



TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE

Procedimento n. 07/2015 R.G.Mis.Prev.

COADIUTORE dell'A.N.B.S.C.

Dott. Giovanni OLIVETO

Via degli Orti, n°47

76121 Barletta (BT)

PERIZIA DI STIMA

del 10/09/2024

ESPERTO STIMATORE

arch. Giovanni FORLANO

CF: FRLGNN64C02A285Y

con studio in ANDRIA (BT) indirizzo VIA F. CAVALLOTTI 1

telefono: 0883.594737 cellulare: 368.649243

e-mail: g.forlano@archiworld.it

PEC: giovanni.forlano@archiworldpec.it



INDICE

INDICE.....	2
DATI GENERALI.....	3
PREMESSA.....	3
LOTTO UNICO.....	4
Identificazione del bene.....	4
Descrizione del bene.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Titolarità.....	6
Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	7
Stato di possesso del bene.....	8
Formalità, vincoli o oneri.....	8
Spese condominiali.....	8
Determinazione del valore dell' immobile confiscato.....	9
ALLEGATI.....	11





DATI GENERALI



PROCEDIMENTO N. 07-2015

SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE



Recapiti del coadiutore dell'A.N.S.B.C.:

Indirizzo studio: VIA DEGLI ORTI 47

Indirizzo E-mail: g.oliveto@libero.it

Indirizzo PEC: giovannioliveto@odcetrani.it



Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: VIA F. CAVALLOTTI 1

Indirizzo E-mail: g.forlano@archiworld.it

Indirizzo PEC: giovanni.forlano@archiworldpec.it



Date significative

Nomina dell'esperto stimatore 17/01/2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore 18/01/2024

Primo accesso ai luoghi di causa 08/02/2024



PREMESSA

Elenco dei beni nel comune di Canosa di Puglia (BT) via M.R. Imbriani n. 20

LOTTO UNICO

Locale commerciale con retrostante deposito al piano terra, Cat C/1, consistenza 71 mq, superficie catastale 121 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 88 P.Ia 683 sub 1





Identificazione del bene.

BENE 1 (LOCALE COMMERCIALE)

Confini.

Il bene 1 (locale commerciale), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con locale e vano scala condominiale,
- a est con strada pubblica di via M.R.Imbriani,
- a sud con vano scala condominiale,
- a ovest con area pubblica a verde.

Dati catastali.

Il bene 1 (locale commerciale) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio **88**
- Particella **683**
- Sub **1**
- Categoria **C/1**
- Classe **6**
- Consistenza **71 mq**
- Superficie catastale **121 mq**
- Rendita **€ 1.510,74 €**
- Piano Terra

Corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

In sede di sopralluogo e dal rilievo effettuato sono emerse difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Consistono in:

- assenza in planimetria dell'antibagno
- assenza in planimetria del muro divisorio tra il negozio e il deposito

Al fine della regolarizzazione catastale è necessario un documento di aggiornamento degli atti (DOCFA) da parte di un tecnico abilitato.

Oneri e spese tecniche per regolarizzazione catastale (variazione DOCFA) € 600,00.





Descrizione del bene.



BENE 1 (Locale commerciale)

Descrizione.

Il locale commerciale oggetto di stima è al piano terra di un complesso edilizio condominiale finito di costruire nel comune di Canosa di Puglia negli anni 1980.

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è composto da cinque piani fuori terra ad uso civili abitazioni, eccetto il piano terra destinato ad attività commerciale, i piani interrati destinati ad autorimessa. L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato e solai latero cementizi negli anni "80", è rivestito esternamente per la parte basamentale con lastre di travertino, mentre la restante parte risulta rifinita con pittura murale del tipo spatolato, ringhiere in ferro per i balconi.

Il locale è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria nell'anno 2011 e si sviluppa su un unico livello.

È composto da un ampio vano prospiciente la via M.R.Imbriani (negozio) un piccolo bagno con relativo antibagno, un ulteriore ampio vano retrostante (deposito) per una superficie commerciale complessiva di 120,38 mq.

Tutti i vani principali (negozio e deposito) sono finestrati, il bagno e l'antibagno sono privi di finestre e dotato di aspiratore. L'accesso al locale avviene dal civico 20 di via M.R.Imbriani, il vano deposito retrostante beneficia di una ampia finestra, non affacciabile, sull'area pubblica a verde.

L'edificio si trova nella zona centralissima del Comune di Canosa di Puglia, a ridosso della villa comunale e della Cattedrale, sull'arteria principale comunale.

La zona offre un'ampia disponibilità di parcheggi pubblici con sosta a pagamento.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Il bene in questione è libero, è stato effettuato accesso a mezzo del coadiutore dell'A.N.B.S.C. Dott. Giovanni OLIVETO.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'immobile è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale tenuto conto però l'assenza di utilizzo da circa 10 anni. Vi è presente l'unità per la climatizzazione, non potendone verificare il suo funzionamento. All'interno del locale sono presenti alcuni componenti degli arredi e dell'allestimento del negozio che precedentemente lo occupava (faretti da incasso, scaffali, espositori).

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna del locale commerciale, misurata tra pavimento e controsoffitto, è di 3,35 m, del locale deposito 3,55 m.

Il pavimento del negozio è realizzato con parquet laminato, il deposito risulta pavimentato con marmette cementizie, bagno e antibagno in piastrelle ceramiche. Le pareti interne sono finite a intonaco e tinteggiate di colore bianco, ad eccezione del bagno e antibagno in cui le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio del bagno), impianto elettrico.

Il quadro elettrico è posizionato all'interno del vano deposito ed è dotato di interruttori differenziali, non potendone verificare il corretto funzionamento in quanto l'unità è sprovvista di allaccio elettrico in quanto cessato.

Il locale è dotato di un imponente serramento esterno in ferro verniciato (parte funge da ingresso e parte da vetrina espositiva) porte interne in legno tamburato, finestra di illuminazione del vano deposito in ferro.



Regolarità edilizia.



La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima (sub 1, piano terra) è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n.66 rilasciata dal Comune di Canosa di Puglia in data 11/07/1977, n. 100 del 09/05/1979, successivi provvedimenti con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 13/03/1980 e 25/03/1980.

L'edificio fu dichiarato agibile con autorizzazione di abitabilità del 15/01/1985.

Con Comunicazione Inizio Lavori del 14/11/2011(C.I.L.) l'immobile è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria al fine di adibirlo a negozio delimitando anche il vano deposito, il bagno e l'antibagno.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canosa di Puglia. Se ne allega un estratto significativo.

All'interno del fascicolo non risulta altra documentazione relativa ad interventi edilizi successivi.



Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto allegato all'ultima autorizzazione non sono state rilevate difformità.



Titolarità.

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene a:

1. MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE (Proprietà 1/1)
codice fiscale: 80207790587
indirizzo: sede in Roma



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

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE (Proprietà 1/1)



Il MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE ha acquisito la piena proprietà del bene in oggetto con SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 08/11/2018 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Sede BARI (BA) Repertorio n. 12 - DECRETO DI CONFISCA DEFINITIVO Trascrizione n. 6364.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 19/04/2019.





Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.



Trascrizioni:

- **Atto Giudiziario - Decreto sequestro ordinario**

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Trani il 19/03/2015

Reg. gen. 5619- Reg. part. 4478

A favore di Erario dello Stato

Contro -

Formalità a carico del procedimento



- **Atto Giudiziario - Decreto sequestro**

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Trani il 24/05/2018

Reg. gen. 11770- Reg. part. 8994

A favore di Ministero dell'Economia e delle Finanze

Contro

Formalità a carico del procedimento



- **Atto Giudiziario - Decreto di confisca definitivo**

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Trani il 19/04/2019

Reg. gen. 8517- Reg. part. 6364

A favore di Ministero dell'Economia e delle Finanze

Contro

Formalità a carico del procedimento





Stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso eseguito in data 08/02/2024, con la presenza del coadiutore dell'A.N.S.B.C. dott. Giovanni Oliveto, l'immobile pignorato è attualmente libero.



Formalità, vincoli o oneri.

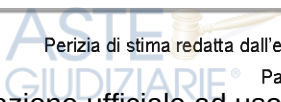
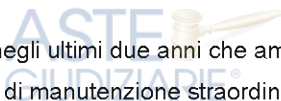
Non si è a conoscenza di presenza di vincoli condominiali.



Spese condominiali.

Come dichiarato dall'Amministratore di Condominio Sig.

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a € 200,00;
- spese straordinarie già deliberate ed eseguite (anche se il relativo debito non è ancora scaduto) ammontano a € 4.292,84 euro;
- spese ordinarie non pagate negli ultimi due anni che ammontano a € 1.547,16 (€ 1.391,16 + € 156,00) al 30.04.2024;
- non risultano deliberati lavori di manutenzione straordinaria.



Determinazione del valore dell'immobile confiscato.

Criteri di calcolo

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Canosa di Puglia, ed inoltre siti internet.

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

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "B1/centrale/VIA A. DE GASPERI - VIA BALILLA - VIA C.GOLDONI - VIA D.ALIGHIERI - CORSO G. GARIBALDI" (anno 2023, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 1.100,00 e 1.600,00 euro/mq il valore di mercato di negozi con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare un incremento al valore massimo di quello succitato, trattasi di un locale collocato in un complesso condominiale di pregio, i cui locali al piano terra sono utilizzati da primari istituti di credito e importanti attività commerciali, il valore unitario è pari a 1.700,00 euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 08.02.2024 - 22.03.2024 - 10.04.2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene 1 (locale commerciale)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	110,20 mq	120,38 mq	1	120,38 mq	3,35-3,55 m	TERRA
Totale superficie convenzionale				120,38 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				120,38 mq		



Valore di stima



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 (locale commerciale)	120,38 mq	1.700,00 €/mq	204.646,00 €	100,00%	204.646,00 €
Valore di stima:					204.646,00 €



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Importo
Oneri e spese tecniche per regolarizzazione catastale (variazione DOCFA)	€ 600,00	€ 600,00
Spese condominiali (al 30/04/2024)	€ 5.840,00	€ 5.840,00



Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di:

€ 204.046,00 con il saldo delle spese condominiali a carico del Procedimento.



Il valore di stima finale è di:

€ 198.206,00 con il saldo delle spese condominiali a carico dell'aggiudicatario.





ALLEGATI

- A1 Rilievo fotografico n. 21 foto
- A2 Inquadramento immobile su google maps
- A3 Verbale delle operazioni peritali
- A4 Visura catastale
- A5 Planimetria catastale
- A6 Estratto di mappa
- A7 Ispezioni ipotecarie
- A8 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- A9 Rilievo planimetrico dell'immobile
- A10 Estratto documentazione SUE
- A11 Comunicazione spese e debitoria condominiale



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore 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.

Andria, 10.09.2024



Arch. Giovanni Forlano

