

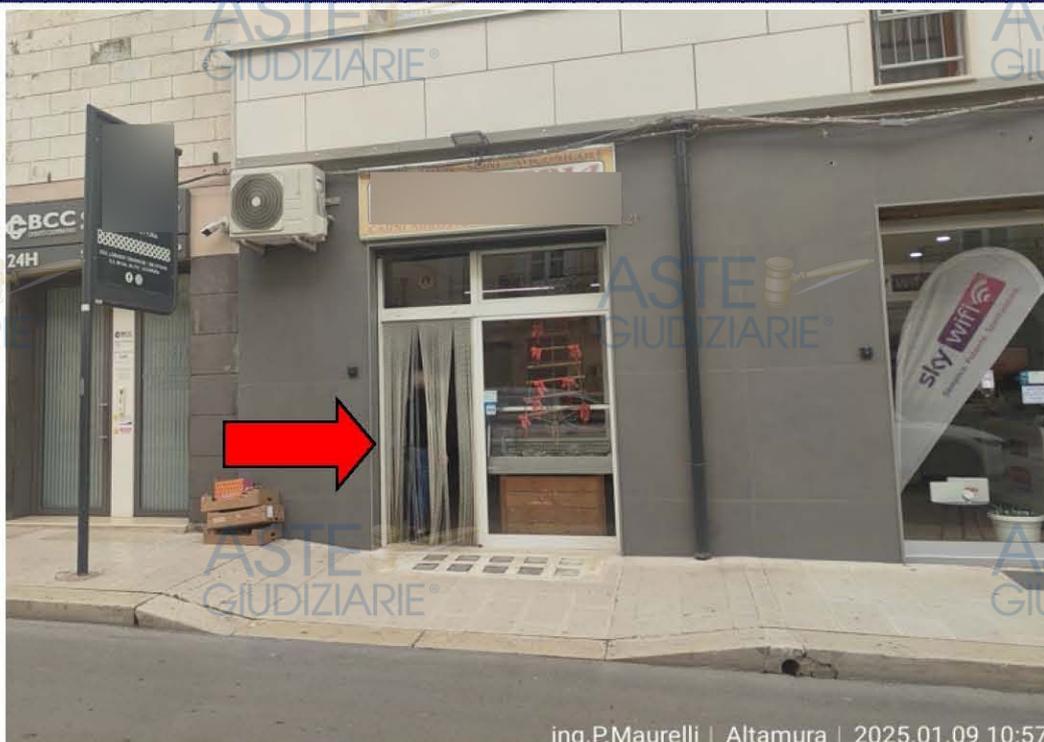


TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

AGGIORNAMENTO STIMA PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 948/2010 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Chiara CUTOLO



promosso da:

INDICE

PREMESSA	3
OGGETTO DELLA PERIZIA	3
DESCRIZIONE ANALITICA - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	4
TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI	9
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	12
REGOLARITA' EDILIZIA	12
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	12


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®

SPAZIO LASCIATO INTENZIONALMENTE VUOTO


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

L'III.mo G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo nominava il sottoscritto **ing. Pasquale MAURELLI**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, con studio in Bari alla via Brigata Bari, 128, esperto stimatore, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 948/2010, promosso dalla sig.ra I** **in danno della sig.ra I** al fine di aggiornare la stima dell'immobile pignorato, già oggetto di valutazione nell'anno 2011 da parte del sottoscritto.

Le operazioni peritali di sopralluogo hanno avuto inizio il **giorno 09.01.2025** unitamente al Custode dott. Marco Ventriglia presso l'immobile pignorato dove risulta esservi ubicata un'attività commerciale, nella fattispecie una macelleria con contatto al pubblico condotta dal sig. **I** così come meglio generalizzato all'interno del verbale di sopralluogo de quo; non era presente né la debitrice eseguita sig.ra **I** né il proprio difensore costituito Avv. Popolizio Cipriano debitamente informato del detto sopralluogo a mezzo pec inviata dal dott. Ventriglia in data 20.12.2024 unitamente al decreto di nomina del Custode.

OGGETTO DELLA PERIZIA

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, è costituito da:

Locale a piano terra avente accesso dalla Via Vittorio Veneto n. 21/b di Altamura, p.t. riportato in catasto al **fg. 161, p.lla 2785 sub.8, cat. C/1**, cl. 7, consistenza mq 35, RC € 1.024,91.

Dati della richiesta		Comune di ALTAMURA (Codice:A225)										
Catasto Fabbricati		Provincia di BARI										
		Foglio: 161 Particella: 2758 Sub.: 8										
INTESTATO												
MANTIGLIARDI Maria nata a ALTAMURA (BA) il 13/07/1956		L'INFORMAZIONE 13/02/2025										
		(1) Proprietà										
Unità immobiliare dal 10/04/2018												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
1	Sezione Urbana	Foglio 161	Particella 2758	Sub 8	Zona Cete.	Micro Zona	Categoria C/1	Classe 7	Consistenza 35 m ²	Superficie Catastrale Totale: 45 m ²	Rendita Furo 1.024,91	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 10/04/2018 Pratica n. B/0003967 in atti dal 10/04/2018 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA (L. 1994/1/2/18)
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 21/B Fraz. I				Particella		M.428				
Note		di immobile: mod.35 n.8707										
Annotazioni												
Mappali Terreni Corsisti Codice Catastrale A225 - Foglio 161 - Particella 2758												

DESCRIZIONE ANALITICA - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di **Altamura, in via Vittorio Veneto n. 21/b.**



Il locale è ubicato in una zona centrale della Città, in prossimità del centro storico. In particolare l'organismo edilizio sorge in una zona ben servita dal punto di vista dei servizi, in quanto nella medesima zona e raggiungibili in breve tempo si possono trovare facilmente il Palazzo del Comune, in cui sono ubicati i maggiori uffici pubblici della città, il Museo Archeologico, il Presidio Ospedaliero, chiese e scuole (come per esempio il Liceo Scientifico statale Federico II di Svevia). La zona in cui si trova l'immobile è prossima anche ad altre importanti strade cittadine quali Via Bari (SS 96) e Via Santeramo in Colle (SP 235).

L'ingresso al locale, **attualmente adibito a macelleria**, è caratterizzato da una porta ricavata all'interno di una vetrina, dotata di sopraluce, con telaio fisso e mobile di colore bianco. Una volta entrati ci si trova nel locale commerciale con altezza interna pari a circa 3,45 metri, occupato da banco frigo e dalle attrezzature necessarie allo svolgimento della attività (frigorifero, banco carni, banco di taglio, ecc.). Sulla destra dell'ingresso si trova un gabbiotto di colore bianco, adiacente al forno a legna ricavato nella muratura e inquadrato da una cornice in mattoncini di laterizio. Oltre al locale commerciale rivestito fino a 2,55 metri, è presente un retro/laboratorio, in cui è collocato il bagno (dotato di antibagno) accessibile da porta a soffietto di 70 cm e con altezza interna pari a 2,40 metri e una cella frigorifera.

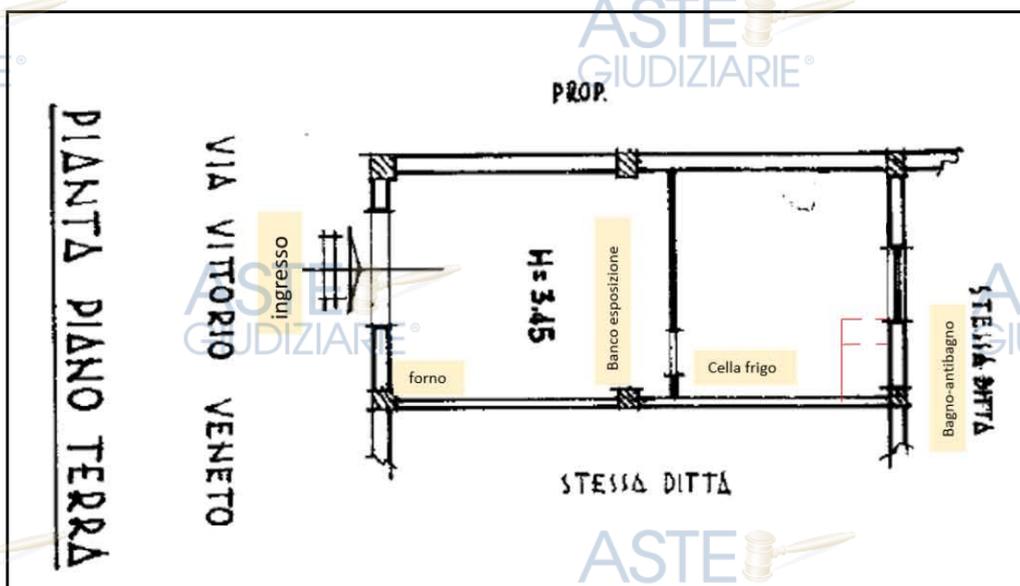
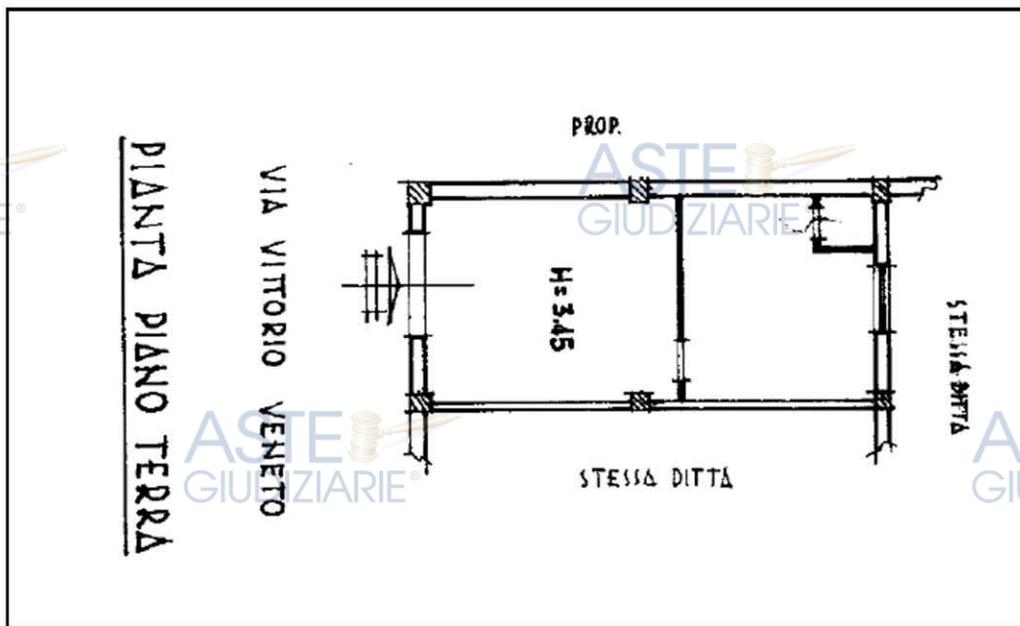
In sintesi rispetto a quanto rilevato nel 2011, la distribuzione interna degli ambienti è rimasta inalterata al pari delle condizioni d'uso e manutenzione dell'immobile. Si allegano alcuni fotogrammi relativi agli ambienti esterni che se confrontati con quelli del 2011 non mostrano variazioni sostanziali.







Si riporta di seguito la **planimetria catastale** dell'immobile e la **planimetria dello stato dei luoghi** che differiscono leggermente per la posizione del bagno. Trattasi di variazione compositiva che non comporta incrementi della volumetria. La planimetria dello stato dei luoghi riporta schematicamente l'allestimento della macelleria (frigo, bancone, forno.....).



STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto della procedura, l'immobile era occupato dal sig. _____
 il quale riferiva di essere conduttore dell'immobile pignorato in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale da egli stipulato con la locatrice sig.ra _____
 in data 22.03.2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 30.03.2012 con inizio a far data del 22.03.2012 e con tacito rinnovo per ugual periodo in difetto di disdetta al prezzo di € 620,00 mensili quale canone di locazione, canone che espressamente riferisce il sig. _____
 provvedere a tutt'oggi a corrispondere alla locatrice.

TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

In merito a tale aspetto valga quanto già in precedenza relazionato.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Sulla scorta della documentazione depositata in Cancelleria in data 15/12/2010, con riferimento al ventennio precedente la data del pignoramento in oggetto (1990-2010), risultano sull'immobile di proprietà dell'esecutata, **sig.r:** _____ le seguenti formalità:

Formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca a favore di Banca Popolare della Murgia Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede legale e direzione generale in Altamura c.f. 00307300723, contro _____ nata ad _____ tra-
 scritta ai nn. 25499/3154 presentata in data 30/07/1993 e variata in data 17/04/2000. Tra l'Elenco delle Annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive relative alla Nota di trascrizione n.rp. 3154 del 30/07/1993 c'è L'ANNOTAZIONE PRESENTATA IN DATA 17/10/2008 AI NN. 49506/7407, TIPO DI ATTO: SURROGAZIONE ;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 10/06/1994 a favore di S.A.F. S.r.l. - Studio _____ in persona dell'Amministratore Unico _____ con sede in Barletta p.i. _____, contrc _____ nata ad Altamura ilm _____
 trascritta ai nn. 21680/16253 presentata in _____

data 04/07/1994. Tra l'Elenco delle Annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive relative alla Nota di trascrizione n. 16253 del 04/07/1994 c'è L'ANNOTAZIONE PRESENTATA IN DATA 01/07/1997 AI NN. 22324/2115, TIPO DI ATTO: RESTRIZIONE DEI BENI;

- Atto di pignoramento immobiliare a favore di

nata

trascritto ai nn. 54246/34119

presentata al n. 244 in data 01/12/2010. Tra Nella SEZIONE D - Ulteriori Informazioni si dice che: *si precisa che l'immobile descritto al Quadro B della presente nota è costituito da locale al piano terra della superficie di mq. 45 circa avente accesso dalla Via Vittorio Veneto 21/b; in catasto riportato al Foglio di mappa 161 Particella 2785 sub. 8 che, a seguito di variazione del 27/11/2001 n. 28599.1/2001 in atti dal 27/11/2001 (protocollo n. 689717) Rett. Uff. Meccanizzazione, ha assunto i seguenti nuovi dati: Foglio 161, Particella 2758 sub.8;*

E' stato eseguito un aggiornamento della situazione ipocastale alla data del 23.02.2025. Interrogato l'applicativo Sister con riferimento ai dati catastali dell'immobile è emerso che non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta:

		Ispezione Ipotecaria	
Direzione Provinciale di BARI Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 23/02/2025 Ora 18:24:58 Pag. 1 - Fine	
Ispezione telematica per immobile Motivazione ctu Richiedente MRLPQL per conto di 80018350720		Ispezione n. T32460 del 23/02/2025	
Dati della richiesta			
Immobile :	Comune di ALTAMURA (BA) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 161 - Particella 2758 - Subalterno 8 dal 01/01/1990 al 20/02/2025		
Periodo da ispezionare:			
Situazione aggiornamento			
Periodo informatizzato dal	25/01/1996 al	21/02/2025	
Elenco immobili NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA			

Tuttavia interrogando la posizione della sig.ra

sono emerse una serie 11 formalità.

(cfr. all.xx). Con riferimento all'immobile pignorato, tuttavia, non è emersa alcuna variazione/

aggiornamento rispetto alla situazione precedentemente riportata nella originaria perizia:

		Ispezione ipotecaria	
Ufficio Provinciale di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 23/02/2025 Ora 18:21:52	
Pag. 1 - segue			
Ispezione telematica			
Motivazione ctu	n. T1 31968 del 23/02/2025		
	Inizio ispezione 23/02/2025 18:19:58		
Richiedente MRLPQL per conto di 80018350720	Tassa versata € 4,00		
Nota di trascrizione			
Registro generale n.	54246		
Registro particolare n.	34119	Presentazione n. 244	del 01/12/2010
Sezione A - Generalità			
Dati relativi al titolo			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	6012
Data	23/11/2010	UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO D	Codice fiscale 800 185 30727
Pubblico ufficiale	BARI		
Sede	BARI (BA)		
Dati relativi alla convenzione			
Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE		
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
Voltura catastale automatica	NO		
Sezione B - Immobili			
Unità negoziale n.	1		
Immobile n. 1			
Comune	A225 - ALTAMURA (BA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 161	Particella	2785
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Subalterno	3
Indirizzo	VIA VITTORIO VENETO	Consistenza	35 metri quadri
Piano	T		N. civico 21/B

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Si rimanda alla precedente relazione.

REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alla precedente relazione.

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Si procederà nel seguito alla rideterminazione della stima dell'immobile avendo già stimato l'immobile nell'anno 2011 in c.t. € **125.000,00**. Il metodo utilizzato è il medesimo ovvero è stato utilizzato il **criterio di stima comparativo**, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro delle singole unità immobiliari, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- **Indagini di mercato immobiliare** nel Comune di Altamura;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI).**

La banca dati OMI all'anno 2024 (II tabella) denota una sensibile flessione dei valori di mercato al metro quadro rispetto ai valori del 2010 (prima tabella) di circa il 30 %:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1650	1900	L	8,3	9,7	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1200	1500	L	6	8,4	L

La stessa analisi del mercato, circoscritta, alla via Vittorio Veneto restituisce un dato di compravendita, che tenuto conto della riduzione del 20% per effetto della inevitabile trattativa privata, restituisce un importo al metro quadro di € 1.500,00.

🕒 Annuncio aggiornato il 24/02/2025

Descrizione

Riferimento: **ALTM-V.Veneto_115K**

ALTAMURA - VIA VITTORIO VENETO 61

In vendita - Locale commerciale ristrutturato in zona centrale

In Via Vittorio Veneto, nel cuore di Altamura, zona centrale ad alto passaggio pedonale e

✓ [LEGGI TUTTO](#)

Caratteristiche

Contratto

Vendita

Superficie

60 m²

Piano

Piano terra

Vetrine

1 vetrina su strada

Uso edificio attuale

Commerciale

Tipologia

Locali

1 locale, 1 bagno

Totale piani edificio

1 piano

Disponibilità

Libero



Negozio - Locale commerciale in Vendita

€ 115.000

🏠 1 locale

📏 60 m²

🚿 1 bagno

🏠 Piano T

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

Analizzati dunque il contesto urbanistico – edilizio centrale in cui si colloca l'immobile, tenendo anche conto delle le caratteristiche morfologiche - costruttive dell'unità immobiliare oggetto di analisi, locale in stabile che comunque si presenta in buone condizioni manutentive, le valutazioni fornite dalle agenzie immobiliari e dalla Banca Dati dell'OMI, e l'andamento decrescente del mercato rispetto all'anno 2010 è lecito assumere come costo unitario: **€/m² 1.500,00**.

Quindi, si è determinata la superficie commerciale alla quale applicare i valori unitari di mercato. Nella determinazione della superficie commerciale si è riscontrato la presenza di un refuso; dal ricalcolo e dalle verifiche eseguite in situ si è rilevata una superficie di 54 metri quadri.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del **Lotto** risulta essere il seguente:

$$\text{VALORE TOTALE} = \text{€/m}^2 1.500,00 \times \text{m}^2 54 = \text{€ } 81.000,00$$

diconsi Euro ottantunomila/00

In accordo al quesito 3.f), va effettuato un adeguamento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Quindi:

$$\underline{15\% \text{ di } \text{€ } 81.000 = \text{€ } 12.150,00}$$

Pertanto il valore finale del Lotto al netto delle decurtazioni è pari a:

$$\text{VALORE A BASE D'ASTA} = 80.000,00 - 18.696,60 = \text{in c.t. } 68.000,00 \text{ €}$$

diconsi Euro sessantottomila

Non si ritiene necessario applicare un'ulteriore decurtazione in relazione allo stato di fatto e di diritto dell'immobile atteso che il contratto di affitto è in scadenza (marzo 2012).

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pasquale Maurelli

Allegati:

All. n.	1	Visure catastali aggiornate
All. n.	2	Visure ipocatastali aggiornate