
TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL N. 753/2015 DEL R.G.E.

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ROSA PASCULLI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U. ING. LUIGI GIORDANO



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 753/2015 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

In data 30/03/2016, il sottoscritto Ing. Giordano Luigi, con studio in Via Pietro Ravanas, 115 - 70123 - Bari (BA), email studioinggiordano@libero.it, PEC luigi.giordano4452@pec.ordingbari.it, Tel. 392 874 13 41, Fax 178 22 36 667, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Pasculli Rosa presso il Tribunale di Bari.

In data 27/04/2016, giusta comunicazione alle parti a mezzo raccomandata a/r e p.e.c. del 19/04/2016 (v. Allegato 1), avevano inizio le operazioni peritali, e, nell'occasione, veniva realizzato l'accesso nell'immobile pignorato.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato ad Altamura (BA) - Via Cassano n. 114, piano S1 (piano T rispetto alla strada di accesso)

DESCRIZIONE

L'unità in questione, catastalmente classificata nella categoria A/10 (ufficio), consiste in un immobile facente parte di un più esteso complesso destinato sia ad abitazioni (alle quali si accede dall'adiacente Via Lucera) che ad attività terziarie/commerciali, sito nella zona semiperiferica nord-est dell'abitato di Altamura, sulla Via Cassano che in uscita dalla cittadina prende il nome di Strada Provinciale n. 79. La zona, caratterizzata da medio traffico veicolare e discrete possibilità di parcheggio libero, è prevalentemente residenziale, anche se sono presenti alcune piccole attività artigianali e commerciali; essa risulta vantaggiosamente posizionata dal punto di vista della viabilità, essendo agevolmente raggiungibili sia il centro cittadino (distante meno di un chilometro) che le vie esterne che conducono verso Bari, Matera ed i centri limitrofi. L'accesso dalla pubblica via all'unità peritata avviene, in corrispondenza del civico 114 di Via Cassano, mediante un cancello meccanico elettrocomandato che immette in un cortile di passaggio a servizio delle unità immobiliari su di esso prospettanti (a proposito della servitù di passaggio in favore dell'unità in questione, si veda quanto più diffusamente detto nel prosieguo della perizia). Raggiunto il fondo del cortile, sulla sinistra si articola un breve corridoio che conduce al portoncino d'ingresso dell'immobile. Dall'ampio ingresso, sul quale si affaccia una prima stanza con funzioni di front-office, si sviluppa un lungo corridoio sul quale si affacciano altre tre stanze dedicate ad ufficio, nonché uno stanzino dedicato ad archivio ed il bagno con antibagno. L'immobile è esposto su due lati, quello nord dove vi è l'ingresso, e quello est. Le condizioni generali sono ottime.

Il bene pignorato corrisponde con la sede legale della società esecutata. Come prima analisi, è stato qui supposto che la vendita sia soggetta ad IVA, anche se solo nella fase di eventuale vendita il professionista delegato potrà confermare o meno tale ipotesi.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile pignorato risulta confinare a nord e ad est con la particella 1658 dello stesso foglio 165, a sud con intercapedine, e ad ovest con il subalterno 34 della stessa particella 1656 del foglio 165 (attualmente comunicante con l'immobile oggetto di esecuzione mediante una porta interna che, come più diffusamente si dirà in altra sezione della perizia, dovrà essere murata).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	149,80 mq	170,00 mq	1,00	170,00 mq	4,20 m	
Totale superficie convenzionale:				170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1992 al 01/12/1995	1/1. , proprietaria per quota	Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1656, Sub. 25 Categoria C3 Piano S1
Dal 01/12/1995 al 06/10/2005	1/1. , proprietaria per quota	Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1656, Sub. 25 Categoria C3 Cl.2, Cons. 521 mq Rendita € 1.479,91 Piano S1
Dal 06/10/2005 al 24/05/2011	proprietaria per quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1656, Sub. 25 Categoria C3 Cl.2, Cons. 521 mq Rendita € 1.479,91
Dal 24/05/2011 al 27/03/2012	proprietaria per quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1656, Sub. 25 Categoria C3 Rendita € 1.669,19 Piano S1
Dal 27/03/2012 al 12/04/2012	proprietaria per quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1656, Sub. 25 Categoria D8 Rendita € 4.456,00 Piano S1
Dal 12/04/2012 al 13/04/2012	proprietaria per quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1656, Sub. 25 Categoria C3 Cl.3, Cons. 505 mq Rendita € 1.669,19 Piano S1
Dal 13/04/2012 al 17/04/2012	proprietaria per quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1656, Sub. 35 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.477,07 Piano S1
Dal 17/04/2012 al 09/11/2015	proprietaria per quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1656, Sub. 35 Categoria A10 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 2.282,74 Piano S1
Dal 09/11/2015 ad oggi	proprietaria per quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1656, Sub. 35 Categoria A10 Cl.1, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 174 mq Rendita € 2.282,74 Piano S1



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	165	1656	35		A10	1	8,5 vani	174 mq	2282,74	S1	

Corrispondenza catastale

Sulla base delle risultanze emerse dall'accesso operato nell'immobile in data 27/04/2016 (cfr. in Allegato 6 la planimetria redatta dallo scrivente), è possibile affermare che vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e planimetria catastale attuale.

Nota 1: occorre rilevare che attualmente esiste un varco, chiuso da porta metallica (visibile immediatamente a destra entrando nell'immobile pignorato attraverso il portoncino d'ingresso), che mette in comunicazione l'immobile in questione con quello attiguo (individuato con il subalterno 34 della stessa particella 1656 del foglio 165) di proprietà anch'esso dell'esecutata società
.; tale comunicazione, in caso di vendita all'asta dell'immobile, dovrà ovviamente essere eliminata mediante il ripristino della continuità del muro di confine tra i due immobili, riportando la conseguente modifica nella planimetria catastale, che dovrà quindi essere aggiornata; i costi di eliminazione del varco e quelli del conseguente adeguamento della planimetria catastale (lavori che dovranno essere realizzati dal futuro acquirente) verranno tenuti in conto dallo scrivente nella valutazione del valore di mercato dell'immobile, operando una congrua decurtazione del valore unitario (€/mq) stimato.

Nota 2: in catasto il piano dell'immobile è registrato come livello S1, quindi sottoposto al piano stradale; questo accade in quanto l'iniziale accatastamento del complesso edilizio al quale appartiene detto immobile è stato fatto con riferimento all'ingresso principale delle unità immobiliari destinate ad abitazione, che avviene da una traversa di Via Lucera, posta ad una quota superiore rispetto a quella di Via Cassano dalla quale attualmente si accede in via esclusiva all'immobile oggetto di esecuzione, rispetto alla quale esso si trova posizionato, in realtà, al piano terra.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, assoggettato a recenti e diffusi interventi di ristrutturazione, risulta essere in uno stato conservativo ottimo.



PARTI COMUNI

L'atto di provenienza rep. 60688 del 06/10/2005 rogato dal notaio Speranza (cfr. Allegato 2), mediante il quale la società esecutata è entrata in possesso dell'immobile pignorato, non fa esplicito riferimento a parti comuni. Si rinvia, quindi, al dispositivo dall'art. 1117 del Codice Civile.

Si rileva, comunque, che in catasto sono riportati come beni censibili comuni per tutto il complesso edilizio al quale appartiene l'immobile pignorato, il subalterno 2 ed il subalterno 4 della stessa particella 1656, posti al piano terra, accessibili dal piano terra della traversa di Via Lucera, individuati come spazi scoperti attrezzati a verde.

SERVITÙ

Nel contratto di compravendita rep. 60688 del 06/10/2005 a rogito del notaio Speranza di Altamura, viene stabilito che (v. Allegato 2):

"A favore dell'immobile compravenduto con il presente atto, particella 1656 sub 25, [in seguito frazionato nel sub 35 corrispondente con l'unità pignorata, e sub 34 adiacente alla precedente e non oggetto della procedura esecutiva, N.d.R.] ed a carico dell'adiacente cortile (particella 1658) di proprietà della società " " [poi alienato da quest'ultima il 21/04/2008 ad altro proprietario, N.d.R.], confinante oltre che con il locale in oggetto con la via Cassano e con altra proprietà della detta società " " , vengono costituite le seguenti servitù:

1) di presa di luce ed aria dalle finestre esistenti poste ad un'altezza di circa ml. 2,50 (due virgola cinquanta) dal pavimento del detto cortile sul quale si affacciano;

2) di passaggio pedonale e carroia da esercitarsi sul viale che partendo da via Cassano costeggia il giardinetto esistente fino a raggiungere il locale in oggetto, viale meglio evidenziato colorato in giallo sulla pianta planimetrica che si allega al presente atto sotto la lettera "A" a farne parte integrante e sostanziale".

Orbene, da quanto appena riportato si evince che a favore dell'indiviso subalterno 25 erano state poste delle servitù attive. **E' opportuno che il decreto di trasferimento dell'immobile pignorato e venduto all'asta statuisca che a favore di esso sussistono simili servitù, specialmente per quanto riguarda la servitù attiva di passaggio, in quanto, diversamente, l'immobile rischierebbe di trovarsi intercluso.** Infatti, la servitù di passaggio è stata contrattualmente stabilita nel 2005 in favore dell'indiviso subalterno 25, poi frazionato nel subalterno 34 (rispetto al quale afferisce direttamente il viale citato nell'allegato "A" del contratto di compravendita del 2005) e nel subalterno 35, che, a causa della separazione della titolarità delle due proprietà discendente dall'eventuale vendita all'asta, risulterebbe irraggiungibile direttamente dal viale sul quale grava la servitù, e quindi dalla strada pubblica rappresentata da via Cassano. Dal punto di vista pratico (anche se non giuridico) c'è da osservare che l'entrata nell'immobile pignorato gode già della possibilità di usufruire di un corridoio che collega detta entrata con il succitato viale sul quale grava la servitù (v. a tal proposito le foto n. 2 e n. 3 dell'Allegato 5 della presente relazione).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE: l'immobile oggetto della perizia, come tutto il complesso edilizio al quale appartiene, è edificato con struttura portante a telaio indipendente in calcestruzzo armato, poggiante su plinti di fondazione. Il solaio è in latero-cemento.

TOMPAGNATURE E TRAMEZZI: le preesistenti murature perimetrali in cls, a seguito dei diffusi lavori di ristrutturazione del 2011, sono state isolate termicamente con pannelli in polistirene espanso da 8 cm e tufi da 15 cm; i tramezzi interni sono realizzati con tufelle da 10 cm; le tompagnature esternamente sono rivestite con pittura al quarzo, mentre le pareti interne, sia dei tompagni che dei tramezzi, sono rivestite da intonaco civile e rifinite con strato di idropittura, a meno delle pareti del bagno che recano rivestimento in piastrelle di ceramica.

SOFFITTI: il soffitto, che ha altezza di circa 4,2 m, è rivestito di intonaco civile e rifinito con strato di idropittura.

PAVIMENTI: i pavimenti dell'immobile sono realizzati con tavelloni di gres ceramico.

INFISSI: Le porte sono di legno tamburato, con strato di impiallacciatura del tipo noce; le finestre sono in alluminio elettrocolorato e vetri camera, senza elementi oscuranti; il portoncino d'ingresso all'immobile è coordinato con le finestre. Il cancello di accesso al cortile su cui vi è servitù attiva di passaggio (in comune con le altre unità su di esso insistenti), che consente l'accesso da/verso via Cassano, è di tipo carrabile, elettrocomandato e motorizzato, realizzato in acciaio zincato.

IMPIANTI: dalle dichiarazioni allegare alla richiesta di rilascio dell'attestazione di agibilità del 2011, e, nei casi in cui è risultato possibile, dalle ispezioni a vista effettuate nel corso del sopralluogo, risultano presenti l'impianto idrico-fognante, termico, di utilizzazione del gas, elettrico, elettronico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche. Vi è videocitofono e impianto d'allarme con controllo ambientale. Alcuni degli impianti descritti sono in comune con l'adiacente locale adibito a laboratorio individuato col sub 34 della stessa particella 1656 di proprietà sempre della _____, per cui devono essere ipotizzati lavori per la separazione e/o l'inserimento di contatori divisionali per il sottoconteggio dei consumi (la cui spesa, stimata a corpo, verrà tenuta in conto in detrazione nella valutazione finale dell'immobile).

SPAZI ESTERNI: a parte il corridoio nel cortile che conduce alla pubblica via in virtù di servitù di passaggio, non vi sono spazi esterni.

STATO DI MANUTENZIONE: lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è ottimo, vista la recente data di radicale ristrutturazione dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società eseguita _____, presso il quale ha anche la propria sede legale. In Allegato 4 è riportata la dichiarazione di occupazione rilasciata dal rappresentante legale della società eseguita.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1992 al 06/10/2005	proprietaria per quota 1/1.	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2005 ad oggi	proprietaria per quota 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio SPERANZA Patrizia	06/10/2005	60688	13955
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Pubblicità Immobiliare di Bari	11/10/2005	32392	53313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate - Sede di Bari - Ufficio di Gioia del Colle	10/10/2005	6084/1T			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Sede di Bari aggiornate al 28/06/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 28/04/2014
Reg. gen. 14387 - Reg. part. 1584
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di Eternedile S.p.A.
Contro
Capitale: € 28.565,21
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 14/02/2014
N° repertorio: 1489/2014
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo (POSTERIORE AL PIGNORAMENTO)
Iscritto a Bari il 05/05/2016
Reg. gen. 20024 - Reg. part. 2643
Quota: 1/1
Importo: € 650.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Contro
Capitale: € 600.298,92
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 07/04/2016
N° repertorio: 2557

Trascrizioni

- **Atto esecutivo-Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 20/10/2015
Reg. gen. 38614 - Reg. part. 28562
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione degli immobili oggetto della perizia. Sotto il profilo urbanistico, comunque, lo strumento urbanistico di riferimento è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) adottato dal Comune di Altamura (BA). L'unità immobiliare in questione ricade nella zona del P.R.G. tipizzata come "Zona B1" normata dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



La realizzazione dell'immobile in questione, unitamente all'intero complesso edilizio cui appartiene, è stata soggetta al rilascio dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Altamura:

- Concessione Edilizia n. 24 rilasciata in data 26/02/1991;
- Concessione in variante n. 185 rilasciata in data 12/07/1991;
- Concessione in variante n. 148 rilasciata in data 10/06/1992;
- Concessione in variante n. 541 rilasciata in data 03/12/1992;
- Concessione in sanatoria n. 771/2c rilasciata in data 07/07/1997.

Infine, l'immobile pignorato è stato assoggettato a lavori di adeguamento, ristrutturazione e cambio d'uso realizzati mediante:

- SCIA n. 13/2011 del 14/01/2011.

Il complesso edilizio cui appartiene l'immobile pignorato nella sua configurazione originaria è stato dichiarato abitabile con certificato prot. 37979 rilasciato in data 03/03/1993 dal sindaco del Comune di Altamura.

L'immobile, dopo i lavori di cui alla SCIA del 2011, è stato dichiarato agibile in data 22/07/2011 (depositato presso il Comune di Altamura il 26/07/2011) a mezzo di attestazione basata sull'istituto del silenzio-assenso ai sensi dell'art. 25, comma 4, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. (cfr. Allegato 8).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito dell'accesso nell'immobile eseguito in data 27/04/2016, lo scrivente ha potuto constatare che lo stato attuale dei luoghi corrisponde con l'elaborato planimetrico depositato dall'impresa costruttrice per l'ottenimento del titolo abilitativo dianzi citato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente; in particolare:

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00.

Allo stato, sulla base delle informazioni ricevute, non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali eccedenti quelli ordinari. Il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di eventuali quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.



L'immobile risulta di fatto indipendente dal resto del complesso edilizio cui appartiene, per cui esso viene fatto carico essenzialmente di spese contabili di gestione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Altamura (BA) - Via Cassano n. 114, piano S1 (piano T entrando da Via Cassano).

L'unità in questione, catastalmente classificata nella categoria A/10(ufficio), consiste in un immobile facente parte di un più esteso complesso destinato sia ad abitazioni (alle quali si accede dall'adiacente Via Lucera) che ad attività terziarie/commerciali, sito nella zona semiperiferica nord-est dell'abitato di Altamura, sulla Via Cassano che in uscita dalla cittadina prende il nome di Strada Provinciale n. 79. La zona, caratterizzata da medio traffico veicolare e discrete possibilità di parcheggio libero, è prevalentemente residenziale, anche se sono presenti alcune piccole attività artigianali e commerciali; essa risulta vantaggiosamente posizionata dal punto di vista della viabilità, essendo agevolmente raggiungibili sia il centro cittadino (distante meno di un chilometro) che le vie esterne che conducono verso Bari, Matera ed i centri limitrofi. L'accesso dalla pubblica via all'unità peritata avviene, in corrispondenza del civico 114 di Via Cassano, mediante un cancello meccanico elettrocomandato che immette in un cortile di passaggio a servizio delle unità immobiliari su di esso prospettanti. Raggiunto il fondo del cortile, sulla sinistra si articola un breve corridoio che conduce al portoncino d'ingresso dell'immobile. Dall'ampio ingresso, sul quale si affaccia una prima stanza con funzioni di front-office, si sviluppa un lungo corridoio sul quale si affacciano altre tre stanze dedicate ad ufficio, nonché uno stanzino dedicato ad archivio ed il bagno con antibagno. L'immobile è esposto su due lati, quello nord dove vi è l'ingresso, e quello est. Le condizioni generali sono ottime.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 165, Part. 1656, Sub. 35, Categoria A/10.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 259.080,00.

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, altezza utile, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato (sia presso gli operatori professionali per immobili di caratteristiche simili a quelli peritati, sia attraverso consultazione della banca dati OMI gestita dall'Agenzia del Territorio), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, corretta con parametri di caratterizzazione. Il parametro tecnico di confronto è il metro quadro commerciale, per il calcolo del quale è stato tenuto conto (in detrazione), delle spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate dal punto di vista catastale, della separazione degli impianti tecnologici, e della decurtazione forfettaria d'ufficio pari al 15% (come richiesto nell'incarico ricevuto) per assenza di garanzia su vizi occulti e per oneri tributari su prezzo pieno. E' stato formato un unico lotto per la vendita, costituito dall'immobile di cui al Rif. 1. Si ritiene che tale impostazione sia la più corretta, in quanto non risulta divisibile per ragioni funzionali e tecniche.



PROCEDURA DI STIMA ADOTTATA. La procedura di stima adottata, come già detto, è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche tecniche-economiche di immobili simili a quello da stimare, corretta con parametri di caratterizzazione. Il valore unitario adottato è stato calcolato (per immobili di caratteristiche simili a quelle dell'oggetto della presente perizia) ricercando dapprima la media dei valori desunti sia dalla banca dati OMI dell'Agenzia del Territorio (anno 2015 , 2° semestre), sia dai valori di mercato risultanti da indagine effettuata dallo scrivente presso agenzie immobiliari operanti nella zona di interesse; il valore di partenza così ottenuto è stato poi "caratterizzato" per il caso in esame, moltiplicando il valore precedente (individuato come situazione alla quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con un fattore correttivo $K_{tot}=1,1025$ ottenuto moltiplicando sei parametri caratterizzanti ($K_{tot}= K1*K2*K3*K4*K5*K6$) che tengono conto del posizionamento dell'unità peritata (partendo da condizioni considerate normali per la fascia di mercato immobiliare individuata) rispetto ai seguenti elementi di valutazione: caratteristiche della zona (K1); caratteristiche estrinseche del fabbricato di appartenenza (K2); caratteristiche intrinseche dell'unità (K3); dotazioni (K4); rifiniture (K5); stato di manutenzione complessivo (K6). Il valore così ottenuto ($1.650 \times 1,1025 = 1.819 \text{ €/mq}$, è stato poi decurtato dell'importo pari a 4.500 € (rapportati percentualmente al mq unitario) onde tener conto dei costi per la separazione degli impianti e dell'adeguamento della planimetria catastale, di cui si già è detto, e di un ulteriore quota fissa pari al 15%, come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale ricevute dallo scrivente, determinando così il conteggio finale come di seguito riportato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Altamura (BA) - Via Cassano n. 114, piano S1	170,00 mq	1.524,00 €/mq	€ 259.080,00	100,00	€ 259.080,00
				Valore di stima:	€ 259.080,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 02/07/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giordano Luigi



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1: Comunicazioni alle parti
- ✓ Allegato 2: Atto di provenienza dell'immobile del Lotto
- ✓ Allegato 3: Ispezione ipotecaria
- ✓ Allegato 4: Dichiarazione di occupazione del proprietario
- ✓ Allegato 5: Fotografie dell'immobile costituente il Lotto
- ✓ Allegato 6: Planimetria dell'immobile allo stato attuale
- ✓ Allegato 7: Titolo abilitativo alla realizzazione
- ✓ Allegato 8: Attestato di agibilità
- ✓ Allegato 9: Documentazione catastale (visura storica, planimetria, estratto di mappa)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Altamura (BA) - Via Cassano n. 114, piano S1 (piano T entrando da Via Cassano).

L'unità in questione, catastalmente classificata nella categoria A/10(ufficio), consiste in un immobile facente parte di un più esteso complesso destinato sia ad abitazioni (alle quali si accede dall'adiacente Via Lucera) che ad attività terziarie/commerciali, sito nella zona semiperiferica nord-est dell'abitato di Altamura, sulla Via Cassano che in uscita dalla cittadina prende il nome di Strada Provinciale n. 79. La zona, caratterizzata da medio traffico veicolare e discrete possibilità di parcheggio libero, è prevalentemente residenziale, anche se sono presenti alcune piccole attività artigianali e commerciali; essa risulta vantaggiosamente posizionata dal punto di vista della viabilità, essendo agevolmente raggiungibili sia il centro cittadino (distante meno di un chilometro) che le vie esterne che conducono verso Bari, Matera ed i centri limitrofi. L'accesso dalla pubblica via all'unità peritata avviene, in corrispondenza del civico 114 di Via Cassano, mediante un cancello meccanico elettrocomandato che immette in un cortile di passaggio a servizio delle unità immobiliari su di esso prospettanti (sul quale grava servitù di passaggio). Raggiunto il fondo del cortile, sulla sinistra si articola un breve corridoio che conduce al portoncino d'ingresso dell'immobile. Dall'ampio ingresso, sul quale si affaccia una prima stanza con funzioni di front-office, si sviluppa un lungo corridoio sul quale si affacciano altre tre stanze dedicate ad ufficio, nonché uno stanzino dedicato ad archivio ed il bagno con antibagno. L'immobile è esposto su due lati, quello nord dove vi è l'ingresso, e quello est. Le condizioni generali sono ottime.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 165, Part. 1656, Sub. 35, Categoria A10.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione degli immobili oggetto della perizia. Sotto il profilo urbanistico, comunque, lo strumento urbanistico di riferimento è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) adottato dal Comune di Altamura (BA). L'unità immobiliare in questione ricade nella zona del P.R.G. tipizzata come "Zona B1" normata dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 753/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Altamura (BA) - Via Cassano n. 114, piano S1(piano T entrando da via Cassano)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 165, Part. 1656, Sub. 35, Categoria A/10	Superficie convenzionale	170,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile, assoggettato a recenti e diffusi interventi di ristrutturazione, risulta essere in uno stato conservativo ottimo.		
Descrizione:	L'unità in questione, catastalmente classificata nella categoria A/10(ufficio), consiste in un immobile facente parte di un più esteso complesso destinato sia ad abitazioni (alle quali si accede dall'adiacente Via Lucera) che ad attività terziarie/commerciali, sito nella zona semiperiferica nord-est dell'abitato di Altamura, sulla Via Cassano che in uscita dalla cittadina prende il nome di Strada Provinciale n. 79. La zona, caratterizzata da medio traffico veicolare e discrete possibilità di parcheggio libero, è prevalentemente residenziale, anche se sono presenti alcune piccole attività artigianali e commerciali; essa risulta vantaggiosamente posizionata dal punto di vista della viabilità, essendo agevolmente raggiungibili sia il centro cittadino (distante meno di un chilometro) che le vie esterne che conducono verso Bari, Matera ed i centri limitrofi. L'accesso dalla pubblica via all'unità peritata avviene, in corrispondenza del civico 114 di Via Cassano, mediante un cancello meccanico elettrocomandato che immette in un cortile di passaggio a servizio delle unità immobiliari su di esso prospettanti (sul quale grava servitù di passaggio). Raggiunto il fondo del cortile, sulla sinistra si articola un breve corridoio che conduce al portoncino d'ingresso dell'immobile. Dall'ampio ingresso, sul quale si affaccia una prima stanza con funzioni di front-office, si sviluppa un lungo corridoio sul quale si affacciano altre tre stanze dedicate ad ufficio, nonché uno stanzino dedicato ad archivio ed il bagno con antibagno. L'immobile è esposto su due lati, quello nord dove vi è l'ingresso, e quello est. Le condizioni generali sono ottime.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 28/04/2014
Reg. gen. 14387 - Reg. part. 1584
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di Eternedile S.p.A.
Contro
Capitale: € 28.565,21
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 14/02/2014
N° repertorio: 1489/2014
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo (POSTERIORE AL PIGNORAMENTO)
Iscritto a Bari il 05/05/2016
Reg. gen. 20024 - Reg. part. 2643
Quota: 1/1
Importo: € 650.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Contro
Capitale: € 600.298,92
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 07/04/2016
N° repertorio: 2557

Trascrizioni

- **Atto esecutivo-Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 20/10/2015
Reg. gen. 38614 - Reg. part. 28562
Quota: 1/1
A favore di
Contro

