

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 2

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.: 794/2014

15/01/2017
ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 2

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.: 794/2014

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO DI VENDITA

• • •

IMMOBILE "B":

1. Edificio a destinazione deposito ;
2. Bitonto (Ba)– Via Leonardo Da Vinci n.8-10, piano T-S1;
3. Confini:
 - a. Nord – Altre Ditte ;
 - b. Est – Via Leonardo Da Vinci;
 - c. Sud – Altre Ditte;
 - d. Ovest – Cortile interno .
4. L'immobile consta di una unità immobiliare:
 - a. Deposito: piano terra
 - b. Cantina: piano interrato

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

• • •

1. IMMOBILE:
 - a. MAGAZZINI - DEPOSITO "B";



DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il bene consiste in una unità immobiliare inserita nella zona centrale del Comune di Bitonto (Ba), facente parte di un edificio su due livelli, piano terra e primo piano.

Il deposito, con accesso doppio accesso da via Leonardo Da Vinci 8 - 10, si sviluppa su un unico livello e si estende per una superficie complessiva interna lorda di circa 130 m², ha altezza alla chiave della volta pari a 3,30 m. All'interno sono presenti i servizi igienici nonché l'impianto idrico fognario in quanto una porzione del deposito risulta attrezzata per l'uso residenziale.

La struttura del locale è realizzata in muratura portante con orizzontamenti parzialmente a volta e parzialmente in laterocemento.

Complessivamente le rifiniture dell'intero immobile risultano di discreta qualità ed in buono stato di conservazione, così come gli infissi ed i serramenti interni ed esterni.

I servizi igienici risultano completi degli accessori fissi e sono funzionanti.

Alla data del sopralluogo il locale deposito si presenta suddiviso in due zone da una parete in cartongesso con la quale è stata suddivisa una parte di superficie adibita per usi residenziali; la parte restante conserva la propria destinazione a deposito/autorimessa. Non vi sono riscontri di legittimità edilizia, presso l'UTC del Comune di Bitonto, riguardo alla parte utilizzata a scopi

residenziali, pertanto l'acquirente dovrà farsi carico di un ripristino dello stato dei luoghi ad uso magazzino/deposito.

In alternativa, secondo le indicazioni fornite dallo stesso UTC, l'acquirente potrà provvedere incaricando un tecnico di fiducia a regolarizzare l'uso residenziale della porzione di immobile, in accordo con le norme ed i regolamenti vigenti.

Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dei locali risulta essere buona.

Dal locale deposito si accede, attraverso una scala interna ad un ambiente cantinola posto al piano interrato, che si sviluppa per una superficie complessiva lorda di circa 30,00 m², caratterizzato da altezza pari a 2,70 m e nel quale è stata installata l'autoclave.

Attualmente è presente un accesso interno al portone del civico 12, facilmente eliminabile erigendo una muratura di tamponamento nel vano porta per separare fisicamente le due unità immobiliari già catastalmente indipendenti.

Di seguito l'immobile sarà individuato con la dicitura:

IMMOBILE "B"

1. Al catasto urbano del Comune di Bitonto (BA) è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:

a. Via Leonardo Da Vinci, n.8 n.10, piano T-S1;

b. foglio 50; particella 44; subalterno 10; [particella 667; subalterno 3]; categoria C/2; Classe 5; Consistenza: 121 m²; Superficie Catastale: 146 m²; rendita 249,97 €;

c. in testa alla ditta:

1.

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

2. L'immobile confina a Nord e a Sud con Altre Ditte, ad Est con via Leonardo Da Vinci e ad Ovest con cortile interno.

3. L'immobile così come sopra descritto risulta ristrutturato in virtù di C.E. n. 20/A/99 rilasciata dal Comune di Bitonto (BA) in data 26/02/1999.

4. La presenza della parete in cartongesso, nonché l'uso residenziale di una porzione dell'unità immobiliare in difformità con la destinazione d'uso legittima configurano una difformità edilizia. Il ripristino delle condizioni legittime comporta un impegno economico di entità irrilevante, in quanto basta rimuovere la parete in cartongesso per ripristinare lo stato dei luoghi legittimo. Altresì, la regolarizzazione dell'uso diverso da magazzino, comporta l'inoltro di una specifica istanza all'UTC, redatta da un tecnico abilitato in conformità alla normativa ed ai regolamenti vigenti, previo versamento di oblazioni e diritti al momento non quantificabili.

Locale	Superficie Lorda [mq]	Indice Mercantile	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Stato manutenzione (1=min, 2=med, 3=max)	Legittimità Edilizia
Deposito	110,32	1,00	114,80	Piano T	3	SI
WC	4,72	1,00	4,72	Piano T	3	SI
Ripostiglio	4,48	1,00	4,48	Piano T	3	SI
Cantina	33,78	0,30	10,13	Piano S1	2	SI
Totale Superficie lorda di pavimento [mq] =			134,13			

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• • •

➤ FORMALITA' DI CUI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore precedente dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

1. Nota di Trascrizione nn.265639/20284

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 26563, R.P. n. 20284, del 31/07/2014

Nota di trascrizione di atto giudiziario pignoramento immobili

- a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526;
- contro
proprietà 1/1.

2. Nota di Trascrizione nn.4597/3528

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 4597, R.P. n. 3528 del 03/02/2012

Nota di trascrizione di atto giudiziario pignoramento immobili

- a favore di "BANCA POPOLARE PUGLIESE S.C.P.A." con sede in Parabita (LE), codice fiscale 02848590754;
- contro
proprietà 1/1.

1. Nota di Iscrizione nn.33739/6582

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 33739, R.P. n. 6582 del 31/07/2002

Nota di iscrizione di ipoteca volontaria

- a favore di "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.." con sede in Padova (PD), codice fiscale 02691680280;
- contro
proprietà 1/1.

➤ FORMALITA' CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore precedente, nonché dalla documentazione tecnico amministrativa acquisita durante le operazioni peritali, l'acquirente dovrà farsi carico degli oneri derivanti dalla messa in pristino dello stato dei luoghi legittimo rimuovendo la partizione in cartongesso oppure da quelli derivanti dalla regolarizzazione tecnico amministrativa del cambio d'uso degli ambienti a deposito.

L'acquirente, inoltre, dovrà provvedere all'acquisizione del certificato di agibilità dell'immobile nonché della certificazione energetica dello stesso.

VALORE DI MERCATO

• • •

LOTTO 2

IMMOBILE "B"

L'immobile è dotato di impianti interni idrico/sanitario ed elettrico.

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche presenti nella zona ed in discreto stato di conservazione e funzionalità, risultando da esse valori da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1150,00.

Considerato che:

1. dalla procedura di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale la legittimità dell'immobile è attestata dalla C.E. n. 20/A/99;
2. dal confronto tra la planimetria catastale aggiornata al 31/10/2015 e lo stato dei luoghi attuale si rileva una difformità nella destinazione d'uso di alcuni ambienti e nella presenza di una parete in cartongesso di facile ed economica rimozione;
3. le finiture sono di discreta qualità e versano in buone condizioni di conservazione;
4. l'impianto elettrico e quello idrico/fognante risultano funzionanti;
5. gli infissi ed i serramenti, interni ed esterni versano in buono stato di conservazione.

Considerato che lo stato di conservazione dell'immobile risulta pressoché buono e che a carico dell'acquirente vi saranno modesti oneri per le opere di ripristino dello stato dei luoghi, si assume per il magazzino di circa 134,13 mq di superficie lorda di pavimento, il valore di 1.000,00 €/m².

Pertanto si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione, risulta pari a:

$$V = (1.000,00 \text{ €/mq} \times 134,13 \text{ mq}) = 134.130,00 \text{ €}$$

• • •

Pertanto, il valore di mercato della quota 1/1 LOTTO 2 di proprietà dell'esecutato, effettuando anche l'abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza

tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, in cifra tonda, risulta pari a:

$$V_M = 134.130,00 \text{ €} - 15\% = \underline{114.010,00 \text{ €}}$$

• • •



La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente agli allegati ed alla relazione di CTU.

Con osservanza

Bari, lì 15/01/2017



Il CTU

Dott. Ing. Scirucchio Vito

