

*Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura*

**TRIBUNALE DI BARI  
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° 145/2020**

**PRESIDENTE DOTT. RUFFINO ANTONIO**

**LOTTO N. 1**

**C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO**



## INDICE

### **LOTTO N.1**

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	PAG. 3
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	PAG. 4
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI .....	PAG. 5
VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE .....	PAG. 5
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....	PAG. 6
FORMAZIONE LOTTO N° 1 .....	PAG. 7
STATO DI POSSESSO .....	PAG. 7
ALLEGATI .....	PAG. 7



## LOTTO N.1

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia, sono di proprietà 1/1 [REDACTED] con [REDACTED] e facenti parte del fabbricato "**TORRE B**" **Scala A**, composto di 12 piani oltre il piano terra, sito nel Comune di Casamassima, Strada Statale 100 km 18 n.c., all'interno del Centro Commerciale Direzionale "Il Baricentro", confinanti con strade interne, stessa proprietà Scala B e foglio 22 particella 18 sub 76 [REDACTED].

Più precisamente gli immobili facenti parte del Lotto n. 1 riguardano le seguenti unità immobiliari:

- vano scala dal secondo al dodicesimo piano
- locali commerciali-direzionali dal secondo al dodicesimo piano.

Le unità immobiliari sono identificate catastalmente come segue:

	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			
	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Scala	Categoria	Piano	Consistenza	Rendita
1.		22	18	77	A		2°-12°	Ente Comune	
2.		22	18	78	A	D/8	2°		€ 3.800,00
3.		22	18	79	A	D/8	2°		€ 3.540,00
4.		22	18	80	A	D/8	3°		€ 3.800,00
5.		22	18	81	A	D/8	3°		€ 3.540,00
6.		22	18	82	A	D/8	4°		€ 3.800,00
7.		22	18	83	A	D/8	4°		€ 3.540,00
8.		22	18	84	A	D/8	5°		€ 3.800,00
9.		22	18	85	A	D/8	5°		€ 3.540,00
10.		22	18	86	A	D/8	6°		€ 3.800,00
11.		22	18	87	A	D/8	6°		€ 3.540,00
12.		22	18	88	A	D/8	7°		€ 3.800,00
13.		22	18	89	A	D/8	7°		€ 3.540,00
14.		22	18	90	A	D/8	8°		€ 3.800,00
15.		22	18	91	A	D/8	8°		€ 3.540,00
16.		22	18	92	A	D/8	9°		€ 3.800,00
17.		22	18	93	A	D/8	9°		€ 3.540,00



18.		22	18	94	A	D/8	10°		€ 3.800,00
19.		22	18	95	A	D/8	10°		€ 3.540,00
20.		22	18	96	A	D/8	11°		€ 3.800,00
21.		22	18	97	A	D/8	11°		€ 3.540,00
22.		22	18	98	A	D/8	12°		€ 3.800,00
23.		22	18	99	A	D/8	12°		€ 3.540,00

## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- **Descrizione:** il lotto comprende immobili dal piano secondo al dodicesimo piano ad uso commerciale/direzionale, della Scala “A” della “Torre B” sita nel complesso “Il Baricentro” in Casamassima (Ba).
- **Consistenza:** ogni piano, dal secondo al dodicesimo, comprende due unità catastali, composte da un ampio corridoio e uno o più ambienti suddivisi da strutture in cartongesso/removibili, oltre bagni, vano tecnico, ripostigli e disimpegni.

La superficie commerciale è stata calcolata come indicato della relazione generale e così come specificato nella tabella che segue:

Piano	Destinazione	Subalterni	Superficie commerc. [mq]
2°	Commerciale/direzionale	78-79	761,94
3°	Commerciale/direzionale	80-81	761,94
4°	Commerciale/direzionale	82-83	761,94
5°	Commerciale/direzionale	84-85	761,94
6°	Commerciale/direzionale	86-87	761,94
7°	Commerciale/direzionale	88-89	761,94
8°	Commerciale/direzionale	90-91	761,94
9°	Commerciale/direzionale	92-93	761,94
10°	Commerciale/direzionale	94-95	761,94
11°	Commerciale/direzionale	96-97	761,94
12°	Commercial/direzionale	98-99	761,94
	<b>TOTALE</b>		<b>TOTALE 8.381,34</b>

- **Caratteristiche costruttive:**
  - ✓ strutture portanti verticali in cemento armato;
  - ✓ solai con tegoli in cemento armato prefabbricato;
  - ✓ copertura a terrazza;
  - ✓ pareti esterne in calcestruzzo pitturato al quarzo;



- ✓ pareti interne in cartongesso;
  - ✓ pavimenti prevalentemente con piastrelle 30x30 cm in linoleum;
  - ✓ bagni rivestiti con carta parati cerata;
  - ✓ infissi esterni in alluminio preverniciato di colore nero e doppio vetro in cristallo float da 6/7 mm, mentre al piano terra in alluminio preverniciato di colore nero completi di vetrocamera;
  - ✓ infissi interni tagliafuoco in lamiera verniciata per i vani scala e locali tecnici al piano;
  - ✓ porte ad una o a due ante in alluminio preverniciato per l'accesso alle unità tipo;
  - ✓ infissi in lamiera di acciaio verniciato per i locali tecnici dei locali copertura.
- **Impianti:** elettrico ed idrico sono sotto traccia, mentre quello di riscaldamento sono del tipo misto: ventilconvettori e aria primaria, come meglio specificato nella parte generale.

### **3. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

---

La sottoscritta, durante il sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto della presente perizia, ha riscontrato che non sono occupati.

### **4. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE**

---

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano conformi ai titoli urbanistici abilitativi riportati nella parte generale, ad eccezione:

1. altezza complessiva dell'edificio, per la quale è stata ipotizzata una sanatoria ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001.
2. altezze nette interne dei piani, per le quali è stata calcolata una rimozione della controsoffittatura per l'adeguamento sia al progetto approvato, sia alle norme igienico sanitarie previste dal D.M. del 05/07/1975.

Si precisa che le planimetrie catastali differiscono solamente per la distribuzione interna degli ambienti, che come è stato già precisato nella parte generale è suddivisa, così come previsto dalle autorizzazioni edilizie, con strutture in cartongesso/removibili realizzate secondo le esigenze delle utenze.



## **5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

---

Per la determinazione del valore di mercato, si rimanda alla parte generale della presente perizia. Si è determinato il valore di € **751,17** per mq di superficie commerciale da applicare alla stima.

La superficie commerciale del Lotto 1 costituito dagli immobili nella Torre B scala A è di **8.381,34 mq** ed il valore è così calcolato:

$$\text{m}^2 8.381,34 \times \text{€ } 751,17 = \text{€ } 6.295.811,17$$

Considerando tuttavia il costo necessario per i lavori indicati nella parte generale relativi alla demolizione del controsoffitto con i conseguenti adeguamenti impiantistici, quantificato in € 322.703,44 (€/mq 40,81 x mq 718,86 superficie calpestabile x 11 piani), ed altresì la decurtazione afferente alla sanzione comminabile a seguito della maggiore altezza del fabbricato, stimata in € 665.343,13 (pari a € 2.744.000 x 8.381,34mq/ 34.566,22mq<sup>1</sup>).

Pertanto:

$$\text{€ } 6.295.811,17 - \text{€ } 322.703,44 - \text{€ } 665.343,13 = \text{€ } 5.307.764,60$$

Detto valore subirà un abbattimento forfettario (pari al 15%) sul valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, così come richiesto dal Giudice nel verbale di Giuramento dell'Esperto.

$$\text{€ } 5.307.764,60 \times 15 \% = \text{€ } 796.164,69$$

$$\text{€ } 5.307.764,60 - \text{€ } 796.164,69 = \text{€ } 4.511.599,91$$

Il valore di € 4.511.599,91 viene arrotondato a € **4.511.000,00**.

### **VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE**

**€ 4.511.000,00**

---

**1** Pari alle superfici dell'intero immobile.



## **6. FORMAZIONE DEL LOTTO 1**

---

Si individua il lotto 1 così costituito:

**Proprietà 1/1 di locali ad uso commerciale-direzionale**, della [REDACTED]  
[REDACTED] dal piano secondo al piano dodicesimo, identificati al NCU al foglio 22 particella 18 dal sub 77 al sub 99 categoria D/8, facenti parte del fabbricato “Torre B” Scala A, composto di 12 piani oltre il piano terra, sito nel Comune di Casamassima, Strada Statale 100 km 18 n.c., all’interno del Centro Commerciale Direzionale “Il Baricentro”, confinanti con strade interne, stessa proprietà Scala B e particella 76 [REDACTED]

**Per un valore complessivo di € 4.511.000,00**

## **7. STATO DI POSSESSO**

---

I beni oggetto della stima sono in possesso della [REDACTED] e non sono occupati.

## **8. ALLEGATI**

---

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dal 2° al 12° piano

Altamura maggio 2020

Il CTU  
(arch. Maria Santoro)





**Piano secondo**



**Piano terzo**



**Piano quarto**







**Piano quinto**



**Piano sesto**



**Piano settimo**





**Piano ottavo**



**Piano nono**



**Piano decimo**





**Piano undicesimo**



**Piano dodicesimo**



**Particolari strutturali**

