

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE

SUPPLEMENTO DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 9/2024

promosso da

PENELOPE SPV S.R.L.

contro

Giudice: DOTT. ANTONIO RUFFINO

Consulente: ING. STEFANO DAL SASSO



1. PREMESSA..... 2

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA..... 5

3. CONCLUSIONI..... 6



1. PREMESSA

Il sottoscritto **Stefano Dal Sasso** di professione **Ingegnere**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. **8663**, avente studio in via Giuseppe Bozzi, 26 in Bari, Codice Fiscale DLSSFN76R19A662X e Partita IVA 06770210729, ha ricevuto in data **08/03/2024**, su provvedimento del **04/03/2022** incarico dal **dott. Antonio Ruffino**, Giudice dell'esecuzione, di redigere relazione quale Esperto in materia di valutazioni sul bene oggetto della **procedura esecutiva n. 9/2024** promossa dalla società **PENELOPE SPV S.R.L.** in danno della società _____ e per rispondere in merito agli aspetti di *due diligence* previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile. Con medesimo provvedimento veniva incaricata come Custode Giudiziario il **dott. Dott. Giovanni Ladisa**.

In data **04/01/2025** lo scrivente Esperto estimatore ha **depositato il proprio elaborato peritale**. Il compendio immobiliare, originariamente composto da 6 unità immobiliari era stato suddiviso in cinque lotti di vendita come di seguito descritti:

- **LOTTO 1:** Piena proprietà di unità immobiliare con destinazione ufficio sita in Bari con accesso dal civico n. 6 di via Napoleone Colajanni. L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra. Meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 44, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Superficie Totale 163 mq, totale escluse aree scoperte 163 mq, rendita 3.105,20, Via Napoleone Colajanni n. 6, Piano 1. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio. L'immobile è libero. PREZZO BASE € 157.000,00
- **LOTTO 2:** Piena proprietà di unità immobiliare con destinazione ufficio sita in Bari con accesso dal civico n. 6 di via Napoleone Colajanni. L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra. Meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 45, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Superficie Totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita 2.149,75, Via Napoleone Colajanni n. 6, Piano 1. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio. Il bene è occupato dal Sig. _____, nella sua qualità di legale rappresentante dello studio associato _____, giusta contratto di _____



locazione ad uso diverso dal 10/05/2022, registrato presso l'Agenzia Delle Entrate in data 10.05.2022 al n. 9197 per un canone mensile di € 730,00 oltre Iva. Detto contratto ha previsione della prima scadenza in data 09/05/2028. Il Sig. _____ è in regola con i pagamenti. Detto contratto è opponibile alla procedura in quanto di data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data 10/01/2024 ai nn. 1526/1205. PREZZO BASE € 85.000,00

- **LOTTO 3:** Piena proprietà di unità immobiliare con destinazione ufficio sita in Bari con accesso dal civico n. 2 di via Napoleone Colajanni. L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra. L'immobile corrisponde alla fusione delle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterni 48 e 49, entrambe con destinazione ufficio. Il tutto meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 48, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 3 vani, Superficie Totale 55 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita 1.433,17, Via Napoleone Colajanni n. 2 Piano 1 e al foglio 40, particella 482, subalterno 49, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 4 vani, Superficie Totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita 1.910,89, Via Napoleone Colajanni n. 2 Piano 1. All'unità immobiliare ottenuta dall'accorpamento delle unità anzidette risulta aggregata anche una porzione del corridoio comune pertinenziale (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 46) che disimpegna i subb. 47, 48, 49, 50 e 51 dal vano scala condominiale. Dallo spazio sottratto al corridoio comune pertinenziale (7,66 mq di superficie calpestabile) sono stati ricavati due piccoli vani destinati a deposito. L'immobile, nel suo stato attuale, si compone dunque di un corridoio piuttosto esteso che disimpegna due locali ad uso ufficio, adeguatamente areati ed illuminati da spazi aperti, un servizio igienico cieco (tutti vani originariamente afferenti all'originario sub. 48) e la reception, originario ingresso del sub. 49. Attorno alla reception gravitano ulteriori tre locali destinati ad uffici, tutti adeguatamente areati ed illuminati da spazi aperti, ed un piccolo servizio igienico, anch'esso cieco. L'immobile si completa con i due piccoli vani destinati a deposito, sottratti al corridoio comune pertinenziale. Il ricambio d'aria dei due servizi igienici ciechi è comunque garantito da aspiratori elettro-meccanici collegati, con apposite canalizzazioni, all'esterno. L'immobile è libero. PREZZO BASE: € 131.000,00



- **LOTTO 4:** Piena proprietà di unità immobiliare con destinazione ufficio sita in Bari con accesso dal civico n. 2 di via Napoleone Colajanni. L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra. Meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 50, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Superficie Totale 120 mq, totale escluse aree scoperte 120 mq, rendita 2.627,47, Via Napoleone Colajanni n. 2, Piano 1. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio. L'immobile è occupato da ORDINE DEI MEDICI VETERINARI DELLA PROVINCIA DI BARI, nella persona del suo Presidente e Amministratore Unico, Dott.

, C.F. , giusta contratto di locazione ad uso diverso dal 20/06/2018, registrato presso l'Agenzia Delle Entrate in data 20/06/2018 al n. 11308 per un canone mensile di € 900,00 oltre Iva. Detto contratto ha previsione della prima scadenza in data 01/04/2023 e in assenza di recesso o disdetta si è prorogato automaticamente per altri 6 anni sino al 01/04/2029. Detto contratto è opponibile alla procedura in quanto di data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data 10/01/2024 ai nn. 1526/1205. PREZZO BASE: € 89.000,00

- **LOTTO 5:** Piena proprietà di unità immobiliare con destinazione ufficio sita in Bari con accesso dal civico n. 2 di via Napoleone Colajanni. L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra. Meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 51, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 3,5 vani, Superficie Totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita 1.672,03, Via Napoleone Colajanni n. 2 Piano 1. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio. L'immobile è libero. PREZZO BASE € 95.000,00.

Sentito il Custode Giudiziario, dott. Giovanni Ladisa, al fine di rendere più appetibile sul mercato la vendita dei lotti individuati, si è giunti alla conclusione di accorpare tra loro i lotti di vendita nn. 3 e 4.



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

I beni oggetto della presente procedura, tutti intestati alla società

„, sono:

1. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari alla Via Napoleone Colajanni n. 6, piano primo, interno 1, riportata nel N.C.E.U. al foglio 40, particella 482, **subalterno 44**, categoria A/10;
2. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari alla Via Napoleone Colajanni n. 6, piano primo, interno 2, riportata nel N.C.E.U. al foglio 40, particella 482, **subalterno 45**, categoria A/10;
3. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari alla Via Napoleone Colajanni n. 2, piano primo, interno 5, riportata nel N.C.E.U. al foglio 40, particella 482, **subalterno 48**, categoria A/10;
4. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari alla Via Napoleone Colajanni n. 2, piano primo, interno 6, riportata nel N.C.E.U. al foglio 40, particella 482, **subalterno 49**, categoria A/10;
5. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari alla Via Napoleone Colajanni n. 2, piano primo, interno 7, riportata nel N.C.E.U. al foglio 40, particella 482, **subalterno 50**, categoria A/10;
6. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari alla Via Napoleone Colajanni n. 2, piano primo, interno 3, riportata nel N.C.E.U. al foglio 40, particella 482, **subalterno 51**, categoria A/10;

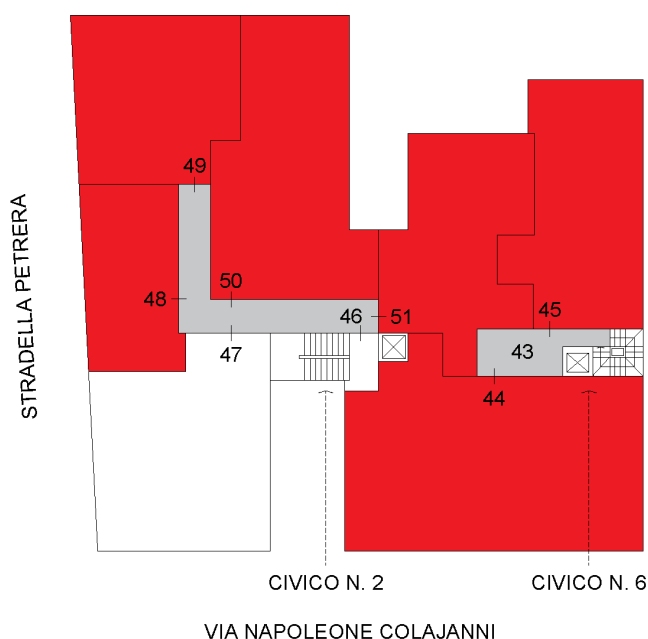


Figura 1 – Distribuzione delle unità immobiliari pignorate, tutte afferenti al primo piano dell'edificio. In grigio i beni comuni non censibili-oggetti di pignoramento. In rosso le unità immobiliari di proprietà della

Lo scrivente Esperto ritiene, sulla base delle proprie precedenti determinazioni e dei contenuti della “*Relazione Preliminare*” del Custode Giudiziario, dott. Giovanni Ladisa, di suddividere i beni elencati in **quattro lotti di vendita**, così suddivisi:

- LOTTO 1: Unità immobiliare 1;
- LOTTO 2: Unità immobiliare 2;
- LOTTO 3: Unità immobiliari 3, 4 e 5;
- LOTTO 4: Unità immobiliare 6.

Questa nuova ripartizione non altera i contenuti della precedente perizia di stima depositata in quanto semplicemente consiste in un diverso accorpamento delle stesse unità immobiliari. Il lotto 3 accorpa le unità immobiliari 3, 4 e 5; il lotto 4 coincide con l’unità immobiliare 6.

3. CONCLUSIONI

Così come richiesto i valori di stima calcolati vanno ridotti di un’aliquota pari ad un 15% (per tener conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell’assenza di garanzia per vizi occulti, ecc.) oltre che degli oneri per sanare le **difformità urbanistico-edilizie e catastali rilevate**:

Lotto	Superficie commerciale	Valore di stima	Regolarizzazione Urbanistico-edilizia	Regolarizzazione Catastale	Valore a base d’asta	Arrotondamento
1	164,00 mq	185.000,00 €	0,00 €	0,00 €	157.250,00 €	157.000,00 €
2	94,00 mq	100.000,00 €	0,00 €	0,00 €	85.000,00 €	85.000,00 €
3	269,00 mq	262.000,00 €	2.000,00 €	500,00 €	220.200,00	220.000,00 €
4	81,00 mq	95.000,00 €	0,00 €	0,00 €	80.750,00 €	81.000,00 €

Assolto il mandato affidato deposito la presente relazione unitamente a tutti gli allegati, il tutto in assolvimento dell’incarico conferito e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 23/05/2025



TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 9/2024

promosso da

PENELOPE SPV S.R.L.

contro

Giudice: DOTT. ANTONIO RUFFINO

Consulente: ING. STEFANO DAL SASSO



1. PREMESSA..... 1

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA..... 1

3. ATTIVITA’ PRELIMINARI..... 2

4. OPERAZIONI PERITALI 3

5. INDAGINI DI DUE DILIGENCE..... 4

6. INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELL’AREA 6

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO 10

8. REGOLARITA’ URBANISTICO-EDILIZIA..... 13

 8.1. LOTTO 1 13

 8.2. LOTTO 2 15

 8.3. LOTTO 3 15

 8.4. LOTTO 4 18

 8.5. LOTTO 5 19

9. DATI CATASTALI E REGOLARITA’ CATASTALE 20

 9.1. LOTTO 1 20

 9.2. LOTTO 2 20

 9.3. LOTTO 3 21

 9.4. LOTTO 4 22

 9.5. LOTTO 5 22



10. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI 23

10.1. LOTTO 1 24

10.2. LOTTO 2 25

10.3. LOTTO 3 26

10.4. LOTTO 4 27

10.5. LOTTO 5 27

11. STATO DI OCCUPAZIONE..... 28

11.1. LOTTO 1 28

11.2. LOTTO 2 29

11.3. LOTTO 3 30

11.4. LOTTO 4 30

11.5. LOTTO 5 30

12. CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA 30

13. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI 31

14. COMPUTO SUPERFICI..... 32

15. STIMA DEL VALORE DI MERCATO..... 34

16. CONCLUSIONI..... 36



ELENCO ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo;
2. Lotto 1. Scheda di rilievo;
3. Lotto 2. Scheda di rilievo;
4. Lotto 3. Scheda di rilievo;
5. Lotto 4. Scheda di rilievo;
6. Lotto 5. Scheda di rilievo;
7. Documentazione catastale;
8. Richiesta accesso agli atti;
9. Certificato di collaudo;
10. Dichiarazione di abitabilità;
11. Licenza di costruzione 1185/1968;
12. Licenza di costruzione 106/1972;
13. Licenza di costruzione 355/1975;
14. CIL tardiva 3228/2015;
15. Lotto 1. Valutazione;
16. Lotto 2. Valutazione;
17. Lotto 3. Valutazione;
18. Lotto 4. Valutazione;
19. Lotto 5. Valutazione.



1. PREMESSA

Il sottoscritto **Stefano Dal Sasso** di professione **Ingegnere**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. **8663**, avente studio in via Giuseppe Bozzi, 26 in Bari, Codice Fiscale DLSSFN76R19A662X e Partita IVA 06770210729, ha ricevuto in data **08/03/2024**, su provvedimento del **04/03/2022** incarico dal **dott. Antonio Ruffino**, Giudice dell'esecuzione, di redigere relazione quale Esperto in materia di valutazioni sul bene oggetto della **procedura esecutiva n. 9/2024** promossa dalla società **PENELOPE SPV S.R.L.** in danno della società
., e per rispondere in merito agli aspetti di *due diligence* previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile. Con medesimo provvedimento veniva incaricata come Custode Giudiziario il **dott. Dott. Giovanni Ladisa**.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

I beni oggetto della presente procedura, tutti intestati alla società

., sono:

1. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari alla Via Napoleone Colajanni n. 6, piano primo, interno 1, riportata nel N.C.E.U. al foglio 40, particella 482, **subalterno 44**, categoria A/10;
2. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari alla Via Napoleone Colajanni n. 6, piano primo, interno 2, riportata nel N.C.E.U. al foglio 40, particella 482, **subalterno 45**, categoria A/10;
3. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari alla Via Napoleone Colajanni n. 2, piano primo, interno 5, riportata nel N.C.E.U. al foglio 40, particella 482, **subalterno 48**, categoria A/10;
4. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari alla Via Napoleone Colajanni n. 2, piano primo, interno 6, riportata nel N.C.E.U. al foglio 40, particella 482, **subalterno 49**, categoria A/10;
5. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari alla Via Napoleone Colajanni n. 2, piano primo, interno 7, riportata nel N.C.E.U. al foglio 40, particella 482, **subalterno 50**, categoria A/10;
6. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari alla Via Napoleone Colajanni n. 2, piano primo, interno 3, riportata nel N.C.E.U. al foglio 40, particella 482, **subalterno 51**, categoria A/10;



Lo scrivente Esperto ritiene, per quello che si dirà in seguito, di suddividere i beni elencati in **cinque lotti di vendita**, così suddivisi:

- LOTTO 1: Unità immobiliare 1;
- LOTTO 2: Unità immobiliare 2;
- LOTTO 3: Unità immobiliari 3 e 4;
- LOTTO 4: Unità immobiliare 5;
- LOTTO 5: Unità immobiliare 6.

3. ATTIVITA' PRELIMINARI

Prestato il **giuramento** di rito per via telematica, ho preso visione e conoscenza dell'incarico affidato, attraverso l'esame del fascicolo. In relazione al predetto esame il sottoscritto Esperto dichiara che nel fascicolo è presente la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., depositata in data **30/01/2024** dal legale del creditore procedente:

- **Certificato notarile** a firma del dott. Luca Dell'Aquila, Notaio in Orta di Atella (CE);
- **Ispezione ipotecaria** estratta in data 18/01/2024 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bari – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- **Mappa catastale** del fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482 estratta in data 25/01/2024 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bari – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Documentazione depositata entro i termini previsti, cioè entro 120 giorni dal deposito dell'istanza di vendita ritenendola, dunque, **assolutamente rispettosa di quanto previsto dalle norme del Codice di Procedura Civile** e, pertanto sufficiente ai fini dell'espletamento dell'incarico.



4. OPERAZIONI PERITALI

Con pec del 07/03/2024 il Custode Giudiziario ha notificato alla società debitrice

e a tutte le parti costituite la prima data di accesso al compendio immobiliare.

Stante il numero e le dimensioni delle unità immobiliari pignorate, tra il 19/03/2024 e il 10/04/2024, sono stati esperiti più accessi come riferito nei relativi verbali di sopralluogo [cfr. allegato 1 – Verbali di sopralluogo].

Le operazioni di sopralluogo sono consistite alla presenza continuativa del convenuto, sig. Michele Lobosco, nella **misurazione degli interni, nonché delle parti comuni (Beni Comuni Non Censibili) afferenti al primo piano del fabbricato cui competono le unità immobiliari periziate** e nella **produzione di riprese fotografiche illustrative della situazione degli esterni e degli interni del bene.**

A conclusione delle operazioni peritali sono state prodotte **n. 5 schede di rilievo** (una per ciascun lotto di vendita) contenente la **planimetria di rilievo** e la relativa **documentazione fotografica** [cfr. allegati 2, 3, 4, 5, e 6 – Schede di rilievo].

In data 02/08/2024 il Custode Giudiziario ha depositato **“Istanza e Relazione Preliminare al G.E.”** relazionando in merito a quanto emerso durante gli accessi relativamente alle criticità rilevate nei contratti di locazione in essere.



5. INDAGINI DI DUE DILIGENCE

In data **04/03/2024**, **19/03/2024** e **08/04/2024** ho estratto, dalla banca dati dell'**Agenzia del Territorio** la seguente **documentazione catastale** [cfr. allegato 7 – Documentazione catastale]:

- visure storiche;
- planimetrie catastali;
- elaborati planimetrici.

In data **18/04/2024** ho presentato alla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata – Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Bari richiesta di **accesso agli atti** per estrarre copia delle pratiche edilizie relative agli immobili staggiti nell'ambito della presente procedura [cfr. allegato 08 – Richiesta accesso agli atti UTC].

In data **19/04/2024** ho ricevuto per pec dal Comune di Bari documentazione relativa alla sola **agibilità del fabbricato** cui competono le unità immobiliari pignorate, consistente in:

- **Certificato di collaudo** del **07/03/1979** a firma dell' [REDACTED] per *“palazzina per civile abitazione in lottizzazione Lopez – via M. Calaianni – Bari”* [cfr. allegato 09 – Certificato di collaudo].
- **Dichiarazione di abitabilità** [cfr. allegato 10 – Dichiarazione di abitabilità] rilasciata in data **14/04/1980** dal Sindaco del Comune di Bari all'impresa edilizia [REDACTED] relativamente alla *“costruzione (licenza n. 1185 del 16/12/1968 e variante n. 355 del 22/02/1976) sita in Bari alla Stradella Petrera civici nn. 6 (rampa parcheggio interno) e 8 (locale a p.t.) e alla via Colajanni civici nn. 2 (cancelletto di accesso al portone), 4 (cancelletto di accesso ai locali a p.t.) e 8 (rampa parcheggio interrato) costituita da:*
 - **Parcheggio** che comprende parte delle aree libere del lotto;
 - **Scantinato** composto da venti locali per uso deposito;
 - **Primo piano cantinato** costituito da un locale per uso deposito;
 - **Secondo piano cantinato** costituito da un locale per garage, uno per deposito, uno per centrale termica e uno per centrale idrica;
 - **Piano seminterrato** con accesso dal civico n. 8 costituito da un locale ad uso deposito;



- *Piano terra con accesso dal civico n. 4* costituito da due locali, per uso negozio;
- *Piano terra con accesso dal portone civico n. 2* costituito da due locali per uso negozio;
- *Piano terra con accesso da Stradella Petrera civico n. 6* costituito da salone, un vano, bagno e ripostiglio per uso ufficio;
- *Piano rialzato con accesso da Stradella Petrera civico n. 8*, costituito da salone, tre vani, ingresso, corridoio, bagno e ripostiglio per uso ufficio;
- *Primo piano* per uso ufficio con accesso dal civico n. 6 costituito da diciannove vani, sei bagni, due ripostigli, quattro corridoi e due ingressi di cui uno ubicato a piano terra;
- *Secondo piano* costituito da tre appartamenti, di cui:
 - *il primo* composto da tre vani, salone, due bagni, cucina, ripostiglio ingresso e corridoio;
 - *il secondo* composto da due vani, salone, due bagni, cucina, ingresso, corridoio e ripostiglio;
 - *il terzo* composto da due vani, salone, cucina, due bagni, ingresso, ripostiglio e corridoio;
- *Terzo piano* costituito da tre appartamenti di cui:
 - *il primo* composto di tre vani, salone, due bagni, cucina, ripostiglio, ingresso e corridoio;
 - *il secondo* composto da due vani, salone, due bagni, cucina e ingresso;
 - *il terzo* composto da due vani, salone, cucina, due bagni, ingresso ripostiglio e corridoio;
- *Quarto piano* costituito da tre appartamenti di cui:
 - *Il primo* composto da tre vani, salone, due bagni, cucina, ripostiglio, ingresso e corridoio;
 - *Il secondo* composto da due vani, salone, due bagni, cucina, ingresso, corridoio e ripostiglio;



- *Il terzo composto da due vani, salone, cucina, due bagni, ingresso, ripostiglio e corridoio;*
- *Quinto piano* costituito da volume tecnico di un vano;”

In data **23/05/2024** ho ricevuto per posta elettronica ordinaria dal Comune di Bari un archivio contenente la seguente documentazione:

- **Licenza di costruzione n. 1185 del 16/12/1968** rilasciata dal Sindaco di Bari al [REDACTED] per l'edificazione della palazzina costituente il lotto D del Piano di Lottizzazione [n.d.r.: “Lottizzazione Eredi”] approvato e convenzionato con atto del 30/07/1966 (variata con atto del 12/12/1966) [cfr. allegato 11 – Licenza di costruzione n. 1185/68];
- **Licenza di costruzione n. 106 del 11/04/1972**, rinnovo della precedente Licenza di costruzione [cfr. allegato 12 – Licenza di costruzione n. 106/72];
- **Licenza di costruzione n. 355 del 22/02/1976** rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari al [REDACTED] per “variante al progetto approvato con Licenza di costruzione n. 1185/16/12/1969, rinnovata con Licenza di costruzione n. 106 del 11/04/1972” [cfr. allegato 13 – Licenza di costruzione n. 355/76];
- **C.I.L. tardiva, per opere già eseguite n. 3228/2015** presentata in data **28/12/2015** prot. n. **314689** per “Tardiva comunicazione di avvenuto frazionamento di unità immobiliare a destinazione d’uso ufficio in Bari alla via Napoleone Colajanni nn. 2, 6” [cfr. allegato 13 – CIL tardiva n. 3228/2015].

6. INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELL'AREA

I cinque lotti di vendita corrispondono a **n. 6 unità immobiliari con destinazione ufficio** delle 7 esistenti afferenti al piano primo di un fabbricato di cinque piani fuori terra edificato negli anni '70 (Certificato di collaudo del 07/03/1979) in Bari, nel quartiere San Pasquale (Municipio 2), in corrispondenza dell'intersezione tra via Napoleone Colajanni e Stradella Petrerà.

Il quartiere San Pasquale ha registrato negli ultimi anni una forte e rapida crescita del mercato immobiliare trainata da numerosi interventi di natura mista (P.I.R.P. “San Marcello”) e privata (numerosi interventi di



demolizione e ricostruzione concentrati prevalentemente lungo l'asse di via Amendola). Il **P.I.R.P.** denominato **"San Marcello"** riguarda l'ambito comprendente le residenze I.A.C.P. nei pressi del Politecnico e lungo via Omodeo: aree connotate da edilizia residenziale pubblica fortemente degradata, interne al tessuto urbano. In prospettiva, doterà il quartiere San Pasquale di servizi, infrastrutture e verde, aumentandone la capacità di attrazione. Ciò sta comportando una **riqualificazione dell'intero quartiere con un graduale innalzamento dell'offerta di servizi.**

Il fabbricato si erge isolato su un lotto di sagoma quadrangolare con una pendenza tale per cui il piano terra del fabbricato su via Colajanni risulti rialzato mediamente di circa 1,5 m rispetto al fronte prospiciente Stradella Petrerà.

Il lotto risulta completamente edificato, con il fabbricato centrale separato dalle proprietà confinanti mediante spazi coperti pertinenziali al piano terra che fungono da copertura dei locali interrati. L'edificio, come detto, si sviluppa fuori terra per cinque livelli, dei quali **i primi due (piano terra e piano primo) occupati da uffici;** i rimanenti tre, di superficie inferiore ai primi per l'arretramento dei prospetti, destinati ad abitazioni. Entro terra vi sono ulteriori due livelli, suddivisi in depositi, cantinole pertinenziali alle unità dei piani superiori ed autorimessa interrata.

La struttura portante del fabbricato è di tipo indipendente, a telai piani composti da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, collegati tra loro dagli orizzontamenti, costituiti da solai latero-cementizi gettati in opera.

L'edificio è servito da un vano scala condominiale e relativo impianto elevatore con accesso dal piano terra in corrispondenza del civico n. 2 di via Napoleone Colajanni; un secondo vano scala e relativo impianto elevatore accessibile per disabili, di pertinenza esclusiva di due dei sette uffici posti al primo piano, con accesso dal civico n. 6 di via Napoleone Colajanni.

Cinque dei sette uffici del piano primo, precisamente quelli identificati dai subalterni 47, 48, 49, 50 e 51 (corrispondenti agli interni 3, 4, 5, 6 e 7) sono serviti tramite un **corridoio comune pertenziale** (classificato catastalmente come **Bene Comune Non Censibile** e censito come **subalterno 46**) che li disimpegna dal vano



scala condominiale; i restanti due, precisamente quelli identificati dai subalterni 44 e 45 (interni 1 e 2), sono serviti da una **scala pertinenziale ad uso esclusivo** che parte dal piano terra in corrispondenza del civico n. 6 di via Napoleone Colajanni e sbarca, terminandovi, in corrispondenza dello **spazio distributivo comune** alle due unità (classificato come **Bene Comune Non Censibile** e censito come **subalterno 43**).

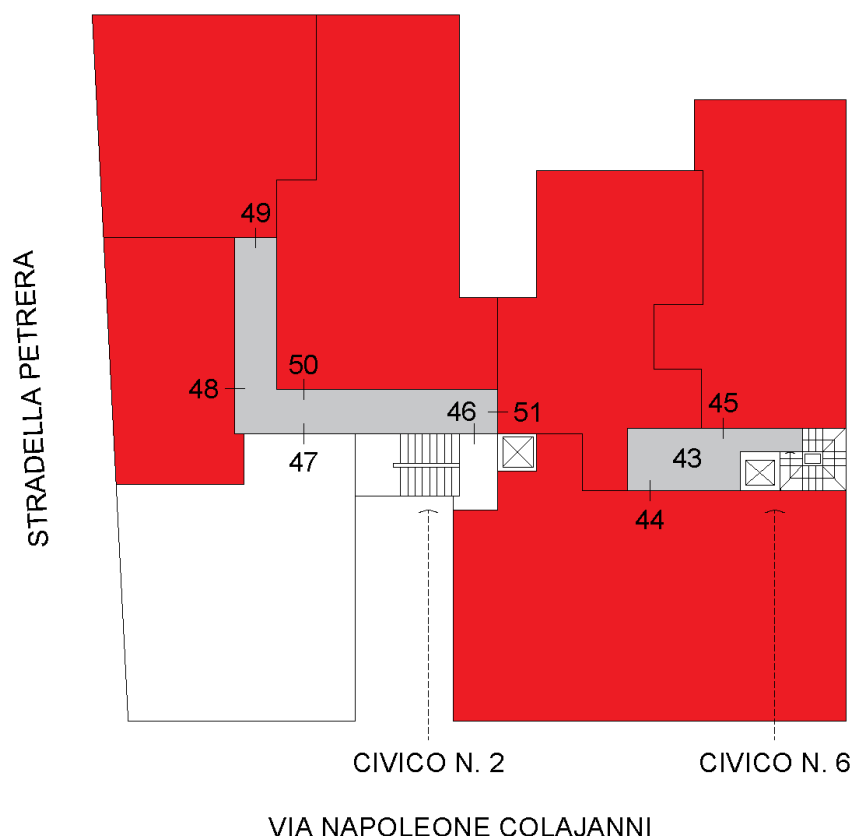


Figura 1 – Rielaborazione dell'elaborato planimetrico catastale del piano primo del fabbricato censito al foglio 40, particella 482, compilato dal geom. Paola Rucci e protocollato con n. BA0319810 del 09/11/2015 che restituisce la distribuzione dei subalterni.

Tutte le unità sono dotate di servizio igienico con relativo impianto idrico-sanitario autonomo. Il ricambio d'aria nei servizi igienici non direttamente illuminati ed areati da spazi aperti, è garantito da aspiratori elettromeccanici collegati, con apposite canalizzazioni, all'esterno.

L'impianto elettrico di ciascuna unità, dotato di contabilizzazione dei consumi autonoma, impegna una potenza inferiore ai 6 KW.

L'impianto termico, il cui progetto è stato depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari – Ripartizione Edilizia Pubblica, Settore Industriale, Ufficio Energia e Sicurezza degli Impianti in data 15/05/2003 (prot. 9957), è centralizzato, a servizio di tutto il piano, e adotta per fluido termovettore acqua riscaldata da una caldaia alimentata a gas metano collocata in centrale termica ubicata in apposito locale al piano interrato. L'impianto serve sin dall'origine le singole zone in cui risulta suddivisa l'unità immobiliare al primo piano, con una dorsale di distribuzione che raggiunge un collettore complanare per ogni zona servita. Dal collettore partono le tubazioni di mandata e ritorno che alimentano ciascuna apparecchio scaldante della zona servita.



7. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente perizia ricade in una maglia della vigente **Variante Generale** al P.R.G. del Comune di Bari, caratterizzata come **"Zona Residenziale di Completamento"** di tipo **"B3"** ed è stato realizzato in forza della **Licenza di costruzione n. 1185 del 16/12/1968**, rinnovata con **Licenza di costruzione n. 106 del 11/04/1972**, per l'edificazione della palazzina costituente il **lotto D del Piano di Lottizzazione [REDACTED]**, approvato e convenzionato con atto del 30/07/1966 (variato con atto del 12/12/1966), **antecedente l'approvazione del P.R.G. stesso** (approvato con D.P.G.R. n. 1475 del 08/07/1976). Con **Licenza di costruzione n. 355 del 22/02/1976** è stata poi assentita la **variante al progetto presentato**. Il fabbricato, collaudato nel 07/03/1979, è stato poi dichiarato abitabile con **Dichiarazione di abitabilità** rilasciata in data **14/04/1980** dal Sindaco del Comune di Bari all'impresa edilizia Michele Lobosco s.p.a.

Ai sensi dell'art. 26 della L. n. 47 del 28/02/1985, con **"Comunicazione Opere Interne"** veniva presentato in data **20/02/2003** al Comune di Bari **"Progetto di Manutenzione Straordinaria e ridistribuzione dell'unità immobiliare sita in Bari alla via Napoleone Colajanni n.6"** in virtù del quale l'unica unità posta al piano primo, in catasto in realtà già frazionata in 5 subalterni (subalterni nn. 22, 23, 24, 25, 26), composta da diciannove vani ed estesa per 800 mq, destinata ad uso ufficio, come si evince anche dalla citata Dichiarazione di Abitabilità, **avrebbe dovuto essere rivisitata nella distribuzione degli spazi interni per determinare aree funzionali autonome finalizzate alla realizzazione di uno studio professionale integrato**.

In realtà, in corso d'opera, l'unica unità immobiliare veniva di fatto ancora frazionata nelle attuali sette unità immobiliari autonome, sempre con la stessa destinazione (uffici), senza darne comunicazione alle autorità competenti.

Ai sensi dell'art. 5 della L. 73/2010 è stato infine presentata in data **28/12/2015 prot. n. 314689** una **Comunicazione Inizio Attività "tardiva" n. 3228/2015**, ovvero per opere già eseguite, consistenti nell'**avvenuto "frazionamento di unità immobiliare a destinazione d'uso ufficio in Bari, alla via Napoleone Colajanni nn. 2 e 6"**.



Lo *“stato legittimo dell’immobile”* è quello riveniente dal *“titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa”*, nonché, se a questo siano susseguiti ulteriori titoli abilitativi, dal titolo *“che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”*.



Figura 2 – Estratto dell’elaborato grafico n.3 *“Stato dei luoghi attuale”*, allegato alla Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L. tardiva, per opere già eseguite) n. 3228/2015 presentata in data 28/12/2015 prot. n. 314689

Il redattore della C.I.L. tardiva ha inoltre inserito tra gli allegati alla comunicazione presentata anche uno schema planimetrico dell’aggregazione delle unità immobiliari afferenti al primo piano.

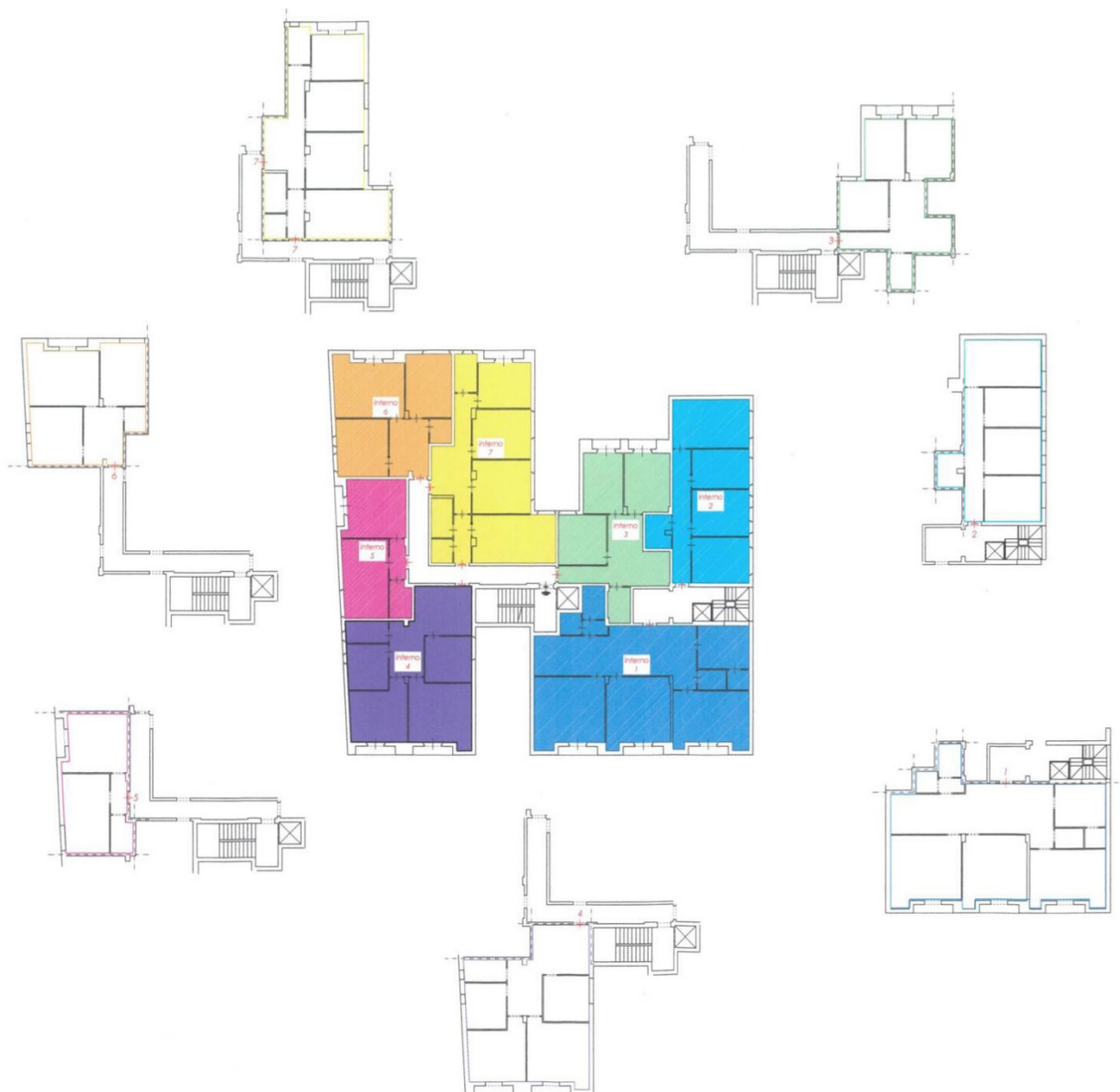


Figura 3 – Estratto dell'elaborato grafico n. 4 "Schema planimetrico delle unità derivate", allegato alla Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L. tardiva, per opere già eseguite) n. 3228/2015 presentata in data 28/12/2015 prot. n. 314689



8. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

8.1. LOTTO 1

Il **Lotto 1** corrisponde all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 44, con **destinazione ufficio**, situata al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra.

L'accesso al Lotto 1 avviene dal **civico n. 6 di via Napoleone Colajanni** attraverso un **cortiletto recintato** (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 42) che conduce al piano terra del fabbricato, arretrato rispetto alla strada. Varcato un portoncino di ingresso si accede ad uno **spazio comune** (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 43) a servizio del corpo scala e dell'elevatore per disabili ad esso addossato, che smonta in corrispondenza dello **spazio distributivo comune situato al primo piano** (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 43). Il **pianerottolo è servizio di due sole unità immobiliari: il subalterno 44 (Lotto 1) e il subalterno 45 (Lotto 2).**

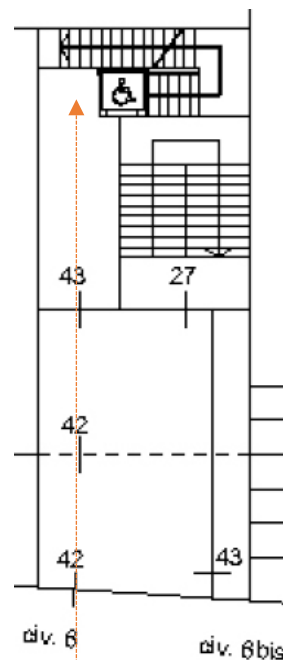


Figura 4 - Stralcio elaborato planimetrico piano terra

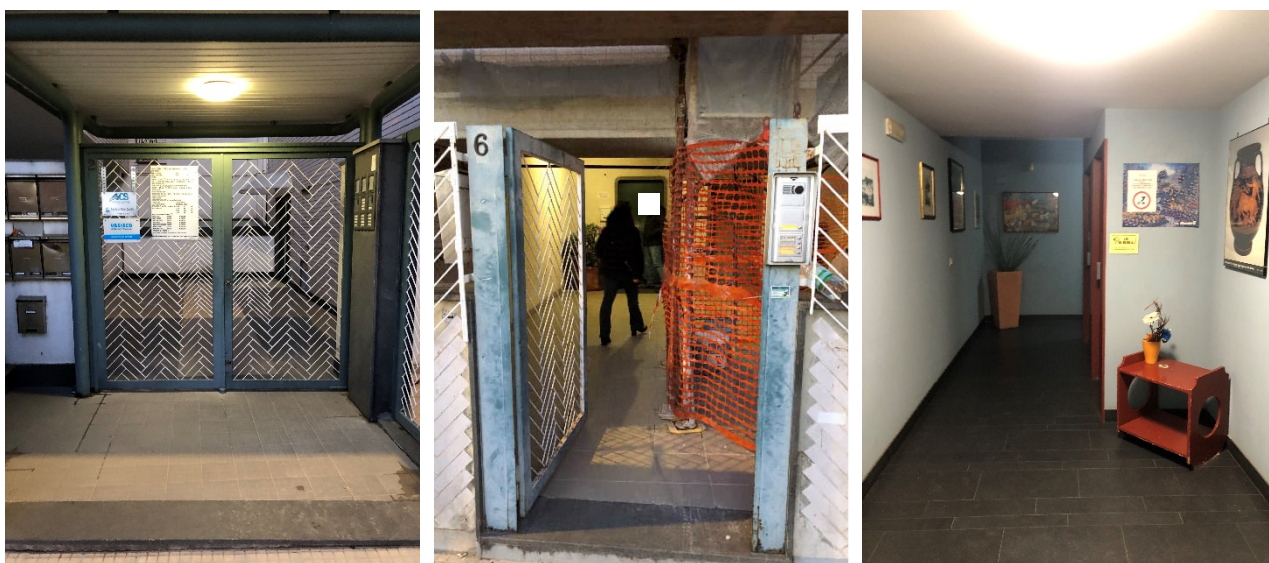


Figura 5 – Accesso dal civico n. 6 di via Napoleone Colajanni al vano scale a servizio esclusivo delle due unità immobiliari tra loro prospicienti (subalterni 44 e 45) poste al primo piano del fabbricato.

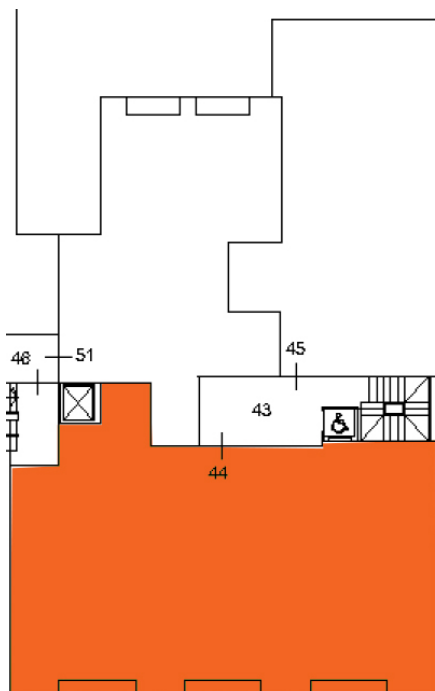


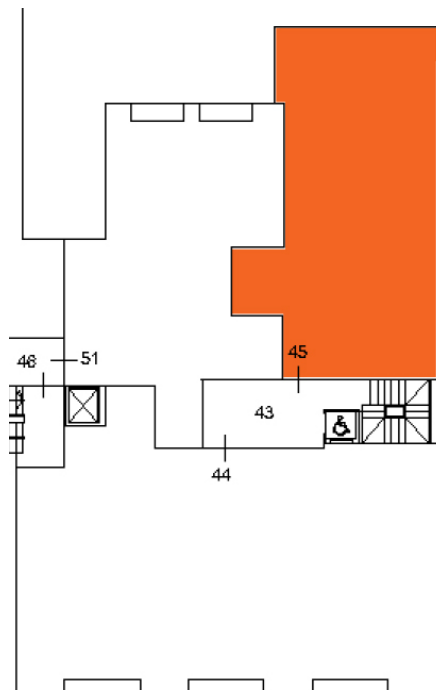
Figura 6 – Stralcio elaborato planimetrico primo piano con individuazione del subalterno 44

Il **Lotto 1** coincide dunque con l'unità immobiliare con destinazione ad ufficio, posta al primo piano del fabbricato posto ad angolo tra via Stradella Petrarà e via Napoleone Colajanni, con accesso dal civico n.6 di via Colajanni, censita con **subalterno 44**. L'unità immobiliare occupa tutto il fronte occidentale del blocco del fabbricato compreso tra i due vani scala e si affaccia direttamente su via Napoleone Colajanni. Lo stato di fatto rappresentato nell'elaborato grafico n. 3 allegato alla C.I.L. tardiva per opere già eseguite n. 3228/2015 presenta in data 28/11/2015 prot. n. 314689 è perfettamente rispondente alla situazione rilevata dal sottoscritto nell'ambito delle operazioni peritali svolte nel giorno 19/03/2024 e pertanto **se ne può attestare la piena compatibilità urbanistico-edilizia**.

Si segnala tuttavia che lo spazio comune censito come subalterno 43 è, in parte, utilizzato impropriamente come reception dello studio pediatrico insediato nell'unità immobiliare de quo, come emerso nel corso del sopralluogo [cfr. Allegato 6 - Scheda di Rilievo del Lotto 1 | Ripresa fotografica n. 1]. Si ritiene che tale funzione possa essere ragionevolmente traslata all'interno dello studio pediatrico, in assenza di opere murarie.



8.2. LOTTO 2



Il **Lotto 2** corrisponde all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 45, con **destinazione ufficio**, situata al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra.

L'accesso al Lotto 2 avviene con le stesse modalità descritte nel paragrafo precedente. L'unità immobiliare fronteggia il subalterno 44 descritto nel paragrafo precedente.

Lo stato di fatto rappresentato nell'elaborato grafico n. 3 allegato alla C.I.L. tardiva per opere già eseguite n. 3228/2015 presenta in data 28/11/2015 prot. n. 314689 è perfettamente rispondente alla

situazione rilevata dal sottoscritto nell'ambito delle operazioni peritale svolte nel giorno 19/03/2024 e pertanto **se ne può attestare la piena compatibilità urbanistico-edilizia**.

8.3. LOTTO 3

Il **Lotto 3** corrisponde alla **fusione** delle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, **subalterni 48 e 49**, entrambe con destinazione ufficio, situate al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra, con accesso dal civico n. 2 di via Napoleone Colajanni. All'unità immobiliare ottenuta dall'accorpamento delle unità anzidette risulta aggregata anche una porzione del **corridoio comune pertinenziale** (classificato catastalmente come **Bene Comune Non Censibile** e censito come **subalterno 46**) che disimpegna i subb. 47, 48, 49, 50 e 51 dal vano scala condominiale.

L'**accorpamento** è avvenuto mediante la demolizione di una porzione della parete divisoria dei subb. 48 e 49, tra loro adiacenti; la realizzazione di una tramezzatura per definire un nuovo vano nell'ambito del sub. 48; la tamponatura di uno dei due accessi al subalterno 50; lo smontaggio del portoncino di accesso al subalterno 49; la elevazione di una parete lungo il corridoio comune pertinenziale, a ridosso dell'accesso al subalterno 48, al fine di delimitare la nuova unità immobiliare.



Dallo spazio sottratto al corridoio comune pertinenziale (7,66 mq di superficie calpestabile) sono stati ricavati due piccoli vani destinati a deposito.

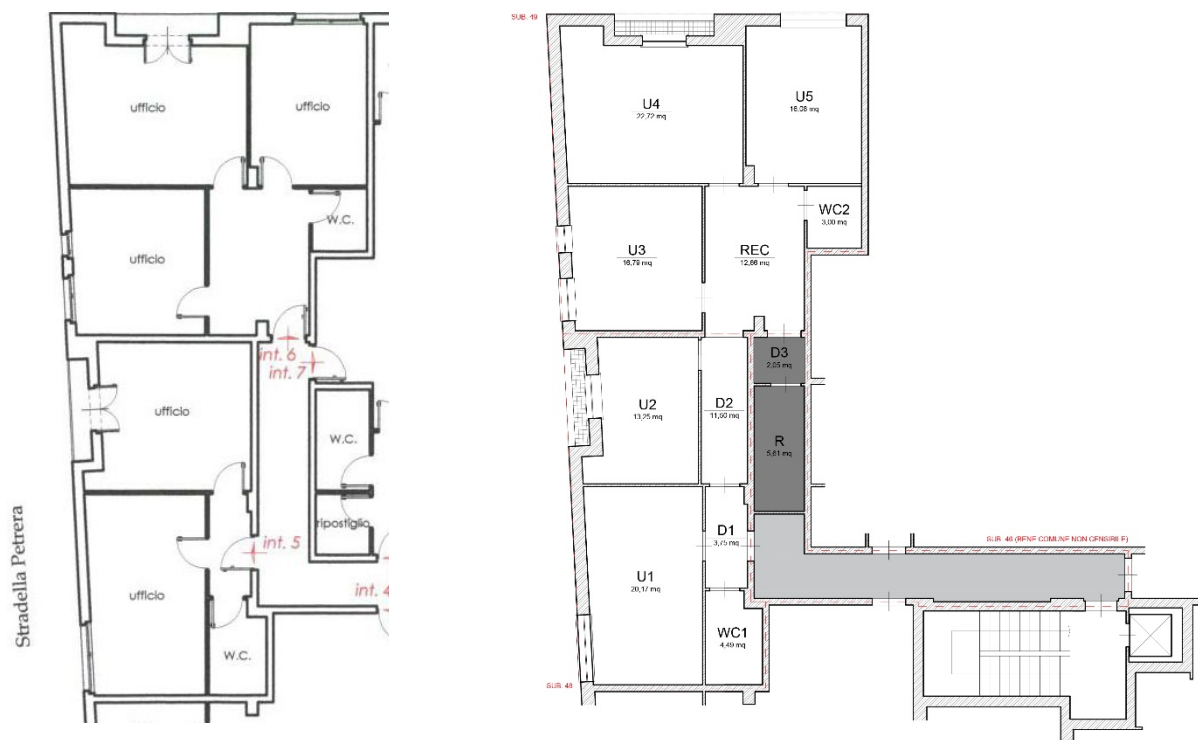


Figura 7 – Confronto tra lo stralcio dell’elaborato grafico n.3 “Stato dei luoghi attuale”, allegato alla Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L. tardiva, per opere già eseguite) n. 3228/2015 presentata in data 28/12/2015 prot. n. 314689 e la planimetria di rilievo del Lotto 3 [cfr. Allegato 4 – Lotto 3 – Scheda di rilievo]

Stanti le difformità innanzi evidenziate non si può attestare la regolarità urbanistico-edilizia del Lotto 3.

Al fine di sanare tali difformità bisognerebbe:

- Presentare una pratica tardiva per l’**accorpamento dei subb. 48 e 49**. Configurandosi come intervento di manutenzione straordinaria ai sensi della lett. b) del comma 1, dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001, realizzato senza che venisse presentata alcuna pratica, andrebbe inoltrata al S.U.E. del Comune di Bari una **C.I.L.A. in sanatoria**, previo versamento di una **sanzione pecuniaria**;
- Procedere alla demolizione della volumetria sottratta al corridoio comune pertinenziale (classificato catastalmente come **Bene Comune Non Censibile** e censito come **subalterno 46**) ed al ripristino della situazione ex ante.

Si stima che i costi per la regolarizzazione ammontano a:

- € 500,00 oltre eventuale IVA per l'onorario da corrispondere al professionista incaricato della presentazione della C.I.L.A. in sanatoria;
- € 1.000,00 oltre oneri di segreteria per il pagamento della sanzione;
- € 300,00 per la demolizione dei tramezzi ed il ripristino della situazione ex ante.

Per un totale di circa € 2.000.



8.4. LOTTO 4

Il **Lotto 4** corrisponde all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 50, con **destinazione ufficio**, situata al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra con accesso dal civico n. 2 di via Napoleone Colajanni.

Uno dei due originari accessi all'unità immobiliare è stato tamponato nell'ambito dell'accorpamento dei subb. 48 e 49. Rispetto allo stato di fatto rappresentato nell'elaborato grafico n. 3 allegato alla C.I.L. tardiva per opere già eseguite n. 3228/2015 presenta in data 28/11/2015 prot. n. 314689, risulta **demolita una tramezzatura che divideva due vani tra loro adiacenti**.



Figura 8 – Confronto tra lo stralcio dell'elaborato grafico n.3 “Stato dei luoghi attuale”, allegato alla Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L. tardiva, per opere già eseguite) n. 3228/2015 presentata in data 28/12/2015 prot. n. 314689 e la planimetria di rilievo del Lotto 4 [cfr. Allegato 5 – Lotto 4 – Scheda di rilievo]

La **legge 105/2024** di conversione del **decreto-legge 69/2024**, più conosciuto come **“Decreto Salva Casa 2024”**, contiene importanti misure di semplificazione per favorire la **regolarizzazione delle “lievi difformità edilizie”** e la sanatoria edilizia di molti interventi di trasformazione interna eseguiti senza titolo.

Nello specifico, le difformità innanzi evidenziate possono configurarsi come **difformità edilizie interne** (cd. *“tolleranze costruttive”*), risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati dai proprietari dell’epoca in assenza di formale autorizzazione o segnalazione, per i quali è difficile comprovare lo stato legittimo dell’unità immobiliare.

Le tolleranze di cui all’articolo 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, **non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato**, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, **con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione**, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

8.5. LOTTO 5

Il **Lotto 5** corrisponde all’unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 51, con **destinazione ufficio**, situata al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra con accesso dal civico n. 2 di via Napoleone Colajanni.

Non si rilevano difformità e pertanto è possibile accertare la conformità urbanistico-edilizia.



9. DATI CATASTALI E REGOLARITA' CATASTALE

Le unità immobiliari di che trattasi risultano intestate per 1/1 alla società
con sede in Bari, codice fiscale

Lotto	Indirizzo	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
1	VIA NAPOLEONE COLAJANNI n. 6 Piano 1	40	482	44	A/10	3	6,5 vani	Totale: 163 mq Totale escluse aree scoperte: 163 mq	€ 3.105,20
2	VIA NAPOLEONE COLAJANNI n. 6 Piano 1	40	482	45	A/10	3	4,5 vani	Totale: 94 mq Totale escluse aree scoperte: 94 mq	€ 2.149,75
3	VIA NAPOLEONE COLAJANNI n. 2 Piano 1	40	482	48	A/10	3	3 vani	Totale: 55 mq Totale escluse aree scoperte: 55 mq	€ 1.433,17
	VIA NAPOLEONE COLAJANNI n. 2 Piano 1	40	482	49	A/10	3	4 vani	Totale: 82 mq Totale escluse aree scoperte: 82 mq	€ 1.910,89
4	VIA NAPOLEONE COLAJANNI n. 2 Piano 1	40	482	50	A/10	3	5,5 vani	Totale: 120 mq Totale escluse aree scoperte: 120 mq	2.627,47
5	VIA NAPOLEONE COLAJANNI n. 2 Piano 1	40	482	51	A/10	3	3,5 vani	Totale: 82 mq Totale escluse aree scoperte: 82 mq	€ 1.672,03

Figura 9 – Dati catastali desunti dalle visure catastali estratte in data 04/03/2024, 19/03/2024 e 08/04/2024 dalla banca dati dell’Agenzia del Territorio la seguente documentazione catastale

9.1. LOTTO 1

Il **Lotto 1** corrispondente all’unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, **subalterno 44**, con **destinazione ufficio**, è pienamente conforme alla planimetria catastale estratta in data 04/03/2024 dalla banca dati dell’Agenzia del Territorio, presentata in data 09/11/2015 con prot. n. BA0319810 dal geom. Paola Rucci e pertanto **se ne può attestare la regolarità catastale**.

9.2. LOTTO 2

Il **Lotto 2** corrispondente all’unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, **subalterno 45**, con **destinazione ufficio**, è pienamente conforme alla planimetria catastale estratta in data 04/03/2024 dalla banca dati dell’Agenzia del Territorio, presentata in data 09/11/2015 con prot. n. BA0319810 dal geom. Paola Rucci e pertanto **se ne può attestare la regolarità catastale**.



9.3. LOTTO 3

Il **Lotto 3** corrisponde alla fusione delle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, **subalterni 48 e 49**, entrambe con **destinazione ufficio**. All'unità immobiliare ottenuta dall'accorpamento delle unità anzidette risulta **aggregata anche una porzione del corridoio comune pertinenziale (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 46)** che disimpegna i subb. 47, 48, 49, 50 e 51 dal vano scala condominiale.

L'**accorpamento** è avvenuto, senza mai essere denunciato all'Agenzia delle Entrate, mediante la demolizione di una porzione della parete divisoria dei subb. 48 e 49, tra loro adiacenti; la realizzazione di una tramezzatura per definire un nuovo vano nell'ambito del sub. 48; la tamponatura di uno dei due accessi al subalterno 50; lo smontaggio del portoncino di accesso al subalterno 49; la elevazione di una parete lungo il corridoio comune pertinenziale, a ridosso dell'accesso al subalterno 48, al fine di delimitare la nuova unità immobiliare.

Dallo spazio sottratto al corridoio comune pertinenziale (7,66 mq di superficie calpestabile) sono stati ricavati **due piccoli vani destinati a deposito**.

Sante quanto sopra esposto non si può attestare la regolarità urbanistico-edilizia del Lotto 3.

Al fine di sanare tali difformità bisognerebbe:

- Presentare una **pratica DOCFA** di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate che prenda atto dell'accorpamento delle due unità immobiliari originariamente indipendenti (subb. 48 e 49), previo versamento di una sanzione pecuniaria;

Si stima che i costi per la regolarizzazione catastale ammontano a:

- € 300,00 oltre eventuale IVA per l'onorario da corrispondere al professionista incaricato della presentazione della pratica DOCFA;
- € 150,00 per sanzione e tributi catastali;

Per un totale di circa € 500.



9.4. LOTTO 4

Il **Lotto 4** corrispondente all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, **subalterno 50**, con **destinazione ufficio**, è **parzialmente conforme** alla planimetria catastale estratta in data 04/03/2024 dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, presentata in data 09/11/2015 con prot. n. BA0319810 dal geom. Paola Rucci.

Come già evidenziato innanzi **uno dei due originari accessi all'unità immobiliare è stato tamponato** nell'ambito dell'accorpamento dei subb. 48 e 49. Rispetto allo stato di fatto rappresentato nell'elaborato grafico n. 3 allegato alla C.I.L. tardiva per opere già eseguite n. 3228/2015 presenta in data 28/11/2015 prot. n. 314689, **risulta demolita una tramezzatura che divideva due vani tra loro adiacenti**.

Tuttavia trattasi di **difformità catastali lievi** che non richiedono il pagamento della sanzione. Queste includono piccoli errori grafici, spostamenti minimi di elementi come porte o finestre, o **altre variazioni insignificanti che non alterano in modo significativo la classificazione o il valore dell'immobile agli occhi del catasto**.

Lo scrivente non ritiene che le modifiche apportate all'immobile possano modificare la classificazione o il valore catastale dell'immobile.

In questi casi, **un tecnico abilitato può redigere una dichiarazione di attestazione di conformità che certifica la corrispondenza tra lo stato di fatto e i dati catastali, senza la necessità di presentare una nuova planimetria catastale**.

Per quanto sopra esposto **se ne può attestare la regolarità catastale**.

9.5. LOTTO 5

Il **Lotto 5** corrispondente all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, **subalterno 51**, con **destinazione ufficio**, è **pienamente conforme** alla planimetria catastale estratta in data 04/03/2024 dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, presentata in data 09/11/2015 con prot. n. BA0319810 dal geom. Paola Rucci e pertanto **se ne può attestare la regolarità catastale**.



10. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

I cinque lotti di vendita afferiscono tutti al primo piano di un edificio multipiano posto ad angolo tra Stradella Petrerà e via Napoleone Colajanni, strada quest'ultima da cui hanno accesso attraverso due differenti civici, n.2 e n. 6. I lotti 1 e 2 hanno accesso indipendente dal civico n. 6 attraverso un androne servito da un vano scala pertinenziale ed un elevatore ad esso adiacente predisposto anche per i disabili; i lotti 3, 4 e 5 hanno invece accesso dal civico 2 attraverso un androne servito da un vano scala ed un elevatore ad esso prospiciente di natura condominiale che conduce, oltre al primo piano ove si collocano i lotti anzidetti, anche ai piani superiori destinati a residenza.

Il fabbricato si erge isolato su un lotto di sagoma quadrangolare con una pendenza tale per cui il piano terra del fabbricato su via Colajanni risulti rialzato mediamente di circa 1,5 m rispetto al fronte prospiciente Stradella Petrerà.

Il lotto risulta completamente edificato, con il fabbricato centrale separato dalle proprietà confinanti mediante spazi coperti pertinenziali al piano terra che fungono da copertura dei locali interrati. L'edificio, come detto, si sviluppa fuori terra per cinque livelli, dei quali **i primi due (piano terra e piano primo) occupati da uffici**; i rimanenti tre, di superficie inferiore ai primi per l'arretramento dei prospetti, destinati ad abitazioni. Entro terra vi sono ulteriori due livelli, suddivisi in depositi, cantinole pertinenziali alle unità dei piani superiori ed autorimessa interrata.

La struttura portante del fabbricato è di tipo indipendente, a telai piani composti da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, collegati tra loro dagli orizzontamenti, costituiti da solai latero-cementizi gettati in opera.

Tutte le unità sono dotate di servizio igienico con relativo impianto idrico-sanitario autonomo. Il ricambio d'aria nei servizi igienici non direttamente illuminati ed areati da spazi aperti, è garantito da aspiratori elettromeccanici collegati, con apposite canalizzazioni, all'esterno.

L'impianto elettrico di ciascuna unità, dotato di contabilizzazione dei consumi autonoma, impegna una potenza inferiore ai 6 KW.



L'impianto termico, il cui progetto è stato depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari – Ripartizione Edilizia Pubblica, Settore Industriale, Ufficio Energia e Sicurezza degli Impianti in data 15/05/2003 (prot. 9957), è centralizzato, a servizio di tutto il piano, e adotta per fluido termovettore acqua riscaldata da una caldaia alimentata a gas metano collocata in centrale termica ubicata in apposito locale al piano interrato. L'impianto serve sin dall'origine le singole zone in cui risulta suddivisa l'unità immobiliare al primo piano, con una dorsale di distribuzione che raggiunge un collettore complanare per ogni zona servita. Dal collettore partono le tubazioni di mandata e ritorno che alimentano ciascuna apparecchio scaldante della zona servita.

Tre dei cinque lotti oggetto di vendita (Lotti 1, 2 e 4) sono attualmente occupati, come si dirà meglio in seguito. Gli altri due (Lotti 3 e 5) sono invece attualmente liberi e disponibili.

Il livello delle rifiniture e lo stato di conservazione può essere assunto come buono per i cinque lotti periziati.

10.1. LOTTO 1

Il **Lotto 1** corrisponde all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 44, con **destinazione ufficio**, situata al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra.

L'accesso al Lotto 1 avviene dal **civico n. 6 di via Napoleone Colajanni** attraverso un **cortiletto recintato** (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 42) che conduce al piano terra del fabbricato, arretrato rispetto alla strada. Varcato un portoncino di ingresso si accede ad uno **spazio comune** (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 43) a servizio del corpo scala e dell'elevatore per disabili ad esso addossato, che smonta in corrispondenza dello **spazio distributivo comune situato al primo piano** (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 43). Il **pianerottolo è servizio di due sole unità immobiliari: il subalterno 44 (Lotto 1) e il subalterno 45 (Lotto 2).**

Il **Lotto 1** coincide dunque con l'unità immobiliare con destinazione ad ufficio, posta al primo piano del fabbricato posto ad angolo tra via Stradella Petrarà e via Napoleone Colajanni, con accesso dal civico n.6 di via Colajanni, censita con **subalterno 44**. L'unità immobiliare occupa tutto il fronte occidentale del blocco del fabbricato compreso tra i due vani scala e si affaccia direttamente su via Napoleone Colajanni.



L'immobile, adibito a studio pediatrico, si compone di un'ampia sala di aspetto centrale su cui si affacciano le quattro sale visite. Tre di esse si affacciano su via Napoleone Colajanni e dispongono di illuminazione e ventilazione diretta grazie ad ampie finestre a tutta altezza aperte su piccoli terrazzi, non praticabili, su cui sono state allocate le macchine esterne dell'impianto di condizionamento. Una quarta sala visite, dotata di un piccolo deposito con essa comunicante, si affaccia sul vano scale su cui si apre un'ampia finestra, garantendo una buona illuminazione. L'immobile si completa con un piccolo deposito ed un servizio igienico a disposizione dell'utenza separati dalla sala di aspetto da un piccolo disimpegno, oltre ad un ulteriore servizio igienico a disposizione del personale.

10.2. LOTTO 2

Il **Lotto 2** corrisponde all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 45, con **destinazione ufficio**, situata al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra.

L'accesso al Lotto 2 avviene dal **civico n. 6 di via Napoleone Colajanni** attraverso un **cortiletto recintato** (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 42) che conduce al piano terra del fabbricato, arretrato rispetto alla strada. Varcato un portoncino di ingresso si accede ad uno **spazio comune** (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 43) a servizio del corpo scala e dell'elevatore per disabili ad esso addossato, che smonta in corrispondenza dello **spazio distributivo comune situato al primo piano** (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 43). Il **pianerottolo è servizio di due sole unità immobiliari: il subalterno 44 (Lotto 1) e il subalterno 45 (Lotto 2).**

Il **Lotto 2** coincide dunque con l'unità immobiliare con destinazione ad ufficio, posta al primo piano del fabbricato posto ad angolo tra via Stradella Petrarà e via Napoleone Colajanni, con accesso dal civico n.6 di via Colajanni, censita con **subalterno 45**. L'unità immobiliare occupa tutto il fronte meridionale del blocco afferente all'accesso dal civico 6 di via Napoleone Colajanni.

L'immobile, adibito a centro analisi, si sviluppa linearmente lungo un esteso corridoio su cui si affacciano quattro studi, oltre a un servizio igienico. I quattro studi, tutti esposti a sud, affacciano verso l'interno ma



dispongono di una buona illuminazione e ventilazione diretta grazie a superfici finestrate di ampiezza commisurata all'ambiente, nel rispetto dei limiti imposti dal Decreto Ministeriale del 05/07/1975.

Il servizio igienico è disposto sul fronte opposto del corridoio e dunque è l'unico locale non direttamente ventilato ed illuminato. Il ricambio d'aria è comunque garantito da aspiratori elettro-meccanici collegati, con apposite canalizzazioni, all'esterno.

10.3. LOTTO 3

Il Lotto 3 corrisponde alla **fusione delle unità immobiliari** censite al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, **subalterni 48 e 49**, entrambe con destinazione ufficio, situate al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra, con accesso dal civico n. 2 di via Napoleone Colajanni. All'unità immobiliare ottenuta dall'accorpamento delle unità anzidette risulta **aggregata anche una porzione del corridoio comune pertinenziale (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 46)** che disimpegna i subb. 47, 48, 49, 50 e 51 dal vano scala condominiale.

L'**accorpamento** è avvenuto mediante la demolizione di una porzione della parete divisoria dei subb. 48 e 49, tra loro adiacenti; la realizzazione di una tramezzatura per definire un nuovo vano nell'ambito del sub. 48; la tamponatura di uno dei due accessi al subalterno 50; lo smontaggio del portoncino di accesso al subalterno 49; la elevazione di una parete lungo il corridoio comune pertinenziale, a ridosso dell'accesso al subalterno 48, al fine di delimitare la nuova unità immobiliare.

Dallo spazio sottratto al corridoio comune pertinenziale (7,66 mq di superficie calpestabile) sono stati ricavati **due piccoli vani destinati a deposito**.

L'immobile, nel suo stato attuale, si compone dunque di un corridoio piuttosto esteso che disimpegna due locali ad uso ufficio, adeguatamente areati ed illuminati da spazi aperti, un servizio igienico cieco (tutti vani originariamente afferenti all'originario sub. 48) e la reception, originario ingresso del sub. 49. Attorno alla reception gravitano ulteriori tre locali destinati ad uffici, tutti adeguatamente areati ed illuminati da spazi aperti, ed un piccolo servizio igienico, anch'esso cieco. L'immobile si completa con i due piccoli vani destinati a deposito, sottratti al corridoio comune pertinenziale.



Il ricambio d'aria dei due servizi igienici ciechi è comunque garantito da aspiratori elettro-meccanici collegati, con apposite canalizzazioni, all'esterno.

10.4. LOTTO 4

Il **Lotto 4** corrisponde all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 50, con **destinazione ufficio**, situata al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra.

L'accesso al Lotto 4 avviene dal **civico n. 6 di via Napoleone Colajanni** attraverso un **cortile di forma rettangolare** che conduce all'ampio androne del fabbricato, servito dal corpo scala e dall'elevatore ad esso prospiciente, che smonta in corrispondenza del pianerottolo del primo piano, adiacente al corridoio comune pertinenziale (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 46) che disimpegna i subb. 47, 48, 49, 50 e 51.

L'immobile, adibito a sede dell'Ordine dei Veterinari della Provincia di Bari, si compone di un piccolo ingresso su cui si affacciano un'ampia sala riunioni adeguatamente areata ed illuminata da spazi esterni, oltre ad un piccolo ripostiglio ed un servizio igienico, entrambi sprovvisti di illuminazione diretta. Il ricambio d'aria del servizio igienico è comunque garantito da aspiratori elettro-meccanici collegati, con apposite canalizzazioni, all'esterno.

Dall'ingresso si accede poi all'ampio disimpegno a servizio degli ulteriori locali di cui è composto l'immobile: un vano ad uso ufficio, una piccola sala conferenze (ottenuta dalla fusione di due vani tra loro adiacenti), e di un servizio igienico. Tutti i locali sono adeguatamente areati ed illuminati da spazi esterni.

10.5. LOTTO 5

Il **Lotto 5** corrisponde all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 51, con **destinazione ufficio**, situata al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra.

L'accesso al Lotto 5 avviene dal **civico n. 6 di via Napoleone Colajanni** attraverso un **cortile di forma rettangolare** che conduce all'ampio androne del fabbricato, servito dal corpo scala e dall'elevatore ad esso prospiciente, che smonta in corrispondenza del pianerottolo del primo piano, adiacente al corridoio comune pertinenziale



(classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 46) che disimpegna i subb. 47, 48, 49, 50 e 51.

L'immobile, si compone di un ampio ingresso/disimpegno su cui si affacciano tutti gli altri ambienti: n. 3 vani ad uso ufficio adeguatamente areate ed illuminate da spazi esterni ed un piccolo servizio igienico cieco. Il ricambio d'aria del servizio igienico è comunque garantito da aspiratori elettro-meccanici collegati, con apposite canalizzazioni, all'esterno.

11. STATO DI OCCUPAZIONE

11.1. LOTTO 1

L'immobile è risultato occupato dalla [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED], [REDACTED], giusta **contratto di locazione** stipulato in data 11/05/2020, registrato presso l'Agenzia Delle Entrate n. 8946/2020 per un canone mensile di € 1500,00 oltre Iva.

Il rapporto contrattuale (originario) di locazione dell'immobile oggetto di esecuzione in RG 9/2024, veniva stipulato tra la società [REDACTED], C.F. [REDACTED] e l'[REDACTED], (costituita tra la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) per la durata dal 01/05/2020 al 30/04/2026.

In data **20 dicembre 2022** detta [REDACTED] veniva sciolta con atto pubblico per notar in Noci Dott. Tommaso Messa rep.5388 racc n. 4484 registrato il 22/12/2022, p n. 57765 serie 1Ter.

Ciò stante, nell'originario contratto di locazione (registrato alla AdR, sottoscritto l'11/05/2020), permanendo l'interesse a continuare la professione di Pediatra di base della sola [REDACTED], subentrava la stessa alle medesime condizioni contrattuali fino al previsto spirare del 30 aprile 2026. Infatti la società

[REDACTED], in data 23.03.2023 registrava alla A.E di Bari la **dichiarazione di Cessione del contratto di locazione 8946/2020 in favore della** [REDACTED], n. Protocollo 0081053 del 23/03/2023.



In data 04/04/2023 la società _____, con scrittura privata del 04/04/2023 concedeva **deroga al divieto di sublocazione** di cui all'art. 6 del contratto.

In data 17/04/2023 la _____ sublocava porzione dell'immobile indicato in contratto, con **utilizzo delle zone comuni**, alla _____ per la durata di un anno (dal 17/04/2023 al 16/04/2024) con regolare registrazione dello stesso del 08/05/2023 al n.008373 serie 3T cod ident. TUE23T008373000MD

In data 16/02/2024 la sublocatrice formulava raccomandata per **recesso anticipato dal contratto e per l'effetto lasciava l'immobile in data 16/02/2024.**

In data 23/06/2024 la _____, rappresentata e difesa dall'_____, ha trasmesso a mezzo pec al Custode Giudiziario **istanza per recesso anticipato dal contratto** asserendo che la stessa in costanza di procedura esecutiva è impossibilitata a stipulare sub locazione con terzi e non è in grado di poter sostenere il pagamento del canone per € 1.500,00 mensili, oltre Iva.

Per tali ragioni **ha comunicato di voler lasciare libero il bene a partire dal 31/12/2024** e ha chiesto fino a tale data di poter pagare un canone ridotto di € 800,00 mensili, oltre Iva.

11.2. LOTTO 2

L'immobile è risultato occupato dal _____, nella sua qualità di legale rappresentante dello _____ giusta contratto di locazione ad uso diverso dal 10/05/2022, registrato presso l'Agenzia Delle Entrate in data 10/05/2022 al n. 9197 per un canone mensile di € 730,00 oltre Iva.

Detto contratto ha previsione della prima scadenza in data 09/05/2028.

Il _____ è in regola con i pagamenti.

Detto contratto è opponibile alla procedura in quanto di data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data 10/01/2024 ai nn. 1526/1205.



11.3. LOTTO 3

L'immobile risulta libero

11.4. LOTTO 4

L'immobile è risultato occupato da [REDACTED], nella persona del suo Presidente e Amministratore Unico, [REDACTED] giusta **contratto di locazione ad uso diverso** dal 20/06/2018, registrato presso l'Agenzia Delle Entrate in data 20/06/2018 al n. 11308 per un canone mensile di € 900,00 oltre Iva .

Detto contratto ha previsione della prima scadenza in data 01/04/2023 e in assenza di recesso o disdetta si è prorogato automaticamente per altri 6 anni sino al 01/04/2029.

Detto contratto è opponibile alla procedura in quanto di data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data 10/01/2024 ai nn. 1526/1205.

11.5. LOTTO 5

L'immobile risulta libero.

12. CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Le porzioni immobiliari in Bari alla Via Colajanni e precisamente:

- l'appartamento al primo piano con tre vani salone bagno e ripostiglio distinto in Catasto al foglio 40 particella 482 sub. 24 categoria A/10 di 4 vani;
- l'appartamento al primo piano con tre vani salone bagno e ripostiglio distinto in Catasto al foglio 40 particella 482 sub. 23 categoria A/10 di 6,5 vani;
- l'appartamento al primo piano distinto in Catasto al foglio 40 particella 482 sub. 25 categoria A/10 di 4,5 vani;
- l'appartamento al primo piano distinto in Catasto al foglio 40 particella 482 sub. 26 categoria A/10 di 7 vani



- l'appartamento al primo piano distinto in Catasto al foglio 40 particella 482 sub. 22 categoria A/10 di 6 vani

sono pervenute, tra gli altri immobili, alla società [REDACTED] con sede in Bari codice fiscale 04058000722, dalla società [REDACTED] con sede in Bari codice fiscale 00263000721, con atto di compravendita per notar Domenico Memeo di Bari del 17/12/1990 repertorio n. 16870, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 31/12/1990 ai nn. 48622 registro generale e 37692 registro particolare.

Dalle visure storiche catastali per immobili risulta: Mutamento di denominazione - voltture societarie del 25/10/2018 pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio n. 36684 sede TUE registrazione volume 1t n. 33776 registrato in data 6/11/2018 - mutamento di denominazione di impresa nota presentata con modello unico n. 57.1/2018 - pratica n. BA0261856 in atti dal 6/11/2018.

13. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sul conto della eseguita e di tutti i soggetti intervenuti, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 52016 registro particolare n. 7499 del 28/10/2021 di euro 2.500.000,00 a favore Penelope Spv Srl con sede in Conegliano codice fiscale 04934510266, contro [REDACTED] con sede in Bari codice fiscale [REDACTED], in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari del 7/10/2021 repertorio n. 1043. A garanzia della somma di euro 2.392.753,87. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: intera proprietà delle unità immobiliari in Bari, alla Via Napoleone Colajanni, al foglio 40 particella 482 sub. 27 natura C2 di mq. 1081 al piano S1, particella 482 sub. 44 natura A10 di 6,5 vani al piano 1, particella 482 sub. 45 natura A10 di 4,5 vani al piano 1, particella 482 sub. 48 natura A10 di 3 vani al piano 1, particella 482 sub. 49 natura A10 di 4 vani al piano 1, particella 482 sub. 50 natura A10 di 5,5 vani al piano 1, particella 482 sub. 51 natura A10 di 3,5 vani al piano 1.



Annotazioni:

- registro generale n. 57137 registro particolare n. 6358 del 24/11/2021, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 9/11/2021 repertorio n. 1431/2021. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Bari distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 482 sub. 27.
- registro generale n. 28117 registro particolare n. 3096 del 9/6/2023, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 6/4/2023 repertorio n. 424. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Bari distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 482 sub. 32.
- iscrizione ipoteca conc.amministrativa/riscossione registro generale n. 58975 registro particolare n. 8543 del 1/12/2021 di euro 558.743,32

14. COMPUTO SUPERFICI

Ai fini del computo delle superfici si è fatto riferimento alle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* dell'Agenzia del Territorio.

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della **superficie commerciale** dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.

Le unità immobiliari sono solitamente composte da **superficie principale** e da **superfici accessorie**. Per ottenere la superficie commerciale occorre **omogeneizzare**, con opportuni coefficienti di ragguaglio, **le superfici accessorie a quella principale**.

Come specificato innanzi, i cinque lotti consistono in altrettante unità immobiliari con destinazione ad ufficio.

La superficie commerciale è stata determinata come somma dei **vani principali ed accessori diretti**, misurando la relativa superficie al lordo delle murature interne ed esterne (perimetrali), considerando queste ultime sino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari. Le murature, interne ed esterne, sono state computate per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.



Le **superfici accessorie da omogeneizzare** sono state distinte in:

- a) **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:** balconi, terrazze, verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte, a cui il D.P.R. 138/98 (allegato C) attribuisce un coefficiente di omogeneizzazione del 10%;
- b) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:** archivi, depositi, cantine, soffitte e similari, posti auto coperti o scoperti e similari.

I piccoli **terrazzini**, non praticabili, utilizzati per allocare le macchine esterne degli impianti di condizionamento, sono stati considerati come **pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare** e pertanto ad essi è stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione del 10%.

Lotto	Vani principali e accessori diretti	Pertinenze esclusive di ornamento	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata	Superficie commerciale	Superficie commerciale arrotondata*
1	163,15 mq	5,55 mq	10%	0,56 mq	163,71 mq	164,00 mq
2	93,61 mq	0,00 mq	10%	0,00 mq	93,61 mq	94,00 mq
3	146,88 mq	3,70 mq	10%	0,37 mq	147,25 mq	148,00 mq
4	120,26 mq	1,85 mq	10%	0,19 mq	120,45 mq	121,00 mq
5	80,72 mq	2,80 mq	10%	0,28 mq	81,00 mq	81,00 mq

Figura 10 – Determinazione della superficie commerciale

* La Superficie Commerciale del lotto di vendita è stata opportunamente arrotondata al metro quadrato per eccesso ai sensi del DPR D.P.R. 138/98



15. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato di ciascuno dei 5 lotti di vendita proposti lo scrivente professionista si è affidato ad un servizio a pagamento fornito dalla piattaforma web Borsino Immobiliare:

Borsino Pro.

La valutazione di un immobile tramite Borsino Pro si basa su un processo articolato e dettagliato, che combina l'analisi dei dati di mercato con un'attenta considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile. Ecco i principali passaggi seguiti:

1. **Raccolta dei Dati:** Borsino Pro dispone di un **vasto database** che raccoglie oltre 4 milioni di transazioni immobiliari con dati accurati sui prezzi effettivi di vendita, le superfici degli immobili, gli indirizzi, e altre informazioni rilevanti. Questo database viene costantemente aggiornato per riflettere i cambiamenti del mercato immobiliare. I dati sono rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali;
2. **Analisi di Mercato:** Viene effettuata un'analisi approfondita dei trend di mercato a livello comunale e zonale. Questo processo prevede lo **studio dei prezzi di vendita degli immobili nella stessa area geografica**, tenendo conto delle variazioni stagionali e delle tendenze a lungo termine. L'obiettivo è quello di ottenere un quadro preciso e aggiornato del valore immobiliare nella zona specifica.
3. **Calcolo della Superficie Commerciale:** La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata secondo standard precisi, che includono la considerazione degli spazi utili e accessori. Questo calcolo è fondamentale per determinare il valore di mercato dell'immobile, poiché la superficie commerciale è uno dei principali parametri di valutazione.
4. **Applicazione dei Coefficienti di Merito:** Una volta raccolti i dati e calcolata la superficie commerciale, vengono applicati vari **coefficienti di merito per riflettere le specifiche caratteristiche dell'immobile**. Questi coefficienti tengono conto di fattori quali:
 - 4.1. Stato locativo: Valuta se l'immobile è affittato o libero.



- 4.2. Stato di conservazione: Considera la condizione generale dell'immobile, inclusi eventuali lavori di manutenzione necessari.
- 4.3. Luminosità: Valuta la quantità di luce naturale che l'immobile riceve.
- 4.4. Esposizione e Vista: Considera l'orientamento dell'immobile e la qualità della vista offerta.
- 4.5. Riscaldamento: Tieni conto del tipo di impianto di riscaldamento presente nell'immobile.
5. **Determinazione del Valore di Mercato:** Integrando tutti i dati raccolti e i coefficienti di merito applicati, si arriva alla determinazione del valore di mercato dell'immobile. Questo valore rappresenta una stima accurata e professionale basata su un'analisi approfondita e oggettiva. procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione;
6. **Riscontro Valutazione:** Confronto del valore di mercato ottenuto con i prezzi di immobili comparabili (stessa categoria catastale, dimensioni e caratteristiche analoghe) realmente venduti in un range di 2 km nei due anni precedenti.

A conclusione di questo articolato processo è stato prodotto un report dettagliato [cfr. Allegati 15, 16, 17, 18, 19 – Valutazione lotto] per ciascun lotto di vendita che si riassume nella seguente tabella:

Lotto	Superficie commerciale	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Prezzo medio compravenduti	Valore di stima	Valore al mq
1	164,00 mq	165.279,00 €	175.241,00 €	185.204,00 €	189.542,00 €	185.000,00 €	1.128,05 €/mq
2	94,00 mq	87.964,00 €	95.095,00 €	100.501,00 €	100.702,00 €	100.000,00 €	1.063,83 €/mq
3	148,00 mq	150.529,00 €	159.603,00 €	168.676,00 €	157.104,00 €	157.000,00 €	1.060,81 €/mq
4	121,00 mq	101.442,00 €	107.556,00 €	113.671,00 €	105.905,00 €	105.000,00 €	867,77 €/mq
5	81,00 mq	91.964,00 €	97.507,00 €	103.050,00 €	95.500,00 €	95.000,00 €	1.172,84 €/mq

Figura 11 – Individuazione del più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato per ciascun Lotto di vendita



16. CONCLUSIONI

Nel precedente capitolo è stato individuato il più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato per ciascun Lotto di vendita.

Così come richiesto i valori di stima calcolati vanno ridotti di un'aliquota pari ad un 15% (per tener conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc.) oltre che degli oneri per sanare le **difformità urbanistico-edilizie e catastali rilevate**:

Lotto	Superficie commerciale	Valore di stima	Regolarizzazione Urbanistico-edilizia	Regolarizzazione Catastale	Valore a base d'asta	Arrotondamento
1	164,00 mq	185.000,00 €	0,00 €	0,00 €	157.250,00 €	157.000,00 €
2	94,00 mq	100.000,00 €	0,00 €	0,00 €	85.000,00 €	85.000,00 €
3	148,00 mq	157.000,00 €	2.000,00 €	500,00 €	130.950,00 €	131.000,00 €
4	121,00 mq	105.000,00 €	0,00 €	0,00 €	89.250,00 €	89.000,00 €
5	81,00 mq	95.000,00 €	0,00 €	0,00 €	80.750,00 €	81.000,00 €

Assolto il mandato affidato deposito la presente relazione unitamente a tutti gli allegati, il tutto in assolvimento dell'incarico conferito e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 03/01/2025

