

*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. 2

C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO



INDICE

LOTTO N.2

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	PAG. 3
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	PAG. 4
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	PAG. 5
VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE	PAG. 6
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	PAG. 6
FORMAZIONE LOTTO N° 2	PAG. 7
STATO DI POSSESSO	PAG. 8
ALLEGATI	PAG. 8



LOTTO N.2

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia, sono di proprietà 1/1 di [REDACTED] e facenti parte del fabbricato **“TORRE B” Scala B**, 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 A e Scala C e foglio 22 particella 18 sub 63 [REDACTED]

Più precisamente gli immobili facenti parte del Lotto n. 2 riguardano:

- due unità immobiliari al piano terra
- vano scala dal secondo al dodicesimo piano
- locali commerciali-direzionali dal primo 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	62	B	D/8	T		€ 4.544,82
2.		22	18	71	B	D/8	T		€ 2.277,57
3.		22	18	100	B		2°-12°	Ente Comune	
4.		22	18	48	B	D/8	1°		€ 871,50
5.		22	18	49	B	D/8	1°		€ 933,75
6.		22	18	50	B	D/8	1°		€ 896,40
7.		22	18	51	B	D/8	1°		€ 1.344,60
8.		22	18	72	B	D/8	1°		€ 1.523,55
9.		22	18	73	B	D/8	1°		€ 3.524,82
10.		22	18	101	B	D/8	2°		€ 3.850,00
11.		22	18	102	B	D/8	2°		€ 3.540,00
12.		22	18	103	B	D/8	3°		€ 3.850,00
13.		22	18	104	B	D/8	3°		€ 3.540,00



14.		22	18	105	B	D/8	4°		€ 3.850,00
15.		22	18	106	B	D/8	4°		€ 3.540,00
16.		22	18	107	B	D/8	5°		€ 3.850,00
17.		22	18	108	B	D/8	5°		€ 3.540,00
18.		22	18	109	B	D/8	6°		€ 3.850,00
19.		22	18	110	B	D/8	6°		€ 3.540,00
20.		22	18	111	B	D/8	7°		€ 3.850,00
21.		22	18	112	B	D/8	7°		€ 3.540,00
22.		22	18	113	B	D/8	8°		€ 3.850,00
23.		22	18	114	B	D/8	8°		€ 3.540,00
24.		22	18	115	B	D/8	9°		€ 3.850,00
25.		22	18	116	B	D/8	9°		€ 3.540,00
26.		22	18	117	B	D/8	10°		€ 3.850,00
27.		22	18	118	B	D/8	10°		€ 3.540,00
28.		22	18	119	B	D/8	11°		€ 3.850,00
29.		22	18	120	B	D/8	11°		€ 3.540,00
30.		22	18	121	B	D/8	12°		€ 3.850,00
31.		22	18	122	B	D/8	12°		€ 3.540,00

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

• **Descrizione:** il lotto comprende immobili dal piano terra al dodicesimo piano ad uso commerciale/direzionale, della Scala “B” della “Torre B” sita nel complesso “Il Baricentro” in Casamassima (Ba).

• **Consistenza:** due unità catastali al piano terra, sei unità catastali al piano primo e due unità catastali per ogni piano dal secondo al dodicesimo, composti 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]
T	Commerciale/direzionale	62 e 71	575,66
1°	Commerciale/direzionale	48-49-50-51-72-73	765,45
2°	Commerciale/direzionale	101-102	765,45



3°	Commerciale/direzionale	103-104	765,45
4°	Commerciale/direzionale	105-106	765,45
5°	Commerciale/direzionale	107-108	765,45
6°	Commerciale/direzionale	109-110	765,45
7°	Commerciale/direzionale	111-112	765,45
8°	Commerciale/direzionale	113-114	765,45
9°	Commerciale/direzionale	115-116	765,45
10°	Commerciale/direzionale	117-118	765,45
11°	Commerciale/direzionale	119-120	765,45
12°	Commerciale/direzionale	121-122	765,45
	TOTALE		TOTALE 9.761,06

• **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 del presente procedimento di esecuzione immobiliare ha riscontrato che ad esclusione delle unità immobiliari al piano terra, tutti le altre risultano non occupate.

Gli immobili che al piano terra risultano locati sono:



- Foglio 22 part. 18 sub 62 Scala B piano terra, Contratto di locazione tra [REDACTED] parte locatrice e [REDACTED] parte conduttrice, stipulato il 01/09/2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 017683- Serie 3T in data 27/09/2018. Il contratto di locazione prevede una durata di anni sei, un canone mensile di € 1.000,00 oltre aggiornamento ISTAT e il pagamento dei canoni di fornitura servizi alla [REDACTED]
- Foglio 22 part. 18 sub 62 Scala B piano terra, per una porzione di 145 mq, contratto di locazione tra la [REDACTED] parte conduttrice e la parte locatrice [REDACTED] del 15/02/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 3150 serie 3 il 16/03/2016. L'importo stabilito in contratto di € 22.000,00 annue con regime di esenzione dell'IVA.

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 degli immobili dal piano terra al dodicesimo piano.

La superficie commerciale pertanto è di **9.761,06** ed il valore è così calcolato:



$$\text{m}^2 9.761,06 \times \text{€ } 751,17 = \text{€ } 7.332.215,44$$

Considerando tuttavia il costo necessario per i lavori indicati nella parte generale relativi alla demolizione del controsoffitto con i conseguenti adeguamenti impiantistici, quantificato in € 354.699,30 (€/mq 40,81 x mq 724,29 superficie calpestabile – dodici piani), ed altresì la decurtazione afferente alla sanzione comminabile a seguito della maggiore altezza del fabbricato, stimata in € 774.870,63 (pari a € 2.744.000 x 9.761,06 mq/ 34.566,22mq¹).

Pertanto:

$$\text{€ } 7.332.215,44 - \text{€ } 354.699,30 - \text{€ } 774.870,63 = \text{€ } 6.202.645,51$$

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

$$\text{€ } 6.202.645,51 \times 15 \% = \text{€ } 930.396,82$$

$$\text{€ } 6.202.645,51 - \text{€ } 930.396,82 = \text{€ } 5.272.248,69$$

Il valore di € 5.272.248,69 viene arrotondato a € **5.272.000,00**.

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE
€ 5.272.000,00

6. FORMAZIONE DEL LOTTO 2

Si individua il lotto 2 così costituito:

Proprietà 1/1 di locali ad uso commerciale-direzionale, della [REDACTED], dal piano terra al dodicesimo piano, identificati al NCU al foglio 22 particella 18 sub 62 e 71 al piano terra, sub 48-49-50-51-72-73 al piano primo e dal 100 al sub 122 dal secondo al dodicesimo piano, categoria D/8, facenti parte del fabbricato "Torre B" Scala B 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,

¹ Pari alle superfici dell'intero immobile.



stessa proprietà Scala A e scala C e foglio 22 particella 18 sub 63 di [REDACTED]

Per un valore complessivo di € 5.272.000,00

7. STATO DI POSSESSO

I beni oggetto della stima sono in possesso della società [REDACTED] e non sono occupati, ad eccezione delle due unità immobiliari ad piano terra che risultano locatate, e più precisamente:

■ Foglio 22 part. 18 sub 62 Scala B piano terra, Contratto di locazione [REDACTED] parte locatrice e [REDACTED] parte conduttrice, stipulato il 01/09/2018 e registrato presso l’Agenzia delle Entrate al n. 017683- Serie 3T in data 27/09/2018. Il contratto di locazione prevede una durata di anni sei, un canone mensile di € 1.000,00 oltre aggiornamento ISTAT e il pagamento dei canoni di fornitura servizi alla [REDACTED]

- Foglio 22 part. 18 sub 71 Scala B piano terra, per una porzione di 145mq, Contratto di locazione tra la [REDACTED] parte conduttrice e la parte locatrice [REDACTED] del 15/02/2016, registrato presso l’Agenzia delle Entrate al n. 3150 serie 3 il 16/03/2016. L’importo stabilito in contratto di € 22.000,00 annue con regime di esenzione dell’IVA.

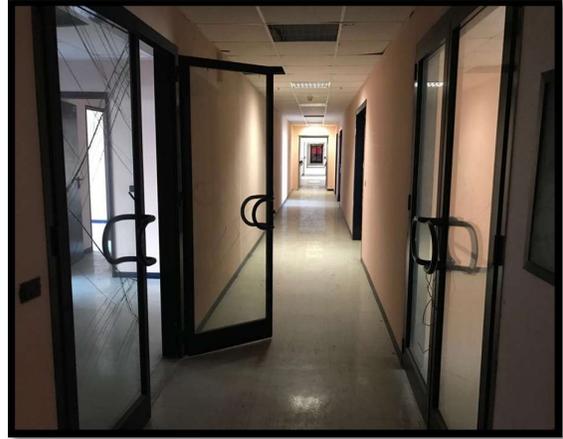
8. ALLEGATI

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

Altamura maggio 2020

Il CTU
(arch. Maria Santoro)





Piano Primo



Piano Secondo



Piano Terzo





Piano Quarto



Piano Quinto



Piano Sesto





Piano Settimo



Piano Ottavo



Piano Nono





Piano Decimo



Piano Undicesimo



Piano Dodicesimo

