

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 4

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.: 146/2016

03/10/2017



RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 4

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.: 146/2016

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO DI VENDITA

• • •

IMMOBILE "D":

1. Edificio a destinazione commerciale ;
2. Polignano a Mare (Ba)– Via Martiri della Resistenza n.19, piano T;
3. Confini:
 - a. Nord – Altra proprietà ;
 - b. Est – Altra proprietà;
 - c. Ovest – Altra proprietà;
 - d. Sud – Altra proprietà.
4. L'immobile consta di due unità immobiliare:
 - a. Deposito piano terra;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

• • •

1. IMMOBILE:
 - a. DEPOSITO PIANO TERRA "D";

➤ DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il bene consiste in una unità immobiliare inserita nella zona periferica di espansione urbanistica di Polignano a Mare (Ba), rappresentato da deposito al piano terra facente parte di un immobile residenziale composto da due piani fuori terra, un piano terra ed uno interrato.

Il deposito, con accesso sia da cancello e portone indipendente sia dall'ingresso dell'immobile residenziale, si sviluppa su un unico livello al piano terra con soppalco, in via Martiri della Resistenza n.19 (anziché 55 come indicato al catasto) in Polignano a Mare (Ba).

Il deposito ha altezza pari a 4,00 m e si estende su di una superficie di circa 151,00 m²; la zona adibita ai servizi ha altezza di 2,40 e si estende per circa 21,00 m², mentre l'ambiente soppalcato ha altezza di 1,60 m e si sviluppa per una superficie di circa 15,00 m².

La struttura del deposito è del tipo intelaiata, realizzata in cemento armato ad elementi gettati in opera; complessivamente le rifiniture dell'intero immobile risultano di discreta qualità conformi alla destinazione d'uso.

Accedendo al deposito da ingresso indipendente posto a piano terra, ci si immette nel deposito , nella zona destra vi è la zona soppalcata dove inferiormente sono posti i servizi igienici e superiormente un piccolo deposito.

Le finiture murali ed i pavimenti del deposito sono in discreto stato di conservazione così come gli infissi ed i serramenti interni ed esterni.

I servizi igienici risultano completi degli accessori fissi e funzionanti.



Il deposito è dotato di impianto idrico-fognante ed elettrico che, alla data del sopralluogo, risultano essere funzionanti.

Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dell'immobile è discreta.

Di seguito l'immobile sarà individuato con la dicitura:

DEPOSITO PIANO TERRA "D"

1. Al catasto urbano del Comune di Polignano a Mare (BA) è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi;

- a. Via Martiri della Resistenza, 55; piano T;
- b. foglio 16; particella 783; subalterno 3; categoria C/2; classe 3; consistenza: 157,00 m²; Superficie Catastale: Totale: 179,00 m²; Rendita 518,94€;
- c. in testa alla ditta:

1. [REDACTED]
[REDACTED]; proprietà per 500/1000;
2. [REDACTED]
[REDACTED]; proprietà per 500/1000;

2. L'immobile confina a Nord, a Est, a Sud ed a Ovest con Altre proprietà;
3. Per l'immobile così come sopra descritto risulta rilasciata Variante a PdC n° 200/2004.
4. Non risulta completata la procedura di richiesta di agibilità.

Locale	Superficie Lorda [mq]	Indice Mercantile	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Stato manutenzione (1=min, 2=med, 3=max)	Legittimità Edilizia
Deposito	151,00	1,00	151,00	Piano T	2	SI
Wc1	2,20	1,00	2,20	Piano T	2	SI
Wc2	3,45	1,00	3,45	Piano T	2	SI
Anti wc	15,25	1,00	15,25	Piano T	2	SI
Sopp.	15,50	1,00	15,50	Piano T	2	SI
Totale Superficie lorda di pavimento [mq] =			187,40			

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• • •

➤ FORMALITA' DI CUI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore precedente dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:



1. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 9628, R.P. n. 7706, del 10/03/2015

Nota di trascrizione costituzione di fondo patrimoniale

a. a favore e contro:

1. [REDACTED]
[REDACTED]; per la quota 1/2;
2. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota 1/2.

2. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 10750, R.P. n. 7900, del 11/03/2016

Nota di Trascrizione verbale di pignoramento immobili

- a. a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede a Napoli;
- b. contro:

1. [REDACTED]
per la quota 1/2;
2. [REDACTED]
[REDACTED]; per la quota 1/2.

➤ FORMALITA' CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore procedente non vi sono vincoli di cui l'acquirente dovrà farsi carico, salvo degli adempimenti e le spese necessarie alla regolarizzazione delle lievi difformità tecnico amministrative riscontrate.

L'immobile risulta occupato e locato, per una durata di quattro anni, con scadenza al 25/07/2018 di cui si riportano alcune condizioni contenute nella copia del contratto contenuto allegata alla presente (cfr. Allegato 3).

L'acquirente, inoltre, dovrà provvedere all'acquisizione del certificato di agibilità dell'immobile nonché della certificazione energetica dello stesso, sostenendo le necessarie spese al momento non quantificabili.

VALORE DI MERCATO

. . .

LOTTO 4

DEPOSITO "D"

L'immobile è dotato di impianti interni idrico/sanitario ed elettrico.

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato degli immobili aventi analoghe



caratteristiche presenti nella zona ed in discreto stato di conservazione e funzionalità, risultando da esse valori da un minimo di €/mq 950,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00.

Considerato che:

1. dal confronto tra la planimetria catastale aggiornata al 09/11/2016 e lo stato dei luoghi attuale non si rilevano difformità di notevole entità;
2. le finiture sono di media qualità e versano in discrete condizioni di conservazione;
3. gli impianti elettrici e termico risultano funzionanti;
4. gli infissi ed i serramenti, interni ed esterni versano in discreto stato di conservazione;
5. l'immobile è attualmente occupato e vi è un contratto di fitto con scadenza 25/07/2018;

Considerato quindi che lo stato di conservazione dell'immobile risulta pressoché medio, assumendo per l'intero lotto 187,40 mq di superficie lorda di pavimento, si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione, risulta pari a:

$$V = (1.100,00 \text{ €/mq} \times 187,40 \text{ mq}) = \underline{206.140,00 \text{ €}}$$

• • •

Pertanto, il valore di mercato della quota 1/2 LOTTO 4 di proprietà dei debitori, effettuando anche l'abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, in cifra tonda, risulta pari a:

$$V_M = (206.140,00 \text{ €} \times 0,5) - 15\% = \underline{87.610,00 \text{ €}}$$

• • •

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente agli allegati ed alla relazione di CTU.

Con osservanza

Bari, lì 03/10/2017

Il CTU

Dott. Ing. Scirucchio Vito

