

**TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 155/2022**

GIUDICE DOTT. ANTONIO RUFFINO

LOTTO 1

C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO



Consulenza tecnica di ufficio per la stima del bene nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED] in danno del sig.ra [REDACTED]

Giudice Delegato: dott. Antonio Ruffino

Tribunale di Bari

Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore dell'immobile sito nel Comune di Gioia del Colle (Ba) identificati al foglio 69 particella62 sub 2

per il procedimento esecutivo n. 155/2022 R. Gen. Esecuzioni.



INDICE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE.....	PAG. 4
DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE.....	PAG. 4
TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI.....	PAG. 9
CONFORMITA' ALLE PLANIMETRIE CATASTALI.....	PAG.10
TITOLARITA'.....	PAG.11
PROVENIENZA DEL BENE.....	PAG.12
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	PAG.12
STATO DI POSSESSO.....	PAG.15
SPEDE SI GESTIONE.....	PAG.17
CERTIFICAZIONE APE.....	PAG.17
STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	PAG.18
FORMAZIONE DEL LOTTO.....	PAG.20
ALLEGATI.....	PAG.21



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE

LOTTO 1

- **1/1 piena proprietà di immobile** sito in Gioia del Colle (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Varco per Noci n. 944, foglio 69 particella 62 sub 2, *piano terra*, categoria D/8, Rendita Catastale € 6.817,23.

L'area su cui insiste l'immobile confina con proprietà [REDACTED]
[REDACTED] stessa proprietà o altri aventi titolo.

CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
69	62	2	D/8				€ 6.817,23

Si precisa che catastalmente la Categoria D/8 corrisponde a *fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia è una unità immobiliare composta da un fabbricato utilizzato a magazzino deposito materiali per l'edilizia e macchinari per movimento terra ed annessa area scoperta di servizio, con accesso da via Dottor Giovanni Colapietro, già Varco per Noci n. 944. L'immobile sito nel Comune di Gioia del Colle a circa 1.000 mt dall'ingresso della città in direzione Noci, tipizzata urbanisticamente dal P.R.G. come zona E/2. L'intera unità immobiliare pur ricadendo in zona agricola, a seguito



di Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Gioia del Colle, ha destinazione d'uso ad attività commerciale.



Ortofoto estratta dalla cartografia di Google maps in cui si evidenzia la posizione dell'immobile.

L'area in cui ricade l'immobile si colloca nella immediata periferia dell'abitato di Gioia del Colle, confinando ad Ovest con la zona di espansione C/2 di P.R.G. (zona residenziale a basso indice di edificabilità).

L'accesso da via Dottor Giovanni Colapietro (già Varco per Noci) all'immobile oggetto della presente perizia è consentito attraversando la particella 61 foglio 69, non di proprietà della sig.ra [REDACTED], ma di proprietà degli eredi [REDACTED].

L'area risulta recintata con una struttura in muratura sul lato Nord ed Ovest, mentre al lato sud confina con la particella 62 foglio 69 sub 3-4-5 (ex sub 1) di proprietà della sig.ra [REDACTED]. L'immobile ad est confina con la particella 61 foglio 69 di proprietà degli [REDACTED]. Entrambi gli ultimi due confini non hanno una perimetrazione che li



delimiti fisicamente.

Si precisa che dalla Relazione Tecnica e dalla tavola n. 3 (Allegato n.1) allegate alla CILA prat. SUAP n. 18567/2020, a firma del progettista ing. [REDACTED], si evince che sulla particella 61 foglio 69 (proprietà [REDACTED]) grava un diritto di passaggio a favore della particella 62 foglio 69 sub 2.

L'immobile, utilizzato a deposito materiali edili e macchinari è suddiviso internamente in due distinti locali e si completa con un'annessa area scoperta di pertinenza, in parte asfaltata, adibita a deposito a cielo aperto e movimentazione merci.

Si precisa che sul lato Ovest è presente un piccolo atrio a cui si accede attraverso un cancello.



Prospetto edificio

STRUTTURA PORTANTE

Il fabbricato principale è realizzato con travi portanti in c.a.p. a sezione variabile e soprastanti tegoli prefabbricati.



Il locale adiacente invece è realizzato con struttura in latero cemento e solaio piano. L'altezza interna risulta diversa nei vari ambienti: l'immobile principale ha un'altezza di mt 4,50 sotto trave. Il locale adiacente invece ha un'altezza di circa mt 3,60.

**TAMPONATURE ESTERNE
E INFISSI**

Le murature di tamponamento sono realizzate in tufo. Sul prospetto principale sono presenti tre accessi: due con serrande meccanizzate e la terza con portone in ferro. Le finestre sono realizzate in ferro.



**PAVIMENTI
RIVESTIMENTI
TRAMEZZATURE
INTONACI**

I pavimenti, sono realizzati in battuto di cemento.



Le superfici delle pareti risultano internamente non intonacate, mentre esternamente sono intonacate e pitturate di colore bianco e grigio, con un rivestimento, nel basamento, in pietra.



IMPIANTI

E' presente solo l'impianto elettrico fuori traccia, con plafoniere posizionate sotto le travi del solaio e vi è un impianto d'allarme volumetrico.

Non sono presenti servizi igienici. Nella parte centrale dell'opificio, entrando sulla destra, vi è una soletta in c.a. che copre una riserva idrica.

Inoltre è stato realizzato l'impianto di raccolta, trattamento e smaltimento acque meteoriche previsti in base al Regolamento Regionale n. 26/2013.

Detto impianto interessa non solo il sub 2 del foglio 69 particella 62, ma anche il sub 3-4-5 (ex sub 1) appartenenti alla stessa [REDACTED]



██████████ Pertanto l'impianto risulta utilizzato dalle aree esterne di entrambi i sub, ex sub 1 e sub 2. (Allegato n. 8)

L'immobile ha di pertinenza un'area scoperta che nella parte antistante, dove sono ubicati gli accessi è pavimentata con asfalto, mentre nella parte retrostante la pavimentazione è a stabilizzato di cava e terreno vegetale.

Per gli immobili, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI

Dagli accertamenti effettuati presso il Municipio di Gioia del Colle, Ufficio Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata, è risultato che sugli immobili oggetto di stima, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 34 del 31/01/1989 per la costruzione di fabbricato rurale. (Allegato n. 2)
- Concessione in sanatoria n. 383 del 27/09/1996, pratica edilizia n. 347/95 per "realizzazione di fabbricati per attività commerciali in via provinciale Noci n.944 in Catasto al foglio 69 particella 62, nonché opere a farsi per adeguamento statico ai sensi del 50 comma dell'art. 35 della Legge 47/1985" richiedente ██████████, nella qualità di amministratore unico della ██████████ con sede in ██████████ ██████████. (Allegato n. 3)
- Richiesta da parte della sig.ra ██████████ di certificato di destinazione d'uso in cui si attesti la destinazione commerciale dell'immobile individuato in Catasto al foglio 69 particella 62 sub 2, del 09/04/2002 prot. n. 8879. (Allegato n. 4)



- Certificazione di destinazione urbanistica ad uso commerciale a firma del Dirigente U.T.C. ing. [REDACTED] del 17/04/2002 prot. n. 8879/1503. (Allegato n. 5)
- CILA prat. n. 18568/2020 inerente “modifiche distributive e realizzazione d’impianto raccolta, trasporto e smaltimento acque meteoriche”, [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] (Allegato n. 6)
- L’ unità immobiliare non è dotata di Certificato di agibilità/abitabilità.

Si precisa che planimetricamente rispetto al progetto presentato vi è difformità nelle tramezzature interne.

Inoltre, sono stati realizzati due portoni di accesso, sui muri perimetrali a Nord ed ad Ovest, che immettono in altra proprietà, pertanto al fine di adeguare lo stato dei luoghi al progetto approvato di sanatoria n. 383 del 27/09/1996, si dovrà provvedere alla rimozione dei portoni in ferro e alla chiusura dei vani porta con muratura in tufo. Si stima per l’esecuzione di detti lavori e per le relative spese tecniche una somma di € 10.000,00.

CONFORMITA’ CATASTALE

Dalle verifiche effettuate, risulta per l’immobile oggetto della presente relazione, che non vi è conformità, nella distribuzione degli ambienti interni, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, come si evince dall’integrazione al deposito della “*domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui all’art. 39 della Legge 724/94 per un fabbricato ad uso commerciale (Prat. Edil. N. 347/95)*” presentata al Comune di Gioia del Colle dalla sig.ra [REDACTED] in cui si allega l’avvenuto accatastamento. (Allegato n. 7)



TITOLARITA'

Sulla scorta della visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale di Bari, si attesta che la sig.ra [REDACTED], in regime di separazione dei beni, alla data del pignoramento del 22/03/2022, era già proprietaria in virtù di atto di compravendita dal sig.

[REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED] del 27/01/1989, con cui acquistava il fondo rustico al foglio 69 particella 62.

Si precisa che nell'atto di acquisto succitato la sig.ra [REDACTED] risulta [REDACTED]
[REDACTED]

Da accertamenti effettuati, l'Ufficiale dello Stato Civile di Gioia del Colle, dopo aver consultato gli atti di ufficio, ha certificato che la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]. (Allegato n. 8)

In virtù di questa difformità anagrafica presente nell'atto di provenienza, ad oggi i beni risultano erroneamente accatastati alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]. Pertanto **si renderà necessario provvedere ad una rettifica dell'atto di provenienza**, a rogito del notaio [REDACTED] del 27/01/1989 repertorio n. 36610 e n. 9433 di raccolta, **al fine di poter procedere alla rettifica dei dati catastali.**

Successivamente su questa particella è stato edificato il bene oggetto della presente relazione di stima e accatastato al N.C.E.U. al foglio 69 particella 62 sub 2.



PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia, sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] in virtù di atto di compravendita dal sig. [REDACTED], a rogito del notaio [REDACTED], del 27/01/1989, repertorio n. 36610 e n. 9433 di raccolta, con cui acquistava il fondo rustico al foglio 69 particella 62, trascritto presso l' Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Bari il 17/02/1989 al n. 6105 di formalità.

Successivamente il 17/06/1995 in atti dal 07/08/1995 (n. 2075.1/1995) vi è la costituzione del foglio 69 particella 62 sub 2, con indirizzo Via Vecchia Noci n. 944 piano T.

Il 28/09/2000 vi è una variazione nel classamento del 17/05/1995 pratica n. 409418, in atti dal 28/09/2000 (n. 2075.1/1995), con indirizzo Varco per Noci n. 944 piano T.

Il 02/10/2000 vi è una variazione nel classamento del 17/05/1995 pratica n. 413644, in atti dal 02/10/2000 (n. 2075.1/1995), sul foglio 69 particella 62 sub 2.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura:

1. ISCRIZIONE del 23/06/2008 - Registro Particolare 5751 Registro Generale 28986 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 96378/26280 del 20/06/2008. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro [REDACTED]
[REDACTED]



4. TRASCRIZIONE del 25/02/2020 - Registro Particolare 6661 Registro Generale 8908
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 3982/3469 del 19/02/2020. Atto tra vivi-
Locazione ultraventennale a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] per parte dell'immobile e precisamente per una superficie di 393,86
m² con l'intera area pertinenziale scoperta (la durata del contratto è stata fissata dalle parti in
25 anni, sino al 18/02/2045).

5. TRASCRIZIONE del 26/05/2022 - Registro Particolare 20295 Registro Generale 27426
Pubblico ufficiale UNEP Corte D'Appello di Bari Repertorio 176 del 22/03/2022. Atto
esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] s.r.l. con
[REDACTED]

6. TRASCRIZIONE del 07/07/2022 - Registro Particolare 26556 Registro Generale 36127
Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 4456 del 10/05/2022. Atto esecutivo o cautelare –
Verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] si precisa che
nella sezione D della nota di trascrizione vi sono ulteriori informazioni: *“Si precisa che si
trascrive il presente pignoramento solo contro la sig. [REDACTED]. Si evidenzia che la sig.ra
[REDACTED] è identificata in alcuni atti con i seguenti atti anagrafici data di nascita
[REDACTED] Si precisa che l'atto di precetto intimava il
pagamento della somma di € 989.572,78”.*



STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale i beni oggetto della presente perizia risultano occupati dalla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza del contratto di locazione della durata di 25 anni a decorrere dalla data del 19/02/2020 sino al 18/02/2045. *“Alla scadenza il contratto potrà rinnovarsi tacitamente per un ulteriori 5 anni e così di 5 anni in 5 anni, là dove non intervenga disdetta da una delle parti da comunicarsi all'altra a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno un anno prima della scadenza. Alla società affittuaria è espressamente attribuito il diritto di recedere anticipatamente dal contratto dopo i primi 5 anni, dandone alla locatrice preavviso a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno un anno prima”.* (art. 2 del contratto).

“Il corrispettivo per la locazione è convenuto in complessivi € 240.000,00 da corrispondersi entro e non oltre il giorno 15 di ogni mese, con modalità conformi a legge in 300 rate mensili dell'importo di € 800,00”. (art. 3 del contratto)

L'opificio oggetto del contratto di locazione *“e l'altro limitrofo, identificato con il sub 1 della part. 62 del foglio 69, sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione e non rispettano la normativa vigente in materia di trattamento di acque di prima pioggia, nonché di sicurezza degli impianti e pertanto le parti hanno convenuto che la società affittuaria provvederà ad eseguire con altra società affittuaria dell'altro opificio, in comune e in parti uguali tra loro, secondo accordi intercorsi tra le due società, lavori di manutenzione straordinaria per i quali è stato redatto apposito capitolato che al presente atto si allega*

\



sotto la lettera A con conseguente compensazione delle relative spese con il canone di locazione.....”.

“.....I costi relativi a tali pari lavori a complessivi € 37.500,00 saranno compensati con il canone di locazione a partire dalla seconda annualità e quindi dal mese di febbraio 2021”.

(art. 3 del contratto)(Allegato n. 9)

Il CTU per determinare il congruo valore di locazione annuo del bene immobiliare, ha reperito dal sito pubblico Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI) del primo semestre 2022 (codice di zona D1) e dal database dell’Osservatorio Immobiliare “Borsino Immobiliare” le indicazioni dalle quali si evince che il valore locazione mensile minimo espresso in €/mq estratto dalla Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI) è di € 2,5 per il magazzino, mentre lo stesso valore definito dalla società Borsino Immobiliare è di €1,84, considerando che l’immobile pur avendo destinazione commerciale risulta, per le attuali rifiniture e per il suo attuale utilizzo, come si evince dallo stato dei luoghi, magazzino-deposito.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia BARI
Codice CODICE DEL COMUNE
Indirizzo: P.zza Feltrina LA SP 106, VIA FEDERICO DI SVEVIA, VIA NOCI, BORGIO DELLE MIMOSE, COLLE DELLE GIOIE
Codice di zona D1
Microzone cartografica n. 2
Tipologie presentate: Attualità di Epoca economica
Destinazione Comune civile

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	610	820	L	2,5	3,4	L
Negozi	NORMALE	1100	1350	L	5,5	6,9	L



	Magazzini
Valore minimo Euro 1,84	Valore medio Euro 2,50

Il valore medio considerato sarà quindi € 2,17 per il magazzino.

Valore locatizio mensile espresso in €/mq	Superficie in mq degli immobili	Valore locatizio mensile degli immobili
2,17 magazzino (sub 2)	x 393,86 m ²	= € 854,67
10% x 2,17 superficie esterna*	x 3.115,00 m ²	= € 675,95
TOTALE VALORE LOCAZIONE MENSILE COMPLESSIVO		€ 1.530,62

*come da tabella di calcolo superficie commerciale

Pertanto il valore complessivo di locazione è di €1.530,62.

SPESE DI GESTIONE

In riferimento alle spese di gestione condominiale, non vi è la costituzione di nessun condominio.

CERTIFICAZIONE APE

La XXXXXXXXXX ha provveduto alla redazione della certificazione energetica APE.

(Allegato n. 11)



STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

La determinazione del più probabile valore di mercato, considerata la peculiarità ed il contesto in cui il fabbricato è ubicato, viene effettuata mediante una metodologia sintetica. Pertanto, la sottoscritta ha reperito, dal sito pubblico dell’Agenzia delle Entrate (OMI), del primo semestre 2022 (codice di zona D1) e dal database dell’Osservatorio immobiliare “Borsino Immobiliare”, le indicazioni dei prezzi di mercato unitari riguardanti la superficie ad attività commerciale, così come si evince:

- dalla Concessione in Sanatoria di opere edilizie abusive n. 383 del 27/09/1996 (“realizzazione di fabbricati per attività commerciali in via provinciale Noci n.944 in Catasto al foglio 69 particella 62,”).
- dalla certificazione di destinazione urbanistica ad uso commerciale a firma del Dirigente U.T.C. ing ████████ del 17/04/2002 prot. n. 8879/1503.

Il valore minimo estratto dall’Agenzia delle Entrate è di € 1.100,00 per le attività commerciali, mentre lo stesso valore definito dalla società Borsino Immobiliare è € 946,00.

Il valore medio considerato sarà quindi € 1.023,00 al metro quadro.

La superficie commerciale sarà così calcolata (Allegato n. 10):

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile calpestabile compresa di tramezzature interne	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolata fino allo spessore di 50 cm
Superficie pareti di confine con altre unità immobiliari e locali condominiali interni	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Piazzale esterno	10%	



	Descrizione	Superficie commerciale
Sub 2	Fabbricato costruito per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D/8)	Piano terra m ² 880,00 Piazzale esterno m ² 3.115,00

Al valore commerciale saranno applicati i seguenti coefficienti correttivi, poichè assenti le rifiniture (intonaco, pitturazione, pavimenti, ecc.) e l'impianto di riscaldamento.

Conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Riscaldamento assente	-5%

Inoltre, si applicherà alla superficie dell'immobile locata (m² 393,86) il seguente *coefficiente di merito specifico per attività commerciale*:

Coefficiente di merito
-30% immobile locato

Pertanto la superficie commerciale complessiva (Allegato n. 10) sarà così calcolata:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore al m ²	Valore immobiliare
Sub 2	Superficie non locata 486,14m ²	m ² 486,14 x € 1.023,00x(-15%)	€ 422.723,03
	Superficie locata 393,86m ²	m ² 393,86 x € 1.023,00x(-15%) x (-30%)	€ 239.736,67
	Piazzale esterno 3115,00 m ² x 10%= 311,50m ²	m ² 311,50 x € 1023,00 x (-30%)	€ 223.065,15
TOTALE			€ 885.524,85

Dal valore ottenuto, viene detratta la somma di € 10.000,00 stimata per la regolarizzazione



catastale ed urbanistica:

€ 885.524,85 - € 10.000,00 = € 875.524,85

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

€ 875.524,85 x 15 % = € 132.828,72

€ 875.524,85 - € 132.828,72 = 742.696,12

Che verrà arrotondato ad € 742.000,00.

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

€ 742.000,00

FORMAZIONE LOTTO 1

Si individua il lotto 1 così costituito:

- **1/1 piena proprietà di immobile** sito in Gioia del Colle (Ba), riportata nel N.C.E.U. in Varco per Noci n. 944, foglio 69 particella 62 sub 2, *piano terra*, categoria D/8, Rendita Catastale € 6.817,23.

L'area su cui insiste l'immobile confina con proprietà [REDACTED], stessa proprietà o altri aventi titolo.

Per un valore complessivo di € 825.000,00.

Con la presente relazione, il sottoscritto C.T.U., certo di aver compiutamente e con obbiettività risposto ai quesiti posti dal signor Giudice, ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.



ALLEGATI

- Allegato n. 1 – Relazione tecnica e tavola 3 CILA
- Allegato n. 2 - Concessione edilizia n. 34
- Allegato n. 3 Concessione in sanatoria n. 383
- Allegato n. 3 - Richiesta di certificazione d'uso
- Allegato n. 5 - Certificazione di destinazione urbanistica
- Allegato n. 6 - CILA pratica n. 18568/2020
- Allegato n. 7 - Planimetria catastale
- Allegato n. 8 - Certificato atto di nascita
- Allegato n. 9 - Contratto di locazione
- Allegato n. 10 - Planimetria di rilievo
- Allegato n. 11 - Certificazione APE

Altamura dicembre 2022

IL C.T.U.
(arch. Maria Santoro)

