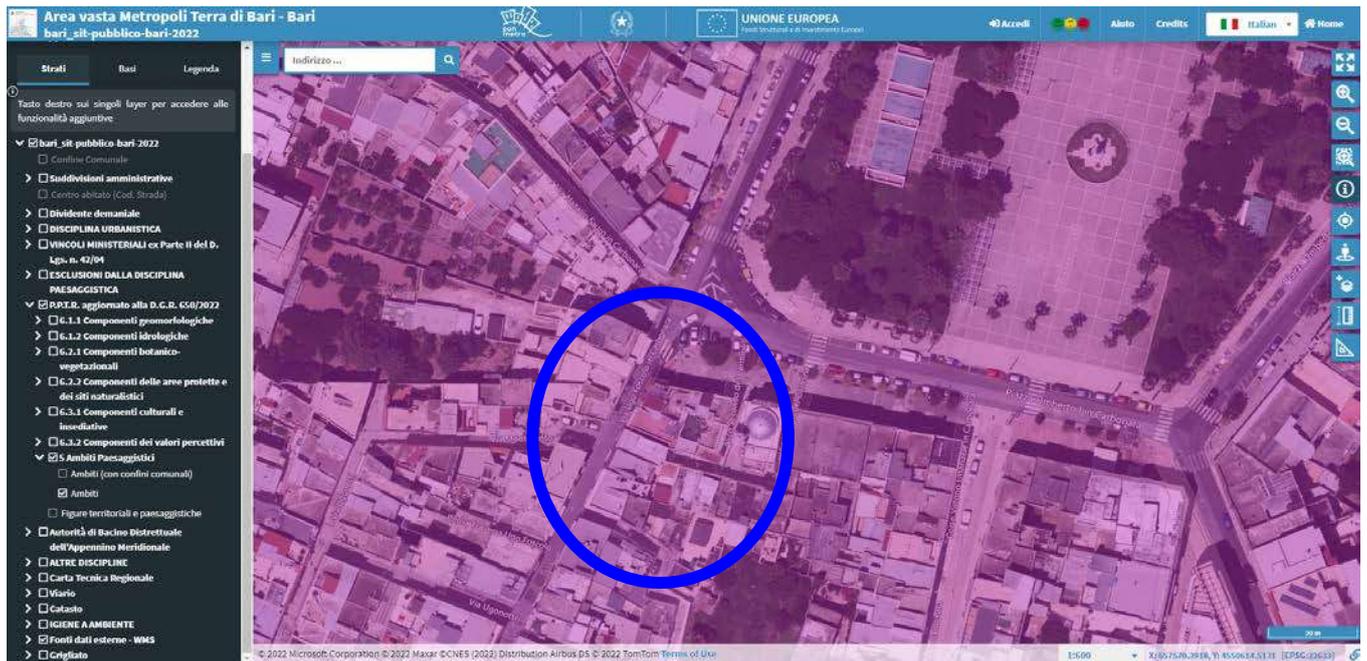
Secondo il PPTR (aggiornato alla D.G.R. 650/2022) il fabbricato, di cui il cespite di che trattasi è quota parte, ricade:

- in **area soggetta** “Componenti culturali e insediative – città consolidata”



stralcio di P.P.T.R.

- in area **soggetta** “Ambiti Paesaggistici – Ambiti”



stralcio di P.P.T.R.

Per quanto attiene il vincolo idrogeologico, con riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico, l'immobile **non ricade** in area vincolata, come si evince dallo stralcio tratto dalla carta idrogeomorfologica IGM estratta dal sito dell'AdB Puglia.



stralcio tratto dalla carta idrogeomorfologica IGM estratta dal sito dell'AdB Puglia

### **Legittimità urbanistica**

Dalle ricerche esperite presso gli uffici competenti, si è rilevato che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di indagine è quota parte, è stato edificato in epoca antecedente al 01.09.1967 (26.03.1940 data primo accatastamento).

Per detto immobile è stata presentata CIL n. 994/2010, protocollo archivio generale n. 200061 del 24.08.2010, per lavori di manutenzione straordinaria.

Null'altro è stato reperito presso l'Ufficio competente.

### **Confronto tra quanto reperito presso l'ufficio tecnico e l'ufficio del catasto e quanto riscontrato durante i sopralluoghi esperiti**

Dal confronto tra quanto reperito presso l'ufficio tecnico, l'ufficio del catasto e quanto riscontrato durante i sopralluoghi esperiti si è rilevato che vi sono delle difformità.

Nello specifico lo stato dei luoghi presenta, rispetto all'ultimo titolo abilitativo reperito (CIL n. 994/2010), una diversa distribuzione degli spazi interni oltre che una errata rappresentazione del piano lastrico e dei prospetti.

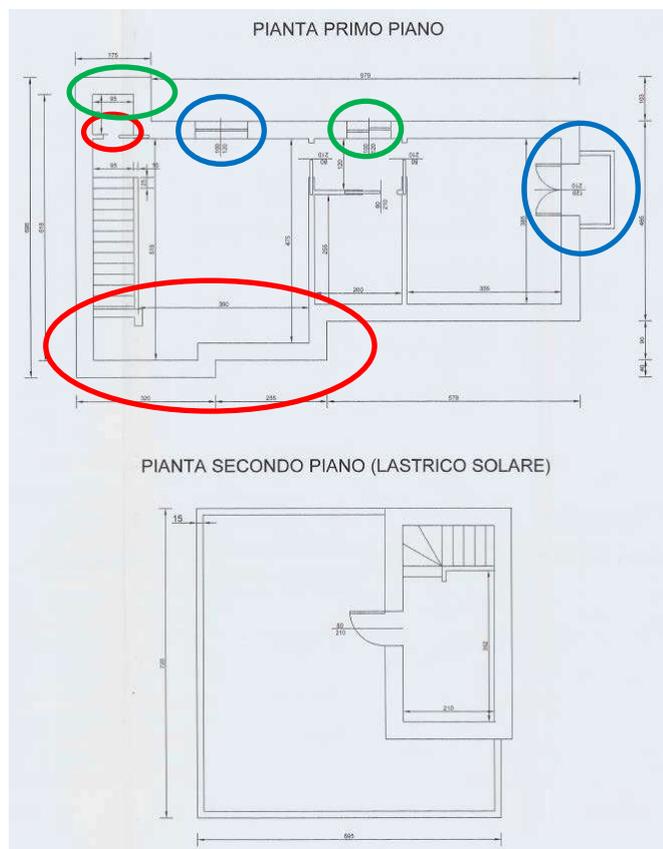
Le difformità riscontrate, al piano primo, sono risultate essere:

- la diversa rappresentazione dell'ingresso;
- la diversa rappresentazione della zona prospiciente la scala di accesso al lastrico solare;
- la errata rappresentazione delle aperture e dei balconi.

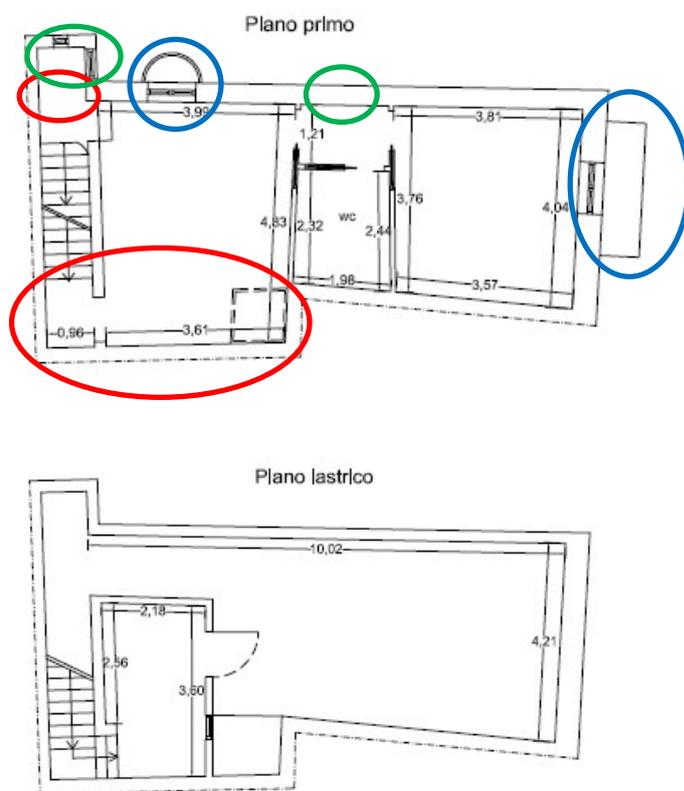
Mentre, per quanto attiene al piano lastrico di rileva un diverso orientamento oltre che una diversa distribuzione interna e consistenza.

Il tutto come meglio esplicitato nelle immagini riportate nella pagina che segue.

### Difformità riscontrate



Planimetrie allegata alla CIL 996/2010



Planimetria dello stato dei luoghi

### Sanabilità delle difformità riscontrate

Al fine di sanare le difformità riscontrate, dovrà provvedersi alla presentazione di una istanza di Accertamento di Conformità e, quindi, la conseguente variazione catastale.

I costi amministrativi prevederanno:

- € 330,00 circa per i diritti di segreteria al S.U.E. del Comune di Bari;
- € 1.000,00 a titolo di oblazione per diversa distribuzione interna, oltre eventuali diverse determinazioni dell'ufficio competente;
- € 50,00 circa per diritti ad Agenzia delle Entrate per la variazione catastale;
- € 4.500,00 circa per onorari e spese.

## **Situazione del bene e vicende traslative relative al ventennio**

Dall'esame della documentazione reperita è risultato che l'immobile di che trattasi è di piena ed esclusiva proprietà della società \_\_\_\_\_ con sede in Bari, C.F. \_\_\_\_\_ (già società \_\_\_\_\_ ." giusta atto di trasformazione di società a rogito del notaio Francesco Amendolara in data 12.12.2008, rep. n. 55883/16742 registrato a Gioia di Colle il 22.12.2008 al n. 13798 e trascritto a Bari il 24.12.2008 ai nn. 40512/60306).

È pervenuto alla detta società giusta decreto di trasferimento di Immobile emesso dal Giudice Esecutivo del Tribunale Civile e Penale di Bari Cron. n. 75/10, rep. n. 162/10 del 25.02.2010 e decreto di trasferimento **in rettifica** Cron. n. 135/10 rep. n. 258/10, trascritto a Bari il 20.04.2010 ai nn. 18520/12152, contro gli esecutati signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ai quali pervenne giusta atto di acquisto a rogito del notaio Francesco Rinaldi in data 12.02.1996 rep. 635/335 registrato a Bari il 23.02.1996 al n. 2604 e trascritto a Bari il 02.03.1996 ai nn. 6738/5384, **proprietari al ventennio**.

## **VERIFICHE IPOCATASTALI**

\* \* \* \* \*

Dalla lettura della documentazione ipocatastale reperita si è rilevato che i beni di che trattasi sono gravati dalle formalità nel seguito riportate:

### **BENE 1**

#### **Iscrizioni**

Nota di iscrizione 1

#### **11 RR.II. Bari nn. 40018/5920 del 10.09.2018:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 60.000,00, iscritta a Bari il 10.09.2018 ai nn. 40018/5920 a favore della Società \_\_\_\_\_ con sede in Bari con CF \_\_\_\_\_ giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari in data 31.08.2018 rep. 3357/2018.

Nota di iscrizione 2

**12 RR.II. Bari nn. 999/6841 del 20.02.2019:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 6.000,00, iscritta a Bari il 20.02.2019 ai nn. 999/6841 a favore del CONDOMINIO DI VIA F. VENIERO 9 – 13 – 15 – 17 con sede in Bari, con C.F. 93003930729 giusta decreto ingiuntivo del GIUDICE DI PACE BARI in data 24.012.2018 rep. 2718/2018.

Nota di iscrizione 3

**13 RR.II. Bari nn. 2274/14522 del 04.04.2019:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 250.000,00, iscritta a Bari il 04.04.2019 ai nn. 2274/14522 a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano, con C.F. 00348170101 giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari in data 23.01.2019 rep. 294/2019.

**Trascrizioni**

Nota di trascrizione 1

**T1 RR.II. Bari nn. 41622/57712 dell'20.12.2019:**

Nota di trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo eseguita a Bari il 20.12.2019 ai nn. 41662/57712 giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari in data 09.12.2019 rep. 32 a favore del CONCORDATO PREVENTIVO DI

Nota di trascrizione 2

**T2 RR.II. Bari nn. 36406/26989 del 20.07.2021:**

Nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento eseguita a Bari il 20.07.2021 ai nn. 36406/26989 giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari in data 01.03.2021 rep. 36/2021.

**BENE 2**

**Iscrizioni**

Nota di iscrizione 1

**11 RR.II. Bari nn. 40018/5920 del 10.09.2018:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 60.000,00, iscritta a Bari il 10.09.2018 ai nn. 40018/5920 a favore della Società con sede in Bari con CF

giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari in data 31.08.2018 rep. 3357/2018.

Nota di iscrizione 2

**12 RR.II. Bari nn. 999/6841 del 20.02.2019:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 6.000,00, iscritta a Bari il 20.02.2019 ai nn. 999/6841 a favore del \_\_\_\_\_ con sede in Bari, con C.F. \_\_\_\_\_ giusta decreto ingiuntivo del GIUDICE DI PACE BARI in data 24.012.2018 rep. 2718/2018.

Nota di iscrizione 3

**13 RR.II. Bari nn. 2274/14522 del 04.04.2019:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 250.000,00, iscritta a Bari il 04.04.2019 ai nn. 2274/14522 a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano, con C.F. 00348170101 giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari in data 23.01.2019 rep. 294/2019.

**Trascrizioni**

Nota di trascrizione 1

**T1 RR.II. Bari nn. 22142/36440 del 13.07.2005:**

Nota di trascrizione di Atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili.

Nota di trascrizione 2

**T2 RR.II. Bari nn. 24655/40747 del 01.08.2005:**

Nota di trascrizione di Atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili.

Nota di trascrizione 3

**T3 RR.II. Bari nn. 40512/60306 del 24.12.2008:**

Nota di trascrizione di Atto tra vivi - trasformazione di società.

Nota di trascrizione 4

**T4 RR.II. Bari nn. 41622/57712 dell'20.12.2019:**

Nota di trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo eseguita a Bari il 20.12.2019 ai nn. 41662/57712 giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari in data 09.12.2019 rep. 32 a favore del CONCORDATO PREVENTIVO DI

Nota di trascrizione 5

**T5 RR.II. Bari nn. 36406/26989 del 20.07.2021:**

Nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento eseguita a Bari il 20.07.2021 ai nn. 36406/26989 giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari in data 01.03.2021 rep. 36/2021.

**BENE 3**

**Iscrizioni**

Nota di iscrizione 1

**I1 RR.II. Bari nn. 11096/47661 del 21.10.2010:**

Nota di iscrizione di ipoteca di € 600.000,00, iscritta a Bari il 21.10.2010 ai nn. 11096/47661 a favore BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede Siena con CF 00884060526 giusta atto a rogito notaio Teresa Castellaneta di Bari in data 20.10.2010 repertorio 47754/9554 e successivi atti di erogazione parziale annotato a Bari il giorno 11.02.2011 ai nn. 6011/960 giusta atto a rogito del medesimo notaio Teresa Castellaneta di Bari in data 09.11.2010 rep. 47873/9607 e successiva erogazione a saldo annotato a Bari il 19.10.2011 ai nn. 43334/5901, giusta atto a rogito del medesimo notaio Teresa Castellaneta di Bari in data 28.12.2010 rep 48135/9735.

Nota di iscrizione 2

**I2 RR.II. Bari nn. 40018/5920 del 10.09.2018:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 60.000,00, iscritta a Bari il 10.09.2018 ai nn. 40018/5920 a favore della Società \_\_\_\_\_ con sede in Bari con CF \_\_\_\_\_ giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari in data 31.08.2018 rep. 3357/2018.

Nota di iscrizione 3

**I3 RR.II. Bari nn. 2274/14522 del 04.04.2019:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 250.000,00, iscritta a Bari il 04.04.2019 ai nn. 2274/14522 a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano, con C.F. 00348170101 giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari in data 23.01.2019 rep. 294/2019.

## **Trascrizioni**

### Nota di trascrizione 1

#### **T1 RR.II. Bari nn. 5384/6738 del 02.03.1996:**

Nota di trascrizione di Atto tra vivi - compravendita.

### Nota di trascrizione 2

#### **T2 RR.II. Bari nn. 12152/18520 del 20.04.2010:**

Nota di trascrizione di Atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili.

### Nota di trascrizione 3

#### **T3 RR.II. Bari nn. 41622/57712 dell'20.12.2019:**

Nota di trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo eseguita a Bari il 20.12.2019 ai nn. 41662/57712 giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari in data 09.12.2019 rep. 32 a favore del CONCORDATO PREVENTIVO DI \_\_\_\_\_ IN LIQUIDAZIONE.

### Nota di trascrizione 4

#### **T4 RR.II. Bari nn. 36406/26989 del 20.07.2021:**

Nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento eseguita a Bari il 20.07.2021 ai nn. 36406/26989 giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari in data 01.03.2021 rep. 36/2021.

## **FORMALITÀ DELLE QUALI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE**

\* \* \* \* \*

Secondo quanto rilevato dalla lettura della documentazione reperita, dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

## **BENE 1**

### **Iscrizioni**

#### Nota di iscrizione 1

#### **I1 RR.II. Bari nn. 40018/5920 del 10.09.2018:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 60.000,00, iscritta a Bari il 10.09.2018 ai nn. 40018/5920 a favore della Società \_\_\_\_\_, con sede in Bari con CF \_\_\_\_\_ giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari in data 31.08.2018 rep. 3357/2018.

Nota di iscrizione 2

**12 RR.II. Bari nn. 999/6841 del 20.02.2019:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 6.000,00, iscritta a Bari il 20.02.2019 ai nn. 999/6841 a favore del \_\_\_\_\_ con sede in Bari, con C.F. \_\_\_\_\_ giusta decreto ingiuntivo del GIUDICE DI PACE BARI in data 24.012.2018 rep. 2718/2018.

Nota di iscrizione 3

**13 RR.II. Bari nn. 2274/14522 del 04.04.2019:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 250.000,00, iscritta a Bari il 04.04.2019 ai nn. 2274/14522 a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano, con C.F. 00348170101 giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari in data 23.01.2019 rep. 294/2019.

**Trascrizioni**

Nota di trascrizione 1

**T1 RR.II. Bari nn. 41622/57712 dell'20.12.2019:**

Nota di trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo eseguita a Bari il 20.12.2019 ai nn. 41662/57712 giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari in data 09.12.2019 rep. 32 a favore del CONCORDATO PREVENTIVO DI \_\_\_\_\_ IN LIQUIDAZIONE.

Nota di trascrizione 2

**T2 RR.II. Bari nn. 36406/26989 del 20.07.2021:**

Nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento eseguita a Bari il 20.07.2021 ai nn. 36406/26989 giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari in data 01.03.2021 rep. 36/2021.

## **BENE 2**

### **Iscrizioni**

#### Nota di iscrizione 1

##### **11 RR.II. Bari nn. 40018/5920 del 10.09.2018:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 60.000,00, iscritta a Bari il 10.09.2018 ai nn. 40018/5920 a favore della Società \_\_\_\_\_ con sede in Bari con CF \_\_\_\_\_ giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari in data 31.08.2018 rep. 3357/2018.

#### Nota di iscrizione 2

##### **12 RR.II. Bari nn. 999/6841 del 20.02.2019:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 6.000,00, iscritta a Bari il 20.02.2019 ai nn. 999/6841 a favore del \_\_\_\_\_ con sede in Bari, con C.F. \_\_\_\_\_ giusta decreto ingiuntivo del GIUDICE DI PACE BARI in data 24.012.2018 rep. 2718/2018.

#### Nota di iscrizione 3

##### **13 RR.II. Bari nn. 2274/14522 del 04.04.2019:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 250.000,00, iscritta a Bari il 04.04.2019 ai nn. 2274/14522 a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano, con C.F. 00348170101 giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari in data 23.01.2019 rep. 294/2019.

### **Trascrizioni**

#### Nota di trascrizione 4

##### **T4 RR.II. Bari nn. 41622/57712 dell'20.12.2019:**

Nota di trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo eseguita a Bari il 20.12.2019 ai nn. 41662/57712 giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari in data 09.12.2019 rep. 32 a favore del CONCORDATO PREVENTIVO DI \_\_\_\_\_

#### Nota di trascrizione 5

##### **T5 RR.II. Bari nn. 36406/26989 del 20.07.2021:**

Nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento eseguita a Bari il 20.07.2021 ai nn. 36406/26989 giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari in data 01.03.2021 rep. 36/2021.

### **BENE 3**

#### **Iscrizioni**

##### Nota di iscrizione 1

#### **11 RR.II. Bari nn. 11096/47661 del 21.10.2010:**

Nota di iscrizione di ipoteca di € 600.000,00, iscritta a Bari il 21.10.2010 ai nn. 11096/47661 a favore BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede Siena con CF 00884060526 giusta atto a rogito notaio Teresa Castellaneta di Bari in data 20.10.2010 repertorio 47754/9554 e successivi atti di erogazione parziale annotato a Bari il giorno 11.02.2011 ai nn. 6011/960 giusta atto a rogito del medesimo notaio Teresa Castellaneta di Bari in data 09.11.2010 rep. 47873/9607 e successiva erogazione a saldo annotato a Bari il 19.10.2011 ai nn. 43334/5901, giusta atto a rogito del medesimo notaio Teresa Castellaneta di Bari in data 28.12.2010 rep 48135/9735.

##### Nota di iscrizione 2

#### **12 RR.II. Bari nn. 40018/5920 del 10.09.2018:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 60.000,00, iscritta a Bari il 10.09.2018 ai nn. 40018/5920 a favore della Società \_\_\_\_\_ con sede in Bari con CF \_\_\_\_\_ giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari in data 31.08.2018 rep. 3357/2018.

##### Nota di iscrizione 3

#### **13 RR.II. Bari nn. 2274/14522 del 04.04.2019:**

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale di € 250.000,00, iscritta a Bari il 04.04.2019 ai nn. 2274/14522 a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano, con C.F. 00348170101 giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari in data 23.01.2019 rep. 294/2019.

#### **Trascrizioni**

##### Nota di trascrizione 3

**T3 RR.II. Bari nn. 41622/57712 dell'20.12.2019:**

Nota di trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo eseguita a Bari il 20.12.2019 ai nn. 41662/57712 giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari in data 09.12.2019 rep. 32 a favore del CONCORDATO PREVENTIVO DI

Nota di trascrizione 4

**T4 RR.II. Bari nn. 36406/26989 del 20.07.2021:**

Nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento eseguita a Bari il 20.07.2021 ai nn. 36406/26989 giusta atto giudiziario del Tribunale di Bari in data 01.03.2021 rep. 36/2021.

## STIMA DEI BENI IMMOBILI

\* \* \* \* \*

### **BENE 1**

L'immobile in oggetto, come innanzi accennato, è posto in zona semicentrale della città di Bari (quartiere San Pasquale – zona Politecnico), alla Via Omodeo n. 44/D, completamente servita da tutte le infrastrutture e servizi.

Al fine di determinarne il valore del compendio immobiliare in oggetto la scrivente ha considerato il valore medio tra quanto determinato utilizzando il Metodo comparativo – o diretto - e quanto determinato utilizzando il Metodo della capitalizzazione del reddito fondiario.

Per la determinazione del calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall'Agenzia delle entrate (cfr. figura che segue) che prevede che alla superficie utile interna vadano aggiunti i muri perimetrali nella misura del 100%, i muri a confine con spazi di uso comune nella misura del 50% e fino ad un massimo di 50 cm, ed infine i muri in comune ad altra proprietà nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

codice delle valutazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

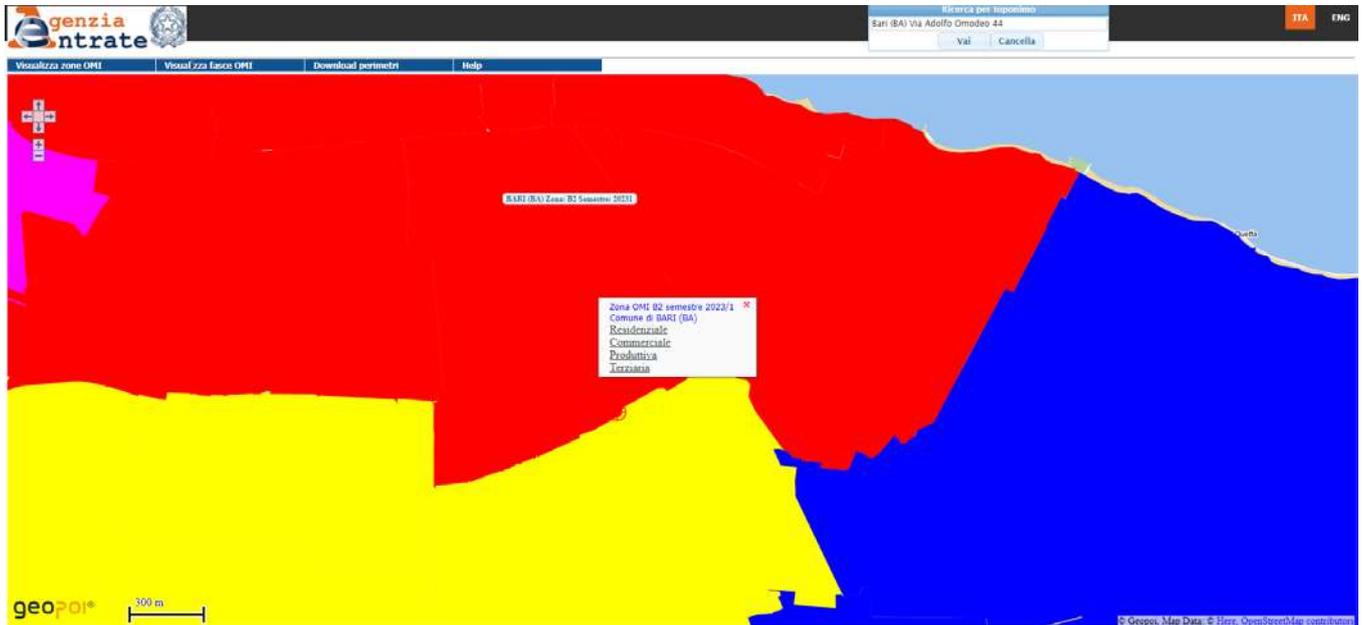
Ne consegue che la superficie commerciale del cespite in oggetto è pari a 165,00 mq, come si evince dalla tabella nel seguito riportata.

descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Det. Sup. comm.	Superficie commerciale (mq)
Unità immobiliare	165,00	100%	165,00
<b>totale</b>			<b>165,00</b>

### Metodo comparativo – diretto

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche presenti nella zona. Tanto è avvenuto consultando la Banca dati delle quotazioni Immobiliari (Agenzia delle Entrate) oltre che note agenzie immobiliari tra cui immobiliare.it. In particolare, l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) attribuisce agli immobili, ad uso residenziale, presenti nella zona in esame ed in uno stato di conservazione normale, valori che oscillano tra un minimo di €/mq 1.500,00 ad un massimo di €/mq 2.000,00. Viste le condizioni di conservazione si può assumere,

per l'immobile in oggetto, in considerazione anche delle sue pertinenze, il valore pari a €/mq 1.750,00.



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/S.PASQUALE 1 TRA CAPRUZZI, B.CROCE, A.VOLTA, UNITA' D'ITALIA, LARGO 2 GIUGNO, VIALE D.COSTITUENTE, S.JACINI, A.OMODEO, G.AMEN  
Codice zona: B2

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

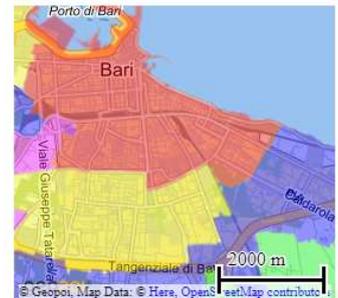
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	900	1400	L	3,4	5,2	L
Negozi	Scadente	900	1600	L	3,6	6,3	L
Negozi	Normale	1500	2000	L	8	11,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni.



Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione è pari a:

$$V_1 = \text{mq } 165,00 \times \text{€/mq } 1.750,00 = \mathbf{\text{€ } 288.750,00}$$

### **Metodo della capitalizzazione del reddito**

Altro metodo di stima significativo per la determinazione del valore di un immobile è costituito dal metodo della capitalizzazione del reddito. Infatti, considerato che i canoni di locazione praticati per immobili di analoghe caratteristiche e consistenza, in regime di libero mercato, oscilla attorno a € 1.600,00 mensili si ottiene che il reddito lordo annuo ottenibile dall'immobile ammonta, in cifra tonda, a € 19.200,00. Detraendo da questa cifra il 15% per spese e ritenute fiscali, il reddito netto annuo risulta pari a € 16.320,00. Capitalizzando, quindi, tale reddito al tasso del 5% si ottiene un valore complessivo pari a:

$$V_2 = \text{€ } 16.320,00 / 5\% = \mathbf{\text{€ } 326.400,00}$$

Mediando, quindi, i due valori  $V_1$  e  $V_2$ , ottenuti con i diversi metodi seguiti, si può affermare che il più probabile valore di mercato  $V$  dell'immobile nella sua interezza ammonta, in cifra tonda, a:

$$\mathbf{V = \text{€ } 308.000,00}$$

Il valore dell'immobile, poi, considerando un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulterà, in cifra tonda, pari a:

$$\mathbf{V = \text{€ } 261.800,00}$$

A tale importo dovranno detrarsi gli oneri rivenienti dalla richiesta della sanatoria (diritti di segreteria per la presentazione della pratica, oneri concessori, parcella professionale del tecnico incaricato) e susseguente variazione catastale che ammonteranno a circa € 5.880,00 salvo diversa determinazione degli uffici competenti.

Ne consegue:

$$\mathbf{V = \text{€ } 255.920,00}$$

$$(\text{€ } 261.800,00 - \text{€ } 5.880,00)$$

salvo diversa determinazione degli uffici competenti

Si ribadisce che per il suddetto bene dovrà provvedersi alla legittimazione come accennato nei paragrafi che precedono.

## BENE 2

L'immobile in oggetto, come innanzi accennato, è posto in zona semicentrale della città di Bari (quartiere San Pasquale – zona Politecnico), alla Via Omodeo n. 44/D, completamente servita da tutte le infrastrutture e servizi.

Al fine di determinarne il valore del compendio immobiliare in oggetto la scrivente ha considerato il valore medio tra quanto determinato utilizzando il Metodo comparativo – o diretto - e quanto determinato utilizzando il Metodo della capitalizzazione del reddito fondiario.

Per la determinazione del calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall' Agenzia delle entrate (cfr. figura che segue) che prevede che alla superficie utile interna vadano aggiunti i muri perimetrali nella misura del 100%, i muri a confine con spazi di uso comune nella misura del 50% e fino ad un massimo di 50 cm, ed infine i muri in comune ad altra proprietà nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

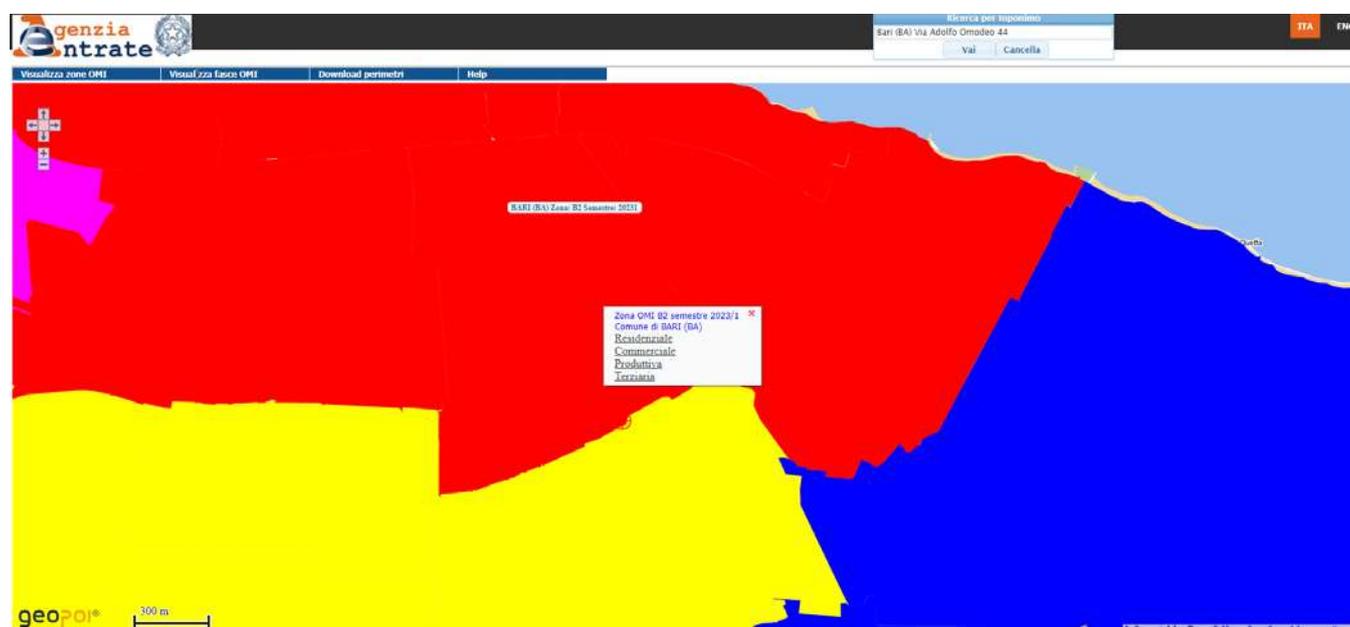
*codice delle valutazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate*

Ne consegue che la superficie commerciale del cespite in oggetto è pari a 68,00 mq, come si evince dalla tabella nel seguito riportata.

descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Det. Sup. comm.	Superficie commerciale (mq)
Unità immobiliare	68,00	100%	
<b>totale</b>			

### Metodo comparativo – diretto

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche presenti nella zona. Tanto è avvenuto consultando la Banca dati delle quotazioni Immobiliari (Agenzia delle Entrate) oltre che note agenzie immobiliari tra cui immobiliare.it. In particolare, l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) attribuisce agli immobili, ad uso residenziale, presenti nella zona in esame ed in uno stato di conservazione normale, valori che oscillano tra un minimo di €/mq 900,00 ad un massimo di €/mq 1.400,00. Viste le condizioni di conservazione si può assumere, per l'immobile in oggetto, in considerazione anche delle sue pertinenze, il valore pari a €/mq 1.150,00.



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/S.PASQUALE 1 TRA CAPRUZZI, B.CROCE, A.VOLTA, UNITA' D'ITALIA, LARGO 2 GIUGNO, VIALE D.COSTITUENTE, S.JACINI, A.OMODEO, G.AMEN  
Codice zona: B2

Microzona: 4

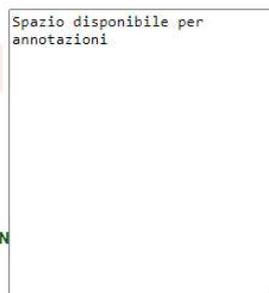
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	900	1400	L	3,4	5,2	L
Negozi	Scadente	900	1600	L	3,6	6,3	L
Negozi	Normale	1500	2000	L	8	11,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione è pari a:

$$V_1 = mq \ 68,00 \times \text{€/mq} \ 1.150,00 = \text{€ } 78.200,00$$

### Metodo della capitalizzazione del reddito

Altro metodo di stima significativo per la determinazione del valore di un immobile è costituito dal metodo della capitalizzazione del reddito. Infatti, considerato che i canoni di locazione praticati per immobili di analoghe caratteristiche e consistenza, in regime di libero mercato, oscilla attorno a € 300,00 mensili si ottiene che il reddito lordo annuo ottenibile dall'immobile ammonta, in cifra tonda, a € 3.600,00. Detraendo da questa cifra il 15% per spese e ritenute fiscali, il reddito netto annuo risulta pari a € 3.060,00. Capitalizzando, quindi, tale reddito al tasso del 5% si ottiene un valore complessivo pari a:

$$V_2 = \text{€ } 3.060,00 / 5\% = \text{€ } 61.200,00$$

Mediando, quindi, i due valori  $V_1$  e  $V_2$ , ottenuti con i diversi metodi seguiti, si può affermare che il più probabile valore di mercato  $V$  dell'immobile nella sua interezza ammonta, in cifra tonda, a:

$$V = € 70.000,00$$

Il valore dell'immobile, poi, considerando un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulterà, in cifra tonda, pari a:

$$V = € 59.500,00$$

A tale importo dovranno detrarsi gli oneri rivenienti dalla richiesta della sanatoria (diritti di segreteria per la presentazione della pratica, oneri concessori, parcella professionale del tecnico incaricato) e susseguente variazione catastale che ammonteranno a circa € 5.880,00 salvo diversa determinazione degli uffici competenti.

Ne consegue:

$$V = € 53.620,00$$

$$(€ 59.500,00 - € 5.880,00)$$

salvo diversa determinazione degli uffici competenti

Si ribadisce che per il suddetto bene dovrà provvedersi alla legittimazione come accennato nei paragrafi che precedono.

### **BENE 3**

L'immobile in oggetto, come innanzi accennato, è posto in zona centrale dell'abitato di Bari - Carbonara, alla Via Ugo Foscolo n. 6, completamente servita da tutte le infrastrutture e servizi.

Al fine di determinarne il valore del compendio immobiliare in oggetto la scrivente ha considerato il valore medio tra quanto determinato utilizzando il Metodo comparativo – o diretto - e quanto determinato utilizzando il Metodo della capitalizzazione del reddito fondiario.

Per la determinazione del calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall'Agenzia delle entrate (cfr. figura che segue) che prevede che alla superficie utile interna vadano aggiunti i muri perimetrali nella misura del 100%, i

muri a confine con spazi di uso comune nella misura del 50% e fino ad un massimo di 50 cm, ed infine i muri in comune ad altra proprietà nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

codice delle valutazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

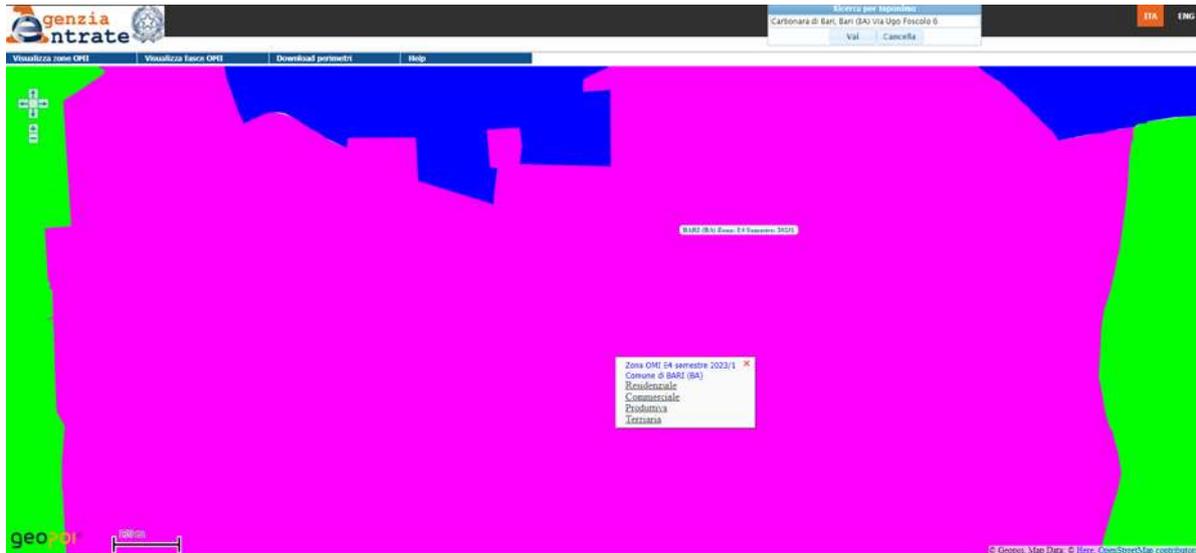
Ne consegue che la superficie commerciale del cespite in oggetto è pari a 81,53 mq, come si evince dalla tabella nel seguito riportata.

descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Det. Sup. comm.	Superficie commerciale (mq)
Unità immobiliare	67,54	100%	67,54
Superficie balconi	42,40	33%	13,99
<b>totale</b>			<b>81,53</b>

### Metodo comparativo – diretto

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche presenti nella zona. Tanto è avvenuto consultando la Banca dati delle quotazioni Immobiliari (Agenzia delle Entrate) oltre che note agenzie immobiliari tra cui immobiliare.it. In particolare, l'osservatorio del mercato immobiliare

(OMI) attribuisce agli immobili, ad uso residenziale, presenti nella zona in esame ed in uno stato di conservazione normale, valori che oscillano tra un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq 1.450,00. Viste le condizioni di conservazione si può assumere, per l'immobile in oggetto, in considerazione anche delle sue pertinenze, il valore pari a €/mq 1.300,00.



**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Suburbana/QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO

Codice zona: E4

Microzona: 8

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	
Abitazioni civili	Normale	1450	1850	L	4,8	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1450	L	4	5	L
Autorimesse	Normale	600	800	L	2,5	3,3	L
Box	Normale	650	950	L	2,7	4	L
Posti auto coperti	Normale	600	800	L	2,5	3,3	N
Posti auto scoperti	Normale	370	530	L	1,5	2,2	N
Ville e Villini	Normale	1200	1700	L	4	5,7	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione è pari a:

$$V_1 = mq\ 81,53 \times \text{€}/mq\ 1.300,00 = \text{€ } 105.991,60$$

### **Metodo della capitalizzazione del reddito**

Altro metodo di stima significativo per la determinazione del valore di un immobile è costituito dal metodo della capitalizzazione del reddito. Infatti, considerato che i canoni di locazione praticati per immobili di analoghe caratteristiche e consistenza, in regime di libero mercato, oscilla attorno a € 400,00 mensili si ottiene che il reddito lordo annuo ottenibile dall'immobile ammonta, in cifra tonda, a € 4.800,00. Detraendo da questa cifra il 15% per spese e ritenute fiscali, il reddito netto annuo risulta pari a € 4.080,00. Capitalizzando, quindi, tale reddito al tasso del 5% si ottiene un valore complessivo pari a:

$$V_2 = \text{€ } 4.080,00 / 5\% = \text{€ } 81.600,00$$

Mediando, quindi, i due valori  $V_1$  e  $V_2$ , ottenuti con i diversi metodi seguiti, si può affermare che il più probabile valore di mercato  $V$  dell'immobile nella sua interezza ammonta, in cifra tonda, a:

$$V = \text{€ } 94.000,00$$

Il valore dell'immobile, poi, considerando un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulterà, in cifra tonda, pari a:

$$V = \text{€ } 79.900,00$$

A tale importo dovranno detrarsi gli oneri rivenienti dalla richiesta della sanatoria (diritti di segreteria per la presentazione della pratica, oneri concessori, parcella professionale del tecnico incaricato) e susseguente variazione catastale che ammonteranno a circa € 5.880,00 salvo diversa determinazione degli uffici competenti.

Ne consegue:

$$V = \text{€ } 74.020,00$$

$$(\text{€ } 79.900,00 - \text{€ } 5.880,00)$$

salvo diversa determinazione degli uffici competenti

Si ribadisce che per il suddetto bene dovrà provvedersi alla legittimazione come accennato nei paragrafi che precedono.

Chi scrive, resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ulteriori chiarimenti e approfondimenti.

Tanto in espletamento dell'incarico affidatomi.

Bari, 20 gennaio 2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
architetto Lorenza Benegiamo

## **ALLEGATI**

1. elaborati grafici;
2. elaborato fotografico;
3. certificazione notarile.

## SOMMARIO

PREMESSA .....	2
IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E CONFINI del beni oggetto della stima .....	3
GENERALITÀ.....	3
BENE 1 .....	3
Ubicazione e Confini .....	3
Identificazione del compendio.....	4
Identificativi catastali .....	5
Inquadramento urbanistico.....	7
Verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici .....	8
Legittimità urbanistica .....	9
Confronto tra quanto reperito presso l'ufficio tecnico e l'ufficio del catasto e quanto riscontrato durante i sopralluoghi esperiti.....	12
Sanabilità delle difformità riscontrate .....	15
Situazione del bene e vicende traslative relative al ventennio .....	15
BENE 2.....	16
Ubicazione e Confini .....	16
Identificazione del compendio.....	16
Identificativi catastali .....	18
Inquadramento urbanistico.....	19
Verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici .....	20
Legittimità urbanistica .....	22
Confronto tra quanto reperito presso l'ufficio tecnico e l'ufficio del catasto e quanto riscontrato durante i sopralluoghi esperiti.....	23
Sanabilità delle difformità riscontrate .....	24
Situazione del bene e vicende traslative relative al ventennio .....	24

BENE 3.....	25
Ubicazione e Confini .....	25
Identificazione del compendio.....	25
Identificativi catastali .....	27
Inquadramento urbanistico.....	29
Verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici .....	30
Legittimità urbanistica .....	32
Confronto tra quanto reperito presso l'ufficio tecnico e l'ufficio del catasto e quanto riscontrato durante i sopralluoghi esperiti.....	32
Sanabilità delle difformità riscontrate .....	33
Situazione del bene e vicende traslative relative al ventennio .....	34
Verifiche Ipocatastali .....	34
BENE 1 .....	34
BENE 2.....	35
BENE 3.....	37
Formalità delle quali deve essere ordinata la cancellazione .....	38
BENE 1 .....	38
BENE 2.....	40
BENE 3.....	41
Stima dei beni immobili .....	43
BENE 1 .....	43
BENE 2.....	47
BENE 3.....	50
allegati.....	55