

ASTE GIUDIZIARIE.it

---

TRIBUNALE DI BARI

---

Sezione EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Cillo Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 281/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (NA)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## LOTTO UNICO

LOCALE COMMERCIALE CON PERTINENZIALE LASTRICO

SOLARE

UBICATO IN NOICATTARO (BA)

VIA TORINO N° 120-122

PIANO T. e PIANO 1

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il CTU  
dott. agr. Antonella Cillo 1



## Indice Generale

1. INCARICO.....	3
2. PREMESSA.....	3
3. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	4
4. DATI CATASTALI.....	4
5. CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	5
6. DESCRIZIONE.....	6
6.1. CONFINI.....	6
6.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	7
6.3. STATO CONSERVATIVO.....	7
6.4. TITOLI ABILITATIVI.....	8
6.5. CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE.....	8
7. CONSISTENZA.....	10
8. VINCOLI.....	10
8.1. VINCOLI DI DESTINAZIONE.....	10
8.2. SPESE CONDOMINIALI.....	11
8.3. GIUDIZI PENDENTI.....	11
9. TITOLARITÀ.....	11
10. STATO DI OCCUPAZIONE.....	11
11. PROVENIENZE VENTENNALI.....	12
12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	12
13. STIMA.....	13
ALLEGATI.....	14



## 1. INCARICO

All'udienza del 09/12/2020, la sottoscritta Dott. Agr. Cillo Antonella, con studio in Corso Sonnino, 140/b - 70100 - Bari (BA), email antonellacillo@virgilio.it, PEC a.cillo@epap.conafpec.it, Fax 080 5537821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2020 accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

## 2. PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento e della presente relazione sono costituiti dagli immobili come identificati nell'atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari il 09/09/2020 ai nn° R.G. n. 34670/Reg. Part. 24416,

a favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (NA)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bene immobile ubicato nel comune di Noicattaro

identificato nel N.C.E.U. al :

Fg. 37 p.lla 421 sub 1, Ctg. C/1 - negozi e botteghe, classe 2, consistenza 478 m<sup>2</sup>, Piano T

Fg 37, P.lla 421 sub 2, Ctg. F/5- Lastrico solare, Piano 1

Indirizzo Via Torino n° 120- 122 .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU  
dott. agr. Antonella Cillo 3



### 3. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta, che la documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa. Gli atti derivativi, lungo il ventennio antecedenti, la trascrizione del pignoramento, le formalità pregiudizievoli e le risultanze catastali attuali, sono stati prodotti con Certificazione notarile resa in data 5 novembre 2020 dalla [REDACTED], notaio in Macerata, iscritta nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Macerata e Camerino. Tuttavia, la scrivente ha integrato la certificazione notarile con una visura storica per immobili e ha effettuato l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli.

### 4. DATI CATASTALI

**Tabella A (Visura storica catastale datata 09/02/2021) (allegato. 1)**

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	37	421	1		C/1	2	478 m <sup>2</sup>	Totale 489 m <sup>2</sup> .	€ 7.035,69
2	37	421	2		Lastrico solare				
<b>Indirizzo</b>				1) Via , Torino n° 122 piano T 2) Via , Torino n° 120 piano 1					

### Intestazione Immobile

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Dalla verifica effettuata si è rilevato che gli identificativi catastali del bene pignorato corrispondono precisamente a quelli individuati nel N.C.E.U.

Nella visura non è stata riportata l'indicazione della superficie lorda per quanto attiene il lastrico solare, come previsto dall'articolo 15 del dal DPR n. 650/72 che prescrive: "nel catasto edilizio urbano verranno anche iscritti, con indicazione della sola superficie, i lastrici solari nonché le aree scoperte di pertinenza o dipendenza delle unità immobiliari urbane", inoltre, non è stata attribuito il codice alfanumerico indicante la categoria che per i lastrici solari è costituito dalla sigla F5. Esso però misura circa mq 300,00.



## 5. CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/05/1989	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 37, Part.421 sub. 1, Piano T, Via Torino, Fg. 37, Part.421 sub. 2 piano 1, Via Torino
Dal 10/05/1989 al 29/06/1991	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 37, Part.421 sub. 1, Piano T, Via Torino, Fg. 37, Part.421 sub. 2 piano 1, Via Torino
Dal 26/06/1991 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 37, Part.421 sub. 1, Ctg C/1, Classe 2 Consistenza 478m <sup>2</sup> , Rendita L. 5.947, Piano T, Via Torino. Fg. 37, Part.421 sub. 2 piano 1, Via Torino
Dal 01/01/1992 al 29/10/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 37, Part.421 sub. 1, Ctg C/1, Classe 2 Consistenza 478m <sup>2</sup> , Rendita L. 13.623.000, € 7.035,69, Piano T, Via Torino. Fg. 37, Part.421 sub. 2, piano 1, Via Torino
Dal 29/10/1992 al 10/09/1999	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 37, Part.421 sub. 1, Ctg C/1, Classe 2 Consistenza 478m <sup>2</sup> , Rendita L. 13.623.000, € 7.035,69, Piano T, Via Torino. Fg. 37, Part.421 sub. 2, piano 1, Via Torino
Dal 10/09/1999 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 37, Part.421 sub. 1, Ctg C/1, Classe 2 Consistenza 478m <sup>2</sup> , Rendita L. 13.623.000, € 7.035,69, Piano T, Via Torino. Fg. 37, Part.421 sub. 2, Ctg. Lastrico solare, piano 1, Via Torino
Dal 09/11/2015 al 30/07/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 37, Part.421 sub. 1, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 478m <sup>2</sup> , Sup. Catastale Totale :489 m <sup>2</sup> , Rendita € 7.035,69, Piano T, Via Torino, Fg. 37, Part.421 sub. 2, Categoria Lastrico Solare, piano 1, Via Torino
Dal 30/07/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 37, Part.421 sub. 1, Ctg. C/1, Classe 2, Consistenza 478 m <sup>2</sup> , Sup. Catastale Totale 489 m <sup>2</sup> , Rendita € 7.035,69, Piano T, Via Torino 122, Fg. 37, Part.421 sub. 2, Ctg. Lastrico Solare, piano 1, Via Torino 120

Dalla verifica effettuata in data 09/02/2021 si è evinto quanto segue :

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Classamento del 29/06/1991 in atti dal 11/11/1998(n.ro 2827/Z.1/1991).
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU  
dott. agr. Antonella Cillo 5

- Variazione nel classamento del 10/09/1999 in atti dal 21/09/1999(n°9675.1/1999)
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione Toponomastica del 30/07/2020, protocollo n° BA0128069 e BA 0128070 in atti dal 30/07/2020 , variazione Toponomastica d'Ufficio (n° 55336.1/2020 e 55337.1/2020)

## 6.DESCRIZIONE

Trattasi di locale commerciale posto al piano terra di un edificio a destinazione residenziale, articolato su tre piani fuori terra, ad ossatura indipendente in c.a (foto n°1 a n°19) con retrostante zona a cortile e antistante area scoperta pertinenziale. Di esclusiva pertinenza è il lastrico solare sovrastante di circa mq 300. Il lastrico, infatti, non occupa tutta la lunghezza del locale. Il locale di ampia metratura presenta un solo ingresso sul fronte strada (Via Torino 122) (foto n°1-2-3-) e due vie di uscita secondarie sul lastrico solare a cui si accede tramite una scala ad una rampa dislocata nella zona a cortile retrostante. (foto n°19 a n°29) e il vano scale del condominio ( foto n°30). Nel 1993 il locale è stato trasformato in laboratorio di confezioni con adattamenti strumentali all'attività. Al suo interno presenta una zona adibita ad uffici ed una zona operativa dove sono presenti i mezzi tecnici utilizzati per l'attività di confezionamento. Il laboratorio è dotato di servizi igienici, spogliatoio, e cabina attrezzi (foto n°14-15-16-17-18). Il locale è poco illuminato e riceve luce sia dalla porta di ingresso, che da delle luci a nastro poste sul confine Ovest e sia dai lucernai posti sul lastrico solare, dove, inoltre trovano localizzazione delle strutture removibili in ferro zincato che fungono da protezione ai macchinari utilizzati per l'attività e una centrale termica. L'immobile è ubicato in una zona semicentrale ben servita e ad alta percorrenza pedonale e veicolare. Il locale versa in condizioni di abbandono, in quanto, dal 2015 esso non è stato più utilizzato e non sono state eseguite ristrutturazioni. (foto da n° 10 a n° 13).

**PARTE COMUNI :** Si rinvia a quanto espressamente disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

### 6.1. Confini

L'immobile allibrato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 421 sub 1 e 2, confina a nord con la p.lla 1163 e 177, a sud-con via Torino , a ovest con androne di portone e vano scale del condominio civico n°120(p.lla 234) e a est con condominio civico n°124(p.lla 422).



## 6.2. Caratteristiche costruttive prevalenti

Tabella n° 1 - Caratteristiche costruttive prevalenti

<b>Strutture</b>	Strutture portanti verticali ad ossatura indipendente in c.a.
<b>Altezza interna utile</b>	mt. 4,00
<b>Solai</b>	in latero cemento.
<b>Copertura</b>	Piana con lastrico solare, accessibile dalle scale condominiali.
<b>Pareti esterne ed interne</b>	Murature di tompagno in laterizio, mentre le murature interne in tufelle con forati di argilla.
<b>Intonaco e tinteggiatura</b>	Intonaco civile liscio;
<b>Rivestimenti</b>	pareti ripostiglio e gruppi igienici rivestiti con piastrelle in ceramica smaltata.
<b>Pavimentazione interna e esterna</b>	In battuto di cemento
<b>Infissi esterni ed interni</b>	Porta di ingresso in ferro, e in anticorodal
<b>Impianti elettrico ed idrico-fognario</b>	Tutti collegati alle rete pubbliche AQP ed ENEL.
<b>Impianto termico</b>	autonomo con caldaia in centrale termica
<b>Classe energetica</b>	Non classificato.

## 6.3. Stato conservativo

Il locale versa in condizioni di abbandono, in quanto, dal 2015 il locale non è stato più utilizzato e non sono state eseguite ristrutturazioni.



## 6.4. Titoli abilitativi

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente CTU presso gli Uffici Tecnici del Comune di Noicattaro e dall'attenta disamina degli atti si è evinto quanto segue:

- In data 27/04/1979 al con n° di protocollo 7/79 veniva rilasciata dal Comune di Noicattaro al sig. [REDACTED] la Concessione di lavori Edili per la costruzione di due fabbricati con n°6 appartamenti al primo, secondo e terzo piano, locali a piano terra e interrato siti in via Torino. (allegato 2).
- In data 27/04/1980 veniva rilasciata dal Comune di Noicattaro ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] la variante alla Concessione di lavori Edili, n° protocollo 7/79. Variante al fabbricato di tre appartamenti al primo, secondo e terzo piano, negozio a piano terra e locale interrato siti in via Torino, in questo progetto veniva destinato a parcheggio parte del locale a piano terra per complessivi mq 158,65 (allegato 3).
- In data 9 /11/1993 veniva rilasciato dal Comune di Noicattaro al Sig. [REDACTED] [REDACTED] con n° prot. 203/93, la Concessione per lavori Edili in Sanatoria, ai sensi della L.g. 47/85 art, 13, per i lavori eseguiti in assenza della Concessione Edilizia al piano terra del fabbricato sito in via Torino n° 120. Con la quale si legittimavano le opere di ammodernamento consistenti nella creazione di un vano ripostiglio, dei servizi igienici e cabina attrezzi e cambio d'uso dell'area a parcheggio in locale commerciale. La Concessione veniva rilasciata a patto che "I Wc vengano dotati di areazione forzata e che venga realizzata la muratura di divisione tra il locale parcheggio e il locale negozio" (allegato 4).
- In data 07/11/1981 veniva rilasciata dal Comune di Noicattaro ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] l'Autorizzazione di Abitabilità per la casa Urbana posta in Via Torino composta da vani due vani utili e relativi accessori a piano terra destinati a negozio di cui per mq 159 destinati a parcheggio (allegato 5).

## 6.5. Conformità Urbanistica - Edilizia e Catastale:

### Conformità Urbanistica:

L'unità immobiliare in oggetto non risulta conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti sia per la mancanza di delimitazione dell'area a parcheggio con la restante area a piano terra,



così come prescritto dalla Concessione per lavori Edili in Sanatoria, del 9 /11/1993, n° prot. 203/93 sia per la realizzazione delle opere interne realizzate in assenza di titolo urbanistico.

### **Conformità Edilizia :**

Non sussiste la legittimità della preesistenza in quanto lo stato di fatto non corrisponde ai titoli abilitativi rilasciati ed al permesso di abitabilità. I titoli abilitativi rilasciati ( Variante del 27/04/1980 alla Concessione di lavori Edili, n° protocollo 7/79 e Concessione 9 /11/1993, n° prot. 203/93 e Autorizzazione all' Abitabilità del 7 novembre 1981) prevedevano la muratura di divisione tra il locale parcheggio, di mq 158,75, e il locale negozio. Nello stato di fatto la muratura di divisione tra l'area a parcheggio e il locale negozio non è presente, il locale commerciale si presenta come un ambiente unico con all'ingresso l'area uffici, a cui segue attraverso un disimpegno l'area produttiva, dove sono presenti i servizi igienici, lo spogliatoio e la cabina attrezzi (*allegato 7*). La suddivisione tra area uffici e area produttiva è stata realizzata predisponendo un tramezzo in anticorodal e vetro. Lo stato di fatto ha inoltre evidenziato, rispetto al progetto asseverato, la presenza sul lastrico solare di strutture amovibili. Tali strutture dovranno essere legittimate o rimosse, così come dovrà essere legittimata la presenza del tramezzo che delimita l'area uffici e l'ingresso all'area produttiva.

Il cambio d'uso da locale a parcheggio a locale negozio non può essere legittimato, in quanto l'area vincolata a parcheggio non può variare la sua destinazione eludendo un vincolo prescritto da una legge urbanistica.

Per ripristinare la conformità urbanistica ed edilizia sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, ricreando, come prescritto dalla Concessione per lavori Edili in Sanatoria, del 9 /11/1993, n° prot. 203/93 la muratura di divisione tra il locale parcheggio, di mq 158,75, e il locale negozio e presentare una CILA in sanatoria per sanare le opere interne realizzate e le strutture presenti sul lastrico solare. I costi da sostenere, per l'inoltro della pratica CILA in sanatoria, sono stati stimati intorno agli 500,00 euro, come costi tecnici; a cui vanno aggiunte le spese da sostenere per le sanzioni(€ 1.000,00) e diritti di segreteria(€80,00) per un totale di € 1.580,00. Per quanto attiene il ripristino dello stato dei luoghi come imposto dalla Concessione in sanatoria (ripristino del muro divisorio con porta di accesso ecc) la scrivente, in base alla sua esperienza, ha stimato i relativi costi intorno ad € 4.000,00; Per un totale di euro 5.580,00.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non sono state reperite Dichiarazione di conformità degli impianti.



### **Conformità Catastale : (allegato 6-7)**

Non e' stata riscontrata conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. La stessa non presenta l'area adibita a parcheggio, e la diversa distribuzione interna del locale negozio al piano terra , e sul lastrico solare le strutture amovibili e la centrale termica presente. La conformità catastale dovrà essere ripristinata successivamente alla presentazione della CILA in sanatoria e al ripristino dello stato dei luoghi, inoltrando presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Prov.le di Bari Ufficio Prov.le Territorio Servizi Catastali, una procedura DOCFA "variazione catastale" con causale diversa disposizione degli spazi interni, per aggiornare la planimetria, e implementare una planimetria conforme allo stato di fatto. I costi tecnici per la redazione della variazione catastale, pratica DOCFA, sono stati stimati intorno ai 500,00 euro, oltre il pagamento dei Diritti Catastali, pari, ad euro 50,00 per planimetria.

## 7. CONSISTENZA

**Tabella n° 2 (allegato 8-9)**

Destinazione	Superficie Netta (MQ)	Superficie Lorda (MQ)	Coeffi- ciente	Superficie Convenziona- le (MQE)	Altezza	Piano
Locale commer- ciale	509	537	1	537	m. 4	T
Area a parcheg- gio a defalcarsi	158,75		1	158,75	4	T
Aree scoperte e scale	57	57	0.2	11,40		T
Lastrico solare	300	300	0.1	30		1
<b>Totale superficie convenzionale vendibile mqe:</b>				<b>419,65</b>		

## 8. VINCOLI

### 8.1. Vincoli di destinazione

Non presenti.

## 8.2. Spese condominiali

Non si sono ravvisati oneri condominiali da parte dell'unità oggetto della presente perizia. La scrivente non ha vuto la possibilità di reperire informazioni dirette dall'esecutato in quanto risulta irreperibile. Le informazioni sono state fornite da un condomino che svolge la funzione di amministratore del condominio civico n°120, il quale ha riferito che la gestione del locale negozio è indipendente da quella condominiale e non sono previste quote ordinarie per lo stesso.

## 8.3. Giudizi pendenti

Non presenti.

## 9. TITOLARITÀ

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, risulta intestato :

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 .

Dalla verifica effettuata presso il Comune di Mola di Bari si è evinto che il [REDACTED]

[REDACTED] L'estratto per riassunto degli atti di matrimonio riporta tra le Annotazione la registrazione dell' atto, redatto in data del 01/04/1988 a rogito del notaio dott. [REDACTED] hanno optato per il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali; inoltre dallo stesso si evince che con Provvedimento n° 10130, del Tribunale di Bari in data 05/12/2006, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi (allegato 10) .

## 10. STATO DI OCCUPAZIONE

L' immobile attualmente è libero, ed è nella disponibilità dell'esecutato.



## 11. PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29 /10/1992	[REDACTED] [REDACTED] (allegato 11)	Nicola Macchia	29/10/92	24221	4757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Registro di Bari	17/11/1992	14220/V	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	06/11/92	30705	39248		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà non risulta variata.

## 12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 27/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 12),:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**  
Iscritto il 15/02/2017  
Reg. gen. 6048 Reg. part. 882  
Importo: € 120.000,00 Capitale: € 100.753,40  
A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Avente per oggetto quota di 1/1 in piena proprietà di negozio/bottega(C/1) in Noicattaro Fg 37 P.lla 421 sub 1, Consistenza 478 m<sup>2</sup> Piano T e Lastrico solare Ctg. F/5 Fg. 37 P.lla 421 sub 2, Piano 1, Via Torino
- **Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione**  
Iscritto il 24/09/2019  
Reg. gen. 42122 Reg. part. 6616  
Importo: € 1.402.109,72 Capitale: € 701.054,86

A favore dell' [REDACTED]

[REDACTED] Avente per oggetto quota di 1/1 in piena proprietà di negozio/bottega(C/1) in Noicattaro Fg 37 P.lla 421 sub 1, Consistenza 478 m<sup>2</sup> Piano T e Lastrico solare Ctg. F/5 Fg. 37 P.lla 421 sub 2, Piano 1, Via Torino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 09/09/2020

Reg. gen. 34670 - Reg. part. 24416

[REDACTED]  
Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di negozio/bottega(C/1) in Noicattaro Fg 37 P.lla 421 sub 1 e Lastrico solare Ctg. F/5 Fg. 37 P.lla 421 sub 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Formalità a carico della procedura

## 13.STIMA

L'immobile è stato stimato attraverso una stima sintetica basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Il valore di mercato, determinato con il criterio "sintetico comparativo", rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che, con maggiore probabilità, verrebbe scambiata con il bene, se questo fosse posto in vendita. La condizione indispensabile per l'applicazione del metodo per comparazione è data dall'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale di beni, tale da consentire un adeguato confronto estimativo e l'acquisizione, da fonte certa, di prezzi pagati in recenti contrattazioni di compravendita, situazione che nel caso in oggetto viene ad avverarsi. Le indagini di mercato sono state esperite presso mediatori ed agenzie immobiliari della zona, studi notarili (preliminari di compravendita notificati alle parti per esercitare il diritto di prelazione), il Listino della quotazioni immobiliari della CCIAA di Bari e i valori di aggiudicazione di aste giudiziarie. Il numero delle transazioni "confrontabili", seppure limitato, è stato ritenuto sufficiente a formare un quadro valutativo dal quale è stato ricavato il valore in un range da €/mq 500,00 a 1500,00 €/mq, da cui è scaturito il valore medio 1050,00 €/mq, riportato nella tabella "corretto" con parametri di caratterizzazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU  
dott.agr. Antonella Cillo 13



**TABELLA 3 - VALORE STIMATO LOTTO UNICO**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locate terranee e sovrastante lastrico	<b>Mq 419,65</b>	€/mqe <b>1.050,00</b>	€ 440,632,50	<b>100,00</b>	€ 440.632,50
Lastrico solare					
<b>VALORE DI STIMA</b>					<b>€ 440.632,50</b>
<b>CILA. Oneri e sanzioni</b>					<b>€ 1.580,00</b>
<b>Spese tecniche per aggiornamento e allineamento catastale</b>					<b>€ 550,00</b>
<b>Ripristino stato dei luoghi</b>					<b>€ 4.000,00</b>
<b>Riduzione del 15% come richiesto dal G.E</b>					<b>€ 66.094,88</b>
<b>TOTALE VALORE A BASE D' ASTA</b>					<b>€ 368.407,63</b>

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 19/05/2021

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
dott. Cillo Antonella

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - *Visura storica per immobili (Aggiornamento al 09/02/2021 ) Fg 37 p.lla 421 sub 1 e 2*
- ✓ N° 2 - *Concessione di lavori Edili del 27/04/1979 n° di protocollo 7/79 con progetto asseverato*
- ✓ N° 3 - *Variante alla Concessione di lavori Edili, n° prot. 7/79 del 27/04/1980 con progetto asseverato*
- ✓ N° 4 - *Concessione per lavori Edili in Sanatoria, ai sensi della Lg. 47/85 art. 13, con n° prot. 203/93, DEL 9 /11/1993*
- ✓ N° 5 - *Autorizzazione di Abitabilità DEL 07/11/1981*
- ✓ N° 6 - *Planimetriq catastale Fg. 37 P.lla 421 sub 1 e 2*
- ✓ N° 7 - *Planimetria catastale fg. 37 p.lla 421 sub 1 e 2*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU  
dott.agr. Antonella Cillo 14



Tribunale di Bari

Proc. Esec. N° 281/2020

G.E. dott. Antonio Ruffino

- ✓ N° 8 - Elaborato grafico stato dei luoghi fg. 37 p.lla 421 sub 1-2
- ✓ N° 9 - Elaborato grafico stato dei luoghi fg. 37 p.lla 421 sub 1-2 con opere non concessionate
- ✓ N°10 - Estratto per riassunto atto di matrimonio
- ✓ N°11 - Atto di Compravendita
- ✓ N°12 - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N°. 30 foto, n° 1 ortofoto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU  
dott.agr. Antonella Cillo 15



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### Lotto Unico

- **Bene N° 1 -**

Trattasi di locale commerciale posto al piano terra di un edificio a destinazione residenziale, articolato su tre piani fuori terra, ad ossatura indipendente in c.a. con retrostante zona a cortile e antistante area scoperta pertinenziale. Di esclusiva pertinenza è il lastrico solare sovrastante di circa mq 300. Il lastrico infatti non occupa tutta la lunghezza del locale. Il locale di ampia metratura presenta un solo ingresso sul fronte strada (Via Torino 122) e due vie di uscita secondarie sul lastrico solare a cui si accede tramite una scala ad una rampa dislocata nella zona a cortile retrostante e il vano scale del condominio. Nel 1993 il locale è stato trasformato in laboratorio di confezioni con adattamenti strumentali all'attività. Al suo interno presenta una zona adibita ad uffici ed una zona operativa dove sono presenti i mezzi tecnici utilizzati per l'attività di confezionamento. Il laboratorio è dotato di servizi igienici, spogliatoio, e cabina attrezzi. Il locale è poco illuminato e riceve luce sia dalla porta di ingresso, che da delle luci a nastro poste sul confine Ovest e sia dai lucernai posti sul lastrico solare, dove, inoltre trovano localizzazione delle strutture removibili in ferro zincato che fungono da protezione ai macchinari utilizzati per l'attività e una centrale termica. L'immobile è ubicato in una zona semicentrale ben servita e ad alta percorrenza pedonale e veicolare. Il locale versa in condizioni di abbandono, in quanto, dal 2015 esso non è stato più utilizzato e non sono state eseguite ristrutturazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 421, Sub. 1, Categoria C/1 e sub 2 Lastrico solare

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare non risulta conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti.

**PREZZO BADE D'ASTA € € 368.407,63**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU  
dott.agr. Antonella Cillo 16



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 281/2020 DEL R.G.E.

**Lotto Unico PREZZO BASE D'ASTA € 368.407,63**



Bene N° 1 - Locale commerciale con pertinenziale lastrico solare			
<b>Ubicazione:</b>	Noicattaro (BA) - Via Torino n° 120-122, piano T e piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37 Part. 421, Sub. 1, Categoria C/1. Fg. 37 Part. 421, Sub. 2 Categoria F/5, Lastrico solare.	<b>Superficie</b>	mq 419,65
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale versa in condizioni di abbandono, in quanto, dal 2015 esso non è stato più utilizzato e non sono state eseguite ristrutturazioni.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di locale commerciale posto al piano terra di un edificio a destinazione residenziale, articolato su tre piani fuori terra, ad ossatura indipendente in c.a. con retrostante zona a cortile e antistante area scoperta pertinenziale. Di esclusiva pertinenza è il lastrico solare sovrastante di circa mq 300. Il lastrico infatti non occupa tutta la lunghezza del locale. Il locale di ampia metratura presenta un solo ingresso sul fronte strada (Via Torino 122) e due vie di uscita secondarie sul lastrico solare a cui si accede tramite una scala ad una rampa dislocata nella zona a cortile retrostante e il vano scale del condominio. Nel 1993 il locale è stato trasformato in laboratorio di confezioni con adattamenti strumentali all'attività. Al suo interno presenta una zona adibita ad uffici ed una zona operativa dove sono presenti i mezzi tecnici utilizzati per l'attività di confezionamento. Il laboratorio è dotato di servizi igienici, spogliatoio, e cabina attrezzi. Il locale è poco illuminato e riceve luce sia dalla porta di ingresso, che da delle luci a nastro poste sul confine Ovest e sia dai lucernai posti sul lastrico solare, dove, inoltre trovano localizzazione delle strutture removibili in ferro zincato che fungono da protezione ai macchinari utilizzati per l'attività e una centrale termica. L'immobile è ubicato in</p>		



Il CTU  
dott.agr. Antonella Cillo 17



	una zona semicentrale ben servita e ad alta percorrenza pedonale e veicolare.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il CTU  
dott.agr. Antonella Cillo 18



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

LOCALE COMMERCIALE CON PERTINENZIALE LASTRICO SOLARE UBICATO IN NOICATTARO-  
VIA TORINO N° 122, PIANO T E PIANO 1

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**

Iscritto il 15/02/2017

Reg. gen. 6048 Reg. part. 882

Importo: € 120.000,00 Capitale: € 100.753,40

A favore di

[REDACTED] Avente per oggetto quota di 1/1 in piena proprietà di negozio/bottega(C/1) in Noicattaro Fg 37 P.la 421 sub 1, Consistenza 478 m<sup>2</sup> Piano T e Lastrico solare Ctg. F/5 Fg. 37 P.la 421 sub 2, Piano 1, Via Torino

- **Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione**

Iscritto il 24/09/2019

Reg. gen. 42122 Reg. part. 6616

Importo: € 1.402.109,72 Capitale: € 701.054,86

A favore dell'Agenzia delle

[REDACTED] Avente per oggetto quota di 1/1 in piena proprietà di negozio/bottega(C/1) in Noicattaro Fg 37 P.la 421 sub 1, Consistenza 478 m<sup>2</sup> Piano T e Lastrico solare Ctg. F/5 Fg. 37 P.la 421 sub 2, Piano 1, Via Torino

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 09/09/2020

Reg. gen. 34670 - Reg. part. 24416

[REDACTED]  
Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di negozio/bottega(C/1) in Noicattaro Fg 37 P.la 421 sub 1 e Lastrico solare Ctg. F/5 Fg. 37 P.la 421 sub 2.

