

Bene situato a Bari, in Viale Unità d'Italia, 8/B - 14/C.
 (Lotto 5)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Pieni proprietà:

- per la quota di 1/5 di [REDACTED]

di locale deposito sito in Bari, Viale Unità d'Italia n. 8/B - 14/C.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare suciata, risulta da visura storica, emanemente intestata a [REDACTED] credi di [REDACTED] in cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespite costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Caprucci. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespite oggetto della procedura è sito al piano interrato ed ha accesso direttamente dalla strada mediante due rampe di scale. Esso è costituito da ampio locale deposito e wc; inoltre, di pertinenza al locale deposito, vi sono due cortili interni.

La superficie commerciale è pari a circa mq 931.

Identificato in catasto:

L'immobile risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbrocati del Comune di Bari come segue:

- Foglio 32, partecita 28, subalterno 70, grafite al foglio 32, partecita 11, subalterno 33, categoria C/2, classe 4, coesistenza vani 826 mq, rendita catastale € 6.185,61, Viale Unità d'Italia n. 8/B - 14/C, piano S1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

L'immobile ricade nel centro del Comune di Bari, in un'area ricca di servizi e di attività commerciali. La zona è dotata di buoni collegamenti con la S.S. 16, la S.S. 100 e con il centro cittadino, con la Stazione Centrale e le Ferrovie Sud Est.

3. STATO DI POSSESSO:

Il cespite risulta libero.

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 pregiudiziali: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:



Assenza di Attestato di Certificazione 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 *aperta la clausola con la quale l'acquirente o il conduttore domo avrà di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale nel caso di offerta di trasformismo a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1^o gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento depositato presso la cancelleria del Tribunale di Bari in data 24/06/2011, emesso dall'Ufficiale Giudiziario a favore di [REDACTED]

contro:

-

-

-

-

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione di atto di citazione del 12/07/1991, nn. 26034/20072, a favore di [REDACTED]

- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56372/3433, a favore di [REDACTED]



- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56373/35434, a favore di [REDACTED]
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56374/35435, a favore di [REDACTED]
- Trascrizione dell'indicato pignoramento dell'11/10/2011, nn. 42153/27731, a favore di [REDACTED]

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistica edilizia:

Il cespite è dotato di "attestato di abitabilità".

Per verificare la legittimità urbanistica del negozio lo scrivente ha fatto richiesta di copia di tutte le concessioni edilizie e dei relativi grafici rilasciati.

Si precisa che non è stato possibile estrarre copia dell'ultimo progetto assentito poiché, per quanto comunicato dai funzionari dell'ufficio tecnico del Comune, il formato dello stesso non è riproducibile; tuttavia lo scrivente ha potuto prendere visione dei suddetti elaborati progettuali.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi non rispecchia quanto autorizzato e riportato sugli elaborati di progetto assentiti; sono state riscontrate, infatti, variazioni della distribuzione interna. Secondo quanto riportato all'interno dell'ultimo progetto assentito, l'intero locale risulta diviso in due locali distinti; mentre allo stato dei luoghi risulta essere un ambiente unico.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia del bene, è necessario presentare un Accertamento di Conformità da sanatoria che sancisca le seguenti opere:

- Demolizione di tramezzatura interna .

Gli oneri complessivi ammontano a:

€ 516,00 (ipotizzando l'applicazione di una sanzione minima prevista dal Comune di Bari, sanzione di importo variabile da € 516,00 a € 2.066,00 a seconda dell'intervento da sanare) + € 50,00 (diritti di segreteria) + € 1.000,00 (spese tecniche) = € 1.566,00.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo scrivente ha provveduto ad accatastare l'elaborato planimetrico con le variazioni interne, pertanto il cespite, all'atto del sopralluogo, risultava conforme alla planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

n.d.



Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: n.d.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: n.d.

Per il cespote in esame è stato stipulato tra il Condominio di Viale Unità d'Italia n. 10 e la [REDACTED] un atto di transazione firmato dalle parti in data 06/03/2012, per il completamento dei lavori di risanamento all'interno del piano interrato. I lavori, infatti, non sono mai stati portati a termine a causa di inadempienza di pagamento da parte del condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

Il cespote nella sua attuale consistenza, risulta pervenuto, in virtù di atto di compravendita rep. n. 75951, racc. n. 3249, del 08/11/1967, a rogito del Notario Ernesto Fiaschetti di [REDACTED]

Ai signori [REDACTED] l'immobile è pervenuto in seguito alla successione di morte del padre [REDACTED] per accettazione con beneficio di inventario trascritta a Bari il 15/09/1995 ai nn. 29195/22021 e successiva trascrizione della denuncia di successione del 28/06/1999 ai nn. 24045/16466.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il cespote risulta autorizzato da licenza di costruzione n. 490 del 27/10/1962 e successive varianze:

- n. 428 del 06/04/1963 (per ampliamento);
- n. 1335 del 12/10/1963;
- n. 12 del 20/04/1964;
- n. 533 del 08/07/1964 (variazione in sacchiera).

Il cespote in oggetto risulta provvisto del relativo "attestato di abitabilità" del 10/03/1966 (protocollo n. 8161).

Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [REDACTED]

di locale deposito sito in Bari, Viale Unità d'Italia n. 8/B – 14/C.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [REDACTED] credi di [REDACTED] la cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespote costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisacelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Capruzi. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespote oggetto della procedura è sito al piano interrato ed ha accesso direttamente dalla strada mediante due rampe di scale. Esso è costituito da ampio locale deposito e wc; idoneo, di pertinenza al locale deposito, vi sono due cortili interni.



La superficie commerciale è pari a circa mq 931.

Identificato in cassato fabbricati:

Foglio 32, particella 11, subalterno 24, graffato al foglio 32, particella 11, subalterno 13, categoria C/2, classe 4, consistenza vani 376, rendita catastale €2.815,72; Via Giuseppe Re David n.3 - 3/E, piano 31.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Letto 07	Sep. reale fredda	947,68	1,00	947,68
Locale deposito	Sep. reale netta	820,63	1,00	820,63
Bagno	Sep. reale netta	1,17	1,00	1,17
Cucina	Sep. reale netta	79,83	0,20	14,17
	Sep. reale fredda	947,69		
	Sep. reale netta	843,57		843,57

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI il valore equivalente della superficie da impiegare è di mq 930,57.

Caratteristiche descrittive:

Componenti utilizzate costruttive:

Sistema ventilato: struttura in c.a.

Solai: in latero-cemento

Copertura:

Pavimentazione interno: materiale marmette in cemento.

Infissi esterni: tipologia: finestre in ferro e vetro. Complessivamente le condizioni degli infissi sono mediocre.

Infissi interni: assenti.

Impianti:

Elettrico: ascensori

Termostico: assente.

Accessori: assenti



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto, intendendosi per valore di mercato il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. Esso è, pertanto, determinato, in prima istanza, dal valore materiale del bene stesso, opportunamente ragguagliato sulla base di fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, e la volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri stimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che maggiormente 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. Questa ricerca, spesso, fornisce un campione di valori unitari non abbastanza numeroso da consentire statistiche aventi una significatività adeguata.

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 in oggetto riporta valori, aggiornati al 1° semestre del 2012, variabili tra 1.000,00 e 1.350,00 €/mq. Il Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari riporta, per la medesima tipologia, valori che vanno da 600,00 a 934,00 €/mq.

Il valore commerciale del bene si determinerà, in prima istanza, considerando l'immobile ultimato e fruibile, e si applicheranno, in seconda istanza le necessarie decurtazioni del caso. Si adotta, pertanto, un valore unitario di 1.200,00 €/mq che tiene conto della metratura ridotta del cespite che ne aumenta il grado di commercialibilità.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale che è pari al minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la superficie commerciale da adottare per l'immobile in questione è pari a 930,57 mq.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

8.3. Valutazione:

A. Lotto 07

Stima riduttiva comparativa parametrica (frenzy/locally).

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie Lotto 07	930,57	€ 1.200,00	€ 1.116.680,00
	930,57		€ 1.116.680,00

Claudio Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vittoriano Antonini



- Valore corpo:	€ 1.116.680,40
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.116.680,40
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 893.344,32

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero netto ponderato	Valore diritto e quota
A	Lotto 07	930,57	€ 1.116.680,40	€ 893.344,32

8.4. Adeggiamenti 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:

€ 134.001,65
€ 1.566,00

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica - edilizia

€ 759.342,67

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 tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 757.776,67

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:



Bene situato in Bari, alla Via Giuseppe Pisanelli n. 13
Lotto 05

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [REDACTED]

di negozio sito in Bari, Via Giuseppe Pisanelli n. 13.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [REDACTED] eredi di [REDACTED] cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespote costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Caprucci. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespote oggetto della proceduta è sito al piano terra ed ha accesso diretto dalla strada. Esso è costituito da locale commerciale e wc.

La superficie commerciale è pari a circa mq 99.

Identificato in catasto:

L'immobile risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bari come segue:

- Foglio 32, particella 28, subalterno 11, categoria C/1, classe 4, consistenza vani 97 mq, rendita catastale € 3.316,38, Via Giuseppe Pisanelli n. 13, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

L'immobile ricade nel centro del Comune di Bari, in un'area ricca di servizi e di attività commerciali. La zona è dotata di buoni collegamenti con la S.S. 16, la S.S. 100 e con il centro cittadino, con la Stazione Centrale e le Ferrovie Sud Est.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

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: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



Assenza di Attestato di Certificazione 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 alla certificazione energetica 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'attestato di certificazione energetica*.

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento depositato presso la cancelleria del Tribunale di Bari in data 24/06/2011 emesso dall'Ufficiale Giudiziario a favore di [REDACTED] a [REDACTED] presso Avv. M. [REDACTED], contro:

[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione di atto di citazione del 12/07/1991, nn. 26034/20072, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56372/35433, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]



- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56373/35434, a favore di [REDACTED]
- Trascrizione di pignoramento del 16/12/2010, nn. 56374/35435, a favore di [REDACTED]
- Trascrizione dell'indicato pignoramento dell'11/10/2011, nn. 42157/27731, a favore di [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il cespite è dotato di "attestato di abitabilità".

Per verificare la legittimità urbanistica del negozio lo scrivente ha fatto richiesta di copia di tutte le concessioni edilizie e dei relativi grafici rilasciati.

Si precisa che non è stato possibile estrarre copia dell'ultimo progetto assentito poiché, per quanto comunicato dai funzionari dell'ufficio tecnico del Comune, il formato dello stesso non è riproducibile; tuttavia lo scrivente ha potuto prendere visione dei suddetti elaborati progettuali.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi non rispecchia quanto autorizzato e riportato sugli elaborati di progetto assentiti; sono state riscontrate, infatti, le seguenti difformità:

1. Realizzazione di montacarichi attualmente in disuso;
2. Realizzazione di modifiche interne relativamente alla posizione del vano wc;
3. Costruzione di muro interno per realizzazione di vano da cedere alla proprietà adiacente.

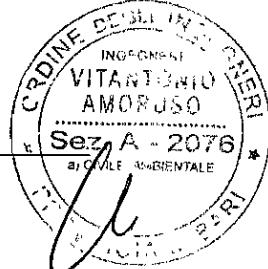
Al fine di regolarizzare la situazione edilizia del bene, è necessario presentare un *Accertamento di Conformità in sanatoria* che sani le modifiche interne relativamente alla posizione del vano wc.

Occorre altresì demolire il montacarichi, ripristinando il solaio di calpestio, oltreché il muro interno, ricostruendolo per ripristinare la chiusura verso il cortile, mediante presentazione di una *Dichiarazione di Inizio Attività*.

Gli oneri complessivi ammontano a:

€ 516,00 (ipotizzando l'applicazione di una sanzione minima prevista dal Comune di Bari, sanzione di importo variabile da € 516,00 a € 2.066,00 a seconda dell'intervento da sanare) + € 50,00 (diritti di segreteria) + € 12.000,00 (demolizione di montacarichi e ripristino di solaio) + € 6.000,00 (spese per demolizione delle opere murarie abusive e ricostruzione di muro di chiusura) € 115,00 (diritti di segreteria) + € 1.000,00 (spese tecniche) = € 19.681,00.

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



4.3.2. Conformità catastale:

Lo scrivente ha provveduto ad accatastare l'elaborato planimetrico con le variazioni interne, pertanto il cespote, all'atto del sopralluogo, risultava conforme alla planimetria catastale.

Si precisa che il cespote in oggetto dovrà essere riaccatastato, successivamente alla demolizione del montacarichi, al ripristino del solaio, alla demolizione del muro e ricostruzione dello stesso in prossimità della chiusura del cespote verso il cortile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **n.d.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **n.d.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.I Attuali e precedenti proprietari:

Il cespote nella sua attuale consistenza, risulta pervenuto, in virtù di atto di compravendita rep. n. 75951, racc. n. 3249, del 08/11/1967, a rogito del Notaio Ernesto Fiaschetti di Bari, a favore [REDACTED]

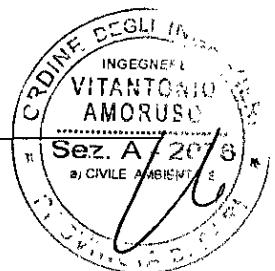
Ai signori [REDACTED] l'immobile è pervenuto in seguito alla successione di morte del padre [REDACTED] per accettazione con beneficio di inventario trascritta a Bari il 15/09/1995 ai nn. 29195/22021 e successiva trascrizione della denuncia di successione del 28/06/1999 ai nn. 24045/16466.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il cespote risulta autorizzato da licenza di costruzione n. 490 del 27/10/1962 e successive varianti:

- n. 428 del 06/04/1963 (per ampliamento);
- n. 1335 del 12/10/1963;
- n. 12 del 20/04/1964;
- n. 533 del 08/07/1964 (variante in sanatoria).

Il cespote in oggetto risulta provvisto del relativo "attestato di abitabilità" del 10/03/1966 (protocollo n. 8161).



Descrizione Lotto 05 di cui al punto A

Piena proprietà:

- per la quota di 1/5 di [REDACTED]

di negozio sito in Bari, Via Giuseppe Pisanelli n. 13.

Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare succitata, risulta, da visura storica, erroneamente intestata a [REDACTED] la cui quota non è oggetto di pignoramento.

Il cespote costituisce porzione di una palazzina che occupa quasi interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Re David, Giuseppe Pisanelli, Viale Unità d'Italia e Giuseppe Capruzi. La palazzina si sviluppa ai piani interrato, terra e 8 piani in elevazione.

In particolare il cespote oggetto della procedura è sito al piano terra ed ha accesso diretto dalla strada. Esso è costituito da locale commerciale e wc.

La superficie commerciale è pari a circa mq 99.

Identificato in catasto fabbricati:

Foglio 32, particella 28, subalterno 11, categoria C/1, classe 4, consistenza vani 97, rendita catastale € 3.316,38; Via Giuseppe Pisanelli n.13, piano T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Lotto 05	Sup. reale linda	100,49	1,00	100,49
Locale commerciale	Sup. reale netta	78,98	1,00	78,98
Bagno	Sup. reale netta	1,52	1,00	1,52
Vano montacarichi	Sup. reale netta	9,45	1,00	9,45
	Sup. reale linda	100,49		
	Sup. reale netta	89,95		98,95

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI il valore equivalente della superficie da impiegare è di mq 98,95.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

- Strutture verticali:* struttura in c.a.
Solai: in latero-cemento
Copertura:
Pavimentazione interna: materiale:marmette in cemento.
Infissi esterni: tipologia: vetrine in ferro e vetro; serranda in ferro. Complessivamente le condizioni degli infissi sono mediocri.
Infissi interni: in legno lamellare.
Impianti:
Elettrico: da adeguare alla normativa vigente (D.M. 37/08).
Termico: assente.

Accessori: assenti

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
 Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto, intendendosi per valore di mercato il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. Esso è, pertanto, determinato, in prima istanza, dal valore materiale del bene stesso, opportunamente ragguagliato sulla base di fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, e la volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

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 maggiormente 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 pressi 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. Questa ricerca, spesso, fornisce un campione di valori unitari non abbastanza numeroso da consentire statistiche aventi una significatività adeguata.

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 in oggetto riporta valori, aggiornati al 1° semestre del 2012, variabili tra 2.100,00 e 3.100,00 €/mq. Il Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Bari riporta, per la medesima tipologia, valori che vanno da 1.800,00 a 2.800,00 €/mq.

Il valore commerciale del bene si determinerà, in prima istanza, considerando l'immobile ultimato e fruibile, e si applicheranno, in seconda istanza le necessarie decurtazioni del caso. Si adotta, pertanto, un valore unitario di 2.800,00 €/mq che tiene conto della metratura ridotta del cespote che ne aumenta il grado di commercialità.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale che è pari al minore dei seguenti valori:

- superficie linda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la superficie commerciale da adottare per l'immobile in questione è pari a 98,95 mq.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

8.3. Valutazione:

A. Lotto 05

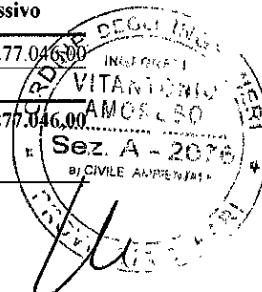
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie Lotto 05	98,95	€ 2.800,00	€ 277.046,00
	98,95		€ 277.046,00

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso



- Valore corpo:	€ 277.046,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 277.046,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 221.636,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotto 05	98,95	€ 277.046,00	€ 221.636,80

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:	€ 33.245,52
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 1.681,00
Spese di demolizione di montacarichi, ripristino di solaio, demolizione delle opere murarie abusive e ricostruzione di muro di chiusura	€ 18.000,00

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 tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 188.391,28
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

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:	€ 168.710,28
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

