

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

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA AD IMMOBILE SITO IN ALTAMURA (BA)

ALLA 1° TRAVERSA DI VIA 2 GIUGNO N°28-30, PIANO TERRA

(Foglio 160, particella 749, sub 46)

LOTTO 1.1

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	pag. 3
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3

LOTTO 1.1 - 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. 7
4.0 Regolarità edilizia e urbanistica	pag. 9
5.0 Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sul bene oggetto della stima	pag. 10
5.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 10
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. 14

ALLEGATI



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

UNICREDIT s.p.a.
contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
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 riguarda un locale ad uso deposito sito in Altamura (BA) alla 1° traversa di via 2 Giugno n°28-30, denominato lotto 1.1 nella presente perizia. Con lettere raccomandate a.r. (cfr. All. 1) del 06/08/2013 venivano comunicate al debitore esecutato, proprietario dell'immobile in oggetto, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 1.1:

COMUNE di Altamura (BA) - piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX sita in Altamura (BA) alla 1° traversa di via 2 Giugno n°28-30.

1.0 Identificazione del Bene oggetto di stima

L'immobile, come illustrano la planimetria allegata (cfr. All. 3), nonchè il rilievo fotografico (cfr. All. 4), è costituito da locale ad uso deposito al piano terra con cortile di pertinenza.



1.1 Dati catastali

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

	Fgl.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
Altamura	160	749	46	D/8			2.352,50 €

1.2 Confini

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

2.0 Descrizione analitica dell'immobile

Il locale oggetto di stima è sito in Altamura (Bari) e ha affaccio principale sulla 1° traversa di via 2 Giugno tramite due ampie vetrine, rispettivamente al civico 28 e 30. Il muro perimetrale confinante con la rampa carrabile condominiale è dotato di luci legali che contribuiscono a garantire un buon rapporto areoilluminante.

Il locale è privo di tramezzature e l'ampia luce fra i pilastri permette buona adattabilità progettuale interna.

Le travi calate presenti all'interno del locale non creano alcuna limitazione, in quanto è garantita una altezza minima di oltre 3 metri dal pavimento all'intradosso delle travi.

In fondo al muro perimetrale, dotato di luci legali, una ampia vetrina con annessa saracinesca permette l'accesso al cortile di pertinenza; che a parere dello scrivente, costituisce importante valore aggiunto per eventuale posizionamento U.T.A. e impianti in genere.

Nel complesso il locale presenta un discreto grado di finiture. Il bene al momento del sopralluogo è risultato libero (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
Copertura		Buona

Prospetti		Buono
Finiture interne	Intonaco civile liscio idropitturato	Buono
Pavimenti	Materiale lapideo	Buono
Infissi esterni	Alluminio e saracinesche	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 citofonico	Presente	Buono
Elementi supplementari	cortile di pertinenza	Ottimo



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				
Laboratorio	235,81	219,45	1	235,81
Cortile	30,00		1/3	10
TOTALE				245,81

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 discrete.

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 XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX. (cfr. All. 8).

3.1 Provenienza

Titolarità della proprietà nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (*Di seguito ispezioni ipotecarie, le trascrizioni complete sono presenti nell' All. 8*).

- Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficio Giudiziale Tribunale di Bari sezione distaccata Altamura, in data 20 marzo 2013 repertorio numero 65/2013, trascritto a Bari il 24 aprile 2013 ai numeri 14844/11163 a favore di UNICREDIT S.P.A., codice fiscale 00348170101 contro XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Bari, in data 29 settembre 2011 repertorio numero 383, trascritta a Altamura (BA) il 9 dicembre 2011 ai numeri 50519/10104 a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A., codice fiscale 00604840777 contro XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Bari sez. Altamura, in data 11 giugno 2011 repertorio numero 1873/2011, trascritta a Bari il 27 ottobre 2011 ai numeri 44613/9073 a favore di codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Bari, in data 11 febbraio 2011 repertorio numero 787, trascritta a Bari in data 11 marzo 2011 ai numeri 10927/2667 a favore di UNICREDIT S.P.A., codice fiscale 00348170101 contro XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale . XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, atto rogito dal notaio Stigliano Clemente in data 30 giugno 2005 repertorio numero 52499, iscritta a Altamura (BA) in data 06 luglio 2005 ai numeri 35061/9086 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena codice fiscale 00884060526 contro XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

- 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 XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

- 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 XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

- 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 XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

- 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 XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

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).

Dall'indagine e 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 della documentazione è emersa la mancata comunicazione della divisione dell'intero 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 a € 290.000,00 e spese pari a € 40.000,00 per un totale di € 1.416.000,00.

- 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 fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e 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 1.500,00 e €/mq 1.700,00, 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 periferica, ma ben collegata al centro cittadino.

Gli elementi a base della stima sono quindi:

COMUNE di Altamura (BA) - piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX sita in Altamura (BA) alla 1° traversa di via 2 Giugno n°28-30.

S.C. - Superficie Commerciale (Catastale)

PIANO TERRA

Locale con cortile 245,81 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 e la superficie scoperta di pertinenza, appare congruo e prudentiale dare un valore pari a **€ 1.600,00/mq**:

Superficie commerciale mq 245,81 x €/mq 1.600,00 = € 393.296,00

Valore locale:

€ 393.296,00



Al valore di mercato di € 393.296,00 corrispondente al valore del bene in condizioni di libero mercato, è opportuno applicare:

- *un abbattimento forfettario del 15% pari a € 58.994,40*, 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.

$$€ (393.296,00 - 58.994,40) = € 334.301,60$$

e quindi il valore di diritto è pari a € 334.301,60, in CTU € 334.000,00 (trecentotrentaquattromila/00)

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

Lotto 1.1	COMUNE di Altamura (BA) - piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX sita in Altamura (BA) alla 1° traversa di via 2 Giugno n°28-30.	€ 334.000,00
----------------------------	--	---------------------

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



A
GIU

