

*Dott.ssa Arch. Maria Santoro
Viale Regina Margherita, 61/d
70022 Altamura*

**TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 281/2019**

GIUDICE DOTT. ANTONIO RUFFINO

LOTTO N. 1

C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO



INDICE

LOTTO N. 1

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	PAG. 3
DETERMINAZIONE LOTTO N.1.....	PAG .3
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	PAG. 3
ACCERTAMENTO URBANISTICO.....	PAG. 5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	PAG. 5
TITOLARITA'	PAG. 5
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	PAG. 6
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	PAG. 7
FORMAZIONE LOTTO N° 1	PAG. 9
STATO DI POSSESSO	PAG. 9
ALLEGATI.....	PAG. 10



LOTTO N.1

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia è:

BENE N.1:

Proprietà 1/1 di locale deposito sito in via Tenente Casale Y Figoroa n. 34, piano terra nel Comune di Bari (Bari) confinante con via Tenente Casale Y Figoroa e stessa proprietà.

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Casse	Consistenza	Super. Catast.	Rendita
	95	423	2	2	C/2	5	135 m ²	148 m ²	€ 1.178,30

DETERMINAZIONE DEL LOTTO N. 1:

LOTTO N.1:

Proprietà 1/1 di locale deposito sito in via Tenente Casale Y Figoroa n. 34, piano terra nel Comune di Bari (Bari) confinante con via Tenente Casale Y Figoroa e stessa proprietà.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene immobile oggetto di stima è situato in Bari, nel quartiere Libertà a ridosso della linea ferroviaria, prossimo alla stazione centrale. E' direttamente collegata ad un'arteria principale (Corso Italia) che conduce al centro della città. La zona è servita da trasporto pubblico locale su gomma. È fornita di tutti i servizi di urbanizzazione primaria quali reti idriche- fognanti, gas metano, reti pubbliche di fornitura energia elettrica e telefonica.

Si tratta di un locale magazzino situato al piano terra di in un edificio di edilizia residenziale con 7

piani, su piano terra.

Il corpo di fabbrica si presenta in buono stato di manutenzione, ha le pareti esterne intonacate e pitturate con colori vivaci e rivestite con lastre di travertino per un'altezza di circa 4 mt. La struttura portante dell'immobile è intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento.

Il locale è composto da un unico ambiente il cui ingresso è consentito da una porta a vetri (civico 34).

Il pavimento dell'intero locale è in ceramica ad effetto marmo di Carrara delle dimensioni 20x60 cm.

Il bagno ha un pavimento e rivestimento in ceramica delle dimensioni 25x25 cm di colore chiaro. Il rivestimento ha un'altezza di circa 3,00 mt. E' completo di lavandino e w.c..

L' infisso esterno è realizzato in ferro ed è completo di serranda.

La porta interna, di accesso al w.c. è in legno laccata bianca.

Le pareti interne sono pitturate con colori chiari.

Gli ambienti presentano un sistema di illuminazione a faretti e plafoniere, montati in un controsoffitto in cartongesso. L'impianto elettrico risulta essere sottotraccia, ma non funzionante al momento del sopralluogo.

E' presente un impianto di riscaldamento centralizzato, non funzionante al momento del sopralluogo.

L'altezza del locale è di mt 4,00 nella parte antistante l'ingresso e di mt 3,00 nell'ambiente retrostante.

Per il locale l'operazione di vendita non è esente IVA.

Per l'immobile oggetto di stima, a destinazione catastale deposito/magazzino, **non è necessaria la certificazione APE.**

3-4-5-ACCERTAMENTO URBANISTICO

Dagli accertamenti condotti dal C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Bari e presso l'Archivio di Stato, risulta rilasciata:

- **Licenza di Costruzione n. 251 il 20/03/1963** relativa a “costruzione fabbricato Corso Italia angolo Figaroa”, rilasciata al sig. [REDACTED].
- **Variante in Sanatoria**, al progetto con licenza n. 251, “consta nella realizzazione del piano uffici con lo stesso profilo planimetrico sul fronte strada dei piani superiori”, approvato con parere favorevole nota n. 5757 del 09/07/1964.
- Nel fascicolo edilizio del fabbricato, oggetto della perizia, non risulta il Certificato di Agibilità.

6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è individuato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

- Proprietà 1/1 di locale deposito sito in via Tenente Casale Y Figoroa n. 34, piano terra nel Comune di Bari (Bari) confinante con via Tenente Casale Y Figoroa e stessa proprietà, foglio 95 particella 423, sub 2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 135 m², superficie catastale 148 m², rendita € 1.178,30.

Pertanto, vi è rispondenza tra i dati catastali accertati e l'atto di pignoramento effettuato dalla [REDACTED] notificato in data 10/04/2019.

7 – TITOLARITA'

Sulla scorta della visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale



di Bari, aggiornate al 05/01/2020, si attesta che la Ditta Individuale [REDACTED], alla data della notifica del pignoramento del 10/01/2019, era già proprietaria per 1/1 del bene in forza dell'atto di compravendita (Atto pubblico) del 19/12/1996 protocollo n. 340222 Voltura in atti dal 16/07/2003 Repertorio n.: 22468 Rogante: notaio [REDACTED] Sede: BARI Registrazione: PU Sede: BARI n: 464 del 08/01/1997 Trasferimento di proprietà (n. 3709.1/1997).

Antecedentemente il bene era di proprietà di 1/1 della [REDACTED] con sede a Siena dal 21/12/1987 Voltura in atto dal 13/08/1988 Rep. 15655 Rogante [REDACTED] sede: Bari Registrazione: UR sede: Bari n. 378 del 08/01/1988 (n. 552/1988).

Fino al 21/12/1987 la proprietà di 1/1 del bene era della sig.ra [REDACTED].

8 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari, aggiornate al 05/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli. che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura:

- a) **TRASCRIZIONE** del 16/01/1997 - Registro Particolare 1510 Registro Generale 1773 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22468 del 19/12/1996 Atto tra vivi – Compravendita;
- b) **ISCRIZIONE** del 10/11/2004 - Registro Particolare 13448 Registro Generale 55864 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 32156 del 05/11/2004 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- c) **ISCRIZIONE** del 02/10/2014 - Registro Particolare 4085 Registro Generale 32063 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52477/12051 del 30/09/2014 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- d) **TRASCRIZIONE** del 20/06/2019 - Registro Particolare 20347 Registro Generale 28278

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario UNEP Corte di Appello Repertorio 3506/2019 del 10/04/2019 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

- e) **TRASCRIZIONE** del 12/07/2019 - Registro Particolare 22946 Registro Generale 32022 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario UNEP Corte di Appello Repertorio 5577/2019 del 21/06/2019 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La sottoscritta ha reperito, dal sito pubblico dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal database dell'Osservatorio immobiliare "Borsino Immobiliare", le indicazioni dei prezzi di mercato unitari risalenti al primo semestre del 2019 e riguardanti la superficie a magazzino e deposito. Da tali analisi, sono stati presi in considerazione i valori medi di mercato al metro quadro e la tipologia di magazzino e deposito. Il Vm medio estratto dall'Agenzia delle Entrate è di 925,00 €/mq (valore basato su uno stato conservativo normale), mentre lo stesso valore definito dalla società privata Borsino Immobiliare è di 743,00 €/mq (valore basato sulla compravendita di immobili). Il valore medio considerato è quindi € 834,00 al metro quadro.

Il sottoscritto CTU ha svolto, inoltre, un'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (comparativi) il cui prezzo sarà confrontato con il range determinato dai valori dell'Agenzia delle Entrate e di Borsino Immobiliare.

Dalle informazioni dirette e dai dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale, si è definiti un secondo range

parametrico del prezzo unitario medio che va dai 500,00 €/mq ai 1.000,00 €/mq riferiti a locali magazzini e depositi in vendita (categoria catastale C/2) in buono stato manutentivo e dotati di caratteristiche simili. Il valore medio considerato è € 750,00 al metro quadro.

Pertanto:

- dalla media del valore dell' Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare si è considerato € 834,00 al metro quadro;
- dalla media dei valori scaturiti dall' analisi del mercato si è considerato € 750,00 al metro quadro.

Dalla media di questi valori, si determina il valore di **€ 792,00** per mq di superficie commerciale da applicare alla stima.

La superficie commerciale sarà così calcolata:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm

La superficie coperta commerciale del locale è di 141,17 m².

Pertanto, il valore del locale è così calcolato:

$$\text{m}^2 141,17 \times \text{€ } 792,00 = \text{€ } 111.806,00$$

Detto valore subirà un abbattimento forfettario (pari al 15%) sul valore di mercato per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto, così come richiesto dal Giudice nel verbale di Giuramento dell' Esperto.

Da verifiche effettuate, il sig. XXXXXXXXXX, amministratore pro-tempore del Condominio

di Corso Italia angolo via Tenete Casale Y Figoroa in Bari, ha certificato che sono risultate pendenze e/o debiti nei confronti dell'amministrazione condominiale, per un importo pari ad € 259,04 registrate fino a gennaio 2020. Non vi sono ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Si precisa che lo stato di conservazione del locale è buono ed è in uso agli esecutati.

Pertanto:

€ 111.806,64 x 15 % = € 16.770,99

€ 111.806,64 - € 16.770,99 = € 95.035,65

Detratte le spese insolute condominiali:

€ 95.035,65 - € 259,04 = € 94.776,61

Il valore di € 94.776,61 viene arrotondato a € **94.700,00**.

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

€ 94.700,00

10- FORMAZIONE LOTTO 1

Si individua un lotto unico così costituito:

- **Proprietà 1/1 di locale deposito sito in via Tenente Casale Y Figoroa n. 34, piano terra**
nel Comune di Bari (Bari) confinante con via Tenente Casale Y Figoroa e stessa proprietà.

Per un valore complessivo di € 94.700,00

11-12 STATO DI POSSESSO

Dalla situazione contabile del Condominio via Tenente Casale 32/40 – Bari, è risultato che

l'immobile è in uso alla [REDACTED] s.r.l., P. IVA: [REDACTED], con sede in via Caldarola,65 Bari, poiché, provvede al pagamento delle spese condominiali. Si precisa che la stessa Società non ha prodotto nessun contratto di locazione a suo favore.
Non risultano sia nelle trascrizioni che dalle risultanze urbanistiche che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

ALLEGATI

1. Planimetria immobile
2. Documentazione fotografica

Altamura gennaio 2020

Il CTU
(arch. Maria Santoro)

