

PAOLA AMORUSO

CN = PAOLA AMORUSO
O = ORDINE DEGLI
INGEGNERI DI BARI
C = IT



TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

N. R. F. 104/2019

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
Curatore Avv. Davide Liuni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Tecnico incaricato: Ing. Paola Amoruso
iscritta all'Albo della provincia di Bari al N. 10566
C.F. MRSPLA90B64A662Y

con studio in Bari (Bari) via Niccolò Piccinni 133

tel: 0805241413
email: paola.amoruso@alice.it



SOMMARIO

1	Lotto 01	7
1.1	DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	7
1.2	STATO DI POSSESSO:	8
1.3	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	8
1.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	8
1.3.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>	8
1.3.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i>	8
1.3.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico:.....</i>	8
1.3.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i>	8
1.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura...8	
1.3.2.1	<i>Iscrizioni:</i>	8
1.3.2.2	<i>Pignoramenti:.....</i>	9
1.3.2.3	<i>Altre trascrizioni:</i>	9
1.3.2.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i>	9
1.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	10
1.3.3.1	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i>	10
1.3.3.2	<i>Conformità catastale:.....</i>	10
1.4	ALTRE INFORMAZIONI:.....	11
1.5	ATTUALI PROPRIETARI:	11
1.6	PRATICHE EDILIZIE:	12
1.7	Descrizione del laboratorio di cui al punto A	12
1.8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	13
1.8.1	Criterio di Stima.....	13
1.8.1.1	<i>Metodo comparativo diretto</i>	13
1.8.2	Valutazione	14
1.8.3	Fonti di informazione.....	14
1.8.4	Adeguamenti e correzioni della stima	15
1.8.5	Prezzo base d'asta del lotto.....	15
1.9	ELENCO DEGLI ALLEGATI	16
2	Lotto 02	18
2.1	DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	18
2.2	STATO DI POSSESSO:	19
2.3	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	19
2.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	19
2.3.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>	19
2.3.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i>	19
2.3.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico:.....</i>	19
2.3.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i>	19
2.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.19	
2.3.2.1	<i>Iscrizioni:</i>	19
2.3.2.2	<i>Pignoramenti:.....</i>	19
2.3.2.3	<i>Altre trascrizioni:</i>	19
2.3.2.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i>	19
2.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	20
2.3.3.1	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i>	20
2.3.3.2	<i>Conformità catastale:.....</i>	20

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
 Curatore Avv. Davide Liuni
 Perito: Ing. Paola Amoruso



2.4	ALTRE INFORMAZIONI:	21
2.5	ATTUALI PROPRIETARI:	21
2.6	PRATICHE EDILIZIE:	21
2.7	Descrizione dell'abitazione e cantinola di cui al punto A....	21
2.8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	22
2.8.1	Criterio di Stima	22
2.8.1.1	Metodo comparativo diretto	23
2.8.2	Valutazione	24
2.8.3	Fonti di informazione	24
2.8.4	Adeguamenti e correzioni della stima	24
2.8.5	Prezzo base d'asta del lotto	24
2.9	ELENCO DEGLI ALLEGATI	25
3	Lotto 03	27
3.1	DESCRIZIONE SOMMARIA:	27
3.2	STATO DI POSSESSO:	28
3.3	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	28
3.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	28
3.3.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	28
3.3.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	28
3.3.1.3	Atti di asservimento urbanistico:.....	28
3.3.1.4	Altre limitazioni d'uso:	28
3.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	28
3.3.2.1	Iscrizioni:	28
3.3.2.2	Pignoramenti:.....	28
3.3.2.3	Altre trascrizioni:	29
3.3.2.4	Altre limitazioni d'uso:	29
3.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	30
3.3.3.1	Conformità urbanistico edilizia:	30
3.3.3.2	Conformità catastale:.....	30
3.4	ALTRE INFORMAZIONI:	31
3.5	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	31
3.6	PRATICHE EDILIZIE:	31
3.7	Descrizione dell'abitazione di cui al punto A	31
3.8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	32
3.8.1	Criterio di Stima	32
3.8.1.1	Metodo comparativo diretto	32
3.8.2	Valutazione	33
3.8.3	Fonti di informazione	34
3.8.4	Adeguamenti e correzioni della stima	34
3.8.5	Prezzo base d'asta del lotto	34
3.9	ELENCO DEGLI ALLEGATI	35
4	Lotto 04	37
4.1	DESCRIZIONE SOMMARIA:	37
4.2	STATO DI POSSESSO:	38
4.3	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	38
4.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	38
4.3.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	38
4.3.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	38

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
Curatore Avv. Davide Liuni
Perito: Ing. Paola Amoruso



4.3.1.3	Atti di asservimento urbanistico:.....	38
4.3.1.4	Altre limitazioni d'uso:	38
4.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.	38
4.3.2.1	Iscrizioni:	38
4.3.2.2	Pignoramenti:.....	38
4.3.2.3	Altre trascrizioni:	38
4.3.2.4	Altre limitazioni d'uso:	39
4.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	39
4.3.3.1	Conformità urbanistico edilizia:	39
4.3.3.2	Conformità catastale:.....	39
4.4	ALTRE INFORMAZIONI:.....	39
4.5	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	39
4.6	PRATICHE EDILIZIE:	40
4.7	Descrizione del box auto di cui al punto A.....	40
4.8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	41
4.8.1	Criterio di Stima.....	41
4.8.1.1	Metodo comparativo diretto	41
4.8.2	Valutazione	42
4.8.3	Fonti di informazione.....	42
4.8.4	Adeguamenti e correzioni della stima	42
4.8.5	Prezzo base d'asta del lotto.....	43
4.9	ELENCO DEGLI ALLEGATI	44
5	Lotto 05	46
5.1	DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	46
5.2	STATO DI POSSESSO:	47
5.3	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	47
5.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	47
5.3.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	47
5.3.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	47
5.3.1.3	Atti di asservimento urbanistico:.....	47
5.3.1.4	Altre limitazioni d'uso:	47
5.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.	47
5.3.2.1	Iscrizioni:	47
5.3.2.2	Pignoramenti:.....	48
5.3.2.3	Altre trascrizioni:	48
5.3.2.4	Altre limitazioni d'uso:	48
5.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	48
5.3.3.1	Conformità urbanistico edilizia:	48
5.3.3.2	Conformità catastale:.....	49
5.4	ALTRE INFORMAZIONI:.....	49
5.5	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	49
5.6	PRATICHE EDILIZIE:	50
5.7	Descrizione dell'abitazione e cantinola di cui al punto A....	50
5.8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	51
5.8.1	Criterio di Stima.....	51
5.8.1.1	Metodo comparativo diretto	51
5.8.2	Valutazione	52
5.8.3	Fonti di informazione.....	52
5.8.4	Adeguamenti e correzioni della stima	53

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
 Curatore Avv. Davide Liuni
 Perito: Ing. Paola Amoruso



5.8.5	Prezzo base d'asta del lotto.....	53
5.9	ELENCO DEGLI ALLEGATI	54

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
Curatore Avv. Davide Liuni
Perito: Ing. Paola Amoruso



Premessa

Premesso che:

- La scrivente **Ing. Paola AMORUSO**, Codice Fiscale MRSPLA90B64A662Y, con sede a Bari, in Via Niccolò Piccinni n. 133 (telefono +39 3389102181, e-mail paola.amoruso@alice.it), regolarmente iscritta nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10566, veniva nominata CTU nel procedimento in epigrafe;
- il Giudice del Procedimento affidava al CTU l'incarico relativo alla “attività di stima delle quote in capo alla sig.ra . relative ai seguenti immobili:
 1. proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio, sito in Adelfia (BA) alla Via Vittorio Alfieri n. 28, identificato catastalmente al Fg. 14, P.lla 847;
 2. proprietà per la quota di 1/2 (in regime di comunione dei beni) di abitazione e pertinenziale cantinola, sita in Bari alla Via Rosario Livatino n. 41, identificata catastalmente al Fg. 58, P.lla 1025, Sub. 36;
 3. proprietà per la quota di 25/1000 (in regime di comunione dei beni) di abitazione, sita in Adelfia alla Via Gen. Carlo Alberto dalla Chiesa n. 54, identificata catastalmente al Fg. 16, P.lla 1494, Sub. 17;
 4. proprietà per la quota di 25/1000 (in regime di comunione dei beni) di box auto, sito in Adelfia alla Via Gen. Carlo Alberto dalla Chiesa n. 54, identificato catastalmente al Fg. 16, P.lla 1494, Sub. 10;
 5. proprietà per la quota di 2/3 di abitazione e pertinenziale cantinola, sita in Bari alla Via Luigi Ricchioni n. 10, identificata catastalmente al Fg. 29, P.lla 212, Sub. 3”;

Stante il quesito posto alla scrivente, si è proceduto alla determinazione del valore delle singole quote in capo alla sig.ra . relative ai succitati immobili.

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
Curatore Avv. Davide Liuni
Perito: Ing. Paola Amoruso



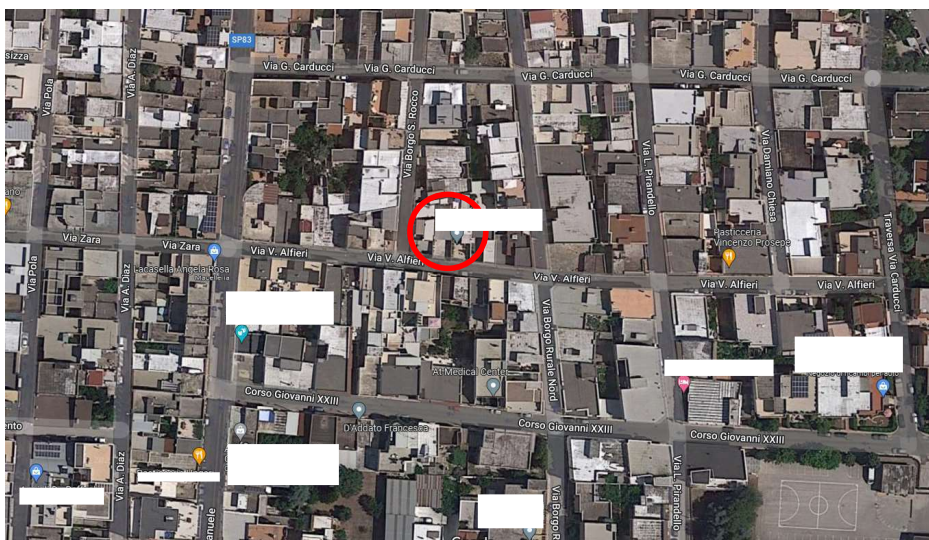
1 Lotto 01

1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Laboratorio in ADELFA (Bari) – via Vittorio Alfieri n. 28-28/A, p. T-1-S1
Lotto 01**

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO:

A. Trattasi di piena proprietà di fabbricato terra-cielo adibito ad officina sito nella zona Canneto del Comune di Adelfia, alla via Vittorio Alfieri n. 28; l'edificio si sviluppa al piano interrato, terra e primo, oltre il lastrico solare. Al piano terra si accede direttamente dal marciapiede stradale mediante cancello carrabile in ferro posto al civico 28 e da accesso pedonale al civico 28/A; il pian terreno si articola in un unico ampio ambiente con servizio igienico e pertinenziale cortile, attualmente coperto da una tettoia in lamiera; dal piano terra si accede mediante scala interna al piano interrato adibito a deposito. Dal portoncino sito al civico 28/A è possibile accedere al piano primo mediante una scala interna; questo livello si articola in un unico ambiente adibito ad ufficio, oltre ad un cucinino ed un servizio igienico.



Inquadramento entro ortofoto del Comune di Adelfia

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Adelfia:

- intestato a _____ per il diritto di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 14, particella 847, categoria C/3, classe 3, consistenza 176 m², sup. catastale 223 m², rendita € 663,54, via Vittorio Alfieri n.28, piano T-1-S1.

Confini: particella 1423 a NORD, particella 868 ad EST, Via Vittorio Alfieri a SUD e particelle 820 e 846 ad OVEST.

Caratteristiche zona: il bene ricade nella zona Canneto del Comune di Adelfia, in area a carattere prettamente residenziale, ben servita e dotata delle principali urbanizzazioni. La localizzazione è prossima alle principali reti viarie ed infrastrutturali.

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
Curatore Avv. Davide Liuni
Perito: Ing. Paola Amoruso



1.2 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero, in quanto precedentemente sede dell'azienda

1.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**1.3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente***1.3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

1.3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

In sede di compravendita, ai sensi di quanto previsto dall'art. 179 lettera f) del Codice Civile, la Sig.ra _____ ha dichiarato che il bene in questione non costituisce oggetto della comunione con il marito

1.3.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

1.3.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

1.3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*1.3.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo nn. 16740 di R.G. e 2987 di R.P. del 29/05/1998, iscritta in virtù di atto per notaio Giuseppe Macaione rep. 9737 del 28/05/1998, in favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena e contro _____ per il diritto di proprietà dell'immobile in Adelfia alla via Alfieri 28, per la somma complessiva di Lire 334.000.000,00 e somma capitale di Lire 167.000.000,00;
- Ipoteca legale derivante dall'art. 77 del DPR n. 602 del 29/09/1973 nn. 2235 di R.G. e 379 di R.P. del 20/01/2004, iscritta in virtù di atto amministrativo per S.ES.I.T. PUGLIA S.P.A. di Bari rep. 4/14 del 16/12/2003, in favore di S.ES.I.T. PUGLIA S.P.A. con sede in Bari e contro _____ per la quota di 5/6 di proprietà dell'immobile in Adelfia alla via Alfieri n. 28 e per la quota di 1/3 dell'immobile in Bari alla via Ricchioni n.10, per la somma complessiva di € 17.021,86 e somma capitale di € 8.510,93; si segnala annotazione n. 2617 del 22/05/2004 per CANCELLAZIONE TOTALE.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo nn. 21825 di R.G. e 4440 di R.P. del 30/04/2004, iscritta in virtù di atto per notaio Giuseppe Macaione rep. 16222 del 28/04/2004, in favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena e contro _____ per il diritto di proprietà dell'immobile in Adelfia alla via Alfieri 28, per la somma complessiva di € 148.000,00 e somma capitale di € 74.000,00 della durata di 2 anni;
- Ipoteca legale derivante dall'art. 77 del DPR n. 602 del 29/09/1973 nn. 19548 di R.G. e 3307 di R.P. dell'11/05/2009, iscritta in virtù di atto amministrativo per EQUITALIA ETR. S.P.A. di Cosenza rep. 858/14 del 23/04/2009, in favore di EQUITALIA ETR S.P.A. con sede in Cosenza e contro _____ per la quota di 3333/10000 di proprietà dell'immobile in Bari alla via Ricchioni n.10; per la quota di 25/10000 di proprietà delle u.i. in Adelfia alla Via Gen. Carlo

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
Curatore Avv. Davide Liuni
Perito: Ing. Paola Amoruso



Alberto dalla Chiesa n. 54 e per la quota di 83,330/100 di proprietà dell'immobile in Adelfia alla Via Alfieri n. 28; per la somma complessiva di € 214.701,00 e somma capitale di € 107.350,50; si segnala annotazione n. 6540 del 27/11/2019 per CANCELLAZIONE TOTALE.

- Ipoteca legale derivante dall'art. 77 del DPR n. 602 del 29/09/1973 nn. 44188 di R.G. e 10157 di R.P. del 29/09/2010, iscritta in virtù di atto amministrativo per EQUITALIA ETR S.P.A. di Cosenza rep. 5263/14 del 21/09/2010, in favore di EQUITALIA ETR S.P.A. con sede in Cosenza e contro _____ per la quota di 83,330/100 di proprietà dell'immobile in Adelfia alla via Alfieri n. 28, per la somma complessiva di € 48.030,12 e somma capitale di € 24.015,06; si segnala annotazione n. 7846 del 27/12/2010 per CANCELLAZIONE TOTALE.

1.3.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione di pignoramento esattoriale nn. 39602 di R.G. e 28596 di R.P. del 18/10/2012, in favore di EQUITALIA SUD S.P.A con sede in Bari e contro _____ per il diritto di piena proprietà dell'immobile alla via Alfieri n.28; si segnala annotazione di CANCELLAZIONE del 02/11/2012 nn. 6605;

1.3.2.3 Altre trascrizioni:

- Trascrizione nn. 38961 di R.G. e 28084 di R.P. del 22/08/2019 della sentenza dichiarativa di fallimento nn. 4814/2019 del 22/07/2019 in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari, in favore di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO DI _____ e contro _____

1.3.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Assenza di Attestato di Prestazione Energetica

Il giorno 08/10/2005 è entrato in vigore il **decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192** con il quale è stata data attuazione alla *direttiva comunitaria 2002/91/CE* relativa al rendimento energetico nell'edilizia, al fine di allineare la legislazione italiana alla normativa europea in materia di efficienza energetica e di contenimento dei consumi.

La disciplina dettata dal **d.lgs. 192/2005** è stata successivamente modificata dai seguenti:

- **Decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311** (*disposizioni correttive ed integrative al d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*);
- **Decreto legislativo 30 maggio 2008 n. 115**;
- **Decreto-legge 25 giugno 2008 n. 112** convertito con **legge 6 agosto 2008 n. 133**;
- **D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59** (*Regolamento di attuazione dell'art. 4 primo comma lettere a) e b) del d.lgs. 192/2005*);
- **Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009** con il quale sono state approvate le **LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA**;
- **L'art. 13 del Decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28, Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 novembre 2012** con il quale sono state apportate modifiche alle **LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA** approvate con il precedente decreto ministeriale del 26 giugno 2009.

La disciplina dettata dal **d.lgs. 192/2005**, e dai successivi provvedimenti normativi, sopra citati, è stata nuovamente modificata ed innovata, in maniera rilevante, con il **D.L. 4 giugno 2013 n. 63**, convertito con **Legge 3 agosto 2013 n. 90**, decreto con il quale è stata data attuazione alla nuova direttiva comunitaria 2010/31/UE in materia di rendimento energetico nell'edilizia, nonché con il più recente **Decreto Ministeriale 26**



giugno 2015, che reca “Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”.

Quanto disposto dal suddetto articolo, dunque, impone che, in caso di vendita, all’atto del decreto di trasferimento, dovrà essere verificata, previo sopralluogo, l’effettiva presenza e validità di una eventuale A.P.E. rilasciata contestualmente alla redazione della perizia di stima con conseguente aumento dei costi a carico della procedura.

Per quanto detto e considerato che il bene non dispone di Attestato di Prestazione Energetica, la scrivente rimane a disposizione dell’Ill.mo Sig. G.E. per la redazione di APE, a seguito di ulteriore sopralluogo, da effettuarsi nell’immediatezza del decreto di trasferimento.

1.3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

1.3.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Per verificare la legittimità urbanistica del bene la scrivente ha fatto richiesta di copia delle concessioni edilizie rilasciate e dei grafici ad esse allegati (richiesta di accesso agli atti prot. n. 0008430 del 21/06/2022).

L’immobile, edificato in data anteriore al 1967, risulta legittimato da concessione edilizia n. 1998/0220 e successiva variante n. 1999/018 del 26/02/1999 per ristrutturazione, sopraelevazione e cambio di destinazione d’uso. È stata rilasciata successiva Autorizzazione di Agibilità n. 1999/009 del 09/03/1999.

In sede di sopralluogo si è verificato che lo stato dei luoghi non rispecchia quanto urbanisticamente assentito e riportato sugli elaborati grafici allegati alla concessione in variante; sono state di fatto rilevate le seguenti difformità:

- demolizione di setto murario antistante il servizio igienico posto al piano terra;
- chiusura dello spazio adiacente al cortile e posto sul retro dell’officina mediante un pannello mobile in lamiera;
- chiusura del cortile mediante tettoia in lamiera;
- demolizione del tramezzo di separazione tra i due uffici al primo piano;
- realizzazione di tramezzo in cartongesso per la delimitazione di un cucinino;
- realizzazione di pergolato in alluminio sul lastrico solare, in parte coperto con pannelli in pvc.

Tanto premesso che si dovrà provvedere alla rimozione della tettoia a copertura del cortile e del pergolato sul lastrico solare, salvo ulteriori verifiche di compatibilità con il REC, attivando le opportune pratiche edilizie, al fine di regolarizzare le restanti difformità di cui sopra, è necessario presentare una *C.I.L.A. in sanatoria* che legittimi gli interventi edilizi descritti in epigrafe e non autorizzati preventivamente.

Gli oneri complessivi per perseguire la regolarizzazione edilizia del bene ammontano a:

- € 1.000,00 (sanzione amministrativa prevista dal Comune di Adelfia)
- € 50,00 (diritti di segreteria)
- spese per rimozione della tettoia in lamiera e del pergolato
- spese tecniche ed oneri professionali.

Per un totale presunto di € 1.050,00 circa, salvo diverse disposizioni da parte dell’Amministrazione Comunale oltre spese tecniche ed oneri professionali ed in aggiunta al costo relativo alla rimozione della tettoia e del pergolato.

1.3.3.2 Conformità catastale:

All’atto del sopralluogo l’immobile risultava non conforme alle planimetrie catastali, per le seguenti difformità rilevate:

- demolizione di setto murario antistante il servizio igienico posto al piano terra;

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
Curatore Avv. Davide Liuni
Perito: Ing. Paola Amoruso



- chiusura dello spazio adiacente al cortile e posto sul retro dell'officina mediante un pannello mobile in lamiera;
- chiusura del cortile mediante tettoia in lamiera;
- demolizione del tramezzo di separazione tra i due uffici al primo piano;
- realizzazione di tramezzo in cartongesso per la delimitazione di un cucinino;
- realizzazione di pergolato in alluminio sul lastrico solare, in parte coperto con pannelli in pvc.

La conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale) costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001).

Le difformità riscontrate, comunque, non incidono sulla rendita catastale complessiva e, pertanto, non hanno effetto in relazione al comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27/02/1985, (introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31/05/2010), infatti la circolare n. 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate avente ad oggetto Attuazione del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78 – Art. 19, comma 14, Prime indicazioni chiarisce che *...omissis... Ulteriore finalità, di analogo rilievo, è quella tesa a far emergere possibili fenomeni di elusione ed evasione fiscale, nel settore impositivo immobiliare, connessi ad un mancato aggiornamento dei dati oggettivi delle unità immobiliari urbane, ai quali può corrispondere una maggiore redditività, rispetto a quella risultante in catasto...omissis... quindi, con specifico riferimento alle unità immobiliari a destinazione "ordinaria", l'obbligo della relativa dichiarazione si configura nell'ipotesi in cui le variazioni influiscono ed incidono sulla consistenza, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, in sostanza sulla determinazione della rendita catastale.*

In virtù di quanto su esposto si ritiene che l'adeguamento della planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi, costituisca in questa fase un inutile aggravio dei costi per la procedura, tanto premessa la rimozione della tettoia in lamiera a copertura del cortile e del pergolato.

1.4 ALTRE INFORMAZIONI:

Spese ordinarie di gestione dell'immobile:	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	n.d.
Spese scadute ed insolute alla data della perizia:	n.d.

1.5 ATTUALI PROPRIETARI:

La piena proprietà del bene è pervenuta in capo alla Sig.ra _____
per la quota di 4/6 dalla Sig.ra _____
e per la quota di _____
in virtù di atto di compravendita del 26/05/1992 a rogito del notaio Giuseppe
Macaione di Bari, rep. n. 2691 e racc. n. 1162, trascritto a Bari in data _____ ai nn. _____

La restante quota di 1/6 era già in capo alla Sig.ra _____ in virtù di denuncia di
successione in morte del padre _____ trascritta ai nn. _____ in data _____

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
Curatore Avv. Davide Liuni
Perito: Ing. Paola Amoruso



In sede di compravendita, ai sensi di quanto previsto dall'art. 179 lettera f) del Codice Civile, la Sig.ra ha dichiarato che il bene acquistato con il suddetto atto non costituisce oggetto della comunione con il marito

1.6 PRATICHE EDILIZIE:

Il bene risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 1998/0220 e successiva variante n. 1999/018 del 26/02/1999 per ristrutturazione, sopraelevazione e cambio di destinazione d'uso.

È stata rilasciata successiva Autorizzazione di Agibilità n. 1999/009 del 09/03/1999.

1.7 Descrizione del laboratorio di cui al punto A

Trattasi di palazzina terra-cielo adibita ad officina sita nella zona Canneto del Comune di Adelfia, alla via Vittorio Alfieri n. 28; l'edificio si sviluppa al piano interrato, terra e primo, oltre il lastrico solare. Al piano terra si accede direttamente dal marciapiede stradale mediante cancello carrabile in ferro posto al civico 28 e da accesso pedonale al civico 28/A; il pian terreno si articola in un unico ampio ambiente con servizio igienico e pertinenziale cortile coperto da una tettoia in lamiera; dal piano terra mediante scala interna si accede al livello interrato adibito a deposito. Dal portoncino sito al civico 28/A è possibile accedere al primo piano mediante una scala interna; questo livello si sviluppa in un ambiente unico adibito ad ufficio, oltre a cucinino e servizio igienico.

La superficie totale lorda sviluppata coperta del laboratorio è pari a circa m² 238,00.

Il piano terra adibito ad officina presenta una pavimentazione in cemento di tipo industriale ed è dotato di lampade industriali per l'illuminazione; sono presenti pale per la ventilazione meccanica ed estintori e manichette antincendio, anche se andrebbe verificato l'effettivo funzionamento dell'impianto antincendio. L'area lavorazione verte in uno stato conservativo mediocre; sono stati rilevati cedimenti del pavimento industriale, presumibilmente a causa di sollecitazioni statiche e dinamiche di macchine e impianti di lavorazione che hanno trasmesso effetti usuranti nel tempo. L'officina è dotata di impianto antintrusione. Il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche.

Il piano interrato presenta una pavimentazione in ceramica e risulta, anch'esso dotato di lampade industriali per l'illuminazione; è presente uno split per la climatizzazione.

Gli uffici al primo piano hanno pavimentazione in gres e porte interne in legno; dispongono di plafoniere di illuminazione neon e lampade di emergenza la cui funzionalità è da verificare; i servizi igienici del piano uffici hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni sono in pvc, con tapparelle oscuranti di colore bianco. La zona uffici si presenta in discreto stato manutentivo. Il terrazzo presenta la stessa pavimentazione interna in gres e sono qui installati il motore per il compressore utilizzato nell'officina e la caldaia per il riscaldamento autonomo del primo piano. Dalla scala a chiocciola si accede al lastrico solare, caratterizzato da pavimentazione in granigliato di cemento; è presente un pergolato in alluminio parzialmente coperto da pannelli in pvc e teli plastici, posto a protezione di un'area adibita a cucinino esterno. Sul lastrico solare è stata, inoltre, installata la macchina esterna del climatizzatore.

Tutti gli impianti necessitano di un preventivo intervento di adeguamento funzionale.

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Adelfia:

- intestato a per il diritto di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 14, particella 847, categoria C/3, classe 3, consistenza 176 m², sup. catastale 223 m², rendita € 663,54, via Vittorio Alfieri n.28, piano T-1-S1.

Confini: particella 1423 a NORD, particella 868 ad EST, Via Vittorio Veneto a SUD e particelle 820 e 846 ad OVEST.

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
Curatore Avv. Davide Liuni
Perito: Ing. Paola Amoruso



CONSISTENZE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LABORATORIO				
Piano terra	Sup. reale lorda	122,150	1,00	122,15
	Sup. reale netta	104,11	1,00	104,11
Cortile coperto	Sup.	19,80	0,10	1,98
Piano primo	Sup. reale lorda	81,50	1,10	89,65
	Sup. reale netta	70,16	1,10	77,18
Piano interrato	Sup. reale lorda	35,30	0,50	17,65
	Sup. reale netta	29,75	0,50	14,88
Terrazzo *	Sup.	25,00	0,30	7,50
		15,37	0,10	1,54
Lastrico solare	Sup.	76,30	0,10	7,63
	Sup. reale lorda	375,42		248,10
	Sup. reale netta			214,82
				(214,82+10%)=236,30

*La superficie del terrazzo e del lastrico solare eccedente i 25 m² è ponderata al 10%, la prima aliquota pari a 25 m² è ponderata al 30% (come previsto dal D.P.R. 138/98).

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI e meglio specificate nel paragrafo relativo al criterio di stima, **il valore equivalente della superficie commerciale da impiegare** è di m² 236,30, in cifra tonda **m² 236,00**.

1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1.8.1 Criterio di Stima

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto. Per valore di mercato si intende, in linea generale, il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. Esso è pertanto determinato in prima istanza dal valore materiale del bene stesso, opportunamente ragguagliato sulla base di fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, e la volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere. In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di diverse metodologie e criteri estimativi. In particolare, nel caso in esame è stato applicato il metodo comparativo diretto semplificato.

1.8.1.1 Metodo comparativo diretto

Il criterio di stima più utilizzato dal quale scaturiscono valori che maggiormente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo sintetico comparativo parametrico semplificato. L'applicazione del metodo presuppone:

- Un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima
- la formazione di una scala dei prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti
- l'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima attraverso il reperimento di contratti di compravendita recenti.

Questa ricerca, spesso, fornisce un campione di valori unitari non abbastanza numeroso da consentire statistiche aventi una significatività adeguata.

Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che riportano la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
Curatore Avv. Davide Liuni
Perito: Ing. Paola Amoruso



conservativo dell'immobile. L'OMI indica per la tipologia, nella zona di riferimento, l'intervallo di valori 520,00÷740,00 €/m² riferito ad uno stato conservativo normale.

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2							
Provincia: BARI							
Comune: ADELFA							
Fascia/zona: Centrale/STRADA PROVINCIALE 206.VIA DELLA COSTITUENTE.PROLUNGAMENT TO VIA CHIANCARO.VIA GUIDO ROSSA. DELLA RESISTENZA.MATTARELLA							
Codice zona: BZ							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	520	740	L	2,3	3,2	L

Per il caso in esame si assume un valore unitario di €/m² 600,00, tenuto conto del mediocre stato conservativo del pian terreno ed interrato.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale che è pari al minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
 - superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.
- Nel caso in esame, quindi, la superficie commerciale da adottare per l'immobile in questione è pari a **236,00 m²**.

1.8.2 Valutazione

A. Lotto 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Laboratorio	m ² 236,00	€/m ² 600,00	€ 141.600,00

1.8.3 Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Riepilogo:

Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota 1/1
Laboratorio	m ² 236,00	€ 141.600,00	€ 141.600,00
Totale			€ 141.600,00

- Valore corpo:	€ 141.600,00
- Valore pertinenze scoperte:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 141.600,00
- Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della sig.ra	€ 141.600,00

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
Curatore Avv. Davide Liuni
Perito: Ing. Paola Amoruso



1.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 21.240,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 1.050,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Si ribadisce che le spese stimate per la regolarizzazione del cespite possono essere oggetto di variazione da parte dell'Amministrazione Comunale e sarebbero altresì da aggiungere i costi per la rimozione della tettoia e del pergolato illegittimi.

1.8.5 Prezzo base d'asta del lotto

- Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova l'immobile, con spese di regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente: **€ 119.310,00** in cifra tonda **€ 119.000,00**

Oltre IVA, se dovuta

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
Curatore Avv. Davide Liuni
Perito: Ing. Paola Amoruso



1.9 ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All 1 **ATTO TRA VIVI**
COMPRAVENDITA
 Pubblico Ufficiale **Notaio Giuseppe Macaione**
 Rep **2691** del **26/05/1992**
- All 2 **Visura storica catastale**
 Comune **A055-ADELFA**
 Catasto **FABBRICATI**
 Sezione urbana - Foglio **14** Particella **847**
 Natura **C3** – Laboratorio per arti e mestieri
 Classe 3 Consistenza **176 m²**
 Indirizzo **VIA VITTORIO ALFIERI N. civico 28 Piano: T-1-S1**
- All 3 **Estratto di mappa catastale**
 Comune **A055-ADELFA**
 Foglio **14** Particella **847**
- All 4 **Planimetria catastale**
 Comune **A055-ADELFA**
 Catasto **FABBRICATI**
 Sezione urbana - Foglio **14** Particella **847**
 Natura **C3** – Laboratorio per arti e mestieri
 Classe 3 Consistenza **176 m²**
 Indirizzo **VIA VITTORIO ALFIERI N. civico 28 Piano: T-1-S1**
- All 5 **Richiesta di accesso agli atti**
- All 6 **Titoli abilitativi**
- All 7 **Rilievo fotografico**.....
- All 8 **Agenzia del Territorio Ispezione ipotecaria**.....
 Ufficio Provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari
Dati della richiesta
 Denominazione

Periodo da ispezionare: dal 09/05/1983 al 24/06/2022

Tipo di formalità: Tutte le formalità

Ulteriori restrizioni:

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 23/06/2022

Periodo recuperato e validato dal -/1974 al 24/01/1996

Elenco omonimi

-

-

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
 Curatore Avv. Davide Liuni
 Perito: Ing. Paola Amoruso



Elenco sintetico delle formalità

- All 9 TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/06/1992
Registro Particolare 16806 Registro Generale 21094
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- All 10 TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/08/1994
Registro Particolare 22306 Registro Generale 29116
ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE
TESTAMENTO
- All 11 ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/1998
Registro Particolare 2987 Registro Generale 16740
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- All 12 ISCRIZIONE CONTRO del 20/01/2004
Registro Particolare 379 Registro Generale 2235
IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
- All 13 ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2004
Registro Particolare 4440 Registro Generale 21835
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- All 14 ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2009
Registro Particolare 3307 Registro Generale 19548
IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
- All 15 ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2010
Registro Particolare 10157 Registro Generale 44188
IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
- All 16 TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2012
Registro Particolare 28596 Registro Generale 39602
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- All 17 TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2019
Registro Particolare 28084 Registro Generale 38961
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- All 18 Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio
Banca dati delle quotazioni immobiliari

Giudice Dr.ssa Laura Fazio
Curatore Avv. Davide Liuni
Perito: Ing. Paola Amoruso

