



---

**TRIBUNALE DI BARI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

contro

N. Gen. Rep. 1041/2013

Giudice Dr. **Nicola MAGALETTI**

**ELABORATO PERITALE**

DELL'UFFICIO CANCELLERIA  
Bari 28.11.13  
L'operante: Giudice  
Cecilia ARDITO

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Livia Putignano*  
*iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7768*  
*C.F. PTGLV172E50L049H*

*con studio in Bari - via Nicola De Giosa n. 101*

*cell.: 349 2553372*

*e-mail: [ing.livia.putignano@gmail.com](mailto:ing.livia.putignano@gmail.com)*

*pec: [livia.putignano7768@ordingbari.it](mailto:livia.putignano7768@ordingbari.it)*

---

## SOMMARIO

### IMMOBILE: LOCALE COMMERCIALE

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
STATO DI POSSESSO.....	4
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	4
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	4
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	5
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale.....	6
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
PRATICHE EDILIZIE.....	6
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	7
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	9
Criterio di stima.....	9
Fonti di informazione.....	9
Valutazione.....	9
Adeguamenti e correzioni della stima.....	10
Prezzo a base d'asta del lotto.....	10



**IMMOBILE:**

**Locale commerciale situato nel Comune di Locorotondo, alla via Giorgio Almirante, n. 21**

**1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni, di  
) del seguente bene:

- *Locale commerciale ubicato alla via Giorgio Almirante n. 21 a Locorotondo (Bari);*

L'immobile oggetto di procedura esecutiva costituisce parte di due differenti fabbricati gestiti da due diversi condomini. Tale circostanza deriva dal fatto che parte del locale ricade al di sotto dell'area di pertinenza scoperta (parcheggio) di un fabbricato costruito negli anni '90 e parte al di sotto di un fabbricato, adiacente a detta area, edificato negli anni '60.

Il locale si sviluppa al piano terra sebbene catastalmente il livello di piano indicato sia il seminterrato. Tale circostanza trova ragion d'essere nel fatto che il livello della pertinenza scoperta dalla quale il bene trae accesso (e quindi il prospetto principale del locale) è leggermente sottoposto rispetto al livello della strada pubblica.

Il locale è dotato di quattro vetrine/accessi dal piazzale di pertinenza scoperta antistante il locale.

1. Il primo varco a sinistra, guardando il prospetto, consente l'accesso ad una zona impiegata per lo stoccaggio del materiale, attrezzata ad open space, internamente comunicante la zona di cui al punto 2;
2. Il secondo varco da sinistra consente l'accesso alla zona degli uffici - reception, che ospita anche una sala riunioni, disimpegno, altro ufficio e due servizi, internamente collegata alla zona di cui al punto 4;
3. Il terzo varco da sinistra consente l'accesso ad una zona destinata alla vendita, divisa in due ambienti, internamente collegati con la zona di cui al punto 4;
4. Il quarto varco da sinistra consente l'accesso ad una zona dotata di finiture più semplici, utilizzata per il deposito di macchinari, dotata di servizio, internamente collegata con le zone di cui ai punti 2 e 3.

I quattro accessi si aprono su una pertinenza scoperta esclusiva, chiusa mediante una sbarra metallica, che si immette su una porzione di pertinenza condominiale e, quindi, sulla pubblica via.

Il locale ha una superficie commerciale coperta pari a circa 430,00 mq. La pertinenza scoperta ha una superficie pari a circa 222,00 mq.

**Identificazione catastale:**

Il cespite risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Locorotondo come segue:

*Locale commerciale: Foglio 34, particella 552, subalterno 9, categoria catastale C/1, classe 1, consistenza 378,00 mq, rendita catastale € 4.782,91, via Giorgio Almirante n. 21, piano S1 e particella graffiata 1225, subalterno 26.*

**2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:**

Caratteristiche della zona:

L'immobile è ubicato in una zona semiperiferica del Comune di Locorotondo, avente carattere prevalentemente residenziale. La zona in questione è ben collegata con il centro cittadino e con le principali vie extraurbane. Essa è dotata di servizi e di infrastrutture.

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI  
Perito: Ing. Livia Putignano



## STATO DI POSSESSO:

Il cespite risultava, all'atto del sopralluogo, occupato da un'attività enologica (fornitura di attrezzature per l'attività vinicola). La conduttrice, signora [redacted], occupa il bene a far data dal 20/05/2013, in virtù di Contratto di Locazione per immobile urbano ad uso diverso dall'abitazione, avente scadenza il 19/05/2019, tacitamente rinnovabile per ulteriori sei anni. Il canone di locazione indicato nell'atto (€/annue 600,00) appare non adeguato ai canoni di locazione medi riscontrati nella zona. Il conduttore ha eseguito a sua cura e spese un intervento di ammodernamento delle finiture e degli impianti esistenti, apportando migliorie al bene. L'articolo 13 del contratto di locazione stabilisce che il locatore riconoscerà, al termine della locazione, al conduttore le migliorie apportate, secondo quanto stabilito dagli art. 1592 e 1593 del C.C. (in particolare riconoscerà, al termine della locazione, il minore dei valori corrispondenti all'importo complessivo delle opere eseguite e al valore del risultato utile al tempo della riconsegna).

Il contratto è stato registrato a Bari il 12/06/2013 al n. 5964, serie 3.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico/ convenzioni: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### Assenza di Attestazione di Prestazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano *l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestazione di prestazione energetica.*

*Non è stata prodotta l'Attestazione di prestazione energetica dell'immobile.*



**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1. Iscrizioni:**

- - - Ipoteca volontaria iscritta dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa, per la concessione di un mutuo fondiario di € 275.000,00 (iscrizione ipotecaria di € 550.000,00). Rep. 7725/2609 del 13/06/2008 (Alessandro Armenio Notaio rogante);
- Ipoteca giudiziale del Tribunale di Bari, sez. distaccata di Putignano, derivante da sentenza di condanna 0283 del 10/01/2013, rep. 4, per un capitale comprensivo di interessi, pari ad € 110.376,00,

**4.2.2. Pignoramenti:**

- Verbale di Pignoramento n. 726; atto giudiziario del 08/10/2013, rep. 134, emesso dall'ufficiale giudiziario della corte d'appello di Bari

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**



Giudice Dr. Nicola MAGALETTI  
Perito: Ing. Livia Putignano

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione edilizia agli atti.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001). All'atto del sopralluogo è stato possibile verificare che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale agli atti.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (~~spese condominiali complessive~~):

ca. € 620,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il condominio sta predisponendo la delibera di opere di manutenzione straordinarie.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

n.d.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali e precedenti proprietari:

-Il bene è pervenuto al sig. \_\_\_\_\_ per Decreto di Trasferimento nella procedura esecutiva immobiliare n. 544/2002 R.E., promossa da Intesa Gestione Crediti in danno del \_\_\_\_\_". Il decreto di trasferimento è stato emesso dal Tribunale di Bari il 13/06/2008, rep. 923/2008.

Alla società \_\_\_\_\_ era a sua volta pervenuto in virtù di Compravendita del 08/07/1994, rep. 44237, racc. 6281, registrato a Gioia del Colle il 20/07/1994 al n. 3845, trascritto a Bari il 29/07/1994 ai nn. 25716/19375.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dei fabbricati del quale l'immobile è parte, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 47 del 07/07/1966, pratica 29/1966;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 101 del 30/05/1994 (legge n. 47 del 28/02/1985);
- Concessione edilizia n. 2225 del 07/06/1995 (prat. 110/95) e variante del 03/09/1998 (prat. 69/98);
- DIA del 03/11/2008, prat. Ed. 666/2008;
- DIA in sanatoria del 24/11/2008, prat. Ed. 700/2008;
- AGIBILITA' del 14/10/2009, pratica 700/2008;
- CIL per modifiche interne del 29/03/2013;

AGIBILITA' del 22/11/2013 formulata sulla base degli art. 24 e 25 del DPR 380 del 06/06/2001, per silenzio – assenso.



Descrizione dell'immobile
---------------------------

Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni, di  
del seguente bene:

- *Locale commerciale ubicato alla via Giorgio Almirante n. 21 a Locorotondo (Bari);*

L'immobile oggetto di procedura esecutiva costituisce parte di due differenti fabbricati gestiti da due diversi condomini. Tale circostanza deriva dal fatto che parte del locale ricade al di sotto dell'area di pertinenza scoperta (parcheggio) di un fabbricato costruito negli anni '90 e parte al di sotto di un fabbricato, adiacente a detta area, edificato negli anni '60.

Il locale si sviluppa al piano terra sebbene catastalmente il livello di piano indicato sia il seminterrato. Tale circostanza trova ragion d'essere nel fatto che il livello della pertinenza scoperta dalla quale il bene trae accesso (e quindi il prospetto principale del locale) è leggermente sottoposto rispetto al livello della strada pubblica.

Il locale è dotato di quattro vetrine/accessi dal piazzale di pertinenza scoperta antistante il locale.

1. Il primo varco a sinistra, guardando il prospetto, consente l'accesso ad una zona impiegata per lo stoccaggio del materiale, attrezzata ad open space, internamente comunicante la zona di cui al punto 2;
2. Il secondo varco da sinistra consente l'accesso alla zona degli uffici - reception, che ospita anche una sala riunioni, disimpegno, altro ufficio e due servizi, internamente collegata alla zona di cui al punto 4;
3. Il terzo varco da sinistra consente l'accesso ad una zona destinata alla vendita, divisa in due ambienti, internamente collegati con la zona di cui al punto 4;
4. Il quarto varco da sinistra consente l'accesso ad una zona dotata di finiture più semplici, utilizzata per il deposito di macchinari, dotata di servizio, internamente collegata con le zone di cui ai punti 2 e 3.

I quattro accessi si aprono su una pertinenza scoperta esclusiva, chiusa mediante una sbarra metallica, che si immette su una porzione di pertinenza condominiale e, quindi, sulla pubblica via.

Il locale ha una superficie commerciale coperta pari a circa 430,00 mq. La pertinenza scoperta ha una superficie pari a circa 222,00 mq.

Lo stato manutentivo del bene è complessivamente buono. Normale lo stato manutentivo della zona impiegata come deposito (zona (4)) che presenta leggeri fenomeni di risalita per capillarità.

L'immobile è allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Locorotondo come segue:

*Locale commerciale: Foglio 34, particella 552, subalterno 9, categoria catastale C/1, classe 1, consistenza 378,00 mq, rendita catastale € 4.782,91, via Giorgio Almirante n. 21, piano S1 e particella graffata 1225, subalterno 26.*

Si rileva che il cespite ricade al di sotto di due fabbricati edificati in epoche differenti. La parte antistante (quella contenente il prospetto del locale) ricade al di sotto della pertinenza scoperta destinata a parcheggio di un fabbricato edificato nel 1995; la parte retrostante ricade al di sotto di un fabbricato realizzato nel 1966.

Il locale ha un'altezza interna che varia a seconda degli ambienti: 3,45 m nella zona di ingresso al locale 2; 3,30 m nella zona retrostante la medesima porzione; 3,20 m nella zona deposito.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Locale commerciale</b>				
Superficie locale commerciale	Sup. reale lorda	430,00	1,00	430,00
	Sup. reale netta	370,00	1,00	370,00
Pertinenza scoperta	Sup. reale lorda	222,00	0,10	22,20
	Sup. reale netta	222,00	0,10	22,20
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>652,00</b>		<b>452,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>592,00</b>		<b>392,20</b>

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI  
Perito: Ing. Livia Putignano



*Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo le indicazioni fornite dal DPR 138 del 23/03/1998 (allegati B e C).*

**Caratteristiche descrittive: locale commerciale**

Componenti edilizie e costruttive:

- Strutture verticali:* struttura discontinua a travi e pilastri in cemento armato.  
*Solai:* in laterocemento.  
*Copertura:* piana calpestabile.  
*Pavimentazione interna:* in bollettinato di marmo (30x30) nella zona impiegate come deposito (zona (4)); gres porcellanato nella zona uffici, vendita, servizi.  
*Infissi esterni:* gli infissi esterni sono in metallo a taglio termico; alcuni divisori interni sono in vetro acidato, con telaio in alluminio satinato.  
*Infissi interni:* le porte interne sono in legno tamburato, laccate.  
**Impianti:**  
*Elettrico:* presente, adeguato alla normativa vigente. Sono presenti 3 distinti quadri elettrici. La zona del locale (1) è alimentata con energia elettrica a 380 v per l'impiego di macchinari.  
*Termico:* assente.  
**Altro:** sono presenti condizionatori, impianto antintrusione (volumetrico e perimetrale) con telecamere; luci di emergenza.  
**Accessori:** nessuno

**Impianti e finiture versano in buono stato manutentivo.**



**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di Stima:**

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che più fedelmente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

la formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

l'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia commerciale riporta valori, aggiornati al 1° semestre del 2014, variabili tra 710,00 €/mq e 1.100,00 €/mq. Considerando lo stato di fatto dell'immobile, data la metratura estesa del bene, si adotta, prudenzialmente il valore unitario medio pari a 905,00 €/mq.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale del bene, determinabile nella misura del minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la **superficie commerciale da adottare per il locale è pari a 431,42 mq.**

**8.2 Fonti di informazione:**

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**8.3 Valutazione:****Locale commerciale**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta incrementata del 10%:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locale commerciale	431,42	905,00	390.435.10
<b>TOTALE in c.t.</b>			<b>390.000,00</b>

- Valore corpo in c.t.:	<b>€ 390.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 390.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 390.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Locale commerciale	431,42	€ 390.000,00	€ 390.000,00

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI  
Perito: Ing. Livia Putignano



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 58.500,00
- Abbattimento del valore imputabile alle condizioni espresse nel contratto di locazione di cui agli art. 1592 e 1593 C.C.: € 20.000,00
- Riduzione imputabile alle condizioni locative svantaggiose (10%) € 39.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico degli acquirenti € 0,00
- Spese di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente € 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura € 272.500,00
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente € 272.500,00

Il tecnico incaricato:  
Ing. Livia Putignano



Giudice Dr. Nicola MAGALETTI  
Perito: Ing. Livia Putignano