

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SEZIONE 01**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE INTEGRATIVA DELLA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**SINTESI DELLA ATTIVITÀ SVOLTA ED AGGIORNAMENTO DELLA STIMA
DELL'IMMOBILE COMMERCIALE DI BARI VIA ENRICO TOTI N°76**

CAUSA: N°5.859/2010 R.G.C.O.

[REDACTED]
C/O
[REDACTED]

GIUDICE : dott. Alessandro CARRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C. T. U : dott.ing. Giuseppe SPINELLI

Bari, 14.04.2022 RELAZIONE INTEGRATIVA DI CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. GIUSEPPE SPINELLI INGEGNERE C.F.: SPN GPP 61L13 H749S P. IVA: 04027270729 COD.UNIVOCO: W7VYJK9
STUDIO DI PROGETTAZIONE EDILE ED URBANA VIA CARLO TANZI N°19, 70121 BARI
ALBO INGEGNERI PROVINCIA DI BARI: 4.136 - ALBO LEGGEN°818/84:BA04136I01675 - ALBO DEI CTU TRIBUNALE DI BARI: 1.616
TEL/FAX:0804034671 CELL.:3938701762 E-MAIL:giuseppespinelli@vargilio.it PEC: giuseppe.spinelli2@ingpec.eu

1

PREMESSA



Il Giudice del Tribunale Ordinario di Bari - Sezione 01, durante la udienza del giorno 06 ottobre 2010 nominò lo scrivente quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n°5.859/2010 del Ruolo Generale ponendo un unico quesito, registrato nel Verbale di Udienza del 07 aprile 2011, qui di seguito riproposto:

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO DA DIVIDERE E DI REDIGERE PROGETTO DI DIVISIONE.

La Relazione di CTU in bozza venne spedita alle Parti -affinché potessero esprimere eventuali motivate osservazioni- con Raccomandata AR postale del 05 marzo 2012 mentre poi venne depositata in Cancelleria in data 23 aprile 2012.

La Relazione di CTU del 23 aprile 2012 segnalò che l'Immobile posto in Bari alla via Enrico Toti n.°76 era afflitto da alcune irregolarità:

- edilizie, stante la difformità tra la consistenza e la conformazione dello stato dei luoghi -ispezionati durante gli accessi peritali- ed il progetto edilizio assentito dalla Città di Bari con la Licenza di Costruzione n°1242 del 28 novembre 1958 e con la successiva Licenza di Costruzione n°609 del 13 maggio 1959 (relativa a parti dello stabile condominiale distinte dall'immobile che ci occupa).
- fiscali, in quanto le planimetrie catastali originarie, depositate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 26.01.1960 e mai variate fino al 12 gennaio 2022, non erano coerenti con i titoli edilizi che ne avevano consentito la edificazione mentre risultavano affini con lo stato dei luoghi che, in tutta evidenza, non sembrano essere mai stati modificati dopo la costruzione fino alla attualità.

Di recente, lo scrivente è stato convocato per la Udienza del 14 marzo 2019 nel corso della quale il Giudice dott. Alessandro CARRA ha disposto quanto di seguito riproposto:

conferisce formale incarico al CTU già nominato in atti che ha già predisposto l'elaborato peritale con cui è stato già predisposto il progetto divisionale, di curare il progetto di sanatoria degli abusi sanabili concernenti il secondo immobile non ancora venduto, del compendio divisionale come meglio descritto e catastalmente identificato in atti

1

ossia del locale commerciale, articolato su due livelli (il piano terra ed il piano interrato) posto in Bari alla via Enrico Toti n°76 identificato in Catasto Fabbricati di Bari con il Foglio 32 Particella n°392 Sub 2.

Inoltre, nel corso della Udiienza del 21 novembre 2019 il Giudice dott. Alessandro CARRA ha disposto quanto di seguito riproposto:

rinvia al 25 giugno 2020 anche per consentire il perfezionamento dell'iter già avviato dall'ing. Spinelli di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile sito in Bari alla via E. Toti n°76. Investe, altresì, il CTU dott.ing. Spinelli del compito di procedere ad una nuova stima del medesimo immobile che aggiorni il prezzo di stima con i correnti valori di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LA ATTIVITÀ DI PROGETTAZIONE SVOLTA DAL CONSULENTE D'UFFICIO

2.1 GLI ILLECITI EDILIZI DA SANARE E LA PROCEDURA AMMINISTRATIVA DA ADOTTARE

Gli illeciti edilizi ed urbanistici rilevati dalla Relazione di CTU del 23.04.2012 a carico dell'immobile con destinazione d'uso commerciale, posto in Bari alla via Enrico Toti n°76, erano costituiti:

- dall'incremento di utilizzazione volumetrica, di limitata e modesta entità, eseguito su superfici in proprietà esclusiva
- dalla riconfigurazione della distribuzione interna

realizzati in formale difformità rispetto agli elaborati grafici di progetto assentiti dalla Licenza di Costruzione n°1242 del 28 novembre 1958 dall'originario costruttore durante la edificazione dello stabile a prevalente destinazione residenziale.

Tale ultima particolare circostanza emerge dal raffronto tra la planimetria catastale, depositata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 26 gennaio 1960 al termine dei lavori di edificazione del fabbricato residenziale e mai variata sino al 12 gennaio 2022, affine con lo stato dei luoghi ma difforme dalla planimetria del Piano Terra dell'elaborato grafico assentito dalla Licenza di Costruzione n°1242 del 28 novembre 1958.

La Licenza di Costruzione n°1242 del 28 novembre 1958 è stata rilasciata nel periodo in cui vigeva il Piano Regolatore Comunale redatto dagli architetti Alberto CALZA BINI e Marcello PIACENTINI, approvato con D.P.R. 30 novembre 1954,

Per tale tipologia di intervento è stata invocata la Legge Regione Puglia 30 luglio 2009 n°14, Misure Straordinarie e Urgenti a Sostegno dell'Attività Edilizia e per il Miglioramento della Qualità del Patrimonio Edilizio Residenziale, come modificata ed integrata da provvedimenti legislativi successivi vigenti all'atto della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire inoltrata al SUE del Comune di Bari in data 18 novembre 2019.

Per tale tipologia di intervento è stata invocata la lett. b comma 1 art. 3, Definizione degli Interventi Edilizi, del DPR 06 giugno 2001 n°380, Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia, come oggi modificata ed integrata da provvedimenti legislativi successivi.

riportata in allegato come Doc.02.G: la planimetria rappresenta una consistenza ed una configurazione edilizia aderente allo stato dei luoghi
riportata in allegato come Doc.02.D: la planimetria rappresenta una consistenza ed una configurazione edilizia parzialmente differente rispetto allo stato dei luoghi.

riportata in allegato come Doc.02.C

vigente dal 1954 al 1976 ossia sino a quando è stato sostituito dall'attuale Piano Regolatore Generale redatto dall'arch. Ludovico QUARONI.

Le opere per le quali è stato chiesto l'Accertamento di Conformità risultano conformi sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della esecuzione che alla disciplina urbanistica ed edilizia attuale, ossia vigente al momento della domanda.

L'incremento di utilizzazione volumetrica eseguito in parziale modifica rispetto al titolo edilizio è caratterizzato da una superficie edilizia lorda pari a $Sl[B4]=9,18mq$ e da un Volume Edilizio lordo pari a $Ve[B4]=35,34mc$ che, se rapportati agli omologhi valori della consistenza legittimata dalla Licenza di Costruzione n°1242 del 28 novembre 1958, rappresentano rispettivamente un incremento del 8,8% in termini di superficie edilizia e del 9,4% in termini di volume edilizio.

Gli altri parametri edilizi che caratterizzano l'incremento volumetrico che ci occupa sono la Superficie Utile $Su[B4]= 8,05mq$; l'Altezza Edilizia Utile $Hu[B4]=3,60m$; l'Altezza edilizia Totale $He[B4]=3,85m$.

Per l'incremento di utilizzazione volumetrica è stata invocata la Legge Regione Puglia 30 luglio 2009 n°14, Misure Straordinarie e Urgenti a Sostegno dell'Attività Edilizia e per il Miglioramento della Qualità del Patrimonio Edilizio Residenziale, come modificata ed integrata da provvedimenti legislativi successivi vigenti all'atto della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire inoltrata al SUE del Comune di Bari in data 18 novembre 2019.

Per la riconfigurazione della distribuzione interna intervento è stata invocata la lett. b comma 1 art. 3, Definizione degli Interventi Edilizi, del DPR 06 giugno 2001 n°380, Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia, come oggi modificata ed integrata da provvedimenti legislativi successivi.

Infine, l'incremento di utilizzazione volumetrica e la variazione della configurazione interna sono stati eseguiti, per quanto già dedotto, dall'originario costruttore e proprietario esclusivo dello stabile prima della conclusione dei lavori assentiti con la Licenza di Costruzione n°1242 del 28 novembre 1958 e, pertanto, sono stati eseguiti dal "padre di famiglia" su aree in proprietà esclusiva senza l'intervento dei diritti dei terzi.

2.2 GLI ATTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI PREDISPOSTI PER LA RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Consulente d'Ufficio, in ottemperanza dell'incarico ricevuto, ha predisposto la modulistica e gli elaborati tecnici necessari -in coerenza con le disposizioni legislative, normative e regolamentari vigenti- a formalizzare la richiesta del Permesso di Costruire per accertamento di conformità -ai sensi dell'art. 36 DPR 06 giugno 2001 n°380 e smi- che è stata inoltrata telematicamente allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Bari ottenendo la "Ricevuta avvenuta presentazione e Comunicazione avvio del Procedimento" del 18 novembre 2019- protocollo n°6.11-F7092 del 18.11.2019 relativa alla Pratica Edilizia n° [REDACTED]-060614-7530959.

In tale occasione sono stati redatti e trasmessi, oltre alla modulistica relativa alla istanza del Permesso di Costruire, anche gli elaborati di progetto di seguito indicati con la stessa denominazione della documentazione fornita in allegato:

- AR-A - RELAZIONE
- AR-B - FOTO E DOCUMENTI ALLEGATI A RELAZIONE
- AR-01 - PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO
- AR-02 - PIANTE E SEZIONI LEGITTIME
- AR-03 - PIANTE E SEZIONI DA LEGITTIMARE
- MOD. 17 - DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA - agg. 2019_04_26
- DOCUMENTI PER CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Successivamente, con spirito di leale collaborazione con il SUE del Comune di Bari, lo scrivente ha preso contatti con il tecnico istruttore e, ritenuto di

si tratta degli allegati:

- DOC.01.A- E-2019_11_18-A-PEC da SUE Bari RICEVUTA DEPOSITO E PROTOCOLLO
- DOC.01.B- E-2019_11_18-B-PEC da SUE Bari - 1000_riepilogo

si tratta degli allegati:

DOC.01.C-2019_11_18-01-[REDACTED]-via Toti 76- Istanza PDC + ASSEVERAZIONE

allegato: DOC.01.D - 2019_11_18 - 13 - [REDACTED] - via Toti 76 - AR-A - RELAZIONE - Deflv2

allegato: DOC.01.E - 2019_11_18 - 14 - [REDACTED] - via Toti 76 - AR-B - FOTO E DOCUMENTI ALLEGATI A RELAZIONE - Deflv1

allegato: DOC.01.F - 2019_11_18 - 10 - [REDACTED] - via Toti 76 - AR-01 - PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO - Deflv1

allegato: DOC.01.G - 2019_11_18 - 11 - [REDACTED] - via Toti 76 - AR-02 - PIANTE E SEZIONI LEGITTIME- Deflv1

allegato: DOC.01.H - 2019_11_18 - 12 - [REDACTED] - via Toti 76 - AR-03 - PIANTE E SEZIONI DA LEGITTIMARE - Deflv1

allegato: DOC.01.I - 2019_11_18 - 17 - [REDACTED] - via Toti 76 - MOD. 17 - DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA - agg. 2019_04_26

allegato: DOC.01.L - 2019_11_18 - 18 - [REDACTED] - via Toti 76 - DOCUMENTI PER CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE Sportello Unico per l'Edilizia

dover precisare ulteriormente alcuni passaggi fondamentali di una procedura molto articolata e complessa sebbene avesse per oggetto la regolarizzazione di una piccolo ampliamento volumetrico, con la nota prot. n°c_a662/2020/1734 del 06.01.2020 ha integrato spontaneamente quanto già in precedenza trasmesso, inviando la Relazione Tecnica aggiornata e parte della documentazione acquisita per poter effettuare la progettazione .

Il SUE del Comune di Bari, svolta la istruttoria della pratica edilizia del Permesso di Costruire n°F7092/2019 del 18.11.2019, ha espresso il "Parere Favorevole al Permesso in Sanatoria ai sensi dell'art. 36-37 del DPR 380/01 in applicazione al Piano Casa Legge Regionale n°14 del 30.07.2009 e smi per interventi straordinari di ampliamento ai sensi dell'art. 3" che ha comunicato con la PEC di notifica prot. n°c_a662/2020/163982 del 21.07.2020 ed ha effettuato la "Richiesta Adempimenti necessari alla formazione del Titolo Edilizio" con la quale ha chiesto:

1. Copia del Titolo di Proprietà registrato
2. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, presentato sotto forma di autocertificazione, nella quale il richiedente attesti la qualità di attuale proprietario dell'immobile (modello 3)
3. Dichiarazione del professionista abilitato, resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (modello 17)
4. Parere del Servizio Igiene Pubblica A.S.L. (da richiedere a cura dell'istante direttamente allo Sportello Unico) ovvero autocertificazione - ove consentito - ai sensi dell'art.20 comma 1, D.P.R. 380/01 a firma del professionista abilitato.
5. Parere VVF e dei grafici ad esso allegati, ovvero dichiarazione resa dal

si tratta dell'allegato:

DOC.02.A - E-2020_01_06-CTU [REDACTED]-SUE-RICEVUTA TX INTEGRAZIONE

si tratta dell'allegato:

DOC.02.B - AR-A.1-RELAZIONE [REDACTED]-BARI-Deflv3-PRECISAZIONI

si tratta degli allegati:

- DOC.02.C - All.02-LICENZA DI COSTRUZIONE 1242 DEL 28.11.1958
 - DOC.02.D - All.03-PROGETTO ASSENTITO CON LIC. COSTRUZIONE 1242 DEL 28.11.1958
 - DOC.02.E - All.04.a - LICENZA DI COSTRUZIONE 609 DEL 13.05.1959
 - DOC.02.F - All.04.b - PROGETTO ASSENTITO CON LIC. COSTRUZIONE 609 DEL 13.05.1959
 - DOC.02.G - All.05 - PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO TERRA DEPOSITATA IL 26.01.1960
 - DOC.02.H - All.06 - PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO INTERRATO DEPOSITATA IL 26.01.1960
 - DOC.02.I - All.07 - VISURA STORICA PER IMMOBILE - FG. 32 P.LLA 392 SUB. 2 Sportello Unico per l'Edilizia
- si tratta degli allegati:
- DOC.03.A - E 2020_07_21-PEC DA UTC-NOTIFICA ADEMPIMENTI PER PDC
 - DOC.03.B - E 2020_07_21-F7092_2019_notifica_adempimenti

- tecnico abilitato di insussistenza dell'adempimento (motivata).
6. Dichiarazione e relativi elaborati grafici, di conformità ai fini del superamento delle barriere architettoniche a firma di professionista abilitato (Capo III T.U.E. -DPR 380/01, artt. 77 e 82 del D.P.R. 380/01). Dichiarazione e relativi elaborati grafici, di conformità ai fini del superamento delle barriere architettoniche a firma di professionista abilitato (Capo III T.U.E. -DPR 380/01, artt. 77 e 82 del D.P.R. 380/01).
 7. Relazione asseverata da professionista abilitato, afferente l'osservanza dell'opera progettata ai disposti della L.R. 3/02 (inquinamento acustico).
 8. Copia dell'avvenuta presentazione della variazione catastale relativamente all'intervento eseguito (DOCFA completo + copia della ricevuta di presentazione), ai sensi dell'art. 1, comma 336, Legge 311/04 e ss.mm.ii.
 9. Perizia stragiudiziale redatta dal tecnico abilitato ai sensi dell'art. 5 co. 6 bis della L.R. 14/2009, completa della attestazione della "volumetria spettante al singolo proprietario in applicazione delle vigenti tabelle millesimali relative al valore condominiale delle unità costituenti l'intero edificio" ecc. ecc.
 10. Adempimento dovuto per le opere su parti comuni o modifiche esterne di un fabbricato condominiale e che l'amministratore deve disporre della delibera dell'assemblea condominiale di approvazione delle opere, ovvero dichiarazione resa dal tecnico abilitato e dal proprietario di insussistenza dell'adempimento (motivata).
 11. Certificato di idoneità statica delle seguenti variazioni strutturali
 12. Attestazione di avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla Legge n.10/91 -D.Lgs. 192/05 -D.M. 37/08 -Decreto 26/06/2015 ecc Manca l'attestazione di avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla Legge n.10/91 -D.Lgs. 192/05 -D.M. 37/08 -Decreto 26/06/2015 ecc
 13. Contributo di costruzione per nuove superfici per Ampliamento volumetrico e sanzione prevista dall'art.36 co. 2 del DPR 380/01
 14. Monetizzazione standard urbanistico in Zona di Completamento B3 (20% x mc. incremento volumetrico)
 15. Monetizzazione degli spazi per i parcheggi pertinenziali commisurati al costo di acquisizione di aree omogenee in Zona di Completamento B3 Monetizzazione parcheggio (1 mq. ogni 10 mc.)
 16. Sanzione ai sensi dell'art.37 e art.6bis co.5 del DPR 380/01 per Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità
 17. Sanzione ai sensi dell'art.37 e art.6bis co.5 del DPR 380/01 per Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità
 18. Marca da bollo -€ 16,00 (estremi del codice identificativo della marca da bollo e scansione della stessa, annullata mediante la data, ovvero altre

modalità di assolvimento, anche virtuale, dell'imposta di bollo da consegnare all'atto del ritiro del P. di C.).

tra le quali figura la richiesta di pagamenti di oneri, di monetizzazioni e/o di sanzioni per un importo complessivo di euro 17.218,50.

Successivamente il CTU con PEC del 14.02.2021 inviata al SUE del Comune di Bari ha chiesto, oltre alla proroga del termine per gli adempimenti di cui alla notifica prot. n°c_a662/2020/163982 del 21.07.2020, anche la rideterminazione delle somme da corrispondere per oneri, per la monetizzazione e/o per sanzioni.

La richiesta del CTU è stata accolta tanto che il al SUE del Comune di Bari con la PEC del 23.02.2021 ha comunicato la notifica prot.c_a662/2021/47374 con la quale, concedendo la proroga richiesta, ha rimodulato gli "Adempimenti necessari alla formazione del Titolo Edilizio" con la quale la richiesta di pagamenti per oneri, per monetizzazioni e per sanzioni è stata di euro 7.547,03, di molto minore rispetto alla precedente richiesta.

2.3 GLI ADEMPIMENTI RICHIESTI DAL SUE DEL COMUNE DI BARI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

In data 19 gennaio 2022 con due inoltri distinti sono stati trasmessi tutti gli "Adempimenti necessari alla formazione del Titolo Edilizio" richiesti dal SUE del Comune di Bari.

si tratta delle somme indicate in corrispondenza dei punti 13, 14, 15, 16, 17 della "Richiesta Adempimenti necessari alla formazione del Titolo Edilizio" prot. n°c_a662/2020/163982 del 21.07.2020

si tratta dell'allegato:

DOC.04.A - U-2021.02.14 - PEC A SUE COMUNE BARI

si tratta degli allegati:

• DOC.04.B - 2021_02_14-PdC [REDACTED] - via Toti 76-RICHIESTA PROROGA ADEMPIMENTI NOTIFICA

• DOC. 04.C - 2019_11_18 - 18 - P [REDACTED] - via Toti 76 - DOCUMENTI PER CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

allegato: DOC. 05.A - E-2021.02.23 - PEC DA SUE COMUNE BARI

si tratta dell'allegato:

DOC.05.B - 20210223_PDC_F7092_2019_aggiornamento_notifica_adempimenti

si tratta delle somme indicate in corrispondenza dei punti 13, 14, 15 e 16 della notifica "Adempimenti necessari alla formazione del Titolo Edilizio" prot. prot.c_a662/2021/47374 del 23.02.2021

per ciascuno dei quali sono pervenute a mezzo PEC altrettante ricevute di trasmissione riportate quale allegato:

• DOC. 06.A - E-2022_01_19-A - PEC 1 - RICEVUTA DA SUE BARI INTEGRAZIONE ADEMPIMENTI PER IL PDC - PARTE 1

• DOC. 06.B - E-2022_01_19-B - PEC 2 - RICEVUTA DA SUE BARI INTEGRAZIONE ADEMPIMENTI PER IL PDC - PARTE 2

allegato:

I documenti trasmessi sono i seguenti:

- DICHIARAZIONE SUCCESSIONE DI [REDACTED] 262_2009 DEL 05.02.2009
- CERTIFICATO DI MORTE DI AN [REDACTED] 08.12.2004
- DICH SOSTITUTIVA ATTO NOTORIETA 07_02_2008 [REDACTED]
- MOD 03 - [REDACTED] - ATTUALIZZAZIONE PROPRIETA'
- [REDACTED] - DOC IDENTITA
- MOD 03 - [REDACTED] - ATTUALIZZAZIONE PROPRIETA
- [REDACTED] - C. Identità
- **DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA**
- MOD. 10 - AUTOCERTIFICAZIONE SANITARIA
- **DICHIARAZIONE DI INSUSSISTENZA PARERE VV.F.**
- **DICHIARAZIONE INERENTE AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED ALLEGATO GRAFICO**
- **DICHIARAZIONE DI INSUSSISTENZA DELLA VERIFICA DEL RUMORE**
- **DOCFA VARIAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE**
- RICEVUTA AVVENUTA DENUNCIA DI VARIAZIONE
- VISURA - Bari Fabbricati Fg32 Plla 392 Sub 2 (2022_01_19)
- **PERIZIA GIURATA BONUS VOLUMETRICO**
- **INSUSSISTENZA DICHIARAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO⁴⁵**
- **CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA DM 20.09.1985⁴⁶**

DOC.05.B - 20210223_PDC_F7092_2019_aggiornamento_notifica_administratori
allegato: DOC. 06.C - 01.A - DICHIARAZIONE SUCCESSIONE DI [REDACTED]
262_2009 DEL 05.02.2009
allegato: DOC. 06.C - 01.B - CERTIFICATO DI MORTE DI [REDACTED]
08.12.2004
allegato: DOC. 06.C - 01.C - DICH SOSTITUTIVA ATTO NOTORIETA 07_02_2008 -
[REDACTED]
allegato: DOC. 06.C - 02.A.1 - [REDACTED] - via Toti 76 - MOD 03 -
[REDACTED] - ATTUALIZZAZIONE PROPRIETA
allegato: DOC. 06.C - 02.A.2 - [REDACTED] - DOC IDENTITA
allegato: DCC. 06.C - 02.B.1 - [REDACTED] - via Toti 76 - MOD 03 -
[REDACTED] - ATTUALIZZAZIONE PROPRIETA
allegato: DOC. 06.C - 02.B.2 - [REDACTED] - C. Identità
allegato: DOC. 06.C - 03 - [REDACTED] - via Toti 76 - MOD. 17 -
DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA
allegato: DOC. 06.C - 04 - [REDACTED] - via Toti 76 - MOD. 10 -
AUTOCERTIFICAZIONE SANITARIA
allegato: DOC. 06.C - 05 - [REDACTED] - via Toti 76 - DICH
INSUSSISTENZA VV.F.
allegato: DOC. 06.C - 06 - [REDACTED] - via Toti 76 - DICHIARAZIONE
BARRIERE ARCHITETTONICHE ED ALLEGATO GRAFICO
allegato: DOC. 06.C - 07 - [REDACTED] - via Toti 76 - DICH
INSUSSISTENZA RUMORE
allegato: DOC. 06.C - 08.A - 2022_01_10 - DOCFA VARIAZIONE PLANIMETRIA
CATASTALE
allegato: DOC. 06.C - 08.B - RICEVUTA AVVENUTA DENUNCIA DI VARIAZIONE
allegato: DCC. 06.C - 08.C - VISURA - Bari Fabbricati Fg32 Plla 392 Sub 2
(2022_01_19)
allegato: DOC. 06.C - 09 - [REDACTED] - via Toti 76 - PERIZIA GIURATA
BONUS VOLUMETRICO
allegato: DOC. 06.C - 10 - [REDACTED] - via Toti 76 - INSUSSISTENZA
DICH AMMINISTRATORE Def3v1

- INSUSSISTENZA DEGLI ADEMPIMENTI INERENTI AL DEPOSITO DEGLI IMPIANTI

- Oneri delle Urbanizzazioni Primarie
- Oneri delle Urbanizzazioni Secondarie
- Oneri del Costo di Costruzione
- Sanzione amm.va Ampliamento Volumetrico
- Monetizzazione Standard Urbanistico
- Monetizzazione Parcheggi Pertinenziali
- Sanzione ex art.37 e 6bis co5 DPR 301_2001
- Dichiarazione dell'assolvimento della imposta di bollo per il rilascio
- LICENZA DI COSTRUZIONE 1242 DEL 28.11.1958
- PROGETTO ASSENTITO CON LIC. COSTRUZIONE 1242 DEL 28.11.1958
- LICENZA DI COSTRUZIONE 609 DEL 13.05.1959
- PROGETTO ASSENTITO CON LIC. COSTRUZIONE 609 DEL 13.05.1959
- PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO TERRA DEPOSITATA IL 26.01.1960
- PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO INTERRATO DEPOSITATA IL 26.01.1960
- [REDACTED] - SCIA PER CESSAZIONE ATTIVITA DAL 31.12.2019
- Tabelle Millesimali del Condominio di Bari via E. Toti
- PEC RICEVUTA DA AMMINISTRATORE - INVIO TABELLE MILLESIMALI
- CARTA DI IDENTITA [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

allegato: DCC. 06.C - 11 - Pd [REDACTED] - via Toti 76 - Cert. Idoneità Statica DM 20.09.1985 Def1 v1

allegato: DOC. 06.C - 12 - PdC [REDACTED] - via Toti 76 - INSUSSISTENZA ADEMPIMENTI IMPIANTI

allegato: DOC. 06.C - 13.A - Urbanizzazioni Primarie

allegato: DOC. 06.C - 13.B - Urbanizzazioni Secondarie

allegato: DOC. 06.C - 13.C - Costo di Costruzione

allegato: DOC. 06.C - 13.D - Sanzione amm.va Ampliamento Volumetrico

allegato: DOC. 06.C - 14 - Monetizzazione Standard Urbanistico

allegato: DOC. 06.C - 15 - Monetizzazione Parcheggi Pertinenziali

allegato: DOC. 06.C - 16 - Sanzione ex art. 37 e 6bis co5 DPR 301_2001

allegato: DOC. 06.C - 2022_02_04 -17 - [REDACTED] - via Toti 76 - dichiarazione-assolvimento-imposta-di-bollo per il rilascio

allegato: DOC. 06.C - All. 02 - LICENZA DI COSTRUZIONE 1242 DEL 28.11.1958

allegato: DOC. 06.C - All. 03 - PROGETTO ASSENTITO CON LIC. COSTRUZIONE 1242 DEL 28.11.1958

allegato: DOC. 06.C - All. 04.a - LICENZA DI COSTRUZIONE 609 DEL 13.05.1959

allegato: DOC. 06.C - All. 04.b - PROGETTO ASSENTITO CON LIC. COSTRUZIONE 609 DEL 13.05.1959

allegato: DOC. 06.C - All. 05 - PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO TERRA DEPOSITATA IL 26.01.1960

allegato: DOC. 06.C - All. 06 - PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO INTERRATO DEPOSITATA IL 26.01.1960

allegato: DOC. 06.C - All.08 - [REDACTED] - SCIA PER CESSAZIONE ATTIVITA DAL 31.12.2019

DOC. 06.C - All.08 - [REDACTED] - SCIA PER CESSAZIONE ATTIVITA DAL 31.12.2019

allegato: DOC. 06.C - All.09.A - Tabelle Mill. (Toti 74)

allegato: DOC. 06.C - All.09.B - PEC RICEVUTA DA AMMINISTRATORE - INVIO TABELLE MILLESIMALI

allegato: DOC. 06.C - All.10 - CARTA DI IDENTITA [REDACTED]

2.4 IL PERMESSO DI COSTRUIRE n°7092/2019 DEL 08.03.2022

Il SUE del Comune di Bari con PEC prot. n°c_a662/2022/80362 del 11 marzo 2022 ha trasmesso il Permesso di Costruire n°7092/2019 del 08.03.2022 ed i collegati elaborati di progetto assentiti con il quale risulta legittimato l'immobile di proprietà pro quota dell'indiviso di [REDACTED] posto in Bari alla via Enrico Toti n°76 articolato su due livelli, il Piano Terra ed il Piano Interrato, con destinazione d'uso Commerciale.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

si tratta dell'allegato: DOC.07.A - PEC DA SUE COMUNE DI BARI - TRASMISSIONE PERMESSO DI COSTRUIRE ED ALLEGATI

si tratta dell'allegato: 20220308_PDC_F7092_2019_rilascio provvedimento

si tratta dell'allegato:

20220308_PDC_F7092_2019_allegati_provvedimento.zip
20220308_PDC_F7092_2019_allegati_provvedimento.zip

sottoscritto con firma digitale dall'ing. Pompeo COLACICCO, dirigente della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari che contiene i seguenti file:

- AR_01_PLANIMETRIE_DI_INQUADRAMENTO_Def1v1
- AR_02_PIANTE_E_SEZIONI_LEGITTIME_Def1v1
- AR_03_PIANTE_E_SEZIONI_DA_LEGITTIMARE_Def1v1
- AR_A_RELAZIONE_Def1v2
- AR_B_FOTO_E_DOCUMENTI_ALLEGATI_A_RELAZIONE_Def1v1

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DELL'IMMOBILE DI BARI VIA E. TOTI n°76



3.0 PREMESSA ED AVVERTENZE

Nel corso della Udienza del 21 novembre 2019 il Giudice dott. Alessandro CARRA ha disposto quanto di seguito riproposto:

rinvia al 25 giugno 2020 anche per consentire il perfezionamento dell'iter già avviato dall'ing. Spinelli di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile sito in Bari alla via E. Toti n°76. Investe, altresì, il CTU dott.ing. Spinelli del compito di procedere ad una nuova stima del medesimo immobile che aggiorni il prezzo di stima con i correnti valori di mercato.

La stima dell'Immobile Commerciale di Bari via Enrico Toti n°76, Piano Terra e Piano Interrato, che segue aggiorna, modifica e sostituisce integralmente quella già condotta nella Relazione di CTU depositata il 23 aprile 2012.

3.1 DESCRIZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE UBICATO IN BARI ALLA VIA ENRICO TOTI n°76, PIANO TERRA E PIANO INTERRATO.

Di seguito si procederà alla descrizione del secondo degli immobili oggetto della richiesta di scioglimento giudiziario e, precisamente, del locale ad uso commerciale ubicato in Bari alla via Enrico Toti n°76, Piano Terra e Piano Interrato, illustrando il contesto urbano in cui è inserito e le sue peculiari caratteristiche utili alla formulazione del giudizio di stima.

3.2 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE NEL CONTESTO URBANO.

La unità immobiliare ad uso commerciale occupa parte del piano terra e del piano interrato di uno stabile condominiale costituito da cinque piani in elevazione, a prevalente destinazione residenziale, sul piano terra, a destinazione commerciale (Allegato n°01 - Foto n°20-21 della Relazione di CTU del 23.04.2012).

Il locale ad uso commerciale è provvisto di accesso autonomo, indipendente e diretto dalla strada pubblica, collocato al civico 76 di via Enrico Toti, nel rione San Pasquale di Bari.

L'immobile ricade in una zona popolosa, densamente abitata, caratterizzata da una cospicua dotazione di attrezzature e di servizi pubblici, sia di livello urbano (scuole materne, scuole elementari, scuole medie, negozi di vicinato, supermercati, uffici pubblici, caserma dei carabinieri, ecc.) sia di livello sovra urbano (scuole superiori, università, stazione di autolinee delle Ferrovie Sud Est, stazione ferroviaria delle Ferrovie dello Stato e delle Ferrovie Sud Est, ecc.).

In particolare, la via Enrico Toti è:

- costituita da una strada di limitata estensione che si attesta alla estremità ovest su viale Unità di Italia (strada urbana di primaria importanza, tanto per la circolazione veicolare quanto per quella pedonale) mentre alla estremità est sulla via Re David (strada urbana di rilevante importanza, più per la circolazione pedonale e meno per quella veicolare)
- caratterizzata da una sezione stradale di limitata ampiezza, tanto che è stata resa a senso unico di circolazione.

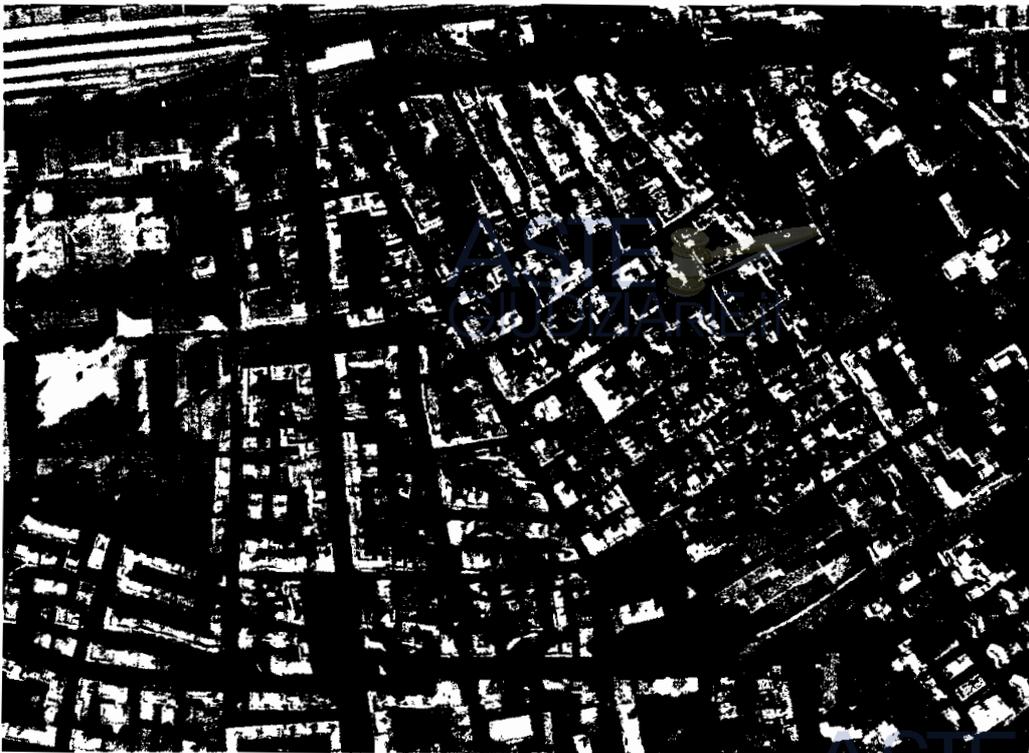


Fig. 3.1- Stralcio della ortofoto n°37 del Comune di Bari con la indicazione (cerchio di colore rosso) della ubicazione del locale ad uso commerciale in via Enrico Toti n°76.

3.3 L'IMMOBILE NEL CONTESTO URBANISTICO.

La vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Bari è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n°991 del 12.12.1973

ed approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°1475 del 8 luglio 1976.

Le Norme Tecniche di Attuazione sono state oggetto di specifica variante normativa approvata con Delibera di Giunta Regionale n°2.415 del 10.12.2008, pubblicata sul BURP n°14 del 23.01.2009.

L'immobile in oggetto, ubicato in Bari alla via Enrico Toti n°76, ricade in area omogenea tipizzata come "Zona Residenziale B3" (Fig.3.2), disciplinata direttamente dall'**art.48 delle N.T.A. del P.R.G.** vigente in quanto non esistono Piani Urbanistici Esecutivi (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, ecc.) formati e/o vigenti.

La destinazione d'uso commerciale ovvero anche quella di laboratorio per la preparazione di prodotti da forno **che** è stata insediata **nel locale** che ci occupa fino al 31.12.2020 **è compatibile con la destinazione urbanistica della zona in cui ricade.**

L'art.48 delle N.T.A. del P.R.G. subordina gli interventi edilizi nelle aree suddette sono soggetti alla disciplina delle prescrizioni di seguito elencata:

- Sf** - lotto minimo - superficie fondiaria al netto delle strade - **600 mq**
- Ift** - indice di fabbricabilità territoriale - **3mc/mq**
- Rc** - rapporto di copertura - **max 50%**
- H** - altezza massima - **25ml**
- Dc** - distanza dai confini - **$H \times 0,5 = \text{min. } 5\text{ml}$** ; è consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente.
- Df** - distanza tra fabbricati - somma delle altezze prospicienti moltiplicata per 0,5 ovvero **$(H1 + H2) \times 0,5$ con un minimo di 10ml**
- Ds** - distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano, salvo allineamenti prevalenti esistenti:
- per strade di larghezza inferiore a 7ml: 5ml
 - per strade di larghezza da 7ml a 15ml: 7,5ml
 - per strade di larghezza superiore a 15ml: 10ml
- Vc** - verde condominiale - min. 20% della superficie netta del lotto;
- P** - parcheggi - 1mq ogni 10mc;
- A** - autorimesse - minimo un posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500mc di costruzione.

Infine, il locale commerciale e, più in generale, il fabbricato condominiale in cui è dislocato e le sue aree di sedime e/o di pertinenza, non sono gravati da specifici vincoli imposti dal PRG.

La dislocazione del locale commerciale è compatibile con la disciplina urbanistica della zona omogenea B3.



Fig. 3.2 - Stralcio del PRG vigente (scala originaria 1:10.000) con la indicazione (cerchio di colore rosso) della ubicazione del locale ad uso commerciale in via Enrico Toti n°76 e ricadente in zona omogenea B3

3.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI INERENTI ALL'IMMOBILE DI BARI VIA E. TOTI n°76

Il CTU non ha effettuato verifiche in ordine alla esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli che interesserebbero l'Immobile di Bari via Enrico Toti n°76 e, pertanto, il valore che scaturirà dalla stima

condotta in seguito si intenderà al lordo delle iscrizioni e/o delle trascrizioni pregiudizievoli eventualmente esistenti.



3.5 I TITOLI ABILITATIVI RELATIVI ALL'IMMOBILE AD USO COMMERCIALE.

Le ricerche relative alle pratiche edilizie del Comune di Bari ha consentito di verificare quanto di seguito riportato.

Il fabbricato condominiale in cui ricade il locale ad uso commerciale oggetto dello scioglimento giudiziario della comunione è stato edificato tra il 1958 ed il 1960 in attuazione della Licenza di Costruzione n°1.242 rilasciata dal Comune di Bari in data 28 novembre 1958 (Allegato n°03 della Relazione di CTU del 23.04.2012) mentre **il locale commerciale**, parte dello stabile condominiale, è **stato integralmente legittimato dal Permesso di Costruire PDC n°7092/2019 del 08.03.2022** per Accertamento di Conformità rilasciato dal Comune di Bari con provvedimento prot. n°c_a662/2022/80362 del 11 marzo 2022.

3.6 LA ISCRIZIONE DELL'IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI.

L'immobile che ci occupa, ubicato al Piano Terra di Bari via Enrico Toti n°76, è stato iscritto in data 26 gennaio 1960 al NCEU di Bari, Sezione di Bari, con il Foglio di Mappa n°32 particella n°392 subalterno 2 ed era originariamente in possesso delle seguenti qualità catastali dall'origine fino al 20.04.2009:

Ubicazione: P.T. - S1
Zona Censuaria: 2
Categoria: D/1 (Opifici)
Classe: / / / / / /
Consistenza: / / / / / /
Rendita: / / / / / /

conservate fino al 20.04.2009 quando alla presentazione della Denuncia di Successione n°269/2009 il locale non era caratterizzato da alcuna rendita catastale tanto è che per procedere gli [redacted] indicarono il suo valore presunto pari a 71.920,00 euro e, pertanto, successivamente in sede di presentazione della voltura catastale, chiesero i benefici della Legge n°154/88, ossia l'attribuzione di rendita con istanza a firma congiunta (versato negli Atti dell'avv. Mazzilli)

svolte in occasione della precedente CTU depositata il 23.04.2012 presso l'Archivio di Stato - sede di Bari che all'epoca conservava tutte le pratiche edilizie del comune di Bari antecedenti al 1967, oggi ritornate presso l'Archivio del SUE del Comune di Bari

I comproprietari, [REDACTED], con istanza inoltrata da alla Agenzia dei Territorio - Ufficio di Bari protocollo n°2/L.I/2009 del 30 marzo 2009, hanno richiesto la attribuzione della rendita catastale e, di ufficio, l'immobile in parola venne assoggettato ad una variazione del Classamento n°02/2009 eseguito ai sensi dell'art. 12 della Legge 154/1988 in atti dal 20.04.2009 che gli attribui le qualità catastali di seguito riportate:

Ubicazione: T - S1
Zona Censuaria: 2
Categoria: C/1 (Negozzi e Botteghe)
Classe: 7
Consistenza: 54 m²
Rendita: 2.906,00 €

Di recente nell'ambito del procedimento amministrativo di accertamento di conformità edilizia ed urbanistica che ha interessato l'immobile che ci occupa, concluso con il rilascio del Permesso di Costruire n°7092/2019 del 08.03.2022 per Accertamento di Conformità, è stato necessario aggiornare sia la Planimetria catastale che le qualità catastali che hanno assunto le caratteristiche principali di seguito riproposte:

Ubicazione: via E. Toti n°76 T - S1
Zona Censuaria: 2
Categoria: C/1 (Negozzi e Botteghe)
Classe: 7
Consistenza: 99 m²
Superficie Catastale: 115 m²
Rendita: 5.327,67 €

Intervenute dal 12 gennaio 2022 per effetto della:

VARIAZIONE del 11/01/2022 protocollo n. BA0006482 in atti dal 12/01/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 4748.1/2022)

e risulta intestato a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la proprietà di 1/2
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la proprietà di 1/2

3.7 LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLO STABILE CONDOMINIALE E DELL'IMMOBILE COMMERCIALE.

Il locale commerciale in oggetto è dislocato in un fabbricato, pluripiano e condominiale, identificabile tipologicamente come edificio in linea, disposto con il fronte principale parallelamente alla via Enrico Toti, alla quale è

radicato, ossia secondo la direzione est-ovest (Allegato n°01 - Foto n°20 della Relazione di CTU del 23.04.2012).

Il fabbricato condominiale, su entrambe le testate, è posto in aderenza ad altrettanti fabbricati coevi e tipologicamente analoghi (Allegato n°01 - Foto n°20-21 della Relazione di CTU del 23.04.2012), sebbene realizzati con programmi edilizi differenti.

Il fabbricato condominiale ha struttura intelaiata (pilastri e travi) in cemento armato e solai in latero cemento a giacitura piana. Le chiusure perimetrali sono portate dalla struttura intelaiata e sono costituite, presumibilmente per l'età della realizzazione, da murature a cassetta, realizzate con in mattoni di laterizio e/o con tuffi.

Il prospetto principale del fabbricato condominiale si presenta:

- al piano terra rivestito con lastre di pietra (Allegato n°01 - Foto n°21 della Relazione di CTU del 23.04.2012);
- ai piani superiori rivestito con piastrelle ceramiche (Allegato n°01 - Foto n°20-21 della Relazione di CTU del 23.04.2012).

3.8 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEL LOCALE.

A PAVIMENTI E RIVESTIMENTI.

I pavimenti interni del piano terra sono solamente di due tipologie:

- la prima, impiegata diffusamente in corrispondenza dell'area di vendita accessibile ai clienti, del laboratorio, dei depositi e del locale per la conduzione gestionale della attività, con la sola eccezione delle superfici dei servizi igienici, è costituita da tavelloni di grosse dimensioni che si presentano con grosse scaglie di pietre dure e di colore prevalentemente chiaro (Allegato n°01 - Foto n°24-25-26-27-28-29-32 della Relazione di CTU del 23.04.2012);
- la seconda, impiegata in corrispondenza dei servizi igienici, è costituita da piastrelle di ceramica (Allegato n°01 - Foto n°30 della Relazione di CTU del 23.04.2012).

I pavimenti interni del piano interrato sono costituiti da marmette di piccole dimensioni che si presentano con piccole scaglie di pietre dure e di colore chiaro (Allegato n°01 - Foto n°34-35);

I rivestimenti murari sono presenti solamente in corrispondenza di alcuni degli ambienti del piano terra e, in particolare:

- in corrispondenza dell'area di vendita accessibile ai clienti è presente un rivestimento murario costituito da pannelli realizzati con cogue di legno (Allegato n°01 - Foto n°22-23 della Relazione di CTU del 23.04.2012, di altezza pari a circa 3,00 metri, con sviluppo da terra fino al controsoffitto;
- in corrispondenza del laboratorio (Allegato n°01 - Foto n°24-25-26-27 della Relazione di CTU del 23.04.2012) e dei servizi igienici (Allegato n°01 - Foto n°30-31 della Relazione di CTU del 23.04.2012) è presente un rivestimento costituito da piastrelle di ceramica, estesi all'intero sviluppo delle pareti perimetrali e per un'altezza pari a circa 2,80m da terra;

Le pareti di tutti gli altri ambienti, come anche le parti superiori delle murature rivestite inferiormente, sono prive di rivestimenti murari e sono finite con intonaco civile ed idropittura (Allegato n°01 - Foto n°28-29-32-33 della Relazione di CTU del 23.04.2012).

B CONTROSOFFITTI

Il controsoffitto, del tipo rimovibile per le ispezioni, è presente esclusivamente al piano terra in corrispondenza dell'area di vendita accessibile alla clientela (Allegato n°01 - Foto n°22-23 della Relazione di CTU del 23.04.2012), dove è impostato ad una altezza di circa 3,00 metri dal pavimento ed è costituito da pannelli modulari di fibra minerale, di dimensioni 60cmx60cm, impostati su guide in alluminio sospese al soffitto strutturale sovrastante, intervallati da plafoniere di illuminazione (Allegato n°01 - Foto n°22-23 della Relazione di CTU del 23.04.2012).

C SERRAMENTI ESTERNI ED INFISSI INTERNI.

I serramenti esterni presenti in corrispondenza dell'accesso sono in alluminio elettrocolorato con interposti pannelli di vetrocamera (Allegato n°01 - Foto n°22) accoppiati ad una serranda metallica esterna alla quale è affidata la funzione di protezione e di sicurezza durante gli orari di chiusura dell'esercizio commerciale.

I serramenti esterni presenti nel laboratorio e nel locale per la conduzione gestionale della attività nonché nei servizi di pertinenza sono in legno con vetro float da 4 mm (Allegato n°01 - Foto n°32 della Relazione di CTU del 23.04.2012) mentre il sistema di oscuramento, presente solo nel locale per la conduzione gestionale della attività, è costituito da scuri in legno (Allegato n°01 - Foto n°32 della Relazione di CTU del 23.04.2012).

Le porte interne sono in legno (Allegato n°01 - Foto n°28-29 della Relazione di CTU del 23.04.2012).

D LOCALI ACCESSORI.

Il locale possiede:

- un servizio igienico, accessibile dal vano deposito, indicato con il numero 03 nella planimetria in Allegato n°20, arredato con lavabo, tazza wc con cassetta di scarico in alto, bidet e vasca da bagno (Allegato n°01 - Foto n°30-31);
- un servizio igienico accessibile dal laboratorio, indicato con il numero 02 nella planimetria in Allegato n°20, arredato con lavabo, collocato nell'antibagno - spogliatoio, una tazza wc con cassetta di scarico in alto ed un piatto doccia;

E LA DOTAZIONE DEGLI IMPIANTI.

La dotazione impiantistica posseduta dall'immobile è costituita da:

- rete elettrica di f.e.m. e di illuminazione interna, realizzato fuori traccia in canalina pvc;
- impianto idrico e fognante a servizio dei due servizi igienici e di un lavabo presente nel laboratorio;
- scaldabagno elettrico con accumulo per l'acqua calda sanitaria;
- impianto telefonico.

Il locale non possiede alcun impianto fisso di riscaldamento.

F LO STATO COMPLESSIVO DI CONSERVAZIONE.

Lo stato di conservazione nel complesso è mediocre sebbene siano necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, non realizzati da anni, affinché possa essere reso correntemente consono alla attività svolta.

3.9 LA CONSISTENZA DEL LOCALE COMMERCIALE: LE SUPERFICI UTILI.

Il locale ad uso commerciale ha accesso diretto dal civico n°76 di via Enrico Toti ed è articolato su due livelli, il Piano Terra ed il Piano Interrato tra di loro collegati mediante una scala interna, privata e ad uso esclusivo.

Il Piano Terra è costituito dagli ambienti di seguito elencati:

- a. **negozio**, ossia area accessibile agli avventori già in precedenza utilizzato per la commercializzazione dei prodotti da forno, di superficie utile pari a circa 17,22mq;
- b. **laboratorio**, già in precedenza utilizzato per la preparazione dei prodotti

- da forno, di superficie utile pari a circa **60,24mq**;
- c. **deposito 1**, di superficie utile pari a circa **8,19mq**;
- d. **deposito 2**, di superficie utile pari a circa **15,67mq**;
- e. un servizio igienico, suddiviso in **antibagno - spogliatoio**, di superficie utile pari a circa **1,323mq** e **bagno**, di superficie utile pari a circa **1,19mq**;
- f. un **servizio igienico**, di superficie utile pari a circa **3,09mq**;

nonché dal seguente ambiente dislocato al **Piano Interrato**:

- g. **deposito**, di superficie utile pari a circa **54,47mq**.
quale pertinenza di servizio.

Il locale commerciale non possiede pertinenze di ornamento.

3.10 LA CONSISTENZA DEL LOCALE COMMERCIALE NELLA CONFIGURAZIONE ATTUALE: LE SUPERFICI LORDE.

L'immobile commerciale che ci occupa ha destinazione d'uso commerciale e destinazione d'uso catastale "C1 - Negozi e Botteghe" ed è costituito dagli spazi funzionali di seguito elencati per ciascuno dei quali sono state indicate anche le superfici edilizie lorde:

PIANO TERRA

- **negozio**, ossia area accessibile agli avventori già in precedenza utilizzato per la commercializzazione dei prodotti da forno, posto in contiguità dell'accesso da via Enrico Toti n°76 di superficie lorda commerciale pari a **Sl[1]=20,64mq**;
- **laboratorio** di superficie lorda commerciale pari a **Sl[2]=68,23mq**, accessibile esclusivamente dal negozio;
- **servizio igienico 1** (antiwc e wc): **Sl[3]=3,15mq**
- **servizio igienico 2**: **Sl[4]=4,72mq**
- **deposito 1**: **Sl[5]=9,59mq**
- **deposito 2**: **Sl[6]=19,84mq**

PIANO INTERRATO

- **deposito**, dislocato al piano interrato, costituente pertinenza diretta e contigua del laboratorio, di superficie lorda commerciale pari a **Sl[7]=72,50mq**, accessibile sia dal laboratorio a mezzo di scala a due rampe ad asse rettilineo nonché dall'esterno (ossia da via Enrico Toti) a mezzo della grata metallica apribile posta nella pavimentazione antistante l'accesso del negozio ed in corrispondenza della intercapedine del piano interrato.

3.11 I COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO DA APPLICARE ALLE SUPERFICI LORDE COMMERCIALI.

I Coefficienti di Raguaglio da applicare alle superfici lorde commerciali hanno lo scopo di renderle indipendenti dalla loro specifica destinazione funzionale d'uso e dalla collocazione nell'ambito dell'organismo edilizio e, pertanto, di renderle omogenee rispetto al valore di mercato specifico individuato per superfici edilizie analoghe per tipologia, per epoca di costruzione e per collocazione urbana.

Nello specifico dell'immobile in esame saranno utilizzati per ciascuna delle destinazioni d'uso individuate i Coefficienti di Raguaglio di seguito riportati:

R_1 = superfici edilizie del locale commerciale nonché del laboratorio, del retronegozio nonché degli accessori diretti = 1,00

R_2 = superfici di pertinenza di servizio (sottonegozio - p. inferrato) = 0,35

in accordo alle indicazioni fornite dalla Agenzia del Territorio con il Manuale della Banca dati OMI e, in particolare, con l'Allegato 2 - "Istruzioni per la determinazione degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" nonché del DPR 138/98.

3.12 I VALORI DELLE SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELL'IMMOBILE DA STIMARE, SUDDIVISE PER TIPOLOGIA DI DESTINAZIONE D'USO.

Il prodotto delle superfici lorde edilizie delle parti dell'immobile in oggetto, suddivisa per tipologia funzionale della destinazione d'uso, e dei corrispondenti coefficienti di raguaglio consentono di determinare le superfici raguagliate, ossia superfici caratterizzate da un valore omogeneo indipendentemente dalla specifica destinazione d'uso, dalle caratteristiche costruttive e dalla collocazione spaziale.

$$Sr[1] = S1[1] \times R_1 = 20,64mq \times 1,00 = 20,64mq$$

$$Sr[2] = S1[2] \times R_1 = 68,23mq \times 1,00 = 68,23mq$$

$$Sr[3] = S1[3] \times R_1 = 3,15mq \times 1,00 = 3,15mq$$

$$Sr[4] = S1[4] \times R_1 = 4,72mq \times 1,00 = 4,72mq$$

$$Sr[5] = S1[5] \times R_1 = 9,59mq \times 1,00 = 9,59mq$$

$$Sr[6] = S1[6] \times R_1 = 19,84mq \times 1,00 = 19,84mq$$

$$Sr[7] = S1[7] \times R_2 = 72,50mq \times 0,35 = 25,37mq$$

La Superficie Raguagliata Complessiva $[Sr(T)]$, somma delle superfici raguagliate delle singole zone, è pari a:

$$Sr(T) = Sr[1] + \dots + Sr[7] = 151,54mq$$

3.13 I VALORI IMMOBILIARI UNITARI DA APPLICARE ALLE SUPERFICI LORDE EDILIZIE DEI NEGOZI.

I valori immobiliari da applicare alla superficie ragguagliata precedentemente individuata sono stati desunti da quelli pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornati al secondo semestre dell'anno 2021, il più recente), che, con riferimento alla zona B2 - Zona Centrale di Bari ed alla destinazione Commerciale in condizioni di conservazione scadente, forniscono due valori, uno minimo pari a $Ce_{min}(N) = 1.000€/mq$ ed uno massimo pari a $Ce_{max}(N) = 1.700€/mq$.



3.14 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

Applicando alle superfici edilizie ragguagliate, i valori unitari minimi attinti dalle tabelle precedentemente indicate, per i Negozi si ottiene un **valore complessivo minimo** dell'immobile pari a:

$$Ve_{min}(N) = Sr(T) \times Ce_{min}(N) = 151,54mq \times 1.000€/mq = 151.540€$$

Mentre applicando i valori unitari massimi attinti dalle tabelle precedentemente indicate, riportate per i Negozi, si ottiene un **valore complessivo massimo** dell'immobile pari a:

$$Ve_{max}(N) = Sr(T) \times Ce_{max}(N) = 151,54mq \times 1.700€/mq = 257.618 €$$

Nel caso specifico si ritiene che:

- non possa essere assunto il valore massimo di mercato in quanto più adeguato ad immobili posti lungo strade che valorizzano la attività commerciale, quali sono ad esempio la via Re David ed il viale Unità di Italia
- non si possa applicare acriticamente il valore medio in quanto il dominio dei valori di mercato individuati (compreso tra il minimo pari a 151.540€ ed il massimo pari a 257.618€) è molto ampio e non corrisponderebbe al livello di adeguatezza funzionale richiesto per l'avvio in di una nuova attività economica considerato che quella preesistente del Panificio Padolecchia è stata cessata il 31.12.2020
- debba essere adottato il valore minimo in quanto coerente con le spese che occorre sostenere per rendere l'immobile, attualmente inutilizzato, funzionalmente adeguato per l'avvio in di una nuova attività economica

Si ritiene, pertanto, che **il valore di mercato più probabile per l'Immobile** in questione sia quello corrispondente valore complessivo minimo $Ve_{min}(N)$ dell'immobile innanzi determinato che, **in cifra tonda, è pari a:**

$$Ve(N) = 152.000€$$

INDICE DEGLI ALLEGATI

1. **DOC.01.A** - E-2019_11_18-A-PEC da SUE Bari RICEVUTA DEPOSITO E PROTOCOLLO
2. **DOC.01.B** - E-2019_11_18-B-PEC da SUE Bari-1000_riepilogo
3. **DOC.01.C** - E-2019_11_18-0 [REDACTED] - via Toti 76 - Istanza PDC+ASSEVERAZIONE
4. **DOC.01.D** - 2019_11_18-13 [REDACTED] - via Toti 76 - AR-A-RELAZIONE Deflv2
5. **DOC.01.E** - 2019_11_18-14 [REDACTED] - via Toti 76 - AR-B-FOTO E DOCUMENTI ALLEGATI A RELAZIONE Deflv1
6. **DOC.01.F** - 2019_11_18-10 [REDACTED] - via Toti 76 - AR-01 - PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO - Deflv1
7. **DOC.01.G** - 2019_11_18-11 [REDACTED] - via Toti 76 - AR-02 - PIANTE E SEZIONI LEGITTIME- Deflv1 DOC. 01.G - 2019_11_18 - 11 [REDACTED] - via Toti 76 - AR-02 - PIANTE E SEZIONI LEGITTIME- Deflv1
8. **DOC.01.H** - 2019_11_18 - 12 [REDACTED] - via Toti 76 - AR-03 - PIANTE E SEZIONI DA LEGITTIMARE - Deflv1
9. **DOC. 01.I** - 2019_11_18 - 17 [REDACTED] - via Toti 76 - MOD. 17 - DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA - agg. 2019_04_26
10. **DOC.01.L** - 2019_11_18 - 18 [REDACTED] - via Toti 76 - DOCUMENTI PER CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
11. **DOC.02.A** - E - 2020_01_06 [REDACTED] SUE - RICEVUTA TX INTEGRAZIONE
12. **DOC.02.B** - AR-A.1 - RELAZIONE [REDACTED] - BARI - Def1 v3 - PRECISAZIONI
13. **DOC.02.C** - All. 02 - LICENZA DI COSTRUZIONE 1242 DEL 28.11.1958
14. **DOC.02.D** - All. 03 - PROGETTO ASSENTITO CON LIC. COSTRUZIONE 1242 DEL 28.11.1958
15. **DOC.02.E** - All. 04.a - LICENZA DI COSTRUZIONE 609 DEL 13.05.1959
16. **DOC.02.F** - All. 04.b - PROGETTO ASSENTITO CON LIC. COSTRUZIONE 609 DEL 13.05.1959
17. **DOC.02.G** - All. 05 - PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO TERRA DEPOSITATA IL 26.01.1960
18. **DOC.02.H** - All. 06 - PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO INTERRATO DEPOSITATA IL 26.01.1960
19. **DOC.02.I** - All. 07 - VISURA STORICA PER IMMOBILE - FG. 3 P.LLA 392 SUB. 2
20. **DOC.03.A** - E 2020_07_21-PEC DA UTC-NOTIFICA ADEMPIMENTI PER PDC
21. **DOC.03.B** - E 2020_07_21-F7092_2019_notifica_adempimenti
22. **DOC.04.A** - U-2021.02.14 - PEC A SUE COMUNE BARI
23. **DOC.04.B** - 2021_02_14 - [REDACTED] - via Toti 76 - RICHIESTA PROROGA ADEMPIMENTI NOTIFICA
24. **DOC.04.C** - 2019_11_18 - 18 [REDACTED] - via Toti 76 - DOCUMENTI PER CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
25. **DOC.05.A** - E-2021.02.23 - PEC DA SUE COMUNE BARI
26. **DOC.05.B** - 20210223_PDC_F7092_2019_aggiornamento_notifica_adempimenti