

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 52/2013
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. NICOLA MAGALETTI



**PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE**

promossa da
UNICREDIT s.p.a.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA AD IMMOBILE SITO IN ALTAMURA (BA)
ALLA VIA 2 GIUGNO N°8-10-12-14-16-18 E ALLA
1° TRAVERSA DI VIA 2 GIUGNO N°20-22-24, PIANO TERRA
(Foglio 160, particella 749, sub 47)

LOTTO 1.2

C.T.U. Arch. Rocco GUERRA

Piazza Giovanni XXIII n. 8 - 70019 Triggiano (BA)
tel. 080/4681643 fax. 080/4623900 cell. 3347150067
email: architetto Guerra@libero.it

INDICE

Premessa

Svolgimento delle operazioni peritali



pag. 3

pag. 3

LOTTO 1.2 - RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1.0 Identificazione del Bene oggetto di stima	pag. 4
1.1 Dati catastali	pag. 5
1.2 Confini	pag. 5
2.0 Descrizione analitica dell'immobile	pag. 5
2.1 Caratteristiche costruttive	pag. 5
2.2 Consistenza del bene oggetto di stima	pag. 6
2.3 Stato di manutenzione e conservazione	pag. 7
3.0 Stato di possesso e Provenienza	pag. 7
3.1 Provenienza	pag. 8
4.0 Regolarità edilizia e urbanistica	pag. 9
5.0 Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sul bene oggetto della stima	pag. 11
5.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 11
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura	pag. 11
5.3 Altre informazioni utili per l'acquirente	pag. 12
6.0 Valutazione del Prezzo di Mercato	pag. 12
7.0 Conclusioni	pag. 15

ALLEGATI



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2013
GIUDICE DELL' ESECUZIONE: Dr. NICOLA MAGALETTI

UNICREDIT s.p.a.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il G.E., Dr. NICOLA MAGALETTI, nominava il sottoscritto Arch. ROCCO GUERRA, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari con il n. 2840, C.T.U. nella epigrafata procedura esecutiva.

In data 02/07/2013 il sottoscritto compariva davanti al G.E.; in tale data, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissivo di rito, il medesimo veniva a conoscenza dell'incarico a cui doveva procedere, cioè *"alla stima del bene pignorato, oltre all'effettuazione di ulteriori accertamenti"*.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver studiato il fascicolo per trarre elementi utili alle indagini, si è constatato che l'immobile da periziare è un locale sito in Altamura (BA) in posizione angolare tra via 2 Giugno e 1° traversa via 2 Giugno. Al bene, denominato lotto 1.2 nella presente perizia, si accede dal civico 12 di via 2 Giugno.

Il lotto oggetto di stima è un locale attualmente concesso in locazione, con regolare contratto, alla

Con lettere raccomandate a.r. (cfr. All. 1) del 06/08/2013 venivano comunicate al debitore esecutato, proprietario dell'immobile in oggetto, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ed al creditore procedente UNICREDIT, rappresentato dall'avv. Pinto Pasquale Fabio, la data del sopralluogo per il giorno 19 Agosto 2013 alle ore 09:30.

Il debitore chiedeva via filo di posticipare il sopralluogo, accordato per il giorno 02/09/2013 alle ore 09:30 (cfr. All. 2).

Il sottoscritto si è recato presso gli Enti Pubblici (Comune di Altamura (BA) e Catasto provinciale di Bari) al fine di ottenere tutte le informazioni riguardanti l'immobile da periziare.

In data 04/07/2013, lo scrivente ha inviato nota fax al notaio Stigliano per avere copia di atti inerenti all'immobile in oggetto, ritirati presso la sua sede di Altamura in data 10/07/2013.

In data 16/07/2013, lo scrivente ha avanzato presso il comune di Altamura (BA) richiesta di tutta la documentazione tecnica necessaria, nello specifico copia della concessione edilizia e successive varianti e integrazioni, acquisite in data 25/07/2013, successivamente ritirate presso la copisteria di fiducia del comune di Altamura il 30/07/2013 (cfr. All. 7).

In data 18/07/2013, lo scrivente si è recato presso il notaio Fornaro per ritirare copia di atti richiesti telefonicamente.

In data 22/07/2013, presso l'Agenzia del Territorio di Bari, il C.T.U. ha acquisito elaborati planimetrici e visure catastali (cfr. All. 5 - 6).

In data 28/08/2013, presso l'Agenzia dell'Entrate di Bari, sono state eseguite ispezioni ipotecarie (cfr. All. 8).

CIO' PREMESSO

il C.T.U. presenta la:

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Lotto 1.2:

COMUNE di Altamura (BA) - piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX sita in Altamura (BA) alla via 2 Giugno n°8-10-12-14-16-18 e la 1° traversa di via 2 Giugno n°20-22-24.

1.0 Identificazione del Bene oggetto di stima

L'immobile, come illustrano la planimetria allegata (cfr. All. 3), nonché il rilievo fotografico (cfr. All. 4), è costituito da locale al piano terra, attualmente concesso in locazione, con regolare contratto, alla :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.1 Dati catastali

L'immobile è censito nel N.C.E.U. della provincia di Bari (cfr. All. 6):

	Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
Altamura	160	749	47	D/8			2.890,00 €

1.2 Confini

L'unità immobiliare confina a nord con via 2 Giugno, a est con prima traversa 2 Giugno, a ovest e a sud con altre proprietà.

2.0 Descrizione analitica dell'immobile

L'immobile periziato è sito in Altamura (Bari) ed è costituito da un locale ubicato in posizione angolare tra via 2 Giugno ai numeri civici 8, 10, 12, 14, 16, 18 e la 1° traversa via 2 Giugno ai numeri civici 20, 22, e 24. Tale caratteristica garantisce una buona visibilità dello stesso, dotato di sei vetrine lungo la via 2 Giugno e tre vetrine lungo la 1° traversa via 2 Giugno. L'immobile è attualmente concesso in locazione a

Attualmente si accede da via 2 Giugno, civico 12. Tale accesso immette nell'ampia sala d'attesa baricentrica, che a sua volta, immette ad uffici ben illuminati grazie alle numerose vetrine presenti. Servizi igienici separati per uomini, donne e diversamente abili sono ubicati in fondo alla sala d'attesa, in posizione simmetrica rispetto alla pianta del locale. L'immobile presenta per l'intera superficie controsoffitto con incorporati corpi illuminanti. Ottimo il grado di finiture interne ed esterne (cfr. All. 4).

2.1 Caratteristiche costruttive

Elemento costruttivo	Caratteristiche	Stato di conservazione
Struttura portante	Struttura a telaio in c.a.	Buono
Murature perimetrali	Tompagnature in termo-laterizio	Discreto
Divisori interni	Tramezzature in laterizio	Buono
Copertura		Buona
Prospetti	Rivestimento con materiale lapideo	Buono

Finiture interne	Intonaco civile liscio idropitturato	Buono
Pavimenti	Materiale lapideo, ceramica smaltata	Buono
Rivestimenti	Ceramica smaltata	Discreto
Infissi interni	Porte interne in legno	Buono
Infissi esterni	Alluminio colore argento e serrande	Buono
Impianto elettrico	Sottotraccia - Da un esame a vista risponde alla normativa vigente	Buono
Impianto idrico-fognario	Collegato alla rete urbana dell'acquedotto e fognatura	Buono
Impianto termico	Presente (pompe di calore)	Buono
Impianto citofonico	Presente	Buono
Elementi supplementari	Ottima areoilluminazione	

2.2 Consistenza del bene oggetto di stima

Dalle misurazioni effettuate in loco, si è constatato e calcolato che l'immobile in oggetto presenta le seguenti superfici:

Locale	Sup. lorda (mq)	Sup. netta (mq)	Coeff. di differenziazione	Superficie commerciale (mq)
PIANO TERRA				
Sala d'attesa	53,40	50,66	1	53,40
Ufficio1	75,26	68,20	1	75,26
Ufficio2	16,84	14,86	1	16,84
Ufficio3	33,98	28,87	1	33,98
Ufficio4	27,33	24,67	1	27,33
Ufficio5	30,87	28,13	1	30,87
Archivio	25,97	23,94	1	25,97
Ripostiglio	3,81	3,43	1	3,81
Wc disabili	5,67	5,20	1	5,67
Wc1	6,81	6,30	1	6,81
Wc2	6,81	6,30	1	6,81
TOTALE				286,75

dove:

- la *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- la *superficie lorda* indica oltre alla superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;
- il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- la *superficie commerciale (catastale)* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

2.3 Stato di manutenzione e conservazione

All'indagine l'immobile è apparso in condizioni buone.

3.0 Stato di possesso e Provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta in virtù di cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto rogito dal notaio Stigliano Clemente in data 29 settembre 2002 repertorio numero 47440, presentata in data 23 ottobre 2002 ai numeri 45691/32732 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.n.c. (cfr. All. 8).

L'immobile in oggetto è occupato ad uso commerciale con contratto di locazione dalla _____, con sede in _____

_____ rappresentata dal dott. Vincenzo Lorusso, per una durata di sei anni, dal 01/03/2012 al 28/02/2018 con facoltà di rinnovo, regolarmente registrato presso l' Agenzia delle Entrate-Ufficio Tecnico in data 26/09/2012 al n. 8377 con canone mensile di € 2080,00, più aggiornamento ISTAT nella misura del 75% (cfr. All. 10).

scritto a Bari il 24 aprile
A., codice fiscale 0034
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

scritto a Bari il 24 aprile
A., codice fiscale 0034
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- scritto a Bari il 24 aprile
A., codice fiscale 0034
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, atto rogito dal notaio Stigliano Clemente in data 19 maggio 2003 repertorio numero 48849, iscritta a Altamura (BA) in data 28 maggio 2003 ai numeri 24159/4327 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena codice fiscale 00884060526 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX.
- Trascrizione atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto rogito dal notaio Stigliano Clemente in data 29 settembre 2002 repertorio numero 47440, iscritta a Altamura (BA) in data 23 ottobre 2002 ai numeri 45691/32732 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.n.c..
- Trascrizione di divisione atto rogito dal notaio Stigliano Clemente in data 18 settembre 1987, registrato a Bari in data 08 ottobre 1987 al numero 3680, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Trascrizione di compravendita, atto tra vivi a rogito dal notaio Nicola Berloco in data 24 novembre 1977 repertorio numero 47540/12046, registrato in data 23 dicembre 1977 ai numeri 30957/27182 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

4.0 Regolarità edilizia e urbanistica

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura, si è riscontrato che l'immobile è stato realizzato con progetto come da Concessione Edilizia n°881 del 1979 e successiva Sanatoria 98C del 1988 (cfr. All. 7).

Dai documenti acquisiti e dal sopralluogo si è constatato che lo stato di fatto dell'immobile è diverso rispetto alla Concessione Edilizia (come citato nel punto 5.1 difformità urbanistico-edilizie).

Pertanto, si precisa che per regolarizzare lo stato dei luoghi è necessario presentare domanda di ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ al comune di Altamura. Di seguito si specificano gli articoli del testo unico dell'edilizia, procedura e sanzioni.

"Decreto legislativo 6/6/2001 n.378 - Disposizioni legislative in materia edilizia (Testo B) (G.U. 20/10/2001 n.245)

Articolo 36 (L) Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata."

Articolo 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. (5)
2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 euro a 10329 euro. (5)
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 euro a 10329 euro di cui al comma 2. (5)
4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. (5)
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. (5)
6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

5.0 Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sul bene oggetto della stima

5.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali

Dall'esame della documentazione nulla è emerso

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dall'esame della documentazione nulla è emerso

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

Dall'esame della documentazione nulla è emerso

- Difformità urbanistico-edilizie

Dall'esame delle documentazioni acquisite è emersa la mancata segnalazione della divisione dell'originario locale in due unità immobiliari distinte.

- Difformità catastali

Dall'esame della documentazione nulla è emerso

- Altri pesi, limitazioni d'uso, servitù, oneri

Dall'esame della documentazione nulla è emerso

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

Dall'allegato fascicolo di parte e dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari per il bene oggetto di stima, risulta quanto segue (cfr. All. 8).

- Iscrizione n°14844/11163 del 24 aprile 2013 Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficio Giudiziale Tribunale di Bari sezione distaccata Altamura a favore di UNICREDIT S.P.A., codice fiscale 00348170101.

- Iscrizione n°50519/10104 del 9 dicembre 2011 Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Bari a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E

BASILICATA S.C.P.A., codice fiscale 00604840777, per capitale di € 418.623,99 più interessi e spese per un totale di € 500.000,00.

- Iscrizione n°44613/9073 del 27 ottobre 2011 Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Bari sez. Altamura a favore
, codice fiscale , per capitale di € 60.314,40 più interessi pari a € 700,00 e spese pari a € 5.985,60 per un totale di € 70.000,00.

- Iscrizione n°10927/2667 del 11 marzo 2011 Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Bari a favore di UNICREDIT S.P.A., codice fiscale 00348170101, per capitale di € 1.086.000,00 più interessi pari € 290.000,00 e spese pari a € 40.000,00 per un totale di € 1.416.00,00.

- Iscrizione n°35061/9086 del 06 luglio 2005 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., codice fiscale 00884060526, per capitale di € 150.000,00 più interessi e spese per un totale di € 300.000,00.

- Iscrizione n°24159/4327 del 28 maggio 2003 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., codice fiscale 00884060526, per capitale di € 670.000,00 più interessi e spese per un totale di € 1.340.000,00.

5.3 Altre informazioni utili per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione manutenzione

Dall'esame della documentazione nulla è emerso.

- Spese Condominiali scadute e non pagate

Dall'esame della documentazione nulla è emerso.

- Cause in corso

Dall'esame della documentazione nulla è emerso.

6.0 Valutazione del Prezzo di Mercato

Il valore più probabile di mercato del locale oggetto di stima avviene mediando il valore di stima ottenuto in base al suo attuale potere reddituale e il valore di stima ottenuto per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Per quest'ultimo metodo di stima, noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno, superficie totale occupata, canoni di affitto, rendita catastale, ecc.) è possibile risolvere l'equazione:



$$V_x = (SV/Sp) S_{px}$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, SV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Sp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, S_{px} è la superficie dell'immobile oggetto di stima. Da un'indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari e la Camera di Commercio di Bari-Borsa Immobiliare, si è potuto evidenziare un rapporto tra prezzo richiesto e superficie catastale compreso tra €/mq 1.900,00 e €/mq 2.100,00, valori questi peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza dello scrivente.

Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso, e ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, si è tenuto conto di parametri quali la destinazione d'uso, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e lo stato degli impianti, mentre per le caratteristiche estrinseche si è considerato la prossimità o meno al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità e la possibilità di parcheggiare nella zona, la presenza di servizi. Nel caso in esame l'immobile presenta un'ottima illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti, un buon grado di rifinitura dei materiali, nel complesso uno stato di conservazione buono. Il fabbricato, rispetto all'intorno urbano, si colloca in una zona semicentrale.

Gli elementi a base della stima sono quindi:



COMUNE di Altamura (BA) - piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sita in Altamura (BA) tra via 2 Giugno e 1° traversa 2 Giugno con accesso dal civico 12 di via 2 Giugno.



S.C. - Superficie Commerciale (Catastale)

PIANO TERRA

Locale 286,75 mq circa

Ubicazione: Zona Semicentrale



Edificio ubicato in zona semicentrale.

Caratteristiche di classamento: **Fabbricato per attività commerciale. Categoria D/8**

In relazione al locale in oggetto, sulla base dell'indagine di mercato enunciata, tenendo conto della zona semicentrale, attrezzata di servizi ed esercizi commerciali, di discreta frequentazione e di un buon livello delle finiture; attesi, inoltre, il facile accesso alla stessa unità, appare congruo e prudentiale assumere, per la superficie coperta, un valore pari a €/mq 2.000,00 che, moltiplicato per la superficie commerciale (catastale) totale di mq 286,75 circa, fornisce il valore di mercato pari a:

$$\text{Superficie coperta mq } 286,75 \times \text{€/mq } 2.000,00 = \text{€ } 573.500,00$$

Stima in base al potere reddituale

Il valore del bene in base al suo potere reddituale si ottiene dal rapporto tra il canone annuo di locazione e il tasso di rendimento, in questo caso stabilito dallo scrivente al 4%, da ciò si ottiene:

$$\text{€ } 24.960,00 / 0.04 = \text{€ } 624.000,00$$



La media dei valori trovati è pari a (€ 624.000,00 + € 573.500,00) / 2 = € 598.750,00

Al valore di mercato di € 598.750,00, corrispondente al valore del bene in condizioni di libero mercato, è opportuno applicare:



- *un abbattimento forfettario del 15% pari a € 89.812,50*, tenendo conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dell'osservazione del mercato dal lato dell'offerta.

$$€ (598.750,00 - 89.812,50) = € 508.937,50$$

e quindi il valore di diritto è pari a € 508.937,50, in CTU € 508.900,00 (cinquecentoottomilanovecento/00)

In conclusione, il patrimonio immobiliare analizzato di cui alla presente stima, relativamente al valore di diritto, risulta determinato con il seguente valore:

Lotto 1.2	COMUNE di Altamura (BA) - piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sita in Altamura (BA) tra via 2 Giugno n°8-10-12-14-16-18 e 1° traversa 2 Giugno n°20-22-24.	€ 508.900,00
----------------------	---	---------------------

7.0 Conclusioni

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- visionato l'immobile oggetto di stima;
- effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati per l'acquisizione delle planimetrie catastali;
- effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare per le visure ipotecarie;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura (BA) per l'accertamento della regolarità urbanistica.

Sulla base di tutte le informazioni assunte, il sottoscritto ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti di cui al verbale di giuramento, sia i parametri necessari per effettuare gli accertamenti dell'immobile, così come sopra riportati.

Lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e integrazione, rassegnando la presente relazione in uno ai relativi allegati ed alla specifica di onorario.

Con osservanza



Triggiano, 27/09/2013



Il C.T.U.
Arch. Rocco Guerra

