# TRIBUNALE CIVILE DI BARI

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare: n. 343/2009 R.G.Es.**

Promossa da:

Nei confronti di:

# RAPPORTO DI STIMA DELL'IMMOBILE

TECNICO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

## INDICE

**Premessa**

**LOTTO 1**

1. Descrizione
2. Caratteristiche costruttive
3. Disponibilità dell'immobile e debiti condominiali
4. Titoli di proprietà e verifica di conformità edilizia
5. Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile
6. Valutazione

**ELENCO APPENDICI E ALLEGATI**

%%%%%%%%

## PREMESSA

Il pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 22 maggio 2009, n. 21525/14661 riguarda la proprietà in testa al debitore, , **dell'immobile ubicato nel Comune di Bari al civ. 49 di via Maria Cristina di Savoia, piano terra, catastalmente individuato al fg. 32, p.lla 716, sub 17;**

*******

Il Giudice ha nominato C.T.U. lo scrivente tecnico affidandogli i quesiti peritali indicati nel verbale di giuramento del 14/04/10.

## LOTTO UNICO

***Locale in Bari al civ. 49 di Via Maria Cristina di Savoia, piano terra, catastalmente identificato al fg. 32, p.lla 716, sub 17***

### 1. DESCRIZIONE

**A) Proprietà:**

**B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Bari, zona censuaria 2, al foglio 32, particella 716, sub 17, cat. C/3, classe 7, consistenza 62 $m^2$, rendita € 630,80, intestato a:

proprietario per 1/1;

**C) Descrizione Lotto:** l'immobile è attualmente destinato a laboratorio per arti e mestieri (categoria catastale C/3) ed è ubicato al civ. 49 di via Maria Cristina di Savoia, piano terra; è dotato di un accesso secondario dall'androne del fabbricato recante ingresso dal civ. n. 47 della medesima suddetta via;

**D) Confinanti:** l'immobile confina ad nord con via Maria Cristina di Savoia, ad ovest con l'androne condominiale e lungo i restanti lati con altre proprietà.

**E) Consistenza:** il locale è composto da un vano principale d'ingresso con sovrastante soppalco con struttura in c.a., da un piccolo bagno ed un vano retrobottega.

Le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisori interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Seguendo la consueta prassi in uso per gli edifici dotati di grandi tompagnature, nel calcolo della superficie commerciale si è considerato il limite massimo dello spessore dei muri

ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE
MATTEO
QUAGLIARIELLO
Sez. A - 5370
a) CIVILE AMBIENTALE
b) INDUSTRIALE
c) dell'INFORMAZIONE
PROVINCIA DI BARI

pari a 50 cm.

| Destinazione | Superficie lorda [mq] | Coefficienti | Superficie commerc. [mq] |
|---|---|---|---|
| **LABORATRORIO** | | | |
| Vani principali | 52,30 | 1 | 52,30 |
| Soppalco (sup. netta) | 18,65 | 0,5 | 9,30 |
| **Totale** | | | **61,60** |

F) **NOTE**: Il locale è caratterizzato da discrete caratteristiche d'esposizione e versa in mediocre stato di manutenzione (cfr. foto in App. B). Al suo interno sono ancora presenti un macchinario per lo sviluppo delle fotografie e i relativi prodotti chimici contenuti in taniche.

**Superficie commerciale dell'immobile: 62 mq**

%%%%%%%%

## 2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Strutture portanti verticali:** in muratura;

**Solai**: piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** lastrico solare tipo a terrazza;

**Pareti esterne:** in muratura intonacate;

**Pareti interne:** in muratura rifinite ad intonaco civile; rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno;

**Pavimentazione interna:** piastrelle di ceramica per interni;

**Infissi esterni:** portone di ingresso su strada in legno, vetrina in legno e vetro, porta di accesso dall'androne in legno, finestra prospiciente l'androne in legno;

**Infissi interni:** porta del bagno di scarsa qualità in legno verniciato e vetro;

**Impianto elettrico:** a norma con canaline a vista;

**Impianto idrico:** sotto traccia;

**Impianto di riscaldamento:** assente.

%%%%%%%

## 3. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE E DEBITI CONDOMINIALI

L'immobile è attualmente libero.

L'amministratore di condominio riferisce allo scrivente CTU che il debito condominiale a carico dell'immobile per l'esercizio 2008 ammonta ad € 236; per l'esercizio 2009 ammonta ad € 250; per l'esercizio 2010, fino all'attualità, ammonta ad € 180.

%%%%%%%

## 4. TITOLI DI PROPRIETA' E VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile è pervenuto al debitore in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio in Bari Tatarano Maria Chiara del 19/12/2001, repertorio n. 9913, raccolta n. 5802, riportato in All. 4.

L'ultimo titolo urbanistico abilitativo riguardante l'immobile è costituito dall'Autorizzazione edilizia n. 134 del 03/05/2002 per "fusione di due unità immobiliari di piano terra e loro variazione di destinazione d'uso funzionale da abitazione a laboratorio artigianale" riportata in All. 3 coi relativi grafici progettuali; rispetto alla situazione legittimata dal predetto titolo lo stato reale è difforme per la presenza del soppalco sovrastante il piano principale.

E' possibile tuttavia richiedere ed ottenere dal Comune la sanatoria del soppalco ad uso deposito (circostanza per altro confermata allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale); l'altezza interna del vano principale, pur ridotta dalla presenza del suddetto soppalco a 2,76 mt, è comunque superiore all'altezza minima consentita per l'abitabilità del vano (h=2,70 mt).

Il costo della sanatoria del soppalco ammonterebbe a circa € 3.400 secondo il seguente

conteggio approssimativo:

- DESTINAZIONE DI P.R.G.: B/6
- SUPERFICIE NETTA OGGETTO DELLA SANATORIA: 19 MQ
- CONTIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE (CCC)
  - 19 mq x 7% x 646,18 €/mq = € 859,42
- ONERI DI URBANIZZAZONE PRIMARIA (UP)
  - 19 mq x 14,43 €/mq = € 274,17
- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (US)
  - 19 mq x 29,63 €/mq = € 562,97

TOTALE: CCC + UP + US = € 1.697, 00
OBLAZIONE: € 1.697,00
**TOTALE COSTO SANATORIA ≅ € 3.400**

Al costo sopra evinto occorre aggiungere l'onere professionale per l'istruzione della necessaria pratica edilizia e per il nuovo accatastamento valutabile forfetariamente in € 2.000, per un prezzo totale della sanatoria di € 5.400.

%%%%%%%

## 5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti risulta che presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari sussistono le seguenti formalità pregiudizievole sull'immobile in stima:

1. **Trascrizione del 22/05/2009 Reg. Gen. n. 21525 e Reg. Part. n. 14661**

   A favore:

   Contro:

   Descrizione: Pignoramento Immobiliare da cui trae origine la presente procedura.

2. **Trascrizione del 24/06/2006 Reg. Gen. n. 34205 e Reg. Part. n. 22913**

   A favore: BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA con sede in Padova (C.F. 02691680280);

   Contro

Descrizione: Pignoramento Immobiliare sugli immobili catastalmente identificati presso il Comune di Bari al fg. 32, p.lla 716, subb. 2-3. Si segnala come tali subalterni, alla data della trascrizione, fossero già stati soppressi per effetto di una preliminare fusione che ha originato il momentaneo sub. 16 (variazione catastale del 16/06/2003 n. 19106.1/2003) e successivo cambio di destinazione d'uso che ha originato il definitivo sub. 17 (variazione catastale del 16/06/2003 n. 19108.1/2003);

3. **Iscrizione del 04/05/2005 Reg. Gen. n. 22633 e Reg. Part. n. 5221**

   A favore: S.ES.I.T. PUGLIA S.P.A. con sede in Bari (C.F. 00265180729);

   Contro:

   Descrizione: Ipoteca legale sull'immobile catastalmente identificato presso il Comune di Bari al fg. 32, p.lla 716, sub. 2 che, con le modalità indicate in merito alla trascrizione n.2 sopra riportata, ed unitamente al sub.3, ha originato l'attuale sub. 17 del medesimo fg. 32 e p.lla 716

4. **Iscrizione del 20/12/2001 Reg. Gen. n. 49685 e Reg. Part. n. 8784**

   A favore: BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA – società cooperativa per azioni a responsabilità limitata, con sede in Padova (C.F. 02691680280)

   Contro:

   Descrizione: Ipoteca volontaria sugli immobili catastalmente identificati presso il Comune di Bari al fg. 32, p.lla 716, subb. 2 – 3 che, con le modalità indicate in merito alla trascrizione n.2 sopra riportata, hanno originato l'attuale sub. 17 del medesimo fg. 32 e p.lla 716.

%%%%%%%

## 6. VALUTAZIONE

L'immobile fa parte di un fabbricato in cattivo stato manutentivo (cfr. foto in App. B) e presenta l'esposizione su l'unico fronte stradale di Via Maria Cristina di Savoia; tale strada appartiene al quartiere semicentrale di Bari denominato "San Pasquale", e risulta, da un punto di vista commerciale, una via poco "appetibile"; essa, peraltro, presenta il divieto di sosta in entrambi i sensi di marcia.

Attualmente l'immobile ha destinazione d'uso di laboratorio artigianale (cat. catastale C/3); tuttavia è possibile inoltrare una pratica edilizia finalizzata al cambio di destinazione d'uso a negozio (cat. catastale C/1) che risulta gratuita in assenza di opere edilizie accessorie, occorre tuttavia prevedere gli oneri professionali di istruttoria della medesima pratica edilizia nonché quelli per l'autorizzazione igienico – sanitaria e per il nuovo accatastamento; forfetariamente i suddetti oneri sono quantificati in € 2.000.

********

Tanto premesso la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabili nel caso in specie e precisamente:

1) metodologia sintetica da indagine di mercato presso le locali agenzie immobiliari;
2) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato;

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

1 Metodologia sintetica da indagine di mercato

Da indagine di mercato condotta presso le agenzie immobiliari più rappresentative nella

zona in oggetto, avendo esse trattato localmente il maggior numero di compravendite, quali a) "Casa con noi", agenzia di Bari, Via dei Mille 162, b) "Remax – Stella polare" agenzia di Bari e c) "Adriatica Immobiliare" di Malagoli, agenzia di Bari, Via Favia 6, risulta che il più probabile valore unitario di locali commerciali di paragonabili caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto l'unità stimata, considerando la contingenza attuale del mercato immobiliare, è compreso tra gli estremi di €/mq 1.600,00 e €/mq 1.800,00 con un valore medio unitario, statisticamente accettabile, pari a €/mq 1700,00;

2 Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

L'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Bari (cfr. All. 6) e le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'ufficio del territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona), riporta un valore unitario che lo scrivente ritiene non sia indicativo nel caso in specie stante la grande estensione dell'area a cui si riferisce caratterizzata da realtà commerciali estremamente variabili al suo interno; il listino ufficiale della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari aggiornato al 31/08/2010 (cfr. All.5) riporta per la zona in esame, denominata San Pasquale 1, il valore dei locali commerciali variabile tra €/mq 1.800,00 e €/mq 2.800,00, si ritiene congruo, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra riportate, assumere per il caso in specie il valore minimo pari a €/mq 1.800,00.

**********

Dalle singole metodologie sintetiche su riportate si sono evinti i seguenti valori medi unitari:

1) Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 1.700,00;

2) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato: €/mq 1.800,00;

In termini statistici il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie su esposte, risulta pari a: (€/mq 1.700,00 + €/mq 1.800,00)/2 = €/mq 1.750,00.

Ne deriverebbe un valore complessivo dell'immobile pari ad (€/mq 1.750,00 x 62 mq) ≅ € 108.500,00; il suddetto valore, tuttavia, va decurtato del:

- costo della sanatoria per il soppalco abusivo sopra calcolato in € 5.400;
- costo per il cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a negozio sopra valutato in € 2.000;
- onere per lo sgombero del locale e per lo smaltimento dei macchinari e dei prodotti chimici ivi presenti quantificabile forfetariamente in € 1.000;

per un totale di decurtazione di € 8.400.

***Pertanto il più probabile valore di mercato del locale in stima è pari a (€ 108.500 – € 8.400) ≅ € 100.000,00 (centomila/00).***

## ELENCO APPENDICI E ALLEGATI

***APPENDICI:***

A. Verbali delle operazioni peritali

B. Documentazione fotografica

C. Planimetria immobile in stima

***ALLEGATI:***

1. Visura storica catastale
2. Planimetria catastale
3. Autorizzazione edilizia n. 134 del 03/05/2002 ed allegate tavole grafiche
4. Atto di compravendita a rogito del notaio Tatarano del 19/12/2001
5. Estratto del Listino ufficiale della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari aggiornato al 31/08/2010
6. Dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Bari.

**Bari, 14 settembre 2010**

**Il C.T.U. Dr. Ing. Matteo Quagliariello**

o 2 :Ingresso esclusivo dell'immobile da via Maria Cristina di Savoia n. 49

Foto 1:Fabbricato in Bari, via Maria Cristina di Savoia n. 47 - prospetto prin

Foto 4 :Ingresso dell'immobile dalla strada al civico n. 49

Foto 3 :Ingresso dall'androne del fabbricato al civico n. 47

Foto 5: vano principale d'ingresso con scala d'accesso al soppalco

ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE
MATTEO
QUAGLIARIELLO
Sez. A - 5370
a) CIVILE AMBIENTALE
b) INDUSTRIALE
c) dell'INFORMAZIONE
PROVINCIA DI BARI

Foto 7: retrobottega

Foto 8: macchinario per lo sviluppo delle fotografie presente nel retrobottega

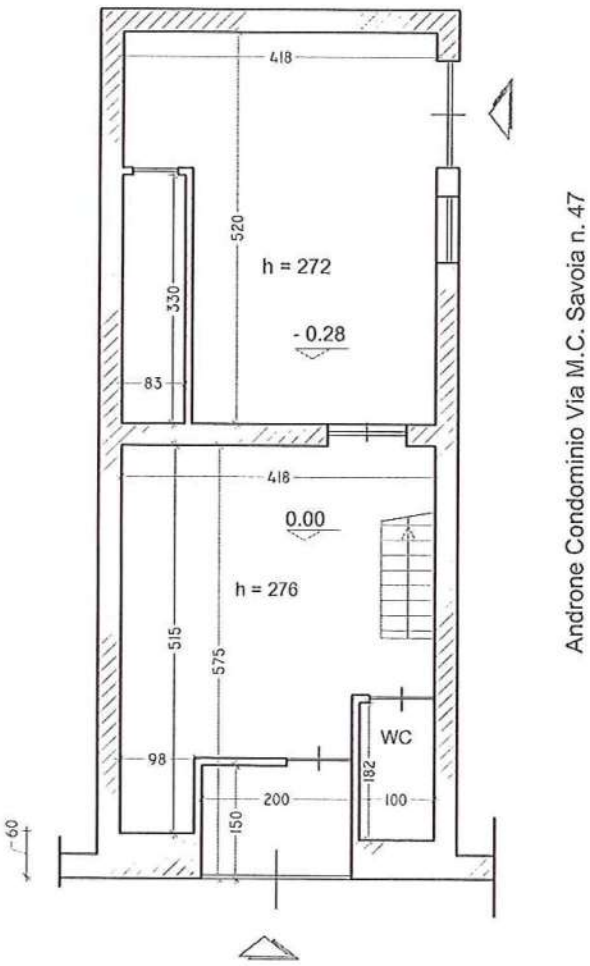
Foto 9: varco di comunicazione tra ingresso e retrobottega

Foto 10: soppalco sul vano principale d'ingresso

# APPENDICE C

PLANIMETRIA IMMOBILE IN BARI, VIA MARIA CRISTINA DI SAVOIA N.49 - Scala 1 : 100)

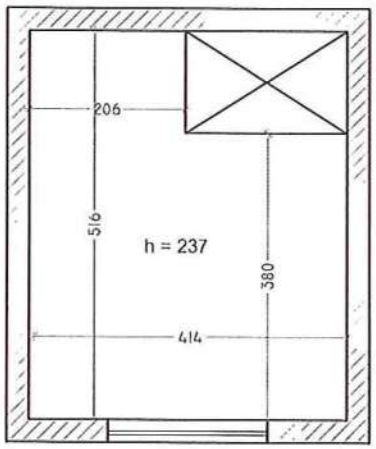
PIANO TERRA




Via Maria Cristina di Savoia

Androne Condominio Via M.C. Savoia n. 47

SOPPALCO



Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Bari

Dichiarazione protocollo n. 292690 del 16/06/2003

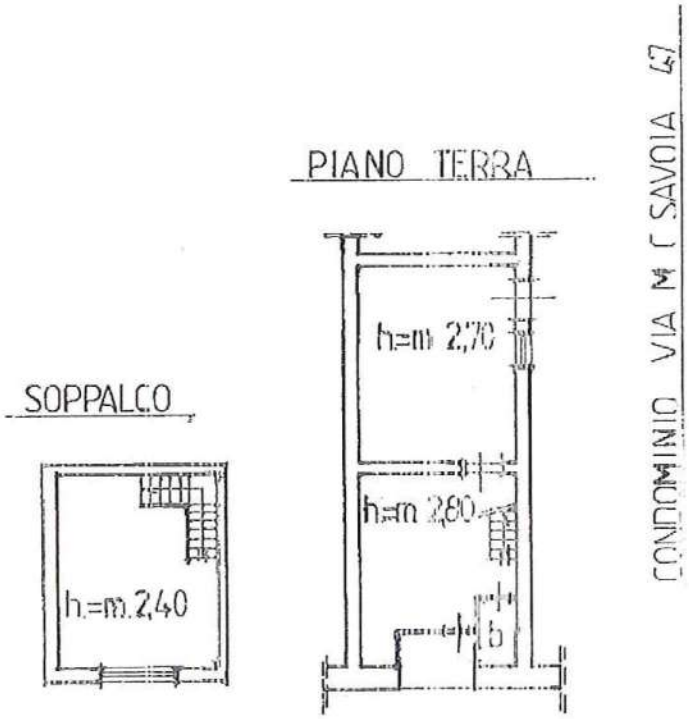
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari

Via Maria Cristina Di Savoia civ. 47-49

| Identificativi Catastali: | Compilata da: Abbinante Nicola |
|---|---|
| Sezione: | Iscritto all'albo: Geometri |
| Foglio: 32 | |
| Particella: 716 | |
| Subalterno: 17 | Prov. Bari N. 2480 |

Scheda n. 1 Scala 1:200

**ALLEGATO 2 .**




Via M. C. di Savoia

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/04/2010 - Comune di BARI(A662) - < Foglio: 32 Particella: 716 - Subalterno 17 >
- MARIA CRISTINA DI SAVOIA n. 47 n. 49 piano:

Ultima Planimetria in atti

Data: 29/04/2010 - n. BA0221308 - Richiedente QUAGLIARIELLO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

ALLEGATO 3

# COMUNE DI BARI

RIPARTIZIONE TERRITORIO E QUALITA' EDILIZIA

Settore Concessioni Edilizie e Condono – U.O.C. Autorizzazioni e Concessioni Edilizie

Autorizzazione Edilizia **AUT - 134 - 2002**

Bari, 3 MAG. 2002

## IL DIRETTORE DI RIPARTIZIONE

**VISTA** la domanda presentata da:

il: **26-02-2002** protocollo n° **4586**

Per: **Fusione di due unità immobiliari di piano terra e loro variazione di destinazione d'uso funzionale da abitazione a laborataorio artigianale**

a realizzarsi in: **Via Maria Cristina di Savoia N. 49 - 70100 BARI (BA)**

dati catastali: **fog. 32 map. 716 sub. 2 e 3**

**VISTO** il parere dell'U.T. reso in data **15-03-2002**

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€14,62
QUATTORDICI/62
00019588 00004D5C WDZ12001
00222141 09/08/2010 08:16:25
0001-00009 5527E0D2B8828153
IDENTIFICATIVO : 01091493363497
0 1 09 149336 349 7

## AUTORIZZA

**fatti salvi i diritti dei terzi e sotto l'osservanza delle norme vigenti, l'intervento sopra indicato.**

L'esercizio dell'attività specifica resta subordinato alla preventiva autorizzazione sanitaria nei casi previsti dalla legge.

Si fa obbligo, ai sensi della L. 47/85 art. 52 a denunciare all' U.T.E. l'assentita variazione di destinazione d'uso dell'immobile.

Allegati: n. **01** elaborati grafici.

| Il Tecnico Istruttore | Il Direttore del Settore Concessioni Edilizie | Il Direttore della Ripartizione T.Q.E. |
|---|---|---|
| Geom. Francesco Pantaleo | Arch. Anna Maria Curcuruto | Ing. Antonio Colaianni |

Copia del presente atto con allegati elaborati è ritirato da .....

documento C.I. AE 694 937 in qualità di TECNICO DELEGATO

rilasciata il 10/10/2000

Bari, .....

per ricevuta .....

Comune di Bari
Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia
Si attesta, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 28-12-2000 n. 445 che la presente copia composta di n. ..... tavole/fogli, è conforme all'originale esistente agli atti di questo ufficio.

Bari 10 AGO. 2010

Il Funzionario

Via Nizza n. 66 - 70126 BARI - ☎ 080 5564033

| | |
|---|---|
| OGGETTO: | ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA ISTANZA PER FUSIONE E VARIAZIONE DI DESTINAZ. D'USO LOCALE SITO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO IN BARI ALLA VIA M. C. DI SAVOIA N. 49 |

# COMUNE DI BARI

| | |
|---|---|
| COMMITTENTE: | SIG. |
| TECNICO INCARICATO: | NICOLA ABBINANTE - geometra |
| DIRETTORE LAVORI : | |

| ELABORATO: | ARCHITETTONICO | STRUTTURALE | IMPIANTISTICO |
|---|---|---|---|
| | | | |

| | Rapp. | TAVOLA N. UNICA |
|---|---|---|
| - PIANTA SITUAZIONE ATTUALE.<br>- PIANTA DI PROGETTO. | 1/50 | Data: |

| N. | AGGIORNAMENTI | DATA |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

Comune di Bari
Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia
GRAFICO ALLEGATO ALLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
N° ... 15-7-2010

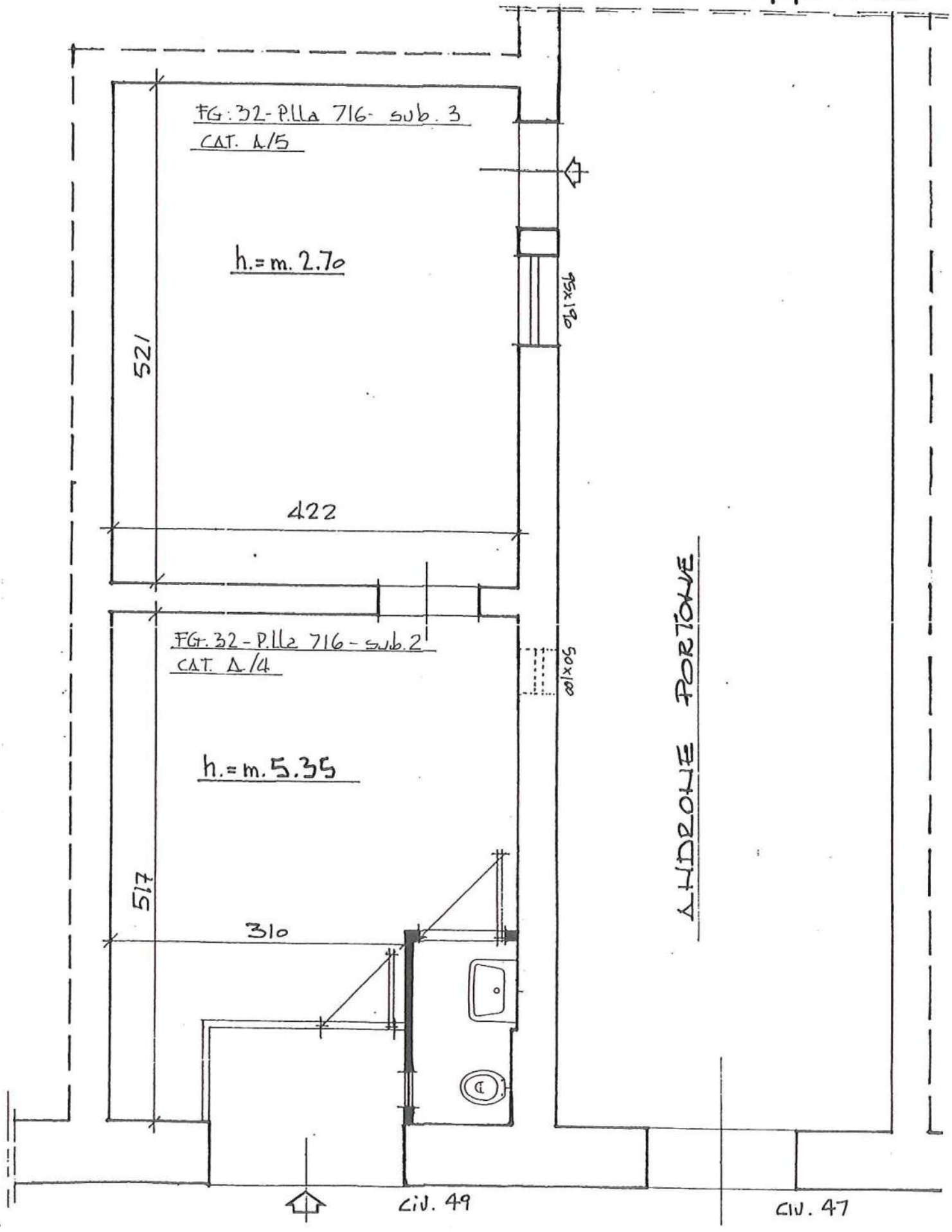
Il Direttore della Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia
Ing. Antonio Colaianni

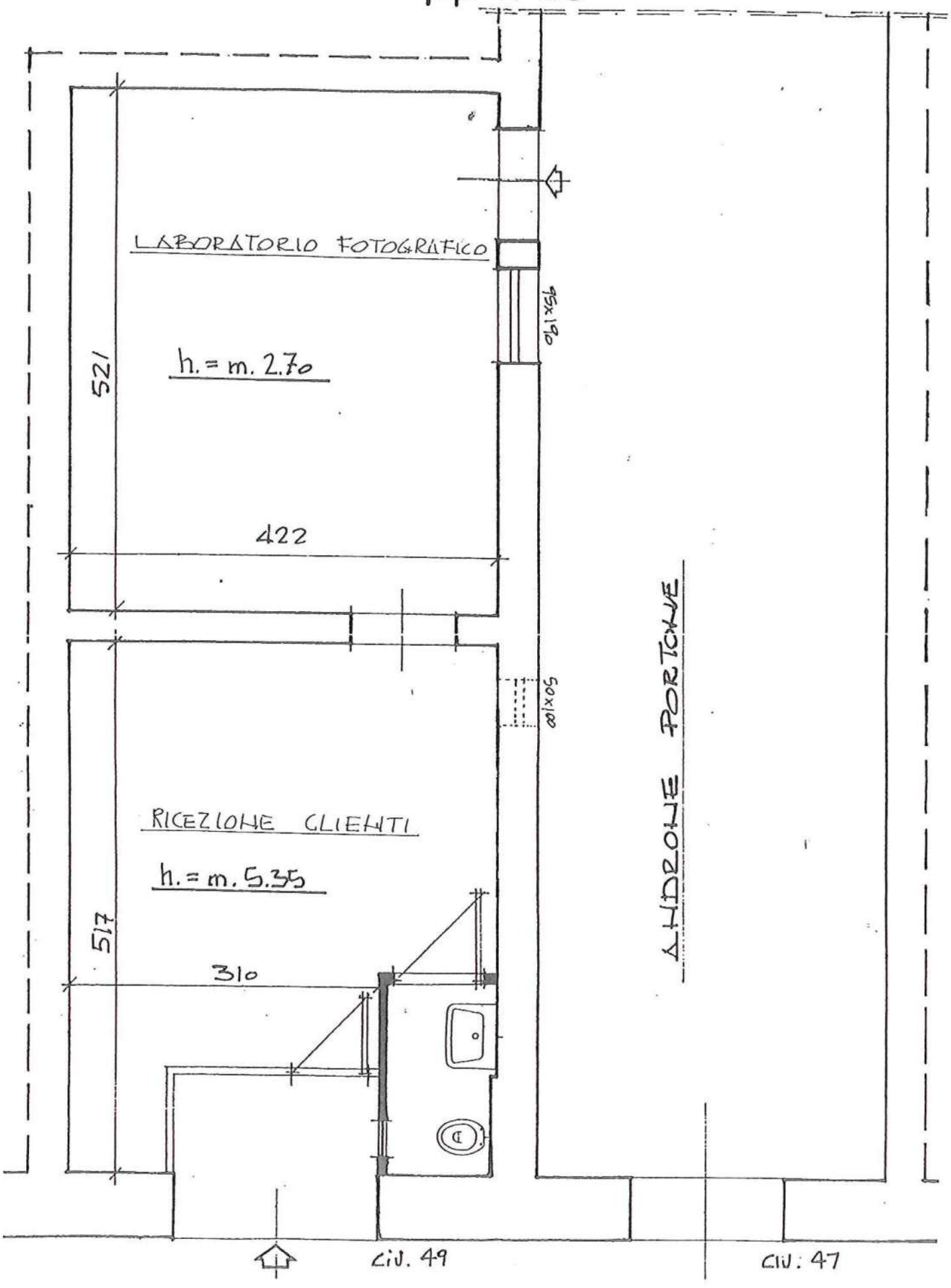
Comune di Bari
Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia
Si attesta, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 28-12-2000 n. 445 che la presente copia, composta di n. ..... tavole/fogli, è conforme all'originale esistente agli atti di questo ufficio.

Bari 10 AGO. 2010

Il Funzionario

# SITUAZIONE ATTUALE - rapp. 1/50




VIA M. C. DI SAVOIA

# PROGETTO-rapp. 1/50