

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PRESIDENTE :  
G.E.: DOTT.SSA SIMONE RAFFAELLA**

*Esecuzione  
Immobiliare:*

**N° 856/2016**

Reg. Gen. Esecuzioni - Tribunale di Bari

*in danno di:*

*Promossa da:*

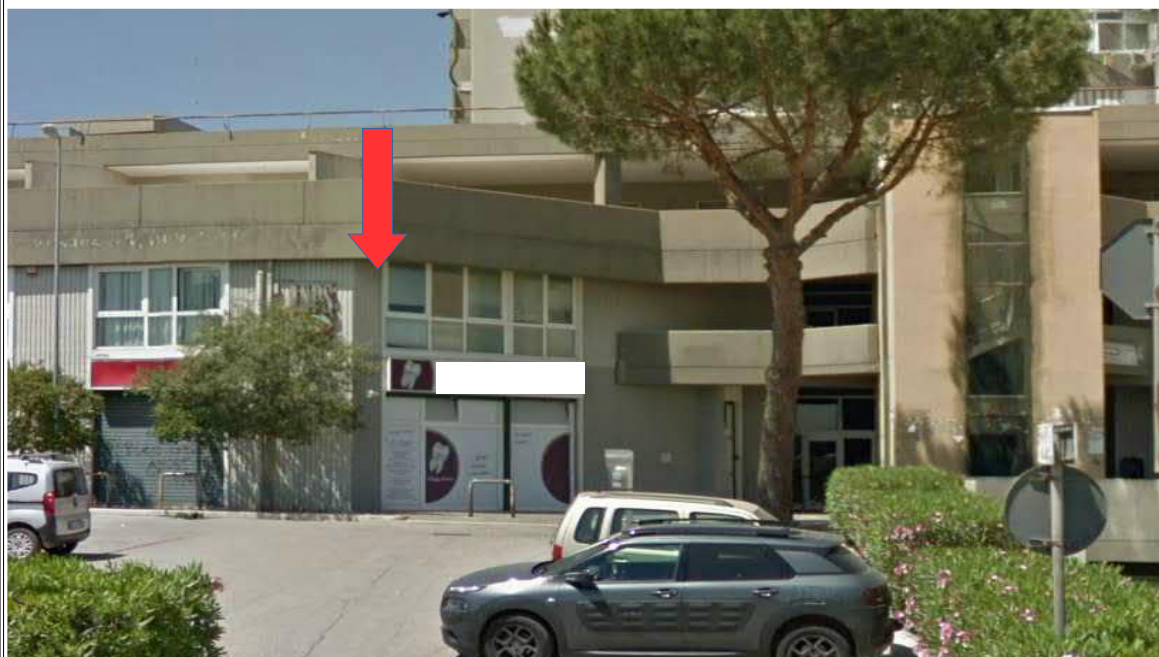
**BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA  
Legale: SGARAMELLA Cristian - Bari**

*Giudice  
dell'Esecuzione:*

**DOTT.SSA SIMONE RAFFAELLA**

*Perito (C.T.U.)*

**ING. TOMMASO BASSO  
Via Vittorio Veneto, 14 - 70128 Bari-Palese -  
Tel./Fax: 0805304359 - e-mail: [tbasso2006@libero.it](mailto:tbasso2006@libero.it)  
pec: [tommaso.basso4025@pec.ordingbari.it](mailto:tommaso.basso4025@pec.ordingbari.it)**



**Fotografia di sintesi  
Immobile sito in Bari al Viale Europa, 73/A  
Fg. 13 di BARI - P.lla 277 sub 830 ( ex sub 10)  
LOTTO 1**



## Sommario

1	Premessa e quesiti .....	Pag. 4
2	Immobili oggetto della presente c.t.u.....	Pag. 4
3	Operazioni peritali svolte.....	Pag. 5
4	Descrizione analitica del lotto: proprietà; descrizione del rilievo fotografico del lotto; caratteristiche costruttive; oneri condominiali e dotazioni condominiali; cause pendenti; consistenza e computo della superficie convenzionale.....	Pag. 6
5	Accertamento della provenienza, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso abitazione - Regolarità edilizia e urbanistica disponibilità dell'immobile.....	Pag. 9
6	Continuità delle iscrizioni e trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	Pag. 11
7	Criteri di formazione dei lotti	Pag. 11
8	Relazione tecnico-estimativa dell'immobile: Valore di mercato del fabbricato.....	Pag. 12
9	Conclusioni .....	pag. 15



## ALLEGATI

**Allegato A - Verbale di giuramento - quesiti ctu**

**Allegato 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali - ricevute raccomandate - verbale di sopralluogo**

**Allegato 2 - Rilievo fotografico stato dei luoghi**

**Allegato 3 - Planimetria stato dei luoghi- Stralcio di P.R.G.**

**Allegato 4 - Stralcio di mappa catastale e visure**

**Allegato 5 - Copia Certificazione notarile/pignoramento**

**Allegato 6 - Quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio**

**Allegato 7 - Copia del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari**

**Allegato 8 - Quotazioni Agenzie Immobiliari**

**Allegato 9 - Contratto locazione**

**Allegato 10 - Copia Conforme Atto di Compravendita dell'immobile eseguito**

**SPAZIO LIBERO NON UTILIZZATO**



## - RELAZIONE PERITALE -

### 1. PREMESSA E QUESITI

Su procedimento di esecuzione immobiliare promosso da **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA**, assistita dal **Legale Sgamarella Cristian**, **IL PRESIDENTE G.E. DR.SSA SIMONA RAFFAELLA**, disponeva per la udienza del 28/03/2017 consulenza tecnica d'ufficio nominando il sottoscritto **Ing. Tommaso BASSO**. Lo scrivente, dopo aver prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti che alla presente si compiegano in **Allegato A**, tanto da esserne parte inscindibile della presente.

### 2. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE C.T.U.

I beni da valutare, relativamente all'atto di pignoramento immobiliare che si allega alla presente (**Allegato 5**) - a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA** così come descritto nel Certificato Notarile - (**Allegato 5**), del Notaio Dr.ssa Giulia Messina Vitrano con studio in Palermo (PA) in danno di \_\_\_\_\_ risultano essere:

*estratto dall'atto di pignoramento (allegato 5)*

- a) Locale commerciale al piano terra, avente accesso dai civici 73/A e 73/B, composto da un ambiente a geometria irregolare con entrostante servizio igienico e ripostiglio, della estensione di catastali metri quadrati centoquarantanove (149 mq); censito al NCEU del detto Comune al Foglio 13, particella 277, sub. 10, Viale Europa n.73/A, P.T., z.c. 2, cat. C/1, cl.3 mq. 149, rendita € 4.378,57 (oggi sub. 830, z.c. 2, cl.3 cat. A/10, consistenza 10 vani, mq. 160, rendita € 4.777,23 - a seguito di cambiamento di destinazione d'uso e conseguente modifica catastale);
- b) Locale commerciale al piano terra, avente accesso dai civici 71/L e 71/M, composto da un ampio ambiente a geometria irregolare adibito ad esposizione e vendita con retrostante zona servizi costituita da piccolo vano, ripostiglio e tre servizi igienici, della estensione di catastali metri quadrati centonove (109 mq); censito al NCEU del detto Comune al Foglio 13, particella 277, sub. 11, Viale Europa n.71/L, P.T., z.c. 2, cat. C/1, cl.3 mq. 109, rendita € 3.203,12;
- c) Locale commerciale al piano terra, avente accesso dal porticato interno restrostante al civico 32 della Traversa 71 del detto Viale Europa, composto da un vano utile con annesso servizio igienico e ripostiglio, della estensione di catastali metri quadrati quaranta (40 mq); censito al NCEU del detto Comune al Foglio 13, particella 277, sub. 794, Viale Europa n.32, P.T., z.c. 2, cat. C/1, cl.3 mq. 40, rendita € 1.175,46;
- d) Locale commerciale al piano terra, avente accesso dal civico 36 della traversa 71 di detto Viale Europa, dotato di una luce sulla Traversa 71 del Viale Europa e due sul porticato interno, composto da un ampio ambiente di ingresso con entrostanti due vani utili e da un servizio igienico con antibagno, della estensione di catastali metri quadrati novantuno (91 mq); censito al NCEU del detto Comune al Foglio 13, particella 277, sub. 795, Viale Europa n.36, P.T., z.c. 2, cat. C/1, cl.3 mq. 91, rendita € 2.674,16;

Di questi immobili la presente relazione considererà l'unità immobiliare



descritta al p.to a) del pignoramento e precisamente:

**“Locale commerciale al piano terra, avente accesso dai civici 73/A e 73/B, composto da un ambiente a geometria irregolare con entrostante servizio igienico e ripostiglio, della estensione di catastali metri quadrati centoquarantanove (149 mq); censito al NCEU del detto Comune al Foglio 13, Particella 277, Sub 10, Viale Europa n.73/A, P.T., z.c. 2, cat. C/1, cl. 3, mq 149, rendita € 4.378,57 (oggi sub. 830, z.c. 2, c.l. 3, cat. A/10, consistenza 10 vani, 160 mq, rendita €4.777,23 - a seguito di un cambiamento di destinazione d'uso e conseguente modifica catastale)”**.

L'immobile sara' considerato **LOTTO 1** come meglio precisato nei paragrafi successivi .

Il sottoscritto c.t.u., dopo aver :

- **controllato** la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore;
- **verificato** a tal fine la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente;
- **accertato** che riguarda tutti i beni pignorati e relativi a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni; e che la proprietà oggetto di pignoramento immobiliare appartiene attualmente al debitore;
- **provveduto**, esaminati gli atti del procedimento, ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, a inviare comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore precedente per l'inizio delle operazioni peritali;

Tutto ciò premesso, espone la seguente relazione tecnica.

### **3. OPERAZIONI PERITALI SVOLTE**

Il c.t.u. ha inviato alle parti comunicazione di inizio operazioni peritali per la data del 12 aprile 2017 come meglio precisato nella comunicazione che si allega alla presente ( Allegato 1). Alla parte esecutrice è stata inviata pec e alla parte debitrice è stata inviata regolare raccomandata.

***Per il legale di parte creditrice, avv. Sgaramella Cristian - pec del 05/04/2017 a:***



*avv.csgaramella@pec.studiosgaramella.it;*

*Per il rappresentante legale della*

*e, nonché il sig.*

*- Raccomandata A.R. n.ro 15067427082-9 del 05/04/2017.*

In data indicata il ctu ha potuto esperire rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi dei tre dei quattro immobili oggetto della presente ctu, tranne l'immobile adibito a locale commerciale censito al NCEU al Foglio 13, Particella 277, Sub. 794 di mq 40, del quale non è stato possibile accedervi sia perché chiuso e sia perché in assenza del debitore che potesse far accedere il c.t.u. Per tale immobile sarà inviata ulteriore comunicazione al debitore e, se del caso sarà richiesto al G.E. nuovo custode.

In **Allegato 2** e **Allegato 3** sono riportati rispettivamente il rilievo fotografico e il rilievo metrico del LOTTO 1.

Durante le operazioni peritali l'immobile è stato rilevato in ogni sua parte. L'unità immobiliare si presenta in un ottimo stato di conservazione, così come si dimostra attraverso il rilievo fotografico e per il quale in seguito se ne darà ampia contezza. Le operazioni peritali sono consistite altresì nella ricerca e produzione cartacea sia della copia conforme dell'atto di proprietà dell'esecutato (**All. 10**), richiedendola al notaio Roberto CARINO con studio in Monopoli alla Via G. Polignani, 46 e sia alla ricerca del contratto di locazione commerciale presso l'Agenzia delle Entrate (**All. 11**).

L'accesso all'immobile è stato regolarmente consentito dal sig. così qualificatosi, quale locatario dell'immobile e di cui se ne darà miglior contezza in seguito. La planimetria catastale in atti non restituisce lo stato dei luoghi. L'immobile, infatti, è stato ultimamente ristrutturato e adibito per attività di studio odontoiatrico. L'attuale stato dei luoghi è restituito graficamente, come già precisato, in Allegato 3

#### **4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**

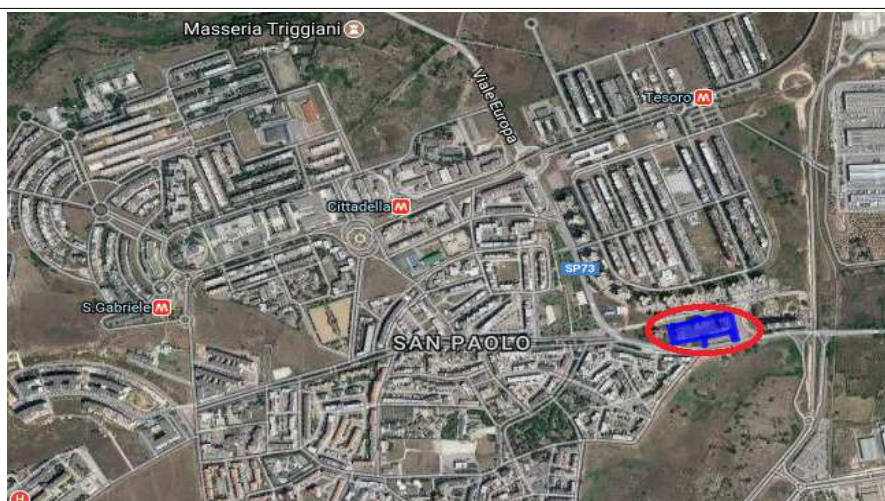
Alla presente sono compiegati gli allegati che restituiscono il rilievo fotografico (**Allegato 2**) e grafico (**Allegato 3**) dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato.

In particolare il rilievo fotografico presenta **n.ro 13 (tredici) istantanee**.

L'immobile oggetto di stima è situato nel quartier San Paolo, comune di Bari, con toponomastica al Viale Europa 73/A e 73/B. Per miglior contezza, la sua ubicazione nel tessuto urbano è individuata sull'estratto aerofotogrammetrico che qui si allega :

**estratto aerofotogrammetrico**

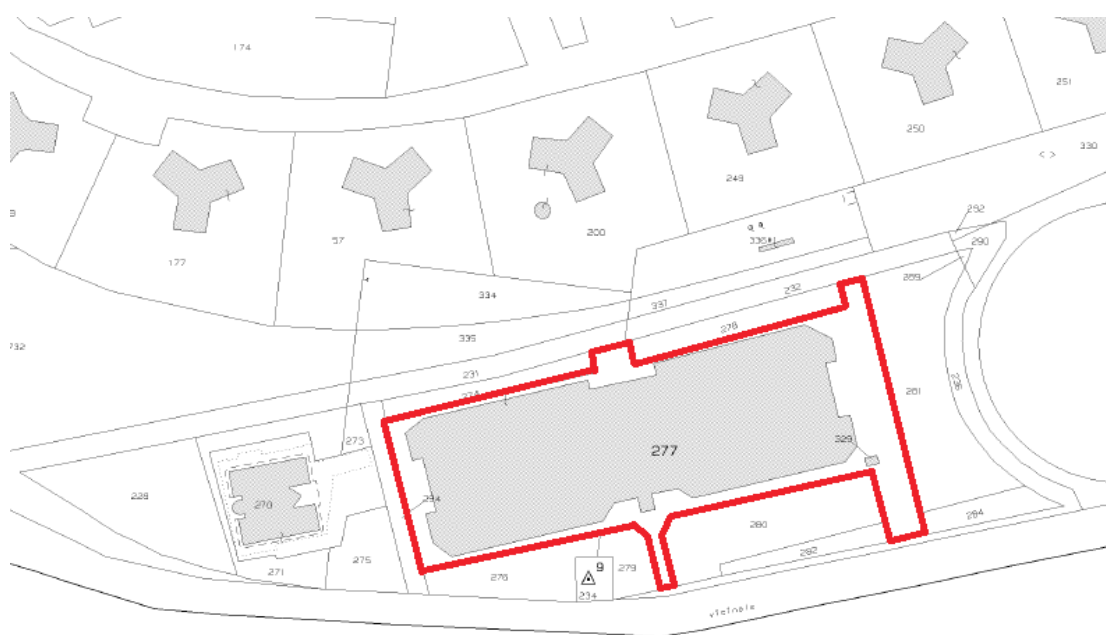




(fonte: [http://sit.egov.ba.it/mapguideos/avb\\_bari/GIS/Mappa.aspx](http://sit.egov.ba.it/mapguideos/avb_bari/GIS/Mappa.aspx))

Si allega in (Allegato 4) lo stralcio di mappa catastale sul quale è individuata la particella oggetto di stima e la relativa visura:

**(N .C. E.U.): Comune di Bari - Fig. 13 - p.lla 277.**



Per miglior contezza della sua ubicazione si riferisce che detto immobile fa parte del complesso edilizio nel quale sono ubicati gli uffici del Giudice di Pace di Bari.

L'immobile si trova in Viale Europa 73/A-73/B, confinante con altri corpi di fabbrica, sempre adibiti a locali per attività diverse dalla abitazione. Il rilievo grafico (All.3) restituisce la distribuzione interna della unità immobiliare la cui consistenza è



ampiamente descritta in seguito, mentre dal rilievo fotografico (All.2) è più facile percepire lo stato dei luoghi del locale commerciale adibito a studio medico dentistico. La foto n.ro 1 mostra il prospetto principale dello studio odontoiatrico adiacente a un ampio parcheggio. Le foto n.ro 2-3-4-5 mostrano le rifiniture interne dello studio odontoiatrico, nonché le porte interne, la pavimentazione in listelli rettangolari di klincher e le tramezzature in cartongesso; in particolare la foto n.ro 3 mostra la tipologia della porta blindata d'ingresso. Le foto n.ro 6-7 mostrano la controsoffittatura e la particolare illuminazione inglobata. Le foto n.ro 8-9-10 mostrano ulteriori rifiniture interne di pareti e soffitti. La foto 11 mostra la tipologia delle porte interne laccate color bianco; le foto n.ro 12-13 mostrano il bagno corredato per disabili.

**Strutture verticali** - Il manufatto edilizio presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato e può osservarsi anche dalle foto di prospetto;

**Solai** - sono piani, latero-cementizi .

**Pareti esterne** - Le pareti perimetrali di tomagno (pareti di chiusura) presentano finitura esterna in cemento faccia vista e pannelli prefabbricati con scanalature verticali.

**Pavimentazione interna** - La pavimentazione interna è costituita prevalentemente da Klincher ;

**Pareti interne** - Esse sono costituite da cartongesso e rifinite con normali pitture.

**Infissi esterni** - Essi sono realizzati in anticorodal ( lega di alluminio) e montano cristalli accoppiati per contenimento consumi energetici

**Infissi interni** - Gli infissi interni sono tutti in legno verniciato bianco panna.

**Impianto elettrico** - Esso è del tipo sottotraccia 220 V.

**Impianto idrico** - Esso è del tipo sotto traccia.

**Impianto fognante** - I reflui fognari sono convogliati in fogna dinamica cittadina.

**Impianto termico** - I locali sono climatizzati con split singoli.

#### **Consistenza: Computo della superficie convenzionale**

Il manufatto edilizio si sviluppa interamente al piano terra, la cui superficie in seguito indicata con "Sc", è la superficie non comprensiva dei muri perimetrali di pertinenza.

Alla presente viene allegata la planimetria dello stato dei luoghi (piano terra) All. 3 sulla quale sono indicate le destinazioni degli ambienti.

**La superficie totale calpestabile rilevata è di mq. 146 circa**

A tale superficie netta/calpestabile deve aggiungersi una percentuale pari al 20% della superficie netta/calpestabile dovuta all'ingombro delle murature esterne. Alla stregua





di ciò la superficie totale commerciale risulta essere:

$$\text{Sup. tot. Comm.le} = 146,00 \text{ mq} \times 1,20 = 175,20 \text{mq}$$

**5. ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA, DI ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

**Proprietà:**

L'immobile risulta essere intestato alla società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ la quale risulta proprietaria dell' intero dell'immobile ( Fg. 13 di Bari - p.lla 277 sub 830) \_\_\_\_\_ come anche da visura storica per immobile che si allega n. T257012(Allegato 4).Il rappresentante pro tempore della \_\_\_\_\_ è \_\_\_\_\_

**Titoli di proprietà**

L'immobile distinto al **N.C.E.U. al Fg. 13 di Bari p.lla 277 sub 830** è pervenuto alla società \_\_\_\_\_ on sede in \_\_\_\_\_ per l'intera proprietà , con atto di compravendita a rogito del Notar Roberto CARINO dell' 9/11/2006, Rep. 116189 - Raccolta 32462 di cui si allega copia richiesta a suddetto notaio. ( **Allegato 10**)

**Cause pendenti**

Da ricerche effettuate non è emerso che ci siano in corso cause pendenti.

**Regolarità edilizia e urbanistica (precisazioni)**

L'immobile è sito in zona tipizzata urbanisticamente "zona per attività terziaria" del P.R.G. di Bari. La normativa urbanistico edilizia, in questa zona è regolata dall'art. 39 delle Norme tecniche di attuazione del PRG di Bari.

Per comodità di organicità e lettura della presente relazione si riporta stralcio di P.R.G.

Estratto dell'Art. 39  
(Zone per attività terziarie)



### Art. 39 – Zone per attività terziarie. <sup>6</sup>

Le zone per attività terziarie sono destinate a determinare la concentrazione di unità locali e di Enti dell'Amministrazione operanti nel settore terziario a livello urbano e metropolitano.

In tali zone sono consentiti: insediamenti destinati al commercio all'ingrosso e ai trasporti extraurbani su strada e alle attività ausiliarie ai trasporti, limitatamente agli ambienti di rappresentanza ed agli uffici, nonché al commercio al minuto, agli alberghi e ai pubblici servizi, alle attività ausiliarie del commercio, alle attività di comunicazioni, credito, assicurazioni, gestioni finanziarie, servizi per la igiene e la pulizia, servizi dello spettacolo, produzione e distribuzione del gas ed acqua (limitatamente agli uffici), pubblica amministrazione e studi professionali ed attività similari, frammista alla residenza nella misura massima del 50% del volume ammesso, misura percentuale calcolata come media all'interno dei comparti. In queste zone è obbligatoria l'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni, le quali devono redigersi mediante progetto planivolumetrico unitario definito sotto il profilo architettonico, espresso attraverso il disegno generale dell'impianto e dimostrato mediante sezioni e planimetrie dei vari livelli, prospettive di insieme, «linee» di attacco a terra e di colmo del complesso degli edifici e particolari architettonici idonei a caratterizzare l'insieme, disegno delle aree libere da costruzioni e destinate a spazi pubblici, privati o privati di uso pubblico, progetto del verde e della viabilità generale e secondaria.

I piani particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate dovranno, inoltre, precisare i raggruppamenti delle singole aree ai fini della unitarietà dell'intervento edilizio.

Su queste aree saranno ammessi, successivamente alla approvazione del piano particolareggiato o delle lottizzazioni convenzionate, interventi con progetti edilizi che ne rispettino le caratteristiche urbanistiche e architettoniche.

Le prescrizioni per gli insediamenti previsti nel presente articolo sono le seguenti:

- Um.: unità operativa minima: 50.000 mq. o quella minore derivante dalle tavole di piano;
- Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: 5 mc./mq.;
- Rc.: rapporto di copertura: max 50% dell'area;
- H.: altezza: max ml.45;
- Dc.: distanza dei fabbricati dai confini:  $H \times 0,5 = \text{min. ml.5}$ ;
- Df.: distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = min. ml. 10;
- Ds.: distanza dalle strade, misurata in relazione a quelle sulle quali i fabbricati prospettano:
  - a) per le strade di larghezza inferiore a ml.7: distanza dal ciglio stradale min. ml.5;
  - b) per le strade di larghezza da ml.7 a ml.15: distanza dal ciglio stradale min. ml.7,50;
  - c) per le strade di larghezza superiore a ml.15: distanza dal ciglio stradale min. ml.10;in nessun caso la distanza dall'asse stradale può essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato;
- Vc.+P.: verde condominiale più parcheggi: 80 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici con destinazione non residenziale;
- P.: parcheggi: min. 50% di Vc.+P. più 1 mq. per ogni 10 mc. del volume totale previsto <sup>7</sup>;
- Aree per i servizi della residenza: 20 mq. per ogni abitante o per ogni 100 mc. di costruzione residenziale;
- A.: autorimesse: minimo un posto macchina per ogni 500 mc. di costruzione o frazioni di essa, per il solo volume della residenza.  
Sono consentite le chiostrine, ma non i cortili chiusi su tre o più lati.

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 59.

Per ogni altra eventuale informazione si consulti il sito del Comune di Bari :

[https://www.comune.bari.it/documents/114869/648857/Piano+Regolatore+Generale+%28PRG%29.+Nta+Variante+generale+al+PRG.+Norme+tecniche+di+attuazione+%28agg.+PUTT\\_P%29.pdf/52269cb1-82b6-4abd-9e59-097bdb248ae9](https://www.comune.bari.it/documents/114869/648857/Piano+Regolatore+Generale+%28PRG%29.+Nta+Variante+generale+al+PRG.+Norme+tecniche+di+attuazione+%28agg.+PUTT_P%29.pdf/52269cb1-82b6-4abd-9e59-097bdb248ae9)

La proprietà è collocata in una posizione periferica del territorio di Bari, sebbene sia servita da infrastrutture. Per maggior precisione la sua ubicazione è individuata qui di seguito attraverso il sito **SIT (Servizi del Sistema Informatico Territoriale) del Comune di Bari**

**([http://sit.egov.ba.it/mapguideos/avb\\_bari/GIS/Mappa.aspx](http://sit.egov.ba.it/mapguideos/avb_bari/GIS/Mappa.aspx)).**

**La particella che identifica l'immobile oggetto di pignoramento è situata nella zona contraddistinta dal colore blu sulla cartografia in seguito riportata**

*Estratto Planimetria dal SIT Comune di Bari*





### Regolarità edilizia.

L'immobile presenta regolarità edilizia giusta concessione edilizia n.89/90 rilasciata dal Comune di Bari in data 1/10/1990 e successive concessioni in variante :

n.255/91 rilasciata in data 30/7/1993;

n. 374/93 rilasciata in data 10/5/1994;

n. 126/94 rilasciata in data 30/9/1994.

L'immobile è stato altresì oggetto di variazione della destinazione di uso da C/1 ( locale commerciale) ad A/10 ( uffici) giusto progetto di Ristrutturazione n. 16815.1/2014.

### Disponibilità dell'immobile

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava essere occupato dalla Società \_\_\_\_\_ nella persona del sig. \_\_\_\_\_ di cui si allega copia contratto di locazione richiesto presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate in via Amendola 201 ( Bari). Il prezzo della locazione annua è stabilito in € 18.000,00 .

Quindi, ai fini della vendita l'immobile **NON** è da ritenersi libero al decreto di trasferimento.

## 6. CONTINUITÀ DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

### FORMALITA' DI PROVENIENZA E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

*Si rimanda alla lettura della Certificazione notarile - Allegato 5*

## 7. CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Come precedentemente descritto l'immobile oggetto di pignoramento e della presente



procedura esecutiva è il locale che si sviluppa sul piano terra. Per migliore commerciabilità si ritiene opportuno venderlo come **UNICO LOTTO**.

#### **8. RELAZIONE TECNICA - ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI - VALORE DI MERCATO**

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e la struttura edilizia in oggetto. Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nella applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico: esso consentirà di conoscere l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'edificio da stimare. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è attualmente utilizzata come civile abitazione.

#### **Valutazioni - Motivazioni. Il mercato. Situazione della domanda e dell'offerta. Considerazioni preliminari di carattere generale.**

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore commerciale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli, la consistenza dei beni, ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Lo scrivente nel determinare il più probabile valore di mercato dell'oggetto di stima non ha considerato la rendita catastale. Essa è valida solo a scopo fiscale. Infatti i relativi estimi non sempre sono aggiornati e non considerano la nota legge economica della domanda e dell'offerta, sono oltretutto svincolati da eventuali paralisi edilizie, da attuazione di strumenti urbanistici (Piano Regolatore Generale, Piani di Fabbricazione, Piani Pluriennali di Attuazione) e da altri parametri dei locali, l'esposizione, etc.

Il valore di mercato si differenzia notevolmente dal Valore Catastale. Il primo esprime la quantità di denaro che si deve pagare in cambio di un certo bene tenuto conto dei prezzi di mercato correnti (quindi compravendite già avvenute, per quella stessa categoria di beni cui appartiene l'oggetto di valutazione); il secondo esprime un Valore prettamente fiscale, e quindi generico e non sempre equo, in funzione del quale lo



Stato preleva le Imposte. Pertanto per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, che è lo scopo dell'incarico affidatogli, lo scrivente adotta la stima sintetica assumendo come parametro di vendita l'euro al metro quadrato (€/mq), lo stesso che viene adottato per gli immobili simili sul comprensorio nel quale è posto il bene in questione.

Quindi, in analogia ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, tenuto conto delle condizioni già evidenziate di stabilità, di manutenzione, di illuminazione della posizione nel continuum urbanistico e quanto altro dinnanzi descritto, considerate le informazioni attinte dalle Agenzie immobiliari di Bari, presso la Borsa Immobiliare di Bari, e dall'Agenzia del Territorio (sito internet: [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)) all'immobile de quo si attribuisce la seguente valutazione.

La quotazione degli immobili ricadenti nella zona in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata oscilla, per:

1. la “Banca dati dell'Agenzia del Territorio” (Allegato 6) tra un valore minimo di €/mq 1.400 e un valore massimo pari a €/mq 1.900,00;



#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Suburbana/S.PAOLO NUOVA-TRA FERROVIA ADRIATICA,VIALE EUROPA,VIA GRANIERI,DE RIBERA,VIALE DELLE REGIONI,CAPOSCARDICCHIO,LA CARRARA,AEROPORTO

Codice di zona: E12

Microzona catastale n.: 9

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1400	1900	L	5,8	7,9	L

2. La consultazione del “Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari” a sua volta fornisce per locali commerciali per il Comune di Bari, un valore minimo di €/mq 1.000,00 e max di €/mq 1.300,00



# Camera di Commercio di Bari



## Borsa Immobiliare – Bari



### IMMOBILI IN VENDITA A BARI USO COMMERCIALE

Quotazioni medie in euro per mq

ZONA/QUARTIERI	UFFICI		LOCALI		COMM.LI		CAPANNONI	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
SAN PAOLO	1.000,00	1.300,00	800,00	1.500,00				

3. Le indagini effettuate presso le il “Borsino Immobiliare” (Allegato 8) rilevano un valore medio per la 1° Fascia di €/mq 1.463,00 ca.

Facendo riferimento dunque allo stato attuale dell'immobile che versa in uno stato buono, alla sua vocazione, alla zona in cui è collocato, all'epoca della costruzione, alla attuale congiuntura economica, allo stato attuale dell'immobile e alla sua

## Zona Quartiere S. Paolo



UFFICI

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
976 €/mq	1.219 €/mq	1.463 €/mq	<b>Valutometro</b>

locazione, si ritiene ragionevole adottare un costo unitario pari a 1.500,00 €/mq.

Il valore stimato del lotto risulta essere pertanto:



**Mq. 175,20 x €/mq 1.500,00 = € 262.800,00**

**DICONSI EURO DUECENTOESSANTADUEMILAOTTOCENTO/00**

A questo valore va applicato l'adeguamento del 15% indicato nel Verbale di Giuramento al p.to 5.f per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza su vizi occulti. Si precisa che in questo 15% viene considerato l'esiguo costo che si dovrà sopportare ( € 500,00 oltre oneri) per regolarizzare la situazione catastale ( aggiornamento planimetria perchè inesistente agli atti del catasto ) come già descritto nel paragrafo sulla regolarità edilizia ed urbanistica e sia i costi di condominio inevasi.

Pertanto il valore di vendita sarà :

**€ 262.800,00 - 262.800,00 X 0,15 = € 223.380,00**

**DICONSI EURO DUECENTOVENTITREMILATRECENTOOTTANTA/00**

## **9. CONCLUSIONI**

Alla stregua di quanto esposto, in considerazione degli elaborati planimetrici e fotografici, si ritiene vendere l'immobile in un **UNICO LOTTO**.

**Pertanto la presente relazione prende in considerazione il lotto unico.**

Alla presente viene allegata una copia cartacea di cortesia per la cancelleria unitamente a tutti gli allegati cartacei prodotti.

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, restando comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 20 maggio 2018

**Il C.T.U.**

Ing. Tommaso BASSO

