# TRIBUNALE DI BARI

Sezione EE.II.

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Cillo Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2020 del R.G.E.**

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

# LOTTO UNICO

## IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

## ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE DIREZIONALE

## "IL BARICENTRO"

## SITO AL PIANO 1 DELLA TORRE "B" SCALA "C"

## UBICATO IN CASAMASSIMA (BA)

## STRADA STATALE 100

*Il CTU*
*dott.agr. Antonella Cillo 1*

**INDICE GENERALE**

1.INCARICO 3

2.PREMESSA 3

3.COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 3

4.DATI CATASTALI 4

5.CRONISTORIA DATI CATASTALI 4

6.DESCRIZIONE 4

6.1.CONFINI 5

6.2.CARATTESTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI 5

6.3. STATO CONSERVATIVO 6

6.4. TITOLI ABILITATIVI 6

6.5. CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE: 7

7. CONSISTENZA 8

8. VINCOLI 8

8.1. VINCOLI DI DESTINAZIONE 8

8.2. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI 8

8.3. SPESE CONDOMINIALI 8

8.4. GIUDIZI PENDENTI 9

9. TITOLARITÀ 9

10.STATO DI OCCUPAZIONE 9

11.PROVENIENZE VENTENNALI 9

12.FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 10

13.STIMA 11

ALLEGATI 12

## 1.INCARICO

All'udienza del, 28 aprile 2022 la sottoscritta Dott. Agr. Cillo Antonella, con studio in Corso Sonnino, 140/b - 70100 - Bari (BA), email antonellacillo@virgilio.it, PEC a.cillo@epap.conafpec.it, Fax 080 /2472272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2022 accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

## 2.PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento e della presente relazione è costituito dall'immobile come identificato nell'atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari il 21/02/2020 ai nn° R.G. n.- 8189, R. Part. 6116, a favore

[redacted]

contro

[redacted]

Bene immobile ubicato nel comune di Casamassima

identificato nel N.C.E.U. al :

Fg. 22 p.lla 18 sub 59 , Ctg. D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale, Scala C, Piano 1

Indirizzo Strada Statale 100

## 3.COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che, la documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa. Gli atti derivativi, lungo il ventennio antecedenti, la trascrizione del pignoramento, le formalità pregiudizievoli e le risultanze catastali attuali, sono stati prodotti con Certificazione notarile resa in data 28 febbraio 2020 dal [redacted] Collegio Notarile del Distretto di Bari. Tuttavia, la scrivente ha integrato la certificazione notarile con una visura storica per immobili e ha effettuato l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli.

## 4.DATI CATASTALI

### *Tabella A (Visura storica catastale datata 26/09/2022)(allegato. 1)*

| Catasto fabbricati (NCEU) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| N. | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| 1 | 22 | 18 | 59 | | D/8 | | m² | Totale m². | **€. 2.639,40** |
| **Indirizzo** | | | | Strada Statale 100 Scala C piano 1 | | | | | |

### Intestazione Immobile

| N. | Dati Anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | [redacted] |

Dalla verifica effettuata si è rilevato che gli identificativi catastali del bene pignorato corrispondono precisamente a quelli individuati nel N.C.E.U.

## 5.CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| *Dal 17/05/1990 al 13/09/2000* | [redacted] | *Catasto Fabbricati - Fg.22, Part. 18 sub. 59, , Strada Statale 100 km 17,500, Scala C, Piano 1* |
| *Dal 13/09/2000 al 30/04/2001* | [redacted] | *Catasto Fabbricati - Fg.22, Part. 18 sub. 59, , Strada Statale 100 km 17,500, Scala C, Piano 1* |
| *Dal 30/04/2001 al 03/12/2004* | [redacted] | *Catasto Fabbricati - Fg.22, Part. 18 sub. 59, , Strada Statale 100 km 17,500, Scala C, Piano 1* |
| *Dal 03/12/2004 al 13/05/2015* | [redacted] | *Catasto Fabbricati - Fg.22, Part. 18 sub. 59, C.tg. D/8, Rendita € 2.639,40, Strada Statale 100 , Scala C, Piano 1* |
| *Dal 13/05/2015* | [redacted] | *Catasto Fabbricati - Fg.22, Part. 18 sub. 59, C.tg. D/8, Rendita € 2.639,40, Strada Statale 100 , Scala C, Piano 1* |

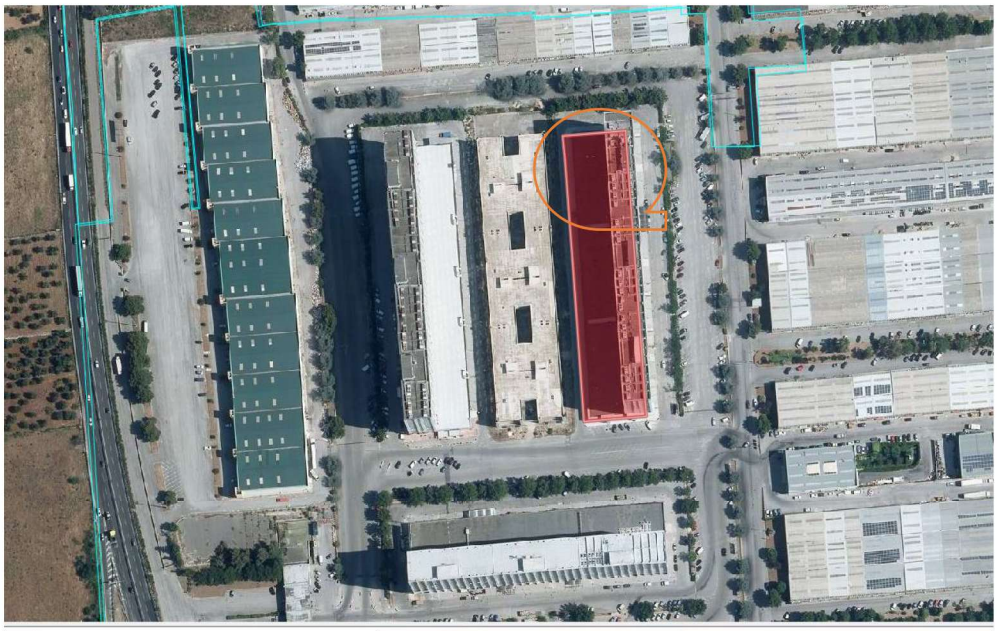
Dalla verifica effettuata in data 26/09/2022 si è evinto quanto segue :

- Dati di classamento: Variazione del 17/05/1990 in atti dal 18/05/1990 fusione e frazionamento ( n° 1907.1/1990).
- Variazione nel classamento del 17/05/1990. Pratica n° BA0472981 in atti dal 03/12/2004 Variazione di Classamento (n° 1907.1/1990) .

## 6.DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato a uso commerciale/direzionale posto al primo piano di un edificio pluripiano di tipo condominiale a destinazione terziaria, costruito in cemento armato, articolato su 12 piani fuori terra, oltre il piano terra, con copertura piana facente parte del plesso denominato Torre "B". Il plesso è ubicato all'interno del Centro commerciale Direzionale "Il Baricentro".

UBICAZIONE IMMOBILE



L'edificio, come da immagine, è suddiviso, in tre moduli indipendenti che afferiscono a tre vani scala (A-B-C-), ogni scala è dotata di quattro ascensori per il trasporto di persone e merci, come viene riportato nella relazione tecnica allegata alla documentazione urbanistica *(allegato 2)*. L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è afferente alla scala "C". *(foto n°2)*. Al primo piano, sono presenti tre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso(servizi ed attività commerciali). Il locale periziato, originariamente si presentava come un unico ambiente (Open-space), nel corso degli anni, è stato suddiviso in più vani, attraverso l'utilizzo di tramezzi in cartongesso, come da grafico di rilievo *(allegato 5)*. Dette modifiche risultano essere state realizzate in assenza di pratica amministrativa. Il locale è dotato di servizio igienico, vano tecnico, ripostiglio e disimpegno. L'intera unità immobiliare presenta una controsoffittatura con pannelli in fibre minerali con altezza utile di circa 2,50 mt dal pavimento. Si presenta completamente rifinito in ogni sua parte. *(foto da n°3 a n°18)*.

**PARTI COMUNI :** Si rinvia a quanto espressamente disposto dall'art. 1117 del Codice Civile**.**

## *6.1.Confini*

L'immobile allibrato nel N.C.E.U. al Fg. 22 p.lla 18 sub 59, confina a nord con l'area esterna costituente l'area comune, a -sud-con la scala "C", a ovest con l'area esterna e a est con il plesso o Torre individuata dalla lettera "C".

## *6.2.Carattestiche costruttive prevalenti*

## *Tabella n° 1 - Caratteristiche costruttive prevalenti*

| | |
|---|---|
| **Strutture** | Pilasti gettati in opera. |

| | |
|---|---|
| **Altezza interna utile** | mt. 2,80 |
| **Solai** | Di interpiano costituiti da copponi prefabbricati e travi perimetrali. |
| **Copertura** | Piana con lastrico solare, accessibile dal vano scala. |
| **Pareti esterne ed interne** | I tompagni sono costituiti dal piano 1 al piano 12 in CAV prefabbricati. |
| **Intonaco e tinteggiatura** | Intonaco civile liscio; |
| **Rivestimenti** | Pareti con tinteggiatura con pittura acrilica , il bagno e vano tecnico sono rivestiti con carta da parati cerata. |
| **Controsoffittaura** | In pannelli di fibre minerali ancorati con apposite strutture in acciaio zincato con altezza di circa 2,50 mt dal pavimento |
| **Pavimentazione interna** | Con piastrelle 30X30 cm in linoleum e parquet laminato |
| **Infissi esterni ed interni** | Porta di ingresso a due ante in alluminio preverniciato di colore nero complete di vetrocamera, infissi in alluminio preverniciato di colore nero e doppio vetro in cristallo 9 float da 6/7mm con davanzale in acciaio preverniciato color nero. |
| **Impianti idrico-fognario-**<br><br>**Impianto antincendio**<br><br>**Impianto elettrico** | Le reti di scarico, acque bianche e nere sono realizzate in polietilene ad alta densità complete di giunti di dilatazione e pozzetto d'ispezione. L'acqua calda è prodotta da boiler elettrico .<br>E' presente; i rilevatori di fumo sono presenti ad ogni piano.<br>Realizzato sottotraccia con corpi illuminanti incassati nella controsoffittatura |
| **Impianto termico** | Impianti termotecnici del tipo misti: ventilconvettori e aria primaria. |
| **Classe energetica** | Non classificato. |

## *6.3. Stato Conservativo*

L'immobile di che trattasi, così come da foto allegate, versa in buone condizioni d'uso e manutenzione, nonostante il suo oltre trentennale utilizzo.

## *6.4. Titoli abilitativi*

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente CTU presso gli Uffici Tecnici del Comune di Casamassima si è evinto quanto segue:

- In data 03/01/1986 con il n.ro 140/85 e n° di protocollo 13697/85 veniva rilasciata dal Comune di Casamassima la Concessione Amministrativa per l'esecuzione di lavori edili con cui si autorizzava la costruzione del Centro Direzionale Modulo "B" . Dalla stessa si desume quanto segue:" "il corpo in esame risulta costituito da un'ampia piastra (corpo basso) che fa da supporto ad un corpo nastriforme di mt 45,00 e di lunghezza pari a quella della piastra stessa. *Il corpo alto (suddiviso in tre moduli da due giunti tecnici) è disimpegnato da sei scale. Tre sono interne, naturalmente a tenuta di fumo, dotate ciascuna di n.*

*4 ascensori, uno dei quali sempre a tenuta di fumo. Altre tre sono invece esterne, sicché ogni scala serve una superficie di circa mq 450…I tramezzi saranno realizzati con pareti mobili in modo da conseguire una notevole flessibilità degli spazi interni." (Relazione tecnica allegata alla Concessione n. 140/85). (allegato 2).*

- In data 20/01/1988 con il n.ro 151/87, n.ro di prot. 13645/10102 veniva rilasciata dal Comune di Casamassima la variante alla Concessione Amministrativa per lavori edili n°140/85 richiesta in data 07/11/1985 con la quale si autorizzava "una soluzione planimetrica del piano tipo, più idonea alle richieste di mercato, con la creazione di tre unità immobiliari per piano"; le modifiche riguardavano inoltre il piano terra e aspetti architettonici. *(allegato 3).*

In data 13/04/1990 veniva rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità dell'immobile denominato Corpo "B" composto da locali commerciali e di servizio*(allegato 4).*

Nella pratica amministrativa è stata inoltre reperita una missiva, datata il 13/02/1991, n° prot. 2008/UT , con la quale si comunicava che*: "saranno apportate modifiche alle tramezzature interne senza variazioni di volume e prospettiche, nell'immobile definito corpo B del complesso "IL BARICENTRO", come meglio riportate negli allegati elaborati grafici"* (allegato 2).

**Alla scrivente, dall'accesso agli atti amministrativi che riguardano l'immobile in oggetto, non risulta presentata alcuna pratica che leggittimi l'attuale stato dei luoghi, pertanto si dovrà presentare nei termini di legge regolare richiesta di CILA in sanatoria per modifiche interne e successivo nuovo accatastamento.**

### *6.5. Conformità Urbanistica - Edilizia e Catastale:*

### *Conformità Urbanistica:*

Sussiste la conformità urbanistica.

### *Conformità Edilizia :*

I titoli abilitativi rilasciati prevedevano una soluzione open-space mentre lo stato di fatto contempla una diversa distribuzione interna con tramezzature realizzate in cartongesso, come anzidetto al punto 6.4; dette opere edili sono state realizzate in assenza di autorizzazione amministrativa, ed esse potranno essere sanate successivamente all'aggiudicazione, presentando una CILA in sanatoria nei termini di legge e pagando la relativa sanzione con successivo nuovo accatastamento.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

### *Conformità Catastale :* (allegato 5 )

Non è stata riscontrata la conformità tra la planimetria catastale esistente in atti e lo stato di fatto. Gli ambienti, organizzati come open space, differiscono dallo stato di fatto per la presenza di tramezzi realizzati in cartongesso che trasforma l'unità immobiliare in quattro aree espositive, dividendo l'area espositiva dall'area uffici /depositi e vano bagno; sarà necessario, successivamente alla presentazione della CILA in sanatoria, effettuare un aggiornamento catastale attraverso la procedura (DOCFA). La CILA in sanatoria e la presentazione di una dichiarazione DOCFA, richiedono l'intervento di un professionista abilitato. I costi da sostenere, per l'inoltro della pratica CILA in sanatoria sono stati stimati intorno ai 1.000,00 euro, come costi tecnici, a cui vanno aggiunte le spese da sostenere per le sanzioni amministrative e diritti di segreteria che ammontano ad euro 1.000,00. I costi tecnici per la redazione della variazione catastale successiva, pratica DOCFA, sono stati stimati intorno ad euro 500,00, come costi tecnici , oltre ai diritti catastali, pari ad euro 50,00 per l'aggiornamento catastale, per un costo complessivo di € 2.550,00.

## 7. CONSISTENZA

***Tabella n° 2*** *(allegato 6 )*

| *Destinazione* | *Superficie Netta (MQ)* | *Superficie Lorda (MQ)* | *Coefficiente* | *Superficie Convenzionale (MQE)* | *Altezza* | *Piano* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Immobile commerciale al P. 1*** | ***213,00*** | ***235,00*** | ***1*** | ***235,00*** | ***m. 2,80*** | ***1*** |
| ***Totale superficie convenzionale vendibile mqe:*** | | | | ***235*** | | |

## 8. VINCOLI

### *8.1. Vincoli di Destinazione*

Non presenti –

### *8.2. Vincoli od oneri condominiali*

Vincolo derivante dalla sottoscrizione del Contratto di Fornitura Servizi con allegato Regolamento di utenza, il quale impone quanto segue: art. 9 ***Cedibilità del contratto***:

*"Il presente contratto sarà obbligatoriamente ceduto dall'utente proprietario/conduttore al suo avente causa o subentrante a qualsiasi titolo contestualmente alla cessione dell'immobile della quale dovrà essere data immediata comunicazione alla società fornitrice*". *(allegato.7 e 7 bis)*.

### *8.3. Spese condominiali*

Le spese di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree, impianti e cose di uso comune e dei servizi comuni del Centro Commerciale." sono regolate dal Contratto di Fornitura Servizi

e dall'allegato Regolamento di utenza. Ogni proprietario delle unità immobiliari , facenti parti del Centro Commerciale "Il Baricentro" sono obbligati in fase di acquisto a sottoscrivere il Contratto di Fornitura Servizi; che impone al singolo proprietario la corresponsione del canone di utenza mensile. Nel caso di specie per l'unità immobiliare oggetto di procedura risulta pari ad euro 391,11 mensili. Ad oggi [redacted] risulta debitrice nei confronti della [redacted] di euro **4.000,00 pari a 12 mensilità**.

### *8.4. Giudizi Pendenti*

Non presenti.

## 9. TITOLARITÀ

L'immobile, oggetto di esecuzione, risulta intestato alla :

[redacted]

[redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 .

## 10.STATO DI OCCUPAZIONE

L' immobile allo stato attuale non è occupato, risulta essere nella disponibilità dell'esecutato.

## 11.PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Dal 13/09/2000 al 30/04/2001* | [redacted] | ***Atto di Compravendita*** | | | |
| | | ***Rogante*** | ***Data*** | ***Repertorio N°*** | ***Raccolta N°*** |
| | | *Luigi D'Agosto* | *13/09/2000* | *83779* | *19613* |
| | | ***Registrazione*** | | | |
| | | ***Presso*** | ***Data*** | ***Reg. N°*** | ***Vol. N°*** |
| | | *Ufficio di Registro di Gioia del Colle* | *3/10/2000* | *90* | |
| | | ***Trascrizione*** | | | |
| | | ***Presso*** | ***Data*** | ***Reg. gen.*** | ***Reg. part.*** |
| | | *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari* | *05/10/2000* | *32988* | *22587* |
| ***Periodo*** | [redacted] | ***Atti*** | | | |
| *Dal 30/04/2001 al 13/05/2005* | [redacted] | ***Atto di Compravendita*** | | | |
| | | ***Rogante*** | ***Data*** | ***Repertorio N°*** | ***Raccolta N°*** |
| | | *Luigi D'Agosto* | *30/04/2001* | *84740* | *20081* |
| | | ***Registrazione*** | | | |
| | | ***Presso*** | ***Data*** | ***Reg. N°*** | ***Vol. N°*** |
| | | *Ufficio di Registro di Gioia del Colle* | *8/05/2001* | *2345* | |
| | | ***Trascrizione*** | | | |
| | | ***Presso*** | ***Data*** | ***Reg. gen.*** | ***Reg. part.*** |
| | | *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari* | *04/05/2001* | *17050* | *12400* |
| ***Periodo*** | ***Proprietà*** | ***Atti*** | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Dal 13/05/2005* | [redacted] | ***Atto di Compravendita*** | | | |
| | | ***Rogante*** | ***Data*** | ***Repertorio N°*** | ***Raccolta N°*** |
| | | *Giovanni Battista Sassoli* | *13/05/2005* | *13234* | |
| | | ***Registrazione*** | | | |
| | | ***Presso*** | ***Data*** | ***Reg. N°*** | ***Vol. N°*** |
| | | *Ufficio del Registeo e Ipoteche di San Marino* | *09/05/2055* | *5279* | *2005* |
| | | ***Trascrizione*** | | | |
| | | ***Presso*** | ***Data*** | ***Reg. gen.*** | ***Reg. part.*** |
| | | *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari* | *13/06/2005* | *30346* | *18700* |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà, antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento, risulta variata;
- La situazione della proprietà non risulta variata.

## 12.FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 04/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli *(allegato 9)*:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria**
  Iscritto il 04/05/2001
  Reg. gen. 17051 - Reg. part. 2959
  Rogante: [redacted]
  Data: 30/04/2001
  N° repertorio: 84741/20082
  Derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario

- **Ipoteca Giudiziale**

  Iscritto il 05/04/2019
  Reg. gen. 14702 Reg. part. 2305
  Importo: € 51.400,00 Capitale: € 42.757,94
  A favore della [redacted]. con sede in Rimin

***Nota bene***

- **Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione**
  Iscritto il 17/02/2016 a Bari
  Reg. gen. 7562 Reg. part. 843
  Importo: € 49.641,80 Capitale: € 24.820,90
  A favore di [redacted] sede in Firenze riporta l'Annotazione n° 3620 del 05/07/2022 **(CANCELLAZIONE TOTALE)**

***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Bari il 01/07/2019
  Reg. gen. 3007 - Reg. part. 21590
  A favore della Società "[redacted] Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D/8) in Casamassima Fg 22 P.lla 18 sub 59, S.S. 100, Scala C Piano 1.

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Bari il 21/02/2020
  Reg. gen. 8189 - Reg. part. 6116
  A favore della Società "[redacted] Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D/8) in Casamassima Fg 22 P.lla 18 sub 59, S.S. 100, Scala C Piano 1.

*Formalità a carico della procedura*

## 13.STIMA

L'immobile è stato stimato attraverso una stima sintetica basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Il valore di mercato, determinato con il criterio "sintetico comparativo", rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che, con maggiore probabilità, verrebbe scambiata con il bene, se questo fosse posto in vendita. La condizione indispensabile per l'applicazione del metodo per comparazione è data dall'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale di beni, tale da consentire un adeguato confronto estimativo e l'acquisizione, da fonte certa, di prezzi pagati in recenti contrattazioni di compravendita. Le indagini di mercato sono state esperite presso mediatori ed agenzie immobiliari della zona, studi notarili (preliminari di compravendita notificati alle parti per esercitare il diritto di prelazione), il Listino della quotazioni immobiliari della CCIAA di Bari, i valori di aggiudicazione di aste giudiziarie e la Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate . Il numero delle transazioni "confrontabili", seppure limitato, è stato ritenuto sufficiente a formare un quadro valutativo dal quale è stato ricavato il valore in un range da €/mq 950,00 a 1.650,00 €/mq, da cui è scaturito il valore medio 1.300,00€/mq. Il valore al metro quadro ottenuto è stato "corretto" utilizzando i **coefficienti correttivi di valutazione** o coefficienti di merito espressi in percentuale. Il **coefficiente di merito** è un importo, che bisogna aggiungere o sottrarre dal **valore dell'immobile**. Esso varia secondo diversi fattori quali la localizzazione, stato di manutenzione, luminosità, esposizione, piano e attività produttiva svolta;

l'aggiunta o la detrazione di tale importo esprime la prestigiosità di un immobile. In considerazione della localizzazione e dello stato di conservazione dell'immobile periziato è stato individuato un coefficiente **correttivo di valutazione** pari al 20%.

**Valore medio di mercato € 1.300,00 * - 20% = €1.040,00**

**€/mq 1.040,00,00** Valore al metro quadro individuato per il calcolo del valore commerciale dell'immobile periziato.

## *TABELLA 3 – VALORE STIMATO LOTTO UNICO*

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale Mqe | Valore unitario €/mqe | Valore complessivo € | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALE PRIMO PIANO | **235** | **1.040,00** | **244.400,00** | **100,00** | **€ 244.400,00** |
| | | | | **VALORE DI STIMA** | **€ 244.400,00** |
| | | | | **CILA. Oneri e sanzioni -spese tecniche** | **€ 2.000,00** |
| | | | | **Spese tecniche per aggiornamento catastale** | **€ 550,00** |
| | | | | Riduzione del 15% come richiesto dal G.E | **€ 36.660,00** |
| | | | | **TOTALE VALORE A BASE D' ASTA** | **€ 205.190,00** |

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 04/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

dott. Cillo Antonella

## *ELENCO ALLEGATI*:

- ✓ *N° 1 – Visura storica per immobili (Aggiornamento26/09/2022) Fg 22 p.lla 18 sub 59*
- ✓ *N° 2 - Concessione di lavori Edili n.ro 140/85 e n° di protocollo 13697/85 del 03/01/1986 con progetto asseverato*
- ✓ *N° 3 - Variante alla Concessione di lavori Edili,* n.ro 151/87, n.ro di prot. 13645/10102 del 20/01/1988 *con progetto asseverato*
- ✓ *N° 4 – Autorizzazione di Agibilità*
- ✓ *N° 5 - Planimetria catastale Fg. 22 P.lla 18 sub 59*
- ✓ *N° 6 - Elaborato grafico stato dei luoghi- Fg. 22 P.lla 18 sub 59*
- ✓ *N°7 e 7 bis - Contratto di Fornitura Servizi - Regolamento di utenza*
- ✓ *N° 8 - Atto di Compravendita* [redacted]
- ✓ *N° 9- Formalità pregiudizievoli al 04/05/2023-*
- ✓ *N°. 18 foto, n° 3 ortofoto*

# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## Lotto Unico

- **Bene N° 1 -**

Trattasi di porzione di fabbricato a uso commerciale/direzionale posto al primo piano di un edificio pluripiano di tipo condominiale a destinazione terziaria, costruito in cemento armato, articolato su 12 piani fuori terra, oltre il piano terra, con copertura piana, facente parte del plesso denominato Torre "B". Il plesso è ubicato all'interno del Centro commerciale Direzionale "Il Baricentro". L'edificio è suddiviso, in tre moduli indipendenti che afferiscono a tre vani scala (A-B-C-), ogni scala è dotata di quattro ascensori per il trasporto di persone e merci, come viene riportato nella relazione tecnica allegata alla documentazione urbanistica. L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è afferente alla scala "C". Al primo piano, sono presenti tre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso(servizi ed attività commerciali). Il locale periziato, originariamente si presentava come un unico ambiente (open-space), nel corso degli anni, è stato suddiviso in più vani, attraverso l'utilizzo di tramezzi in cartongesso, come da grafico di rilievo. Dette modifiche risultano essere state realizzate in assenza di pratica amministrativa. Il locale è dotato di servizio igienico, vano tecnico, ripostiglio e disimpegno. L'intera unità immobiliare presenta una controsoffittatura con pannelli in fibre minerali con altezza utile di circa 2,50 mt dal pavimento. Si presenta completamente rifinito in ogni sua parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22 , Part. 18 , Sub. 59 , Categoria D/8.

**PARTI COMUNI :** Si rinvia a quanto espressamente disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta conforme agli strumenti urbanistici e alla norme di sicurezza e igienico-sanitarie mentre non presenta conformità ai regolamenti edilizi vigenti e conformità catastale.

***PREZZO BADE D'ASTA € 205.190,00***

# SCHEMA RIASSUNTIVO

# ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2020 DEL R.G.E.

**Lotto Unico** ***PREZZO BASE D'ASTA € 205.190,00***

## BENE N° 1 – FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE COMMERCIALI IN CASAMASSIMA–S.S 100- SCALA C - PIANO 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Casamassima (BA) –S.S. 100 - Scala C- Piano 1 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22 Part. 18, Sub. 59 , Categoria D/8. | **Superficie** | mq 235 |
| **Stato conservativo:** | L'immobile di che trattasi, versa in buone condizioni d'uso e manutenzione, nonostante il suo oltre trentennale utilizzo. | | |
| **Descrizione:** | Trattasi di porzione di fabbricato a uso commerciale/direzionale posto al primo piano di un edificio pluripiano di tipo condominiale a destinazione terziaria, costruito in cemento armato, articolato su 12 piani fuori terra, oltre il piano terra, con copertura piana, facente parte del plesso denominato Torre "B". Il plesso è ubicato all'interno del Centro commerciale Direzionale "Il Baricentro". L'edificio è suddiviso, in tre moduli indipendenti che afferiscono a tre vani scala (A-B-C-), ogni scala è dotata di quattro ascensori per il trasporto di persone e merci, come viene riportato nella relazione tecnica allegata alla documentazione urbanistica. L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è afferente alla scala "C". Al primo piano, sono presenti tre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso(servizi ed attività commerciali). Il locale periziato, originariamente si presentava come un unico ambiente (open-space), nel corso degli anni, è stato suddiviso in più vani, attraverso l'utilizzo di tramezzi in cartongesso, come da grafico di rilievo. Dette modifiche risultano essere state realizzate in assenza di pratica amministrativa. Il locale è dotato di servizio igienico, vano tecnico, ripostiglio e disimpegno. L'intera unità immobiliare presenta una controsoffittatura con pannelli in fibre minerali con altezza utile di circa 2,50 mt dal pavimento. Si presenta completamente rifinito in ogni sua parte. | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | Si | | |
| **Stato di occupazione:** | L'immobile risulta libero | | |

# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

## FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE COMMERCIALI INCASAMASSIMA–S.S 100, SCALA C - PIANO 1

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria**
  Iscritto il 04/05/2001
  Reg. gen. 17051 - Reg. part. 2959
  Rogante: [redacted]
  Data: 30/04/2001
  N° repertorio: 84741/20082
  Derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario

- **Ipoteca Giudiziale**

  Iscritto il 05/04/2019
  Reg. gen. 14702 Reg. part. 2305
  Importo: € 51.400,00 Capitale: € 42.757,94
  A favore della [redacted]. con sede in Rimin

### *Nota bene*

- **Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione**
  Iscritto il 17/02/2016 a Bari
  Reg. gen. 7562 Reg. part. 843
  Importo: € 49.641,80 Capitale: € 24.820,90
  A favore [redacted] sede in Firenze riporta l'Annotazione n° 3620 del 05/07/2022 **(CANCELLAZIONE TOTALE)**

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Bari il 01/07/2019
  Reg. gen. 3007 - Reg. part. 21590
  A favore della Società "[redacted] Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D/8) in Casamassima Fg 22 P.lla 18 sub 59, S.S. 100, Scala C Piano 1.

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Bari il 21/02/2020
  Reg. gen. 8189 - Reg. part. 6116
  A favore della Società "[redacted] Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D/8) in Casamassima Fg 22 P.lla 18 sub 59, S.S. 100, Scala C Piano 1.