

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



(PARTE 2 di 3)

TRIBUNALE DI BARI – IV SEZIONE FALLIMENTARE



**ILL.MO DOTT. ANTONIO RUFFINO**

**GIUDICE DELEGATO DEL FALLIMENTO**

**R.F. n.15/2017 del 27/01/2017**



**AVV. CINZIA CAPANO**

**CURATORE FALLIMENTARE**  
**VIA SPARANO DA BARI, 162**

**70121 - BARI**





----- LOTTO N°2 -----

**VIA VALLONA n.27 – Piano T**



**Indice**



ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

1_ PREMESSA.....	5
2_ ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	5
3_ UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' .....	6
4_ STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	7
5_ DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....	7
6_ CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE.....	9
7_ ESTREMI CATASTALI.....	9
8_ ATTO DI PROVENIENZA.....	10
9_ LEGITTIMITA' EDILIZIA / URBANISTICA.....	10
10_ LEGITTIMITA' CATASTALE .....	11
11_ SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU', ECC.....	12
12_ RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE TRASLATIVE FIN OLTRE IL VENTENNIO DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	12
13_ MISURA DELLA CONSISTENZA .....	14
14_ STIMA DEL BENE IMMOBILE.....	15
15_ ELENCO DELLE FORMALITÀ DELLE QUALI DOVRÀ ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE DOPO LA VENDITA E DI QUELLE CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	19
16_ CONCLUSIONI .....	21

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

**Allegati**

- Allegato A** - Verbale di Nomina CTU
- Allegato B** - Ispezioni ipotecarie / Note di Trascrizione
- Allegato C** - Documentazione catastale (Piante - Visure - Mappe)
- Allegato D** - Rilievo metrico delle U.I.U.
- Allegato E** - Rilievo fotografico
- Allegato F** - Atto di compravendita
- Allegato G** - Pratiche edilizie acquisite
- Allegato H** - Certificazione di destinazione urbanistica
- Allegato I** - Oneri Condominiali
- Allegato L** - Attestato di prestazione energetica
- Allegato M** - Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Allegato N** - Valori delle Fonti Dirette





## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Alessandro Melcore, nato a Bari il 22/05/1980, residente in Bari alla Via Napoli n. 304, con studio tecnico in Bari in Piazza Balenzano n. 11, email [ing.alessandromelcore@gmail.com](mailto:ing.alessandromelcore@gmail.com), cell 3495944899, C.F. MLCLSN80E22A662B, P.IVA 07192480726, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Bari al n. 8673 e all'albo dei Consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Bari al n. 2655, in data 21/11/2017 riceveva dal Curatore Fallimentare nella persona dell'Avv. Cinzia Capano l'incarico peritale per la stima degli Immobili di proprietà della [REDACTED]



## 2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno seguito l'iter qui riportato:

- 2.1 In data 21/11/2017, presso lo studio legale dell'Avv. C. Capano sito in Via De Romita n.3, oltre al suddetto decreto di nomina del 13/10/2017 (Allegato A) si acquisiva la documentazione cartacea relativa alla perizia di stima dell'immobile oggetto di perizia redatta dell'ing. Fabrizio Palmiotti .
- 2.2 In data 06/02/2018, presso lo studio legale dell'Avv. C. Capano sito in Via Sparano n. 162, si acquisivano le chiavi dell'immobile di Via Vallona n.27.
- 2.3 In data 26/02/2018, il sottoscritto procedeva al rilievo geometrico e fotografico dell'unità immobiliare sita in Bari alla Via Vallona n.27.
- 2.4 In data 21/03/2018, tramite la piattaforma tecnologica Sister convenzionata con l'Agenzia delle Entrate, si prelevava la seguente documentazione (Allegato C):
  - estratto di mappa catastale e planimetria catastale dell'unità Immobiliare sita in Bari alla Via Valona 27;
  - visura storica aggiornata;
- 2.5 In data 09.04.2018, previa prenotazione effettuata in data 19/03/2018, presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata – Comune di Bari, veniva inoltrata Istanza di accesso agli atti relativa alle pratiche edilizie susseguitesesi negli anni e i cui riferimenti venivano acquisiti



sia attraverso la ricerca preventiva effettuata presso lo sportello Archivio delle medesima Ripartizione sia dalla lettura dell'atto di compravendita dell'immobile.

**2.6** In data 11.04.2018, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari, veniva inoltrata istanza di accesso agli atti della Busta contenente le Variazioni Catastali apportate negli anni.

**2.7** In data 11.04.2018, tramite la piattaforma tecnologica Sister convenzionata con l'Agenzia delle Entrate, si provvedeva a verificare se in data successiva al pignoramento immobiliare, il compendio oggetto di perizia fosse stato segnato da nuove formalità ostative o pregiudizievoli ed, all'uopo, si acquisiva la documentazione contenuta nell'Allegato B.

**2.8** In data 19.04.2018, presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata – Comune di Bari, si visionava il fascicolo riguardante le pratiche edilizie dell'unità immobiliare in oggetto ed in particolar modo quelle relative a:

- Art. 26 prot. n.4297 del 23/01/1996
- DIA prot.n. 33654 del 23/06/1998

**2.9** In data 23.04.2018, presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata – Comune di Bari, venivano acquisite le copie cartacee delle pratiche edilizie precedentemente elencate.

In pari data, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari, venivano acquisite le planimetrie dei subalterni 1 e 4, precedenti quello attuale.

### **3. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'**

L'unità immobiliare in oggetto sorge a Bari nel quartiere Madonnella, in una zona densamente popolata e poco distante dal cuore commerciale cittadino. Via Valona, con C.so Sonnino e Via M. Signorile, rappresenta uno dei tre assi viari che delimitano la Piazza del quartiere, Piazza Francesco Carabellese. Recentemente, l'area e in particolar modo la stessa piazza, comunemente detta Piazza Madonnella, sono stati oggetto di un importante progetto di riqualificazione che ha trasformato in pedonale alcuni tratti stradali precedentemente carrabili. Al centro della Piazza vi è lo storico fabbricato della scuola elementare e materna Balilla il cui lungo lato Sud è prospiciente il fabbricato di appartenenza dell'immobile in oggetto. L'area in questione, nel secondo dopoguerra,

nell'ambito del piano regolatore dell'epoca, ha mutato sensibilmente l'unità architettonica percepibile nei primi anni cinquanta e ha visto una molteplice quantità di demolizioni e ricostruzioni di volumi di altezza sproporzionata al tessuto viario ed alle preesistenze, creando uno squilibrio percettivo, oltreché funzionale. Del tessuto originario fa parte lo stabile di riferimento dell'unità immobiliare oggetto della procedura.

La zona è dotata di un po' tutti i servizi legati alle necessità residenziali quali scuola, chiesa, alimentari, farmacia, botteghe, mezzi pubblici. E' nella centralissima piazza che si concentrano i principali servizi, in particolar modo la fermata del bus urbani per il collegamento con le principali destinazioni, compresa quella ospedaliera. L'immobile è distante poco più di m 900 dalla stazione ferroviaria centrale.

#### **4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Attualmente l'immobile periziato risulta libero da inquilini e/o conduttori.

#### **5. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

##### **a) Il fabbricato**

Il locale commerciale è sito al primo (Piano Terra) dei tre piani fuori terra su cui si sviluppa lo stabile. La tipologia è del tipo a muratura portante e solai in latero cemento. Il prospetto è quello caratteristico delle palazzine dei primi decenni del '900, caratterizzate da balconi poco aggettanti su mensole e con ringhiere in ferro, elementi scorniciati più o meno in rilievo quali cornici marcapiano, cornicione di copertura e mensole. Al piano terra, oltre a quello dell'unità immobiliare in oggetto, è presente un secondo portone al civico 29 relativo all'androne condominiale. All'ingresso di quest'ultimo sono presenti gli allacci idrici ed elettrici. Ai piani primo e secondo sono presenti due unità ciascuno con affacci distinti su strada e corte interna. Il piano di copertura è del tipo piano praticabile. Non vi sono impianti meccanici di sollevamento.

Dalle ricerche effettuate è stato possibile risalire alle vicende che hanno caratterizzato la vita edilizia dell'immobile. Risalgono al 1996 i primi lavori di consolidamento strutturale dell'intero immobile oggetto, negli anni precedenti a quello della pratica Art. 26 prot. n.4297 del 23/01/1996, di lavori di manutenzione straordinaria. Lo stabile infatti, oltre ad un prolungato stato di abbandono per inutilizzo, fu oggetto di un incendio che ne compromise i solai in legno preesistenti. A seguito di alcune ordinanze sindacali inviate dal comune di Bari agli allora

proprietari furono realizzate diverse opere in c.a. di ricostruzione degli orizzontamenti e dei collegamenti verticali (le scale) oltre che di consolidamenti di murature in condizioni precarie. Con la pratica DIA prot.n. 33654 del 23/06/1998 furono poi realizzate le opere di finitura e ridistribuzione interna dello stabile.

Come accennato in precedenza, il fabbricato risale presumibilmente agli anni '40 e ha una scala di collegamento verticale dalle ridotte dimensioni che ha una sola rampa per dislivello. Percorrendo la prima si accede al ballatoio del piano 1°.

#### b) Il locale commerciale

L'accesso al locale avviene da un portone in ferro a due ante. All'ingresso vi è un'ulteriore porta finestra dai vetri opachi da cui l'accesso al locale principale.

L'ambiente, così come la restante parte del locale, ha un'altezza netta di 3,35 m. Su tutte le pareti perimetrali è stata rilevata una contro-parete in cartongesso dotata di griglie di aerazione sia sulla parte superiore che su quella inferiore. In corrispondenza di una cassetta di ispezione presente è stato possibile rilevare lo stato di degrado avanzato delle murature retrostanti a causa dell'umidità di risalita capillare. Dal vano principale d'ingresso, attraverso un piccolo disimpegno, si accede all'ulteriore stanza di cui è composto il locale e al bagno pertinenziale. In quest'ultimo è presente una piccola finestra sulla sommità della parete adiacente il vano scala condominiale. Entrambi questi ambienti risultano scarsamente illuminati nonostante la parte superiore dei muri del disimpegno siano realizzate in mattoni di vetro.

La parete di separazione tra l'ambiente principale e quello retrostante è in cartongesso.

#### c) Dotazioni impiantistiche

Il contatore generale di fornitura dell'energia elettrica si trova nell'androne condominiale, all'interno di una piccola armadiatura.

All'ingresso del locale c'è il quadro elettrico generale costituito da soli tre interruttori differenziali. La rete di distribuzione, elettrica e telefonica, seppur non recente risulta essere presente in tutti gli ambienti. Si presume che le reti derivino dai lavori realizzati in occasione delle pratiche edilizie precedentemente citate.

Sempre in prossimità dell'ingresso, sulla parete in comune con l'androne, vi è il contatore dell'acqua.

Il bagno è dotato di n. 4 arredi sanitari. Non sono presenti né radiatori né impianti di riscaldamento del tipo tradizionale ma solo uno split per la climatizzazione estiva/invernale nell'ambiente principale con relativa macchina esterna sul prospetto esterno. Non è presente un generatore per l'acqua calda sanitaria.

#### d) Finiture Interne

Per quanto riguarda le finiture, gli infissi esterni, sia quello su Via Vallona sia quello del vano scala, sono in profilati di alluminio e vetro singolo. Il portone d'ingresso è in ferro.

La pavimentazione di tutti gli ambienti compresa quella del bagno, è costituita da piastrelle 25x25 in cotto marrone in buono stato di conservazione. Il rivestimento del bagno è realizzato in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno.

### 6\_ CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Dalla descrizione analitica dell'unità immobiliare e dalla documentazione fotografica (Allegato E) si può desumere che lo stato di conservazione generale in cui versa l'intero immobile è da ritenersi buono. La soluzione delle contro-pareti è da ritenersi un sistema efficace per i problemi derivanti dall'umidità di risalita. Anche il prospetto esterno del fabbricato su Via Vallona è risultato in buone condizioni.

A parere dello scrivente l'immobile non necessita di particolari interventi manutentivi eccezion fatta per una revisione generale delle dotazioni impiantistiche elettriche e una dipintura diffusa delle contro-pareti interne.

### 7\_ ESTREMI CATASTALI

L'immobile oggetto della procedura fallimentare è così individuato al N.C.E.U.:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP.CATASTALE	RENDITA
					mq	mq	€
31	338	15	C/1	8	37,00	41,00	2.316,00

L'attuale identificativo è risultato essere il frutto di una variazione che ha visto la soppressione dei subalterni 1 e 4 a seguito della presentazione del DOCFA prot. n. 100893 del 15/02/2001 con causale "Fusione-Diversa distribuzione degli spazi Interni-Abitazione-Commerciale".

### 8\_ ATTO DI PROVENIENZA

Come si evince dall'Allegato F il passaggio di proprietà in favore dell'attuale intestatario è frutto dell'atto registrato a Gioia del Colle (Ba) il 23/06/2000 al n.417, Repertorio n.1831, Raccolta n.899 a firma del Dottor Domenico Damascelli, Notaio in Turi, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari.

### 9\_ LEGITTIMITA' EDILIZIA / URBANISTICA

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente (Allegato H), in base al PRG vigente nel Comune di Bari, il cespite in oggetto ricade per la totalità della sua estensione in "aree per i servizi alla residenza" normata da:

- ART. 43 - Aree per i servizi della residenza e verde di quartiere.
- ART. 52 - Aree per i servizi della residenza delle zone omogenee A e B.
- ART. 57 - Aree per i servizi della residenza entro i limiti delle zone omogenee di completamento.

Secondo il il "Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.), risulta compreso in:

- Beni Paesaggistici\_Tettitori Costieri
- Ulteriori contesti Paesaggistici\_Città Consolidata.

In base alla "Variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.T./P. ricade in:

ASTE  
GIUDIZIARIE

- **ATD\_Art. 142 comma 2 lett. a; b costa, Madonna – Libertà**

- **ATE\_Tipo C - Valore Distinguibile**

- **Regimi\_ A2 S. Nicola Murat Madonna Libertà**

Secondo le tavole "Aree escluse dalle norme", ai sensi dell'art. 66 delle N.T.A. di cui alla "Variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.T./P. ai sensi dell'art. 5.06 delle N.T.A. Il fabbricato è compreso in:

- **Zone Omogenee A e B come da PRG vigente - art.1.03 p.to 5.1**

Dalle planimetrie storiche acquisite il fabbricato risulterebbe anteriore al 1942, anno di entrata in vigore della Legge Urbanistica, così come si evince dalla data del primo accatastamento del 28/06/1943.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bari (Allegato G) e dalla documentazione acquisita dal Commissario Liquidatore, come evidenziato durante la descrizione dello stabile di appartenenza, nell'unità immobiliare in oggetto, in data successiva alla realizzazione del fabbricato, risultano eseguiti alcuni lavori legittimati dalle pratiche edilizie:

1. Art. 26 prot. n.4297 del 23/01/1996
2. DIA prot.n. 33654 del 23/06/1998
3. Autorizzazione Cambio d'uso prot.n.14772 del 12/02/1999

I lavori oggetto delle procedure riportate hanno comportato una ridistribuzione delle unità immobiliari del fabbricato e, per alcune, un cambio d'uso. Tra queste quella in oggetto.

Rispetto alla planimetria in atti dell'ultima pratica presentata, quella del 1998, vi è una leggera incongruenza con quella presente in catasto, interamente fedele allo stato dei luoghi. Tali difformità distributive sono però da ritenersi di modesta entità e quindi non necessitanti di alcuna pratica che le legittimi.

## 10\_ LEGITTIMITA' CATASTALE

Dal punto di vista catastale, l'immobile rilevato non presenta alcuna difformità con quanto presente agli atti del N.C.E.U.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

L'attuale subalterno n. 15, a destinazione commerciale C/1, è frutto della variazione catastale presentata in data 15/02/2001 con prot. n. 100893 per "Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Abitazione-Commerciale" che ha comportato la soppressione dei Subalterni precedenti 1 e 4 in categoria A/4. Il DOCFA in oggetto è legittimato urbanisticamente dalla pratica edilizia che lo precede, DIA prot.n. 33654 del 23/06/1998.

### **11\_ SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU', ECC**

Alla luce delle ricerche effettuate, a carico dell'intestatarlo dell'immobile in oggetto, la società [REDACTED] sono emersi dei pagamenti insoluti nei confronti del condominio. Come indicato nel verbale di nomina, il sottoscritto si è limitato all'elencazione di quelli relativi ai due anni precedenti la data della perizia in oggetto.

Come si evince dall'Allegato I le quote insolute per gli anni 2016-2017 ammontano a complessivi € 648,00 (€ 324,00 per ogni singola annualità) per le quote ordinarie condominiali e a € 87,80 per le quote a conguaglio AQP.

La quota fissa ordinaria per le spese di gestione e manutenzione del condominio è risultata essere pari a € 27,00.

Non sono state rilevate spese straordinarie deliberate e scadute.

### **12\_ RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE TRASLATIVE FIN OLTRE IL VENTENNIO DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Come si evince dall'ispezione ipotecaria N. T232497 del 11/04/2018 allegata alla presente, le vicende traslative che hanno interessato l'immobile sono:

- **ISCRIZIONE del 24/04/2015**

Registro Particolare 1935 \_ Registro Generale 17148

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2358 del 11/12/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetto a favore: [REDACTED] - P.IVA [REDACTED]

Avv. A. Manzari\_Via Ricasoli n.76 - Monopoli (BA)

Soggetto contro: [REDACTED] - P.IVA [REDACTED]

[REDACTED]



Immobili:

Fg 87 \_ P.IIa 241 \_ Sub 1 | C.so G. Mazzini n.99 – BARI

Fg 31 \_ P.IIa 338 \_ Sub 15 | Via Vallona n.27 – BARI

Fg 31 \_ P.IIa 338 \_ Sub 17 | Via Vallona n.29 – BARI

- TRASCRIZIONE del 18/06/2015

Registro Particolare 18717 \_ Registro Generale 24062

Pubblico ufficiale: CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 3232/2015 del 22/04/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetto a favore: ██████████ S.R.L. – P.IVA ██████████

Soggetto contro: ██████████ – P.IVA ██████████

Immobili: Fg 87 \_ P.IIa 241 \_ Sub 1 | C.so G. Mazzini n.99 – BARI

Fg 31 \_ P.IIa 338 \_ Sub 15 | Via Vallona n.27 – BARI

Fg 31 \_ P.IIa 338 \_ Sub 17 | Via Vallona n.29 – BARI

- TRASCRIZIONE del 14/07/2015

Registro Particolare 21369 \_ Registro Generale 27924

Pubblico ufficiale: UNEP-CORTE D'APPELLO Repertorio 2889 del 22/06/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetto a favore: ██████████ S.R.L. – P.IVA ██████████

Avv. A. Manzari\_Via Ricasoli n.76 – Monopoli (BA)

Soggetto contro: ██████████ – P.IVA ██████████

Immobili: Fg 87 \_ P.IIa 241 \_ Sub 1 | C.so G. Mazzini n.99 – BARI

Fg 31 \_ P.IIa 338 \_ Sub 15 | Via Vallona n.27 – BARI

Fg 31 \_ P.IIa 338 \_ Sub 17 | Via Vallona n.29 – BARI

- TRASCRIZIONE del 17/03/2016

Registro Particolare 8396 \_ Registro Generale 11501

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 497 del 10/02/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ██████████

Soggetto contro: [REDACTED] - P.IVA [REDACTED]  
[REDACTED]

Immobili: Fg 87 \_ P.Ila 241 \_ Sub 1 | C.so G. Mazzini n.99 – BARI  
Fg 31 \_ P.Ila 338 \_ Sub 15 | Via Vallona n.27 – BARI  
Fg 31 \_ P.Ila 338 \_ Sub 17 | Via Vallona n.29 – BARI

- TRASCRIZIONE del 06/03/2017

Registro Particolare 6165 \_ Registro Generale 8745

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 15/2017 del 23/01/2017

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] - P.IVA [REDACTED]  
[REDACTED]

Immobili: Fg 87 \_ P.Ila 241 \_ Sub 1 | C.so G. Mazzini n.99 – BARI  
Fg 31 \_ P.Ila 338 \_ Sub 15 | Via Vallona n.27 – BARI  
Fg 31 \_ P.Ila 338 \_ Sub 17 | Via Vallona n.29 – BARI

### 13\_ MISURA DELLA CONSISTENZA

Il calcolo della superficie commerciale ha tenuto conto dei riferimenti normativi UNI 10750 e DPR 138/98 e delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" fornite dall'Agenzia dell'Entrate.

Il parametro di riferimento è rappresentato dal metro quadro unitario di superficie commerciale valutato in riferimento alla tipologia dei vani principali e di quelli a servizio diretto e delle pertinenze esclusive di ornamento.

Dove per Superficie commerciale si intende la somma de:

- la superficie al 100.0 % dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Quest'ultimi fino ad uno spessore massimo di 50 cm se esclusivi, nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore di cm 25 per quelli in comunione.

la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Nel caso in oggetto l'unica pertinenza è costituita dal balcone su Via Vallona calcolato utilizzando un coefficiente correttivo pari al 30.0% della superficie.

e per Superficie Calpestabile quella utile abitabile al netto di murature interne ed esterne, vani porta e finestra.

Alla luce di quanto esposto si riportano, in forma tabellare, le superfici utili abitabili (calpestabili) dei singoli ambienti, la superficie commerciale di piano e i coefficienti correttivi applicati.

DESTINAZIONE D'USO			SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
			mq	mq
C/1 - COMMERCIALE			41,90	51,35
PIANO	AMBIENTI	COEFFICIENTE CORRETTIVO		
	Loc Commerciale	100,0%	19,40	51,35
	Retro	100,0%	16,45	
	Disimpegno	100,0%	2,15	
	W.C.	100,0%	3,90	

Si rimanda all'allegato D per la rappresentazione grafica delle superfici dei singoli ambienti.

#### 14\_ STIMA DEL BENE IMMOBILE

##### - STIMA SINTETICA COMPARATIVA

La stima dell'immobile di cui si discorre è stata eseguita con il **metodo sintetico - comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari acquisiti tramite:

##### Fonti indirette



- il portale internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate**, aggiornamento al Secondo semestre 2017 (Allegato M);

#### Fonti dirette (Allegato N)

- il Portale [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)
- agenzie immobiliari del luogo e siti web.



Il criterio in oggetto si è quindi basato su:



- La rilevazione dei valori di mercato di beni simili a quello in oggetto.
- La rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al compendio perizato quali collocazione rispetto al centro cittadino, l'età dell'immobile, la conservazione e la consistenza valutati attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi.



I dati raccolti sono:



#### Fonti indirette

Banca dati delle Quotazioni immobiliari _ Agenzia delle entrate									
ZONA	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO €/Mq		SUPERFICIE L/N	VALORI LOCAZIONE		SUPERFICIE L/N	
			MIN	MAX		€/Mq x MESE	MIN		MAX
			Quartiere Madonnella (Tra Lung. N. Sauro- Via Abbrescia - Capruzzi - Oberdan - Rodi - Spalato)	Magazzini		NORMALE	1100		1400
	Negozi	NORMALE	2000	3000	L	10	15	L	

#### Fonti dirette



borsinoimmobiliare.it					
ZONA	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO €/Mq	VALORI LOCAZIONE €/Mq x MESE	TASSO CAPIT.

			2° FASCIA	FASCIA MEDIA	1° FASCIA	2° FASCIA	FASCIA MEDIA	1° FASCIA	
Quartiere Madonnella (Tra Lungomare N. Sauro-Via Abbrescia- Capruzzi- Oberdan-Rodi- Spalato)	Magazzini	IN BUONO STATO	894	1016	1138	2,4	2,8	3,3	3,4%
	Negozi	IN BUONO STATO	1788	2154	2520	8,1	10,2	12,2	5,7%

Agenzie Immobiliari						
ZONA	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	CONSISTENZA	VALORE DI VENDITA €	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	VALORE €/Mq
Quartiere Madonnella -Via Signorile-	Loc. Commerciale P.Terra	NORMALE	2 vani + 1 bagno + Deposito P. S1 (70.0 mq)	105.000,00	60,00	1.750,00
Quartiere Madonnella -Via Carulli-	Loc. Commerciale P.Terra	NORMALE	1 vani + 1 bagno	105.000,00	60,00	1.750,00
Quartiere Madonnella -C. So Sonnino-	Loc. Commerciale P.Terra	NORMALE	3 vani + 1 bagno	180.000,00	128,00	1.406,00
Quartiere Madonnella -Via Dalmazia-	Loc. Commerciale P.Terra	NORMALE	1 vano + 1 bagno	110.000,00	40,00	2.750,00

La valutazione delle quotazioni derivanti da entrambe le fonti ha portato a fonti dirette ha riguardato il quartiere di appartenenza dell'immobile e, in particolar modo, la medesima tipologia in relazione a superficie e dotazioni condominiali.

I valori del portale [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) sono risultati in linea con quelli dell'agenzia delle entrate. La ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona ha evidenziato una valutazione estimativa largamente variabile a seconda delle vie del quartiere.

Il valore a mq è stato calcolato sulla base di una media dei valori ottenuti dalle singole fonti.

**Fonte indiretta:** €/mq  $(2.00,00 + 3.000,00)/2 = € 2.500,00$  €/mq

Dal calcolo della media dei valori rilevati dalle fonti dirette:

- Borsino immobiliare: €/mq 2.154,00
- Agenzie immobiliari: €/mq  $(1.750,00 + 1.750,00 + 1.406,00 + 2.750,00)/4 = €/mq 1.914,00$

**Fonte diretta:** €/mq  $(2.154,00 + 1.534,00)/2 = €/mq 2.034,00$

Dalla media delle due fonti considerate si ottengono i valori:

€/mq  $(2.500,00 + 2.034,00)/2 = €/mq 2.267,00$

Al valore ottenuto è stato poi applicato un coefficiente correttivo il cui valore è stato ottenuto sulla base di alcune valutazioni. Le buone condizioni di conservazione dell'unità immobiliare, la recente ristrutturazione cui il fabbricato è stato sottoposto, il contesto urbano prossimo alla zona centrale cittadina, hanno indotto il sottoscritto CTU ad applicare il seguente coefficiente correttivo:

$$k = (k_1 + k_2 + k_3 + k_4)/4 = (0,95 + 1 + 1,05 + 0,90)/4 = 0,975$$

$k_1$  = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

$k_2$  = coefficiente di piano

$k_3$  = coefficiente di posizione ed esposizione

$k_4$  = coefficiente in relazione a impianti di particolare valore

Motivo per cui il valore applicato è:

€/mq  $2.267,00 \times 0,975 = €/mq 2.210,325 \approx €/mq 2.210,00$

U.I.U. Via Vallona 27_P.T.	Superficie Commerciale mq	Valore Unitario Ponderato €/mq	Valore Stimato €
SUB 15	51,35	2.210,32	113.483,50

Il valore medio approssimato dell'immobile è quindi pari a:

---- € 113.500,00 ----

in lettere: Euro Centotredicimila cinquecento/00

La classe energetica dell'unità immobiliare rinveniente dall'Attestato di prestazione energetica prodotto e allegato alla presente è la C. (Allegato L)

**15\_ ELENCO DELLE FORMALITÀ DELLE QUALI DOVRÀ ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE DOPO LA VENDITA E DI QUELLE CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Formalità oggetto di cancellazione:**

**- ISCRIZIONE del 24/04/2015**

Registro Particolare 1935 \_ Registro Generale 17148

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2358 del 11/12/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetto a favore: [REDACTED] - P.IVA [REDACTED]

Avv. A. Manzarì\_Via Ricasoli n.76 – Monopoli (BA)

Soggetto contro: [REDACTED] - P.IVA [REDACTED]

[REDACTED]

Immobili: Fg 87 \_ P.Ila 241 \_ Sub 1 | C.so G. Mazzini n.99 – BARI

Fg 31 \_ P.Ila 338 \_ Sub 15 | Via Vallona n.27 – BARI

Fg 31 \_ P.Ila 338 \_ Sub 17 | Via Vallona n.29 – BARI

**- TRASCRIZIONE del 18/06/2015**

Registro Particolare 18717 \_ Registro Generale 24062

Pubblico ufficiale: CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 3232/2015 del 22/04/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetto a favore: [REDACTED] - P.IVA [REDACTED]

[REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] - P.IVA [REDACTED]

[REDACTED]

Immobili: Fg 87 \_ P.Ila 241 \_ Sub 1 | C.so G. Mazzini n.99 – BARI

Fg 31 \_ P.Ila 338 \_ Sub 15 | Via Vallona n.27 – BARI

Fg 31 \_ P.Ila 338 \_ Sub 17 | Via Vallona n.29 – BARI

**- TRASCRIZIONE del 14/07/2015**

Registro Particolare 21369 \_ Registro Generale 27924

Pubblico ufficiale: UNEP-CORTE D'APPELLO Repertorio 2889 del 22/06/2015

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Soggetto a favore: [REDACTED] – P.IVA [REDACTED]

Avv. A. Manzarì\_Via Ricasoli n.76 – Monopoli (BA)

Soggetto contro: [REDACTED] – P.IVA [REDACTED]

Immobili: Fg 87 \_ P.Ila 241 \_ Sub 1 | C.so G. Mazzini n.99 – BARI

Fg 31 \_ P.Ila 338 \_ Sub 15 | Via Vallona n.27 – BARI

Fg 31 \_ P.Ila 338 \_ Sub 17 | Via Vallona n.29 – BARI

**- TRASCRIZIONE del 17/03/2016**

Registro Particolare 8396 \_ Registro Generale 11501

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 497 del 10/02/2016

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] – P.IVA [REDACTED]

Immobili: Fg 87 \_ P.Ila 241 \_ Sub 1 | C.so G. Mazzini n.99 – BARI

Fg 31 \_ P.Ila 338 \_ Sub 15 | Via Vallona n.27 – BARI

Fg 31 \_ P.Ila 338 \_ Sub 17 | Via Vallona n.29 – BARI

**Formalità a carico dell'acquirente:****- QUOTE CONDOMINIALI IN SOSPESO**



**16. CONCLUSIONI**



Nel rassegnare la propria relazione peritale, che si compone di n. 21 pagine dattiloscritte e di n. 12 allegati, lo scrivente ritiene di aver assolto il proprio incarico e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento che dovesse ritenersi necessario.

**BARI, 05.05.2018**



**Il CTU**

**Ing. ALESSANDRO MELCORE**

