A R C H I T E T T O B A R B A R A B A R A T T O L O

70121 BARI - Lungomare Nazario Sauro n.13 - fax 080 9752282 - tel 347 7755798
E mail. barbarabarattolo@hotmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PRESIDENTE GIUDICE Dr. NICOLA MAGALETTI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 681/2014 R.G.E.

PROMOSSA DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

FASCICOLO LOTTO B

C.T.U. arch. Barbara Barattolo

Firmato Da: BARATTOLO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 577c998e12a006369a11c364ac77e09e

70121 BARI - Lungomare Nazario Sauro n.13 - fax 080 9752282 - tel 347 7755798
E mail. barbarabarattolo@hotmail.it

FASCICOLO LOTTO A

INDICE DEI CAPITOLI

1.1 Identificazione dei beni oggetto della stima componenti il lotto

1.2 Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto

1.3 Dotazioni condominiali

1.4 Stato di possesso degli immobili

1.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

1.6 Valutazione del lotto

1.1 Identificazione dei beni oggetto della stima componenti il lotto

***"L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo"*

La relazione che segue si riferisce al **LOTTO B** costituito da:

1. Un locale ad uso commerciale, sito in Bari alla via Principe Amedeo 38/B , piano terra.

Distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Fg. 97, P.lla 67, Sub. 32, Zona Cens.2, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 33 mq, Rendita € 2.795,06.

Di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni della sig.ra [redacted]

L'immobile confina a nord con Via Principe Amedeo, ad ovest con androne del portone di Via

Firmato Da: BARATTOLO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 577c998e12a006369a11c364ac77e09e

70121 BARI - Lungomare Nazario Sauro n.13 - fax 080 9752282 - tel 347 7755798
E mail. barbarabarattolo@hotmail.it

Principe Amedeo n. 40 e con ad est con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, salvo altri.

Il locale commerciale ha un'estensione totale al piano terra di **39,00 mq** di superficie commerciale, ed un altezza di mt 4,00, mentre il soppalco ad uso deposito collocato nella zona retrostante del locale ha un estensione di **5,50 mq** ed un altezza di 1,40 m, pertanto, i servizi che igienici che sin trovano al piano terra hanno un altezza inferiore netta di 2,40 m.

1.2 Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto

*"**Descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento)".*

L' immobile costituente il LOTTO B è:

1. Un locale ad uso commerciale dove si svolge l'attività di bar, al piano terra con prospetto principale vetrato e relativo ingresso aperto sulla strada. Il locale è collocato nel cuore murattiano del centro di Bari. E' costituito internamente da un unico vano sulla sinistra è collocato il bancone

Firmato Da: BARATTOLO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 577c998e12a006369a11c364ac77e09e

70121 BARI - Lungomare Nazario Sauro n.13 - fax 080 9752282 - tel 347 7755798
E mail. barbarabarattolo@hotmail.it

bar con alcuni tavolini frontali alla vetrina sul lato sinistro della porta d'ingresso anch'essa vetrata, sul lato destro del locale c'è una zona di passaggio e per sostare mentre la parte retrostante è chiusa ed è utilizzata per i servizi sia di laboratorio ad uso del personale con bagno e antibagno e deposito soppalcato, sia igienici sulla destra è ubicato un bagno disabili per il pubblico.

Caratteristiche strutturali

La struttura dell'edificio di cui fa parte l'immobile è in muratura portante. L'edificio presenta otto piani fuori terra. Esternamente è rivestito a piano terra da lastre di marmo, gli altri sette piani sono intonacati a civile con tinteggiatura di colore fango.

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene attraverso porta in vetro.

Caratteristiche interne

Entrando nell'immobile si accede direttamente all'unico vano di 39,00 mq. Sulla sinistra è collocato il bancone e sulla destra c'è la zona di passaggio e sosta per i clienti.

Frontalmente all'ingresso sono presenti due porte, una per il wc dotato di servizi per disabili ,ed una per il laboratorio che conduce al deposito soppalcato di 5,50 mq.

Finiture

Il pavimento del locale è rivestito in marmo, le pareti sono intonacate a civile con tinteggiatura di colore scuro. Le due porte interne sono a battente in materiale plastico; l'infisso esterno è in vetro e alluminio. (V. Rilievo fotografico ALLEGATO N. 1)

Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica, l'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-sanitario.

Condizioni di manutenzione

Lo stato di conservazione del locale bar si considera buono.

Firmato Da: BARATTOLO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 577c998e12a006369a11c364ac77e09e

70121 BARI - Lungomare Nazario Sauro n.13 - fax 080 9752282 - tel 347 7755798
E mail. barbarabarattolo@hotmail.it

TABELLA RIASSUNTIVA:

LOCALE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	ALTEZZA INTERNA UTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	N. VANI	N. BAGNI
Negozio	terra	39 mq	4,00 m	buono	1	1
Deposito	soppalco	5,5 mq	1,40 m	buono		

In allegato alla relazione è riportata la pianta dello stato dei luoghi (v. Planimetria stato dei luoghi ALLEGATO N. 3).

1.3 Dotazioni condominiali

Non esiste condominio, è un'unica proprietà.

1.4 Stato di possesso degli immobili

"Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi"

Per quanto verificato in sede di sopralluogo il 10/09/2015 (v. verbale di sopralluogo - ALLEGATO N. 1 della Relazione Generale), l'immobile di proprietà del debitore risulta occupato dallo stesso il quale esercita attività di bar.

1.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Firmato Da: BARATTOLO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 577c998e12a006369a11c364ac77e09e

70121 BARI - Lungomare Nazario Sauro n.13 - fax 080 9752282 - tel 347 7755798
E mail. barbarabarattolo@hotmail.it

*"**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli"*

1.5.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincolo d'interesse storico- artistico

Non esistono vincoli d'interesse storico-artistico sull'immobile oggetto di tale pignoramento.

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni

Dalle indagini svolte in merito all'immobile pignorato non risultano esservi iscrizioni ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle nel paragrafo successivo indicate.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura in merito all'immobile pignorato.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Dalle indagini svolte non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

Dalle indagini svolte non sono stati riscontrati pesi o limitazioni d'uso per il bene in oggetto.

- l'esistenza di un usufrutto

Dalle indagini svolte in merito all'immobile pignorato non risulta esservi esistenza di usufrutto.

Firmato Da: BARATTOLO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 577c998e12a006369a11c364ac77e09e

70121 BARI - Lungomare Nazario Sauro n.13 - fax 080 9752282 - tel 347 7755798
E mail. barbarabarattolo@hotmail.it

1.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento dell'emanazione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.c. a cura e spese della procedura:

Alcune iscrizioni e trascrizioni fanno riferimento anche ad altri riferimenti catastali.

➢ **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari - [redacted] - Atto [redacted] rogito del Notaio Costantini Michele:

a favore di [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà;

contro il sig. [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà;

gravante su:

- Negozio, sito in Bari (BA) alla via Principe Amedeo n. 38/B, distinto al N.C.E.U. al Fg. 97, P.lla 67, Sub. 32.

- IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari - [redacted]

a favore di [redacted]

contro la sig.ra [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione di beni;

gravante su:

Firmato Da: BARATTOLO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 577c998e12a006369a11c364ac77e09e

70121 BARI - Lungomare Nazario Sauro n.13 - fax 080 9752282 - tel 347 7755798
E mail. barbarabarattolo@hotmail.it

- Negozio, sito in Bari (BA) alla via Principe Amedeo n. 38/B, distinto al N.C.E.U. al Fg. 97, P.lla 67, Sub. 32.

➢ **TRASCRIZIONI**

- COMPRAVENDITA

Trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari - [redacted] a rogito del Notaio Amendolare Francesco:

a favore della sig.ra [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni;

contro il sig. [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni;

gravante su:

- Negozio, sito in Bari (BA) alla via Principe Amedeo n. 38/B, distinto al N.C.E.U. al Fg. 97, P.lla 67, Sub. 32.

➢ **ISCRIZIONI PIGNORAMENTI ED ALTRE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - [redacted]

a favore di [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà;

contro la sig.ra [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione di beni;

gravante su:

Firmato Da: BARATTOLO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 577c998e12a006369a11c364ac77e09e

70121 BARI - Lungomare Nazario Sauro n.13 - fax 080 9752282 - tel 347 7755798
E mail. barbarabarattolo@hotmail.it

- Negozio, sito in Bari (BA) alla via Principe Amedeo n. 38/B, distinto al N.C.E.U. al Fg. 97, P.lla 67, Sub. 32.

Alcune iscrizioni e trascrizioni fanno riferimento anche ad altri riferimenti catastali.

(v. Iscrizioni e Trascrizioni - ALLEGATO N. 5)

- **Eventuali difformità urbanistico-edilizie**

Dalla verifica degli atti amministrativi relativi il LOTTO B non sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie, infatti, Il LOTTO B costituito da un locale ad uso commerciale oggetto della presente esecuzione immobiliare, la cui costruzione è iniziata ed è stata ultimata anteriormente al 1° settembre 1967; e che lo stesso fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Comune di Bari il 20 giugno 1963, giusta certificato prot. N. 30523/ RIP XII.

- **Eventuali difformità Catastali**

A seguito del sopralluogo avvenuto il 14/09/2015 presso il negozio oggetto di esecuzione costituente il LOTTO B, l'esperto ha rilevato **conformità catastale** tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

(v. Planimetrie Catastali - ALLEGATO N. 3)

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- **l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);**

Non esiste condominio ma si tratta di un immobile a gestione individuale.

- **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;**

Non esiste condominio ma si tratta di un immobile a gestione individuale.

- **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**

Firmato Da: BARATTOLO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 577c998e12a006369a11c364ac77e09e

70121 BARI - Lungomare Nazario Sauro n.13 - fax 080 9752282 - tel 347 7755798
E mail. barbarabarattolo@hotmail.it

Non esiste condominio ma si tratta di un immobile a gestione individuale.

- **eventuali cause in corso;**

Dalle indagini effettuate e dalle domande fatte in merito all'immobile pignorato non si conoscono cause attualmente in corso.

1.6 Valutazione del lotto

"Valutazione separata di ciascun lotto, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. e ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi."

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato di immobili è stato utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativo basato sull'utilizzo dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili simili come termini di paragone del confronto estimativo.

Esso è fondato sulla comparazione diretta fra il bene oggetto di stima con beni simili, insistenti nel medesimo perimetro territoriale, oggetto di recenti contrattazioni di compravendita nello stesso mercato omogeneo.

Tale criterio di valutazione mira a desumere il più probabile valore di mercato tramite un'indagine puntuale afferente le quotazioni degli immobili ubicati nella medesima zona e assimilabili a quelli oggetto del procedimento ablatorio.

Firmato Da: BARATTOLO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 577c998e12a006369a11c364ac77e09e

70121 BARI - Lungomare Nazario Sauro n.13 - fax 080 9752282 - tel 347 7755798
E mail. barbarabarattolo@hotmail.it

Pertanto, la determinazione del valore di mercato degli immobili va effettuata compiendo un'operazione di confronto con i valori di mercato di altri immobili che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritengano raffrontabili con quelle oggetto della perizia. Le caratteristiche estrinseche, sono quelle relative alle caratteristiche di ubicazione dell'immobile, urbanizzazione dell'area dove esso insiste, quindi il livello dei collegamenti e dei servizi pubblici. Le caratteristiche intrinseche, sono invece quelle relative all'immobile in se, al suo stato di conservazione, al tipo di finiture e degli impianti, all'esposizione e alla ventilazione, all'illuminazione, al piano, alla presenza o assenza di ascensore, e se ci sono opere da realizzare per renderlo abitabile.

La stima viene effettuata con l'utilizzo di parametri di riferimento convenzionali, ossia i *mq* di superficie commerciale netta lorda (al netto dei muri esterni e metà con quelli in comunione con altra proprietà confinante) e l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione che tengono conto dello stato reale dell'immobile.

La stima viene eseguita determinando dapprima una superficie "*convenzionale*" dell'immobile e tale che in essa venga considerata sia la superficie coperta netta lorda quanto la superficie delle pertinenze e delle superfici accessorie. Tale valore "*convenzionale*" viene poi moltiplicato per un prezzo unitario al metro quadrato, definito mediante indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, la Camera di Commercio di Bari (listino ufficiale della Borsa Immobiliare), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, conservatoria dei registri immobiliari, e considerando l'attuale stato di conservazione in cui si ritrova l'immobile. Per stimare un immobile occorre quindi moltiplicare la superficie convenzionale, applicando i principali coefficienti correttivi, per il valore al mq. di zona. Si ottiene così il più probabile valore di mercato

Firmato Da: BARATTOLO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 577c998e12a006369a11c364ac77e09e

70121 BARI - Lungomare Nazario Sauro n.13 - fax 080 9752282 - tel 347 7755798
E mail. barbarabarattolo@hotmail.it

del bene. Il parere valutativo viene effettuato sulla base dello stato generale dell'immobile al momento del sopralluogo.

Di seguito è riportata la quotazione immobiliare corrente di mercato, espressa in €/mq ed i relativi coefficienti correttivi moltiplicati per i valori di stima relativi ad un lotto formato da un locale commerciale, classificato (C/1), costruito ante 1967, ristrutturato, sito nella zona murattina di Bari, costituito da un vano con servizi al piano terra e accessori, in un buono stato di conservazione, con un'esposizione su un lato sulla via principale.

COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE:

Superficie piano terra = 1

Superficie piano soppalco ad uso deposito h. 1,40 = 0,30

UNITA' IMMOBILIARI (SUPERFICIE MQ X COEFFICENTE):

Superficie piano terra: 39 mq x 1 = 39 mq

Superficie soppalco: 5,5 mq x 0,30 = 1,65 mq

Totale Superficie convenzionale: 40,65 mq

Il più probabile valore unitario di mercato per immobile ad uso commerciale nella zona Murattina del centro di Bari, viene stimato in 8.000,00 €/mq

Totale valore di mercato del Lotto B = (mq 40,65 x €/mq 8.000,00) = € 325.200,00

Effettuando un abbattimento forfettario 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, nonché per eventuali spese insolute:

€ 325.200,00- 15% = € 276.420,00

Il valore di mercato stimato del LOTTO B è di € 276.420,00 dell'intera proprietà.

Firmato Da: BARATTOLO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 577c998e12a006369a11c364ac77e09e

70121 BARI - Lungomare Nazario Sauro n.13 - fax 080 9752282 - tel 347 7755798
E mail. barbarabarattolo@hotmail.it

La sottoscritta, assolve il compito richiestole come C.T.U., nell'espletamento della suddetta relazione di pertinenza della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 681/14 del Tribunale Ordinario di Bari, restando a Sua disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con Osservanza.

Bari, 29/09/2015

architetto Barbara Barattolo

ALLEGATI AL FASCICOLO LOTTO B

1. Rilievo Fotografico
2. Visura storica per immobile
3. Planimetria catastale
4. Iscrizioni/Trascrizioni

Firmato Da: BARATTOLO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 577c998e12a006369a11c364ac77e09e