

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: n. 1043/2014 R.G.Es.

Promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma (C.F. 00399750587)

Nei confronti di:



RAPPORTO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

TECNICO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO



SOMMARIO

PREMESSA.....	1
LOTTO UNICO	3
1. DESCRIZIONE	3
2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	5
3. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI E DEBITI CONDOMINIALI.....	5
4. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA	5
5. LEGITTIMITA' EDILIZIA.....	6
6. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI.....	6
7. VALUTAZIONE	7
ELENCO APPENDICI E ALLEGATI	9

% % % % % % %

PREMESSA

La presente procedura esecutiva trae origine dal pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Bari con nota del 24/11/2014 ai nn. 38624/29311 avente ad oggetto la piena proprietà dei seguenti immobili in testa al debitore XXXXXXXXXX

- I. Locale ad uso artigianale in Bari, via Indipendenza n° 52/F-H, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 25, p.lla 943, sub 11;
- II. Locale ad uso deposito in Bari, via Dante Alighieri n° 451, piano seminterrato, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 25, p.lla 943, sub 4.

Il Giudice ha nominato C.T.U. lo scrivente tecnico affidandogli i quesiti peritali indicati



nel verbale del 12/06/15.



LOTTO UNICO

Piena proprietà dei seguenti immobili: a) locale ad uso artigianale sito in Bari, via Indipendenza n. 52/F-H, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 25, p.lla 943 sub 11; b) locale ad uso deposito sito in Bari, via Dante Alighieri n. 451, piano seminterrato, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 25, p.lla 943 sub 4.

1. DESCRIZIONE

- A) **Proprietà:** gli immobili risultano di proprietà della ditta [REDACTED]
[REDACTED]” con sede in Bari 4 [REDACTED]
[REDACTED]
- B) **Dati Catastali:** gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, al foglio 25, particella 943:
- sub 11, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 5, consistenza 204 m², rendita € 1.527,68, indirizzo via Dell’Indipendenza n. 52/F n. 52/H, piano T,
 - sub 4 (graffato con il sub 12), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 208 m², rendita € 977,55, indirizzo via Dell’Indipendenza n. 52/G, piano S1,
intestato a: [REDACTED] con sede in Bari 4
[REDACTED] proprietario;
- C) **Descrizione Lotto:** il lotto consiste in un locale commerciale al piano terra ad uso laboratorio con sottostante locale deposito, ubicati in Bari, via Indipendenza n. 52/F-H;
- D) **Confinanti:** i locali confinano a nord, a est e a sud con altre unità immobiliari, ad ovest con via Indipendenza.
- E) **Consistenza:** il laboratorio al piano terra è composto da due ambienti di ingresso, un



vano retrostante, due piccoli bagni, l'altezza interna è di 396 cm. Il deposito al piano seminterrato è composto da un ambiente principale e da un piccolo vano; esso presenta altezza massima pari a 200 cm che diventano 166 cm sottotrave. I due immobili sono collegati tramite una piccola rampa ubicata nel cavedio ubicato ad est; il deposito è altresì accessibile da una porta situata nell'androne condominiale del fabbricato in via Dante Alighieri n. 451, in virtù di servitù di passaggio.

Le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Piano terra - Laboratorio	231	1	231
Cavedio	13	0,15	2
Piano seminterrato - Deposito	231	0,20	46
Totale	475		279

F) **NOTE:** Gli immobili presentano discrete caratteristiche d'esposizione e di luminosità e versano in discreto stato di manutenzione. (cfr. foto in App. B).

Superficie commerciale convenzionale lotto: 279 mq

%%%%%%%%



2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti verticali: in cemento armato;

Solai: in latero-cemento armato,

Pareti esterne: in muratura intonacate;

Pareti interne: in muratura rifinite ad intonaco civile; rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni;

Pavimentazione interna: battuto di calcestruzzo;

Infissi esterni: in alluminio preverniciato e serrande metalliche per il laboratorio, porta in ferro per l'accesso del deposito;

Infissi interni: porte tamburate in alluminio per i bagni;

Impianto elettrico: in canaline a vista;

Impianto idrico: sotto traccia;

Impianto di riscaldamento: assente.

%%%%%%%%%

3. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI E DEBITI CONDOMINIALI

Gli immobili pignorati risultano attualmente occupati dal debitore.

%%%%%%%%%

4. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

La piena proprietà degli immobili è pervenuta alla ditta [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Bari [REDACTED]
[REDACTED], in virtù di compravendita per atto a rogito del Notaio Michele Labriola di Bari del 18/07/2003 repertorio n. 24211, raccolta n. 6214, da [REDACTED]
[REDACTED] (cfr. All.4).



Alla parte venditrice gli immobili pervennero in dipendenza della successione ereditaria della signora [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 66 – volume 991 – ufficio Registro Successioni Bari).

%%%%%%%%

5. LEGITTIMITA' EDILIZIA

Entrambi i locali oggetto di perizia appartengono ad un fabbricato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Per il locale ad uso artigianale ubicato al piano terra in Via Indipendenza 52 F-H è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso da locale autorimessa a locale artigianale in base a D.I.A. presentata al Comune di Bari in data 10 dicembre 2002 prot. n. 27345, asseverata da relazione tecnica a firma dell'Arch. Antonio Bozzi di Bari (cfr. All. 5), cui è seguita attestazione di compatibilità del locale in oggetto per l'esercizio di attività artigianale rilasciata dal predetto Comune in data 11 febbraio 2003;

per il sottostante deposito è stato effettuato effettuato a titolo oneroso, il cambio di destinazione d'uso di volumetria interrata, da intercapedine a locale di sgombero in base a D.I.A. presentata al Comune di Bari in data 16 aprile 2003 n. 1220, asseverata da relazione tecnica a firma dell'Arch. Antonio Bozzi di Bari in data 15 aprile 2003 (cfr. All. 6).

%%%%%%%%

6. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalla certificazione ipocatastale prodotta in atti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulla proprietà dell'immobile in stima:

1) **Trascrizione nn. 38624/29311 del 24/11/2014**

A favore: Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli;

Contro: [REDACTED]



Descrizione: verbale di pignoramento immobili da cui trae origine la presente procedura.

2) **Iscrizione nn. 46717/8573 del 16/10/2003**

A favore: Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano;

Contro: [REDACTED]

Descrizione: ipoteca volontaria;

Annotazioni: reg. gen. n. 53719, reg. part. n. 7315 del 29/11/2010. Modifica e integrazione condizioni di mutuo.

3) **Iscrizione nn. 34715/6458 del 22/07/2003**

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Descrizione: ipoteca volontaria.

%%%%%%%%%

7. VALUTAZIONE

Il lotto, costituito da un locale ad uso laboratorio con sottostante deposito interrato, è ubicato nel quartiere Libertà di Bari e versa in discreto stato manutentivo; il laboratorio è dotato di discrete caratteristiche di esposizione ed illuminazione (cfr. foto in App. B).

Ciò premesso, la determinazione del più probabile valore venale degli immobili costituenti il lotto in stima avviene mediante l'uso di una metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. 7), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona



B7), fornisce valori normali unitari per i laboratori variabili tra un min. di €/mq 950,00 ed un max di €/mq 1.400,00, con un valore medio statisticamente accettabile pari a €/mq 1.175,00.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del lotto in stima, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari che lo compongono, ammonta ad (€/mq 1.175,00 x mq 279) ≅ € 327.825,00 = (trecentoventisette milaottocentoventicinque,00).



ELENCO APPENDICI E ALLEGATI

APPENDICI

- A. Verbale delle operazioni peritali
- B. Documentazione fotografica
- C. Elaborato grafico: planimetrie degli immobili prodotte dal CTU

ALLEGATI

- 1. Estratto di mappa catastale
- 2. Visura storica catastale
- 3. Planimetria Catastale
- 4. Atto di compravendita a rogito del Notaio Michele Labriola di Bari del 18/07/2003, repertorio n. 24211
- 5. D.I.A. presentata al Comune di Bari in data 10 dicembre 2002 prot. n. 27345
- 6. D.I.A. presentata al Comune di Bari in data 16 aprile 2003 n. 1220
- 7. Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate

Bari, 14 ottobre 2015

Il CTU, Dr. Ing. Matteo Quagliariello

