



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

## Ufficio Esecuzioni immobiliari

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 243/2022 R.G.E.

*Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa CAVALLO Marina  
Esperto Stimatore: Ing. ALBERGA Francesco Luigi*



Promosso da: [REDACTED]

In danno di: [REDACTED]

**C.T.U.: Ing. Francesco L. ALBERGA**

Studio Tecnico: Piazza Umberto I n° 2 – 70020 Bitritto (Ba)

Cell. 329/3523767 - P.I. 07242400724 - C.F. LBRFNC78S08L425B

E-mail: [ing.francescoalberga@gmail.com](mailto:ing.francescoalberga@gmail.com) - PEC: [francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it](mailto:francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it)



## INDICE

<b>PREMESSA INCARICO</b>	<b>3</b>
<b>OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>3</b>
<b>OGGETTO DELLA PERIZIA</b>	<b>4</b>
<b>SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI</b>	<b>5</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE</b>	<b>6</b>
<b>TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE</b>	<b>7</b>
<b>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI</b>	<b>7</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI</b>	<b>8</b>
<b>CONFORMITA' URBANISTICO-CATASTALE</b>	<b>8</b>
<b>METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA</b>	<b>8</b>
<b>VALUTAZIONE</b>	<b>11</b>

### **Allegati:**

*Allegato A: Nomina CTU*

*Allegato B: VERBALE SOPRALLUOGO 23/01/2023 RGE 243/2022*

*Allegato C: Doc Fotografica*

*Allegato D: Planimetria Attuale - Rilievo*

*Allegato E: Visure e Planimetrie Catastali*

*Allegato F: Visure Ipotecarie*

*Allegato G: DIA 2004*

*Allegato H: Tavola DIA 2004*

*Allegato I: Ricerche di Mercato*

*Allegato M: Attestato Prestazione Energetica*

*Allegato N: Atto provenienza*

**C.T.U.: Ing. Francesco L. ALBERGA**

Studio Tecnico: Piazza Umberto I n° 2 – 70020 Bitritto (Ba)

Cell. 329/3523767 - P.I. 07242400724 - C.F. LBRFNC78S08L425B

E-mail: [ing.francescoalberga@gmail.com](mailto:ing.francescoalberga@gmail.com) - PEC: [francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it](mailto:francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it)



## INCARICO

Con ordinanza del 15/12/2022 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa **CAVALLO Marina** nominava il sottoscritto Dott. Ing. Francesco L. Alberga, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di BARI al N° 9606, e all' Albo dei Consulenti Tecnici d' Ufficio del Tribunale di Bari n° 2800, con studio in Bitritto (BA) alla Piazza Umberto I n° 2, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 243/2022, e Promosso dal** **In danno della**

Il sottoscritto in data 19/12/2022 procedeva con accettazione dell'incarico. In tale occasione poneva al sottoscritto i quesiti riportati nell' Allegato A.

## OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco. Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, presso il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di BARI, il Custode Giudiziario Avv. Michele Pugliese fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23 Gennaio 2023 alle ore 15:30 (Allegato B) presso gli immobili oggetto di stima.

Si è proceduto pertanto, con il rilievo della consistenza degli immobili pignorati con l'ausilio del distanziometro elettronico mod. Leica DISTO D810 Touch e metro rigido, oltre che relativo rilievo fotografico (Allegato C), riservandosi di verificare successivamente la conformità urbanistica. Tutte le misurazioni eseguite, sono state registrate su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili ai fini della valutazione, ed al fine di redigere apposita planimetria (Allegato D).

Successivamente il sottoscritto CTU procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

**C.T.U.: Ing. Francesco L. ALBERGA**

Studio Tecnico: Piazza Umberto I n° 2 – 70020 Bitritto (Ba)

Cell. 329/3523767 - P.I. 07242400724 - C.F. LBRFNC78S08L425B

E-mail: [ing.francescoalberga@gmail.com](mailto:ing.francescoalberga@gmail.com) - PEC: [francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it](mailto:francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it)



- ✓ Ufficio Provinciale di Bari dell' Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, per l' acquisizione della opportuna documentazione quali, Visure Catastali e Planimetrie Catastali (Allegato E), Visure Ipotecarie (Allegato F);
- ✓ Ufficio Tecnico del Comune di Bari per consultazione ed estrazione copia relative alle pratiche edilizie e documenti relativi all' immobile pignorato (Allegato G) - (Allegato H);
- ✓ OMI Istituto presso l'agenzia del Territorio;
- ✓ Ricerche di mercato della zona (Allegato I).

## OGGETTO DELLA PERIZIA

Fatte tali premesse, il sottoscritto ha provveduto alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico conferitogli.

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, risulta più precisamente, come da visura catastale allegata Allegato E:

**1) Piena proprietà dell'immobile ad uso commerciale in Bari (BA) alla Via Dante Alighieri n° 268 Piano T, in Catasto Urbano al Fg. 94 P.IIa 941 Sub. 31, Cat. C/1, Classe 9, Consistenza mq. 44, Rendita € 3.204,10.**

Lo scopo della presente relazione di valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei suddetti immobili considerando, conformità urbanistico-catastale, fattori tipologici dell'immobile, il contesto in cui si trova, le dotazioni impiantistiche e le condizioni generali dello stesso.

## SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Nel seguito della relazione, identificheremo il locale oggetto del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio come lotto singolo. Pertanto nel prosieguo della relazione si indicherà:

**C.T.U.: Ing. Francesco L. ALBERGA**

Studio Tecnico: Piazza Umberto I n° 2 – 70020 Bitritto (Ba)

Cell. 329/3523767 - P.I. 07242400724 - C.F. LBRFNC78S08L425B

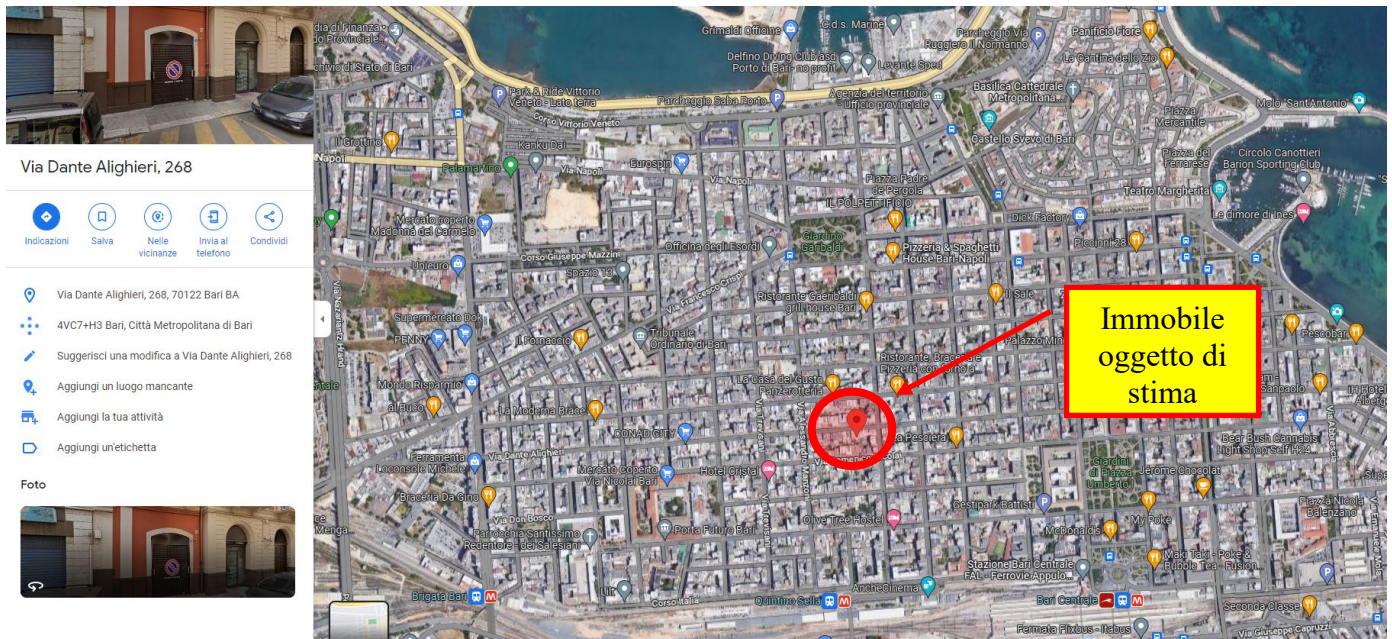
E-mail: [ing.francescoalberga@gmail.com](mailto:ing.francescoalberga@gmail.com) - PEC: [francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it](mailto:francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it)



**LOTTO 1 - Immobile ad uso commerciale in Bari (BA) alla Via Dante Alighieri n° 268 Piano T , in Catasto Urbano al Fg. 94 P.IIa 941 Sub. 31, Cat. C/1, Classe 9, Consistenza mq. 44, Rendita € 3.204,10.**

## DESCRIZIONE ANALITICA

Il LOTTO 1 consiste in un immobile di antica costruzione posta nel centro storico del Comune Bari, e precisamente alla Via Dante Alighieri n° 268.



Il fabbricato di cui fa parte risulta risalente in epoca risalente ai primi del 900, risulta essere un edificio realizzato in muratura portante, ed è inserito all'interno del Centro consolidato del Comune di Bari, con affaccio sulla Via Dante Alighieri n° 268, nonché luogo di aggregazione e nevralgico del paese, dove si trova il Tribunale. In questa zona troviamo diversi esercizi commerciali e a pochi metri altresì le principali fermate per i trasporti pubblici. Lo stesso presenta delle facciate in buono stato manutentivo.

L'immobile oggetto di stima è un locale ubicato al Piano Terra, e precisamente con accesso dal n° 268 della Via Dante Alighieri. Lo stesso risulta avere pianta a forma regolare con esposizione a Nord nonché lato di ingresso al locale, e con accesso altresì al vano scala condominiale.

**C.T.U.: Ing. Francesco L. ALBERGA**

Studio Tecnico: Piazza Umberto I n° 2 – 70020 Bitritto (Ba)

Cell. 329/3523767 - P.I. 07242400724 - C.F. LBRFNC78S08L425B

E-mail: [ing.francescoalberga@gmail.com](mailto:ing.francescoalberga@gmail.com) - PEC: [francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it](mailto:francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it)

Il locale avente una **superficie commerciale di circa Mq. 44,00** e pertanto al lordo delle murature. Questo è formato pertanto, da un locale commerciale principale avente una superficie netta pari a Mq. 38,00 circa compreso un locale adibito a servizio igienico dotato di antibagno. Il locale presenta dei soffitti costituiti da volte a crociera, con al centro del locale una arcata di rinforzo. L'altezza massima del locale risulta pari a Mt. 4,80, e per circa la metà del locale in particolare nella zona retrostante l'ingresso, si trova un soppalco realizzato in struttura lignea, al quale si accede mediante una scala anch'essa in legno. Al disotto di questo l'altezza risulta pari a Mt. 2,50. Mentre al dis sopra risulta essere pari a circa Mt. 2,00. Di tale soppalco però pur essendo stato rappresentato nella planimetria catastale depositata in atti, non è stata mai riportata ne tantomeno autorizzata con alcun titolo urbanistico, e pertanto non verrà in alcun modo considerata ai fini del valore dello stesso, costituendo di fatto un abuso da rimuovere a carico dell'aggiudicatario.

L'accesso al locale avviene da grande portone di ingresso in ferro e vetro, la pavimentazione all'interno del locale principale è costituita da assi in legno grezzo in discreto stato manutentivo. La finitura delle murature è del tipo muratura a vista nel locale principale posto all'ingresso, mentre risulta del tipo a intonacatura a finitura civile liscia, nei locali accessori, e rivestita con piastrelle in ceramica all'interno del servizio igienico.

Inoltre risulta importante precisare che il locale possiede un accesso, all'interno del vano scala mediante una porticina in legno.

L'immobile è dotato di allaccio elettrico e relativo impianto, oltre che relativi impianti tecnologici, ed idrico-fognante. Quest'ultimo però risulta attualmente collegato all'impianto idrico e fognante condominiale sovrastante, pertanto, per l'impianto idrico dall'utenza AQP e fogna, bisognerà, come previsto per i locali commerciali, prevedere un eventuale distacco da quello attuale e realizzazione di nuovo impianto con oneri e spese a carico aggiudicatario.

Non è presente impianto di climatizzazione. Dall'Attestato di Prestazione Energetica reperito è emerso che lo stesso risulta essere di Categoria F. L'immobile come innanzi già detto risulta parzialmente difforme alla DIA del 17/06/2004, e relativa planimetria depositata presso il

**C.T.U.: Ing. Francesco L. ALBERGA**

Studio Tecnico: Piazza Umberto I n° 2 – 70020 Bitritto (Ba)

Cell. 329/3523767 - P.I. 07242400724 - C.F. LBRFNC78S08L425B

E-mail: [ing.francescoalberga@gmail.com](mailto:ing.francescoalberga@gmail.com) - PEC: [francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it](mailto:francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it)



Comune di Bari, oltre che difforme altresì dalla planimetria catastale, in quanto il posizionamento della scala risulta differente dalla rappresentazione della stessa.

Non risulta essere stato rilasciato certificato di Agibilità per lo stesso.

Inoltre il sottoscritto a seguito di redazione di perizia redigeva altresì Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (Allegato M).

## TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Dalla disamina della documentazione risulta che tutti i suddetti lotti pervengano alla [REDAZIONE] in forza di atto di compravendita del 20/01/2020 Rep. 38960 Racc. 18288 con atto del Notaio Dott. Carlo Lorusso in Bisceglie. (Allegato N).

Nel precedente Ventennio risulta:

### Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 94 Particella 941 Sub. 2

- A.** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2000 - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 98 n. 39 registrato in data 26/03/2001 - SUCCESSIONE Voltura n. 633915.1/2001 - Pratica n. 669909 in atti dal 20/11/2001;
- B.** Atto del 14/06/2002 Pubblico ufficiale MAGARELLI CORRADO Sede CASTELLANA GROTTA (BA) Repertorio n. 161466 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 20170.1/2002 Reparto PI di BARI in atti dal 03/07/2002;
- C.** VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/04/2007 Pratica n. BA0365536 in atti dal 30/04/2007 A/5-C/1 (n. 8810.1/2007);
- D.** AMPLIAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. BA0212136 in atti dal 28/04/2009 AMPLIAMENTO (n. 10988.1/2009);
- E.** Atto del 20/01/2020 Pubblico ufficiale LORUSSO CARLO Sede BISCEGLIE (BA) Repertorio n. 38960 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3194.1/2020 Reparto PI di BARI in atti dal 30/01/2020.

## TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Sulla scorta di accertamenti eseguiti presso l' Agenzia delle Entrate mediante visure Ipotecastiche, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, compreso Preliminare di Compravendita del 04/05/2020 (compreso in allegato Allegato F).

### Comune di BARI - Fg. 94 P.IIa 941 Sub. 31:

- 1)** TRASCRIZIONE del 30/01/2020 - Registro Particolare 3194 Registro Generale 4228 Pubblico ufficiale LORUSSO CARLO Repertorio 38960/18288 del 20/01/2020 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2)** TRASCRIZIONE del 06/05/2020 - Registro Particolare 11854 Registro Generale 16406 Pubblico ufficiale TANGORRA FABRIZIO Repertorio 155/127 del 04/05/2020 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA.
- 3)** TRASCRIZIONE del 30/05/2022 - Registro Particolare 20635 Registro Generale 27917 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO Repertorio 4451/2022 del 11/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**C.T.U.: Ing. Francesco L. ALBERGA**

Studio Tecnico: Piazza Umberto I n° 2 - 70020 Bitritto (Ba)

Cell. 329/3523767 - P.I. 07242400724 - C.F. LBRFNC78S08L425B

E-mail: [ing.francescoalberga@gmail.com](mailto:ing.francescoalberga@gmail.com) - PEC: [francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it](mailto:francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it)

## VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Per quanto attiene la situazione debitoria condominiale gravante sul locale oggetto di pignoramento, risulta ad Aprile 2023 pari ad € 10.158,84.

Inoltre il locale risulterebbe attualmente locato, ma non è stato possibile ad oggi reperire il contratto di locazione.

## CONFORMITA' URBANISTICO CATASTALE

Per quanto attiene la conformità urbanistica e catastale, l'immobile come innanzi già detto risulta parzialmente difforme alla DIA del 17/06/2004, come da relativa planimetria (Allegato G e Allegato H) depositata presso il Comune di Bari, in quanto nella stessa planimetria non risulta essere stato riportato il soppalco presente allo stato dei luoghi e l'antibagno.

Mentre relativamente alla planimetria catastale, nella stessa il soppalco succitato, pur essendo stato riportato, riporta un errato posizionamento della scala, configurando pertanto la planimetria difforme comunque dallo stato dei luoghi.

Pertanto, a carico dell'aggiudicatario dovrà prevedersi o la rimozione completa del soppalco oltre antibagno e successivo aggiornamento catastale, con un costo stimato pari ad € 1.000,00 per la rimozione del soppalco e dell'antibagno e pari ad € 500,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale, per un totale di € 1.500,00.

In alternativa a carico dell'aggiudicatario dovrà prevedersi qualora voglia conservare il soppalco presente, si dovrà procedere ad una pratica di sanatoria relativa al soppalco, per un costo stimato tra oneri concessori, pratica urbanistica e catastale e oneri tecnici, pari ad € 5.000,00.

## METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

### **CONSIDERAZIONI:**

Come conseguenza della corrente crisi economico/finanziaria generale, ed in particolare del Sud Italia, il territorio barese, per effetto della crisi verificatasi negli ultimi anni nel settore immobiliare versa in condizioni di profonda difficoltà e con un netto calo nel numero di transazioni di compravendita. Inoltre a seguito di indagini di mercato effettuate attraverso

**C.T.U.: Ing. Francesco L. ALBERGA**

Studio Tecnico: Piazza Umberto I n° 2 - 70020 Bitritto (Ba)  
Cell. 329/3523767 - P.I. 07242400724 - C.F. LBRFNC78S08L425B

E-mail: [ing.francescoalberga@gmail.com](mailto:ing.francescoalberga@gmail.com) - PEC: [francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it](mailto:francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it)





agenzie immobiliari locali ed in particolare secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative a tale zona, si registra tale calo con tempi di trattativa di molto allungati rispetto al passato e offerta nettamente superiore alla domanda.

È stata fatta una valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- Indagini di mercato immobiliare riguardanti immobili in vendita nello stesso Comune, con particolare riferimento a quelli ubicati in prossimità dello stesso immobile ossia in zona centrale;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita al secondo semestre del 2022 per immobili ubicati nella zona contestualizzando tali stime agli immobili oggetto di valutazione.

Si evidenzia che quanto esposto in precedenza risulta dimostrato dalla comparazione dei valori di vendita degli immobile nella medesima zona nel secondo semestre del 2019 come sotto riportato:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, PORESTE

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	700	1000	L	2,9	4,2	L
Negozi	NORMALE	1050	1650	L	6,4	10	L

**C.T.U.: Ing. Francesco L. ALBERGA**

Studio Tecnico: Piazza Umberto I n° 2 – 70020 Bitritto (Ba)

Cell. 329/3523767 - P.I. 07242400724 - C.F. LBRFNC78S08L425B

E-mail: [ing.francescoalberga@gmail.com](mailto:ing.francescoalberga@gmail.com) - PEC: [francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it](mailto:francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE  
Codice zona: B7

Microzona: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

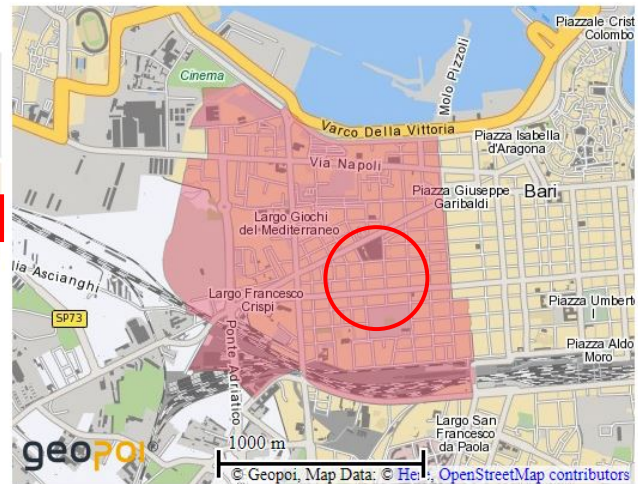
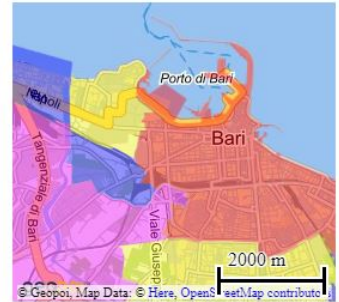
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	700	1000	L	2,9	4,2	L
Negozi	Normale	850	1250	L	4,5	6,5	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Raffrontando pertanto i valori riportati si evince che, nella medesima zona i valori a Mq. nell'arco degli ultimi 3 anni vi sia stato un calo di circa il 30% del valore a Mq. passato da un valore medio pari ad € 1.350,00 del II Sem. 2019, passato ad un valore medio pari ad di € 1.050,00 nel II Se. 2023.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento, ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che valori attribuiti al lotto tengono conto dei fattori intrinseci quali la destinazione d'uso, la composizione e disposizione degli ambienti interni, l'orientamento e la luminosità, il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, stato degli impianti e dei fattori estrinseci rappresentati da prossimità al centro cittadino, salubrità della zona (presenza di parchi o aree attrezzate), e la possibilità di parcheggiare nella zona.

**C.T.U.: Ing. Francesco L. ALBERGA**

Studio Tecnico: Piazza Umberto I n° 2 – 70020 Bitritto (Ba)

Cell. 329/3523767 - P.I. 07242400724 - C.F. LBRFNC78S08L425B

E-mail: [ing.francescoalberga@gmail.com](mailto:ing.francescoalberga@gmail.com) - PEC: [francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it](mailto:francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it)

**VALUTAZIONE:**

Alla stregua di quanto enunciato, e valutata la categoria catastale di assegnazione dell'immobile, questa può essere considerata un Locale Commerciale per cui è possibile assegnare un costo unitario ed in linea con quanto rilevato attraverso l'osservatorio immobiliare compreso tra i € 850,00/M<sup>2</sup> e i € 1250.00/M<sup>2</sup>, secondo la Tabella OMI soprariportata.

Viste le buone condizioni del locale e le dotazioni, oltre che la posizione, le dimensioni, l'esposizione ed il contesto urbanistico del locale e dell'intero fabbricato di cui fa parte, andremo a considereremo il valore massimo dei valori riportati sopra pari ad **€ 1.250,00**.

Mentre interpellate diverse agenzie immobiliari sul territorio e valutati annunci di vendita di immobili presenti nella zona, i prezzi medi di vendita per locali commerciali e caratteristiche simili, si è ottenuto un prezzo medio di **€ 1.476,75**, e così ottenuto (Allegato O).

	Superficie		Prezzo di Vendita	Prezzo unitario
<b>Locale A</b>	60	Mq.	70.000,00 €	<b>1.166,67 €</b>
<b>Locale B</b>	57	Mq.	65.000,00 €	<b>1.140,35 €</b>
<b>Locale C</b>	40	Mq.	64.000,00 €	<b>1.600,00 €</b>
<b>Locale D</b>	40	Mq.	80.000,00 €	<b>2.000,00 €</b>
			<b>Prezzo Medio</b>	<b>1.476,75 €</b>

Pertanto il sottoscritto, considerato l'ottimo contesto urbano dell'immobile, valutatene le condizioni, considerata la disposizione planimetrica, analizzata la dotazione impiantistica, analizzato lo stato di occupazione dell'immobile, lo stato di manutenzione e conservazione sia dell'immobile che del fabbricato di cui fa parte, la conformità urbanistica e tutti gli aspetti determinanti ai fini valutativi, ritiene lecito attribuire la quotazione media tra il valore OMI e i valori di mercato riportati. Ottendo così un valore mediato uguale a:

$$\mathbf{€ 1.250,00 + € 1.476,75 = € 1.363,38}$$

Pertanto considerata la **superficie commerciale del locale in oggetto, pari a Mq. 44,00**, si ha:

$$\mathbf{Mq. 44 \times €/m^2 € 1.363,38 = € 59.988,60}$$

Relativamente alla regolarizzazione della situazione urbanistico-catastale, e relative pratiche urbanistiche e catastali, si sono quantificate spese pari ad € 1.500,00.

**C.T.U.: Ing. Francesco L. ALBERGA**

Studio Tecnico: Piazza Umberto I n° 2 – 70020 Bitritto (Ba)  
Cell. 329/3523767 - P.I. 07242400724 - C.F. LBRFNC78S08L425B

E-mail: [ing.francescoalberga@gmail.com](mailto:ing.francescoalberga@gmail.com) - PEC: [francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it](mailto:francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it)

Considerando altresì un adeguamento forfettario pari al 15% per oneri tributari e per la totale assenza di vizi occulti, si ha:

**€ 59.988,60 - € 1.500,00 - 15% = € 49.715,31 arrotondato a**

**€ 50.000,00 (diconsi Euro Cinquantamila,00)**

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua Perizia, redatta in maniera conforme alla realtà, a completa evasione del suo incarico e per quanto di mia competenza.

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti, il sottoscritto ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione dell'immobile, così come sopra riportato e stimato.

Ringraziando per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n° 12 pagine, oltre gli allegati, i rilievi fotografici.



Con Osservanza

Il Tecnico Incaricato C.T.U.  
**Dr. Ing. Francesco L. ALBERGA**

Piazza Umberto I n° 2

70020 Bitritto (Ba)

Cell.: 329 3523 767

E-mail: [ing.francescoalberga@gmail.com](mailto:ing.francescoalberga@gmail.com)

**C.T.U.: Ing. Francesco L. ALBERGA**

Studio Tecnico: Piazza Umberto I n° 2 - 70020 Bitritto (Ba)

Cell. 329/3523767 - P.I. 07242400724 - C.F. LBRFNC78S08L425B

E-mail: [ing.francescoalberga@gmail.com](mailto:ing.francescoalberga@gmail.com) - PEC: [francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it](mailto:francescoluigi.alberga9606@pec.ordingbari.it)