TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Loconte Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E.

Firmato Da: LOCONTE FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 229f4

SOMMARIO

Incarico....3
Premessa....3
Descrizione....3
Lotto Unico....3
Completezza documentazione ex art. 567....3
Titolarità....3
Consistenza....4
Dati Catastali....4
Stato conservativo....4
Servitù, censo, livello, usi civici....5
Stato di occupazione....5
Provenienze Ventennali....6
Formalità pregiudizievoli....6
Normativa urbanistica....7
Regolarità edilizia....7
Vincoli od oneri condominiali....8
Stima / Formazione lotti....8
Riserve e particolarità da segnalare....10
Riepilogo bando d'asta....11
Lotto Unico....11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E....12
Lotto Unico....12

Firmato Da: LOCONTE FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 229f4

INCARICO

All'udienza del 02/10/2023, il sottoscritto Ing. Loconte Francesco, con studio in Via Martiri di Bologna, 3 - 76123 - Andria (BT), email ing.francescoloconte@libero.it, Tel. 328 65 34 232, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Andria 94

DESCRIZIONE

La zona laboratorio è posta a piano terra ed è separata dalla zona deposito tramite un divisorio (tramezzatura) di mattoni forati.
Al locale sottostante di piano cantinato (al quale si accede tramite una scala interna in C.A.) è stato possibile rilevare la presenza sparsa di beni mobili e materiali di vario genere abbandonati all'incuria del tempo (tra cui utensileria, ferramenta, scatolame, ecc.)
L'illuminazione naturale e l'aerazione del locale a piano terra, compreso il piano cantinato, è costituita unicamente dalle porte di ingresso di via Andria e di via della Pace, nonchè da
ridotta grata metallica fissata in un tratto della soletta di copertura dell'intercapedine del cantinato prospiciente via Andria.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Andria 94

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Firmato Da: LOCONTE FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 229f4

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito a piano cantinato	304,71 mq	304,71 mq	1	304,71 mq	0,00 m	cantinato
Deposito al piano terra	46,38 mq	46,38 mq	1	46,38 mq	0,00 m	terra
Laboratorio al piano terra	33,58 mq	33,58 mq	1	33,58 mq	0,00 m	terra
Locale WC a piano terra	5,04 mq	5,04 mq	1	5,04 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				**389,71 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**389,71 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	138	429	2		C2	7	358	358 mq	1793,45 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Firmato Da: LOCONTE FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 229f4

Il locale con destinazione d'uso catastale magazzino/deposito al piano terra di via Andria n. 94 è strettamente connesso per lo stesso uso con porzione di superficie di cantinato sottostante avente accesso da rampa di scala interna che consente l'uso univoco dell'immobile.
L'unità immobiliare è sistemato in zona semicentrale periferica, lato Sud-Est di Barletta, facente parte di un comparto edilizio compreso tra la via Andria, via Rizzitelli, via della Pace e via Milite Ignoto.
L'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile è composto da piano cantinato, piano terra e n. 4 piani superiori e risulta essere in discreto stato di conservazione.
La superficie commerciale totale è pari a 389,71 mq, di cui 85,00 mq a piano terra e 304,71 mq a piano cantinato. L'immobile è provvisto di locale WC dotato di finestrino (affacciante su via della Pace), tazza e lavabo, ricavato in un angolo della parete di piano terra prospiciente via della Pace, con rivestimento interno di piastrelle in ceramica decorata comune a elementi 15 x 15 cm e pavimentato con simili piastrelle.
Il locale di piano terra ha due accessi da pubbliche vie (via Andria e via della Pace) costituiti da serrande metalliche esterne motorizzate elettricamente per l'apertura e la chiusura; adiacenti a tali serrande vi sono porte di accesso aventi intelaiatura in alluminio anodizzato e pannelli di vetro opalescenti.
L'immobile a piano terra presenta rifiniture di ordinaria fattura con pareti interne tinteggiate di colore chiaro per l'intera altezza (pari a 3,67 m) ed è suddiviso in due ambienti grazie ad apposita tramezzatura in mattoni forati il cui varco di passaggio (tra la zona del laboratorio prospiciente via della Pace e la zona deposito prospiciente via Andria) è mancante di porta interna.
La pavimentazione è costituita da marmette in cemento 40 x 40 cm a media scaglia di segato di pietra.
E' dotato di impianto idrico-fognario collegato alle reti condominiali mentre l'impianto elettrico, sebbene presente, viene alimentato dalla distribuzione proveniente dal contatore a servizio del locale attiguo mediante
collegamento volante, avendo il sottoscritto C.T.U. constatato la dismissione del servizio elettrico proprio dell'impianto sottotraccia realizzato nella proprietà

Il locale di piano cantinato ha un'altezza di 3,20 m ed è connesso al locale di piano terra per mezzo di una scala a due rampanti continue di larghezza diversa (1,10 m e 2,45 m) in C.A. rivestita in lastre di marmo. Esso è pavimentato con marmette in cemento 40 x 40 cm a media scaglia di segato di pietra, con pareti perimetrali e pilastri isolati tinteggiati di colore chiaro.
Sul soffitto e sulle pareti perimetrali sono fissate con graffe in ferro le tubazioni condominiali fognarie ed idriche di servizio nonchè le tubazioni protette da fasciature isolanti relative all'ex impianto termico centralizzato del condominio attualmente dismesso essendo presente la rete gas metano cittadina.
Le pareti perimetrali controterra del cantinato presentano considerevole deterioramento dell'intonaco protettivo a causa dell'umidità diffusa di risalita che si estende anche alle pareti confinanti, lungo una delle quali è stata fissata una pannellatura continua di legno compensato risalente a pregressa attività di deposito di un mobilificio (probabilmente a mascherare l'inconveniente accertato). Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo merico e fotografico eseguito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale artigianale sito in Barletta (BT) con accesso principale da via Andria n. 94 e accesso secondario da via della Pace n. 38

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Firmato Da: LOCONTE FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 229f4

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/02/2002**		**in forza di atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			11/02/2002	12.048	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trani	22/02/2002	3747	2858
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Barletta	01/03/2002	909	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 27/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria attiva** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Trani il 11/12/2009

Firmato Da: LOCONTE FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 229f4

Note: La formalità è riferita solamente a Comune di Barletta: Foglio n. 138, Particella n. 429, Sub. 2.

- **pignoramento** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Trani
  Iscritto a Trani il 17/02/2017

Note: La formalità è riferita solamente a Comune di Barletta: Foglio n. 138, Particella n. 429, Sub. 2 (il pignoramento è esteso a tutte le relative accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti e comunioni, dipendenze, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TRANI il 23/02/2023

NORMATIVA URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di G.R. n. 564 del 17/04/2003 e pubblicata sul B.U.R.P. n. 60 del 10/06/2003, l'immobile ricade in zona Omogenea "B", Sottozona "B1.1" di P.R.G. regolamentata dall'art. 2.19 delle N.T.A. del P.R.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. tra gli allegati alla presente relazione. Ai fini della tutela paesaggistica di cui al P.P.T.R., la particella individuata ricade in: - Ambito di Paesaggio: "La Puglia Centrale"; - Figura Territoriale Paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"; - Ulteriori contesti paesaggistici delle componenti culturali ed insediative: "Città consolidata", specificatamente regolamentate da specifici indirizzi, direttive e prescrizioni. La particella sopra citata è interessata dalla perimetrazione delle Aree a Media Pericolosità di Inondazione e delle Aree a Rischio Elevato "R3", del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia, con le relative norme tecniche di attuazione.. Il titolo è riferito solamente al Comune di Barletta: Foglio n. 138, Particella n. 429. A seguito di apposita richiesta avanzata in data 18/12/2017 dal sottoscritto C.T.U. al Comune di Barletta, è stato rilasciato dal Dirigente del Settore Edilizia Pubblica e Privata dello stesso Comune il certificato di destinazione urbanistica datato 12/01/2018 allegato alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Denuncia di costruzione di nuova opera edile (fabbricato) per civile abitazione in data 08/04/1975 in Barletta nel comparto fra via Rizzitelli-Vitrani-Andria svolta
su base del progetto eseguito
con in calce il parere favorevole dell'Ufficiale
Sanitario datato 10/04/1975;

Firmato Da: LOCONTE FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 229f4

- Disegni di progetto originario con in calce l'approvazione del Comune di Barletta-U.T.C. in data 28/05/1975 del fabbricato per civili abitazioni in via Andria-Strada di P.R.G. (oggi via del Milite Ignoto) e via della Pace: TAVV. nn. 1-2-4-5;
- Licenza di costruzione del fabbricato su suolo edificatorio sito tra le vie Andria, Rizzitelli e Vitrani rilasciata dal Sindaco pro-tempore di Barletta in data 28/07/1975 con pubblicazione all'Albo Pretorio in data 29/07/1975 al n. 766 "in conformità del progetto approvato dalla Commissione Edilizia in seduta del 28/05/1975" e successiva Concessione Edilizia rilasciata il 23/07/1977 (non reperibile agli atti);
- Certificato di Collaudo Statico rilasciato dall'ingegnere collaudatore in data 05/03/1978, acquisito dal Genio Civile di Bari (Pratica n. 2194/7 del 22/03/1978);
- Certificazione del Sindaco pro-tempore di Barletta attestante l'avvenuta costruzione del fabbricato per civile abitazione "in base al progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 25/11/1976 e Concessione Edilizia rilasciata il 23/07/1977" in data 07/07/1978 (dal quale risulta che la costruzione è stata iniziata il 04/09/1977 ed è stata ultimata il 10/12/1977) con in calce il parere favorevole all'abitabilità dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 01/09/1978;
- Certificati di abitabilità della costruzione (parziale) del fabbricato prot. n. 2087/9 rilasciato dall'assessore Igine e Sanità pro-tempore in data 04/09/1978 e successivo atto di completamento dello stesso fabbricato prot. n. 824 rilasciato dall'Assessore Igiene Sanità e Servizi Sociali pro-tempore datato 23/03/1979 del Comune di Barletta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,33

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 147,96

Importo spese straordinarie già deliberate: € 384.218,00

12.33 x 12 quota annuale condominio regolarmente pagate sono da pagare quota straordinaria 3664 lavori già eseguito debito oltre a quota Tecnico per il 178.18, inoltre sono stati deliberati lavori di messa in sicurezza frontalini da quantificare gli importi in attesa del Computo Metrico del Tecnico incaricato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Firmato Da: LOCONTE FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 229f4

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Andria 94
  La zona laboratorio è posta a piano terra ed è separata dalla zona deposito tramite un divisorio (tramezzatura) di mattoni forati. Al locale sottostante di piano cantinato (al quale si accede tramite una scala interna in C.A.) è stato possibile rilevare la presenza sparsa di beni mobili e materiali di vario genere abbandonati all'incuria del tempo (tra cui utensileria, ferramenta, scatolame, ecc.) L'illuminazione naturale e l'aerazione del locale a piano terra, compreso il piano cantinato, è costituita unicamente dalle porte di ingresso di via Andria e di via della Pace, nonchè da ridotta grata metallica fissata in un tratto della soletta di copertura dell'intercapedine del cantinato prospiciente via Andria.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 429, Sub. 2, Categoria C2Valore di stima del bene: € 228.857,20
  La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo e riferito alla data scelta per la stima della stessa.
  Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato di magazzini e laboratori in Barletta siti nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso. In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo, lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel reperimento delle quotazioni dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite all'anno 2017 1° semestre ricadenti:
  l per quanto riguarda l'analisi del locale a piano terra (che può avere un uso di negozio o laboratorio), alla tipologia di laboratorio in stato conservativo normale sito in Comune di Barletta, Codice Zona B1/Centrale/TRA FERROVIA FS - VIA ANDRIA - PIAZZA F. DI SVEVIA - PIAZZA A. MORO - PIAZZA CONTEDUCA, Microzona Catastale n. 1. In tal caso si è optato per il valore minimo di 900,00 €/mq riferito alla superficie lorda;
  l per quanto riguarda l'analisi del locale a piano cantinato (annesso al locale a piano terra), alla tipologia di magazzino in stato conservativo normale sito in Comune di Barletta, Codice Zona E1/Suburbana/ZONA PRODUTTIVA VIA TRANI-VIC. MISERICORDIA-MADONNA DELLO STERPETO-STRADA TRASCINO-VIA ANDRIA-CONTRADA BARBERINI-VICINALE PISCINA, Microzona Catastale n. 4 (considerata la stretta vicinanza tra le Microzona Catastali n. 1 e n. 4 in cui è posizionato l'immobile oggetto di stima). In tal caso si è optato per il valore prossimo a quello minimo di 500,00 €/mq riferito alla superficie lorda.
  In questo caso, per stimare complessivamente l'immobile (inscindibile nei locali di piano terra e piano cantinato) si è calcolato il valore finale moltiplicandone i valori suddetti per la loro superficie commerciale:
  (900,00 €/mq x 85,00 mq) + (500,00 €/mq x 304,71 mq) = € 76.500,00 + € 152.355,00 = € 228.855,00
  In entrambi i casi è stato scelto di considerare un valore vicino all'estremo inferiore del valore di mercato minimo a motivo soprattutto delle condizioni di precaria manutenzione in cui si trova il locale a piano cantinato e della bassa appetibilità di un locale destinato ad eventuale negozio o laboratorio del locale a piano terra (in condizioni manutentive migliori di quello a piano cantinato) rispetto al tessuto centrale urbano.
  In tal maniera, è lecito adottare il valore medio unitario di (€ 228.855,00 / 389,71 mq) = 587,25 € /mq.
  Questa analisi restituisce un valore ulteriormente suffragato da analisi dirette sull'attuale mercato immobiliare locale, dal cui confronto è emersa una evidente congruità di risultati.
  La superficie conteggiata si è ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali considerati al 100% se non confinanti, al 50% se confinanti con altri immobili o con parti comuni.

Firmato Da: LOCONTE FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 229f4

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Barletta (BT) - via Andria 94	389,71 mq	587,25 €/mq	€ 228.857,20	100,00%	€ 228.857,20
				Valore di stima:	€ 228.857,20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Premesso che la Legge n. 122/2010 dispone, pena la nullità dell'atto, che sia allegata la planimetria catastale allo stato di fatto dell'immobile oggetto di vendita, il sottoscritto C.T.U. segnala che, nel caso in esame, la rappresentazione grafica della planimetria catastale agli atti non è stata resa disponibile dall'Ufficio Territoriale di Bari. Per tale ragione si dovrà procedere all'aggiornamento catastale della pratica mediante DO.C.FA. della situazione esistente all'attualità, tenendo conto delle variazioni progettuali accertate.
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione:
l Onorario tecnico e spese per redazione variazione catastale: €.1.200,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 giorni

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.

Andria, li 27/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Loconte Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MATRIMONIO
- ✓ N° 1 Atto di provenienza

Firmato Da: LOCONTE FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 229f4

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Andria 94
  La zona laboratorio è posta a piano terra ed è separata dalla zona deposito tramite un divisorio (tramezzatura) di mattoni forati. Al locale sottostante di piano cantinato (al quale si accede tramite una scala interna in C.A.) è stato possibile rilevare la presenza sparsa di beni mobili e materiali di vario genere abbandonati all'incuria del tempo (tra cui utensileria, ferramenta, scatolame, ecc.) L'illuminazione naturale e l'aerazione del locale a piano terra, compreso il piano cantinato, è costituita unicamente dalle porte di ingresso di via Andria e di via della Pace, nonchè da ridotta grata metallica fissata in un tratto della soletta di copertura dell'intercapedine del cantinato prospiciente via Andria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 429, Sub. 2, Categoria C2 Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di G.R. n. 564 del 17/04/2003 e pubblicata sul B.U.R.P. n. 60 del 10/06/2003, l'immobile ricade in zona Omogenea "B", Sottozona "B1.1" di P.R.G. regolamentata dall'art. 2.19 delle N.T.A. del P.R.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. tra gli allegati alla presente relazione. Ai fini della tutela paesaggistica di cui al P.P.T.R., la particella individuata ricade in: - Ambito di Paesaggio: "La Puglia Centrale"; - Figura Territoriale Paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"; - Ulteriori contesti paesaggistici delle componenti culturali ed insediative: "Città consolidata", specificatamente regolamentate da specifici indirizzi, direttive e prescrizioni. La particella sopra citata è interessata dalla perimetrazione delle Aree a Media Pericolosità di Inondazione e delle Aree a Rischio Elevato "R3", del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia, con le relative norme tecniche di attuazione.. Il titolo è riferito solamente al Comune di Barletta: Foglio n. 138, Particella n. 429. A seguito di apposita richiesta avanzata in data 18/12/2017 dal sottoscritto C.T.U. al Comune di Barletta, è stato rilasciato dal Dirigente del Settore Edilizia Pubblica e Privata dello stesso Comune il certificato di destinazione urbanistica datato 12/01/2018 allegato alla presente relazione.

Firmato Da: LOCONTE FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 229f4

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Barletta (BT) - via Andria 94		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 429, Sub. 2, Categoria C2	**Superficie**	389,71 mq
Stato conservativo:	Il locale con destinazione d'uso catastale magazzino/deposito al piano terra di via Andria n. 94 è strettamente connesso per lo stesso uso con porzione di superficie di cantinato sottostante avente accesso da rampa di scala interna che consente l'uso univoco dell'immobile. L'unità immobiliare è sistemato in zona semicentrale periferica, lato Sud-Est di Barletta, facente parte di un comparto edilizio compreso tra la via Andria, via Rizzitelli, via della Pace e via Milite Ignoto. L'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile è composto da piano cantinato, piano terra e n. 4 piani superiori e risulta essere in discreto stato di conservazione. La superficie commerciale totale è pari a 389,71 mq, di cui 85,00 mq a piano terra e 304,71 mq a piano cantinato. L'immobile è provvisto di locale WC dotato di finestrino (affacciante su via della Pace), tazza e lavabo, ricavato in un angolo della parete di piano terra prospiciente via della Pace, con rivestimento interno di piastrelle in ceramica decorata comune a elementi 15 x 15 cm e pavimentato con simili piastrelle. Il locale di piano terra ha due accessi da pubbliche vie (via Andria e via della Pace) costituiti da serrande metalliche esterne motorizzate elettricamente per l'apertura e la chiusura; adiacenti a tali serrande vi sono porte di accesso aventi intelaiatura in alluminio anodizzato e pannelli di vetro opalescenti. L'immobile a piano terra presenta rifiniture di ordinaria fattura con pareti interne tinteggiate di colore chiaro per l'intera altezza (pari a 3,67 m) ed è suddiviso in due ambienti grazie ad apposita tramezzatura in mattoni forati il cui varco di passaggio (tra la zona del laboratorio prospiciente via della Pace e la zona deposito prospiciente via Andria) è mancante di porta interna. La pavimentazione è costituita da marmette in cemento 40 x 40 cm a media scaglia di segato di pietra. E' dotato di impianto idrico-fognario collegato alle reti condominiali mentre l'impianto elettrico, sebbene presente, viene alimentato dalla distribuzione proveniente dal contatore a servizio del locale attiguo piano cantinato ha un'altezza di 3,20 m ed è connesso al locale di piano terra per mezzo di una scala a due rampanti continue di larghezza diversa (1,10 m e 2,45 m) in C.A. rivestita in lastre di marmo. Esso è pavimentato con marmette in cemento 40 x 40 cm a media scaglia di segato di pietra, con pareti perimetrali e pilastri isolati tinteggiati di colore chiaro. Sul soffitto e sulle pareti perimetrali sono fissate con graffe in ferro le tubazioni condominiali fognarie ed idriche di servizio nonchè le tubazioni protette da fasciature isolanti relative all'ex impianto termico centralizzato del condominio attualmente dismesso essendo presente la rete gas metano cittadina. Le pareti perimetrali controterra del cantinato presentano considerevole deterioramento dell'intonaco protettivo a causa dell'umidità diffusa di risalita che si estende anche alle pareti confinanti, lungo una delle quali è stata fissata una pannellatura continua di legno compensato risalente a pregressa attività di deposito di un mobilificio (probabilmente a mascherare l'inconveniente accertato). Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo merico e fotografico eseguito.		
Descrizione:	La zona laboratorio è posta a piano terra ed è separata dalla zona deposito tramite un divisorio (tramezzatura) di mattoni forati. Al locale sottostante di piano cantinato (al quale si accede tramite una scala interna in C.A.) è stato possibile rilevare la presenza sparsa di beni mobili e materiali di vario genere abbandonati all'incuria del tempo (tra cui utensileria, ferramenta, scatolame, ecc.) L'illuminazione naturale e l'aerazione del locale a piano terra, compreso il piano cantinato, è costituita unicamente dalle porte di ingresso di via Andria e di via della Pace, nonchè da ridotta grata metallica fissata in un tratto della soletta di copertura dell'intercapedine del cantinato prospiciente via Andria.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Firmato Da: LOCONTE FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 229f4

Stato di occupazione:	Libero

Firmato Da: LOCONTE FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 229f4