

Ing. Massimo Spada

Iscritto n. 6250 all'Ord. Ingegneri della Prov. di Bari, Sezione A (Civile, Industriale e Informazione)

Iscritto n. 8496 all'Elenco Certificatori Energetici della Regione Puglia

Iscritto n. 2384 all'Albo CTU del Tribunale di Bari

PERIZIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

G. Es. Dott.ssa Marina CAVALLO

Esecuzione immobiliare: Ruolo n° 342/ 2023 R.G. Es.

ING. MASSIMO SPADA - Studio in viale Imperatore Traiano n. 10, 70126 Bari

spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it

cell. 339.3461302 tel 080.9681796



INDICE DEI CONTENUTI

1. Nomina e conferimento dell'incarico
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Esame preliminare della documentazione
4. Accertamenti su proprietà, vincoli ed oneri gravanti sui beni
 - 4.1. Indicazione dei proprietari
 - 4.2. Provenienza
 - 4.3. Indicazione di formalità pregiudizievoli
 - 4.4. Altri oneri gravanti sull'immobile
 - 4.5. Stato di possesso
 - 4.6. Spese condominiali ordinarie e straordinarie
5. Descrizione dei beni
 - 5.1. Descrizione sintetica
 - 5.2. Descrizione dettagliata
6. Accertamenti sulla regolarità edilizia, catastale, energetica dei beni
 - 6.1. Accertamenti sulla conformità catastale
 - 6.2. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica
 - 6.3. Redazione e/o aggiornamento catastale
 - 6.4. Costi di adeguamento degli impianti
 - 6.5. Verifica della comoda divisibilità



7. Valutazione dei beni

- 7.1. Stima del valore di mercato
- 7.2. Valore di mercato
- 7.3. Superficie commerciale
- 7.4. Valore unitario
- 7.5. Adeguamenti e correzioni
- 7.6. Valore base d'asta
- 7.7. Verifica dell'imponibilità IVA

ALLEGATI

- 1 Ultima planimetria catastale in atti
- 2 Certificato di stato di famiglia
- 3 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 4 Visura catastale storica
- 5 Estratto di mappa catastale
- 6 Comunicazione dell'Uff. Tecnico Comune di Bari per invio di pratica edilizia
- 7 Concessione edilizia per frazionamento e cambio destinazione d'uso
- 8 Progetto per C.E. per frazionamento e cambio destinazione d'uso
- 9 Comunicazione attività edilizia libera per manutenzione straordinaria
- 10 Progetto A.E.L. per manutenzione straordinaria
- 11 Atto di provenienza
- 12 Contratto di locazione
- 13 Album fotografico
- 14 Tabelle millesimali esibite da Amm.re condominiale
- 15 PEC per invio perizia al Creditore procedente
- 16 PEC per invio perizia al Debitore



1. NOMINA E CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Con provvedimento del 26.11.2023, la Dott.ssa Marina CAVALLO, Giudice dell'Esecuzione nel procedimento n°342/2023 RG. Es.:

- nomina "Esperto stimatore del compendio pignorato" il sottoscritto Ing. Massimo SPADA
- nomina "Custode giudiziario del compendio pignorato" l'Avv. Giuseppe PIACENTE
- fissa l'udienza al giorno 15.05.2024 per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.

In via preliminare, il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'Esperto <... *esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda:*

in primo luogo:

al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quella mancante o inidonea. In particolare l'Esperto deve precisare:

- a. *se il Creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.*

L'Esperto deve precisare se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

L'Esperto deve precisare se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure

- b. *se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

L'Esperto deve precisare se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ...



In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo:

l'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'Esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio ... l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.>

Compiuto questo preliminare controllo, il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'Esperto <.. provveda:

- 1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più LOTTI per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*
- 2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino*



3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi ...
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma cinque del Decreto del Presid. Della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato APE o al conseguimento o aggiornamento dello stesso.
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso bozza di progetto di divisione.



8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie del ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
9. a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli
10. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato, l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore al mq ed il valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15% e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30,31, 33, 34, 35 e 37 dpr 380 /2001).
11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale
12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto o, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restaranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.



Specifichi l'importo annuo delle spese di fisse di gestione o di manutenzione, nonchè circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità
14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri
15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
16. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008, ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del Debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi ...
17. ad allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ...

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT ...>



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente Ing. Spada ha eseguito le seguenti operazioni.

- 4.12.23: acquisizione da Agenzia delle Entrate di “*ultima planimetria catastale in atti*” dell’immobile oggetto di pignoramento (*cfr. all. 1*)
- 7.12.23: acquisizione dal Comune di Bari di certificato di “*stato di famiglia*” del Debitore (*cfr. all. 2*)
- 12.12.23: acquisizione dal Comune di Bari di estratto per riassunto dell’atto di matrimonio (*cfr. all. 3*)
- 19.12.23: acquisizione da Agenzia delle Entrate di visura catastale storica dell’immobile oggetto di pignoramento (*cfr. all. 4*)
- 19.12.23: acquisizione di estratto di mappa catastale (*cfr. all. 5*)
- 20.12.23: accesso peritale, eseguito congiuntamente al Custode Giudiziario, presso l’immobile oggetto di pignoramento (*cfr. all. 13*)
- 5.02.24: acquisizione dal Debitore di contratto di locazione relativo all’immobile pignorato (*cfr. all. 12*)
- 7.03.24: acquisizione dall’Uff. Tecnico del Comune di Bari di titoli abilitativi/proprietà relativi all’immobile pignorato (*cfr. all. 6, 7, 8, 9 e 10, 11*)
- 19.03.24: acquisizione di documentazione dall’Amm.re condominiale
- 5.04.24: Trasmissione perizia al Creditore procedente
- 5.04.24: Trasmissione perizia al Creditore procedente



3. ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

In via preliminare il sottoscritto Esperto ha esaminato la documentazione depositata dal Legale del Creditore procedente, al fine di verificarne la completezza ed idoneità alla procedura di pignoramento; in particolare lo scrivente ha proceduto ad esaminare i seguenti documenti:

- ✓ certificato notarile, istanza di vendita, atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione.

Dall'esame di tale documentazione e dall'attività di DUE DILIGENCE eseguita dal sottoscritto Esperto, è emerso quanto segue:

<i>Il Creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile</i>		
Tipo documentazione	Stato	Precisazioni
CERTIFICATO NOTARILE	DEPOSITATO DAL CREDITORE PROC.	<i>LA CERTIFICAZIONE RISALE SINO AD UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO O ORIGINARIO TRASCRITTO IN DATA ANTECEDENTE DI ALMENO VENTI ANNI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO</i>
MAPPA CATASTALE	NON depositata dal Creditore Proc.	Acquisita dal sottoscritto Esperto nel corso dell'attività di <i>DUE DILIGENCE</i> (cfr. all. 5).
VISURA CATASTALE STORICA	NON depositati dal Creditore Proc.	Acquisita dal sottoscritto Esperto nel corso dell'attività di <i>DUE DILIGENCE</i> (cfr. all. 4); i dati catastali attuali e storici riportati nella visura catastale storica sono indicati nella certificazione notarile.
NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO	DEPOSITATA DAL CREDITORE PROC.	
CERTIFICATI DI STATO CIVILE e MATRIMONIO	NON depositati dal Creditore Proc	Acquisiti dal sottoscritto Esperto nel corso dell'attività di <i>DUE DILIGENCE</i> (cfr. all. 2 e 3); alla data di acquisto del bene l'Esecutato era già coniugato ma non era ancora entrata in vigore la Legge 151/1975.



4. ACCERTAMENTI SU PROPRIETA', VINCOLI ED ONERI

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede agli accertamenti su proprietà, vincoli ed oneri dei beni oggetto di esecuzione.

4.1_ INDICAZIONE DEI PROPRIETARI

L'unico intestatario dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è il seguente:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Debitore esecutato, proprietario per 1/1.

Non risultano esserci altri comproprietari indivisi

L'intestatario del bene ha contratto matrimonio in data 16.10.1971 con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (cfr. all. 3); nello stesso documento è stato annotato che in data 29.09.1976 - ovvero successivamente all'acquisto del bene (registrato in data 2.02.1974) - il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha optato per il regime di comunione legale dei beni ai sensi del 1° comma della Legge 151/1975.

4.2_ PROVENIENZA

Il bene è pervenuto al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Debitore esecutato) - per la quota di 1/1 di piena proprietà - da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - con decreto di trasferimento del 2.02.1974 (rep. 301/70) Giudice Esecuzione Trib. Bari trascritto in data 16.02.1974 ai nn. 5670 / 5363 (cfr. all. 11).

4.3_ INDICAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal Creditore procedente (certificato notarile, nota di trascrizione etc.) sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

Formalità n. 1:

Ipoteca volontaria iscritta il 30.05.2014 ai nn. 18804/2086, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.05.2014 a rogito del Notaio Arturo DELLA MONICA di Bari, rep. n° 77663/16556, per un montante ipotecario di € 300.000,00 ed un capitale di € 150.000,00, durata 10 anni.

a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, debitore non datore di ipoteca



Formalità n. 2:

Atto esecutivo trascritto il 19.09.2023 ai nn. 43726/33260, nascente da verbale di pignoramento immobili del 2.08.2023, Corte di Appello di Bari, rep. n° 6624, sul diritto di proprietà per la quota di 1/1.

a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/1

4.4_ ALTRI ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Restano a carico dell'acquirente l'onorario notarile ed i tributi relativi all'atto notarile di aggiudicazione del bene.

4.5_ STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta condotta in locazione dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a partire dal 10 marzo 2018 per la durata di anni 6 (fino al 9 marzo 2024).

Il contratto di intende "... *tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni e così di seguito qualora non venga data, da una delle parti, disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione ...*".

La locazione è ad uso esclusivo di "... *Bar Caffetteria Laboratorio Gelateria iscritta presso la Camera di Commercio di Bari al nr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ...*" (cfr. all. 12).

4.6_ SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Con pec del 5.02.2024 ho chiesto all'Amm.re p.t. del Condominio <via A. Vaccaro n. 39 - Bari> di fornirmi le seguenti informazioni:

- ✓ millesimi di proprietà
- ✓ importo annuo delle spese fisse di gestione / manutenzione (spese condominiali ordinarie)
- ✓ eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute
- ✓ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni
- ✓ eventuali procedure giudiziarie intentate dal Condominio nei confronti degli intestatari dell'unità immobiliare.

L'Amm.re condominiale riscontrava la mia comunicazione con pec del 19.03.2024, qui di seguito integralmente trascritta:



Da "a.demola@pec.it" a.demola@pec.it

A massimo.spada6250@pec.ordingbari.it

Data Tue, 19 Mar 2024 17:32:28 +0100

Oggetto RE: Proc esecutiva imm. RGE 342 / 2023 _ Tribunale di Bari _ xxxxxxxxxxxxxxxxx

Buonasera,

allego tabelle millesimali, avviso di pagamento del saldo consuntivo anno 2023 che in data odierna è stato inviato al sig. xxxxxxxxxxxxx, attualmente è stato solo nominato un tecnico per elaborare un computo metrico per i lavori di rifacimento facciata interna stabile, non ci sono procedure giudiziarie intentate dal condominio verso il sig. xxxxxxxxxxxxx (alla data odierna ha sempre pagato le spese condominiali richieste).

Inoltre comunico che l'importo annuo preventivato a carico delle unità immobiliari locate a xxxxxx sono di € 240,00 escluso il consumo individuale dell'acqua (dato che ad oggi è ancora collegato al contatore AQP del condominio e non ha mai installato un contatore individuale come per legge).

resto a disposizione per qualsiasi chiarimento,

l'amministratore

De Mola Alessandro

3208659791

NB: *Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia comunque che, relativamente all'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il futuro aggiudicatario del Lotto dovrà attivarsi per acquisire le informazioni in ordine agli importi aggiornati per eventuali spese comuni insolute (ai sensi delle Disposizioni attuative art. 63 Cod. Civile) nonchè eventuali quote di oneri per lavori di manutenzione effettuati su parti comuni.*



5. DESCRIZIONE DEL BENE

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede alla descrizione dei beni.

5.1_ DESCRIZIONE SINTETICA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da locale commerciale con triplo accesso (civ. 72 e 74 di via Dalmazia, civ. 35 di via A. Vaccaro) sito al piano terra di maggior fabbricato in condominio.

Il locale in questione è composta da tre vani più servizi (antibagno + 2 bagni) ed è attualmente condotto da terzi che vi svolgono attività di bar (*cfr. all. 12*).

L'unità immobiliare, di categoria catastale C/1, ha superficie catastale pari a 53 mq.

5.2_ DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo è costituita da locale commerciale sito in Bari, dotato di triplo accesso (civ. 72 e 74 di via Dalmazia, civ. 35 di via A. Vaccaro).

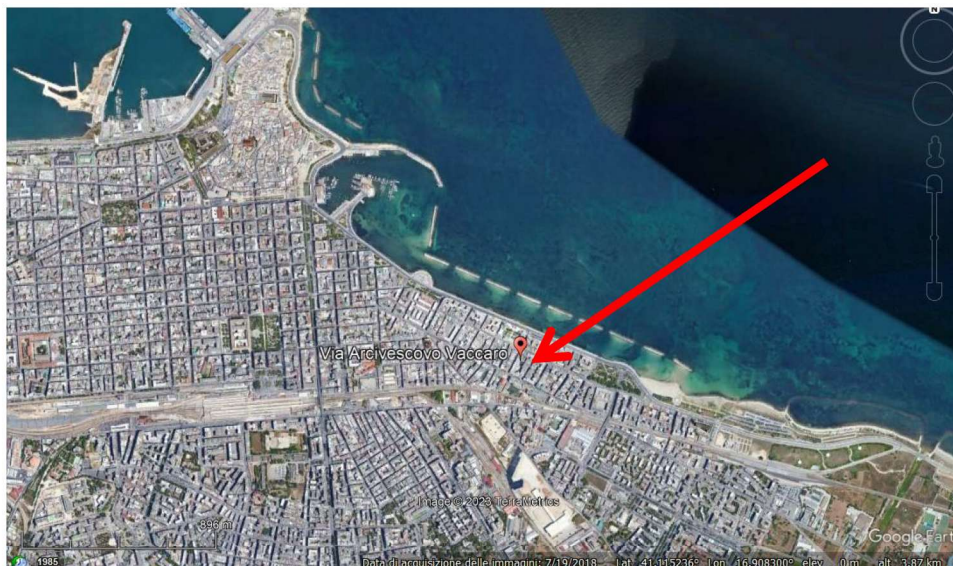
Il locale è posto al piano terra di stabile in condominio con androne condominiale posto al civ. 39 di via A. Vaccaro, edificato negli anni '30 del secolo scorso con struttura portante in muratura di tufi; trattasi di edificio per civili abitazioni - elevato a 4 piani fuori terra - con prospetti principali (via A. Vaccaro: esposizione ad Ovest; via Dalmazia: esposizione a Sud) connotati da architetture e rifiniture di discreto pregio e caratterizzati da buon grado di manutenzione.

Nell'ambito del tessuto urbano, l'edificio è ubicato - a poche centinaia di metri dal centro cittadino (cosiddetto quadrilatero "Murattiano") - in zona dotata di servizi di tipo primario e secondario e densamente occupata da abitazioni civili, uffici (Regione Puglia, INPS etc.), insediamenti militari (Comando dei Carabinieri, Aeronautica etc.), istituti scolastici di vario grado, Uffici postali, presidi medico sanitari ed esercizi commerciali.

Il comprensorio urbano in questione, caratterizzato da penuria di suoli liberi per nuova edificazione e da aree di parcheggio libero, è posto in prossimità dei principali assi viari della città e ben servito da mezzi di trasporto pubblici.

L'edificio è sito in prossimità del prestigioso Lungomare Nazario Sauro e a poche centinaia di metri dalla rinomata spiaggia cittadina denominata "Pane e Pomodoro".





L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al Fg. 98, p.lla 31 sub 9; cat. C1, piano T; attualmente, il locale commerciale di cui trattasi è condotto da terzi che vi svolgono attività di bar. Il locale è costituito da tre vani + zona servizi igienici; più precisamente:

- ✓ vano n. 1: ambiente collegato alla pubblica via (tramite tre accessi) e ai vani n. 2 e n. 3
- ✓ vano n. 2: ambiente collegato esclusivamente con il vano n. 1
- ✓ vano n. 3: ambiente intercluso tra il vano n. 1 e la zona servizi igienici (e con essi collegato)
- ✓ zona servizi igienici: composta da due bagni con relativi antibagno.

Le caratteristiche dimensionali degli ambienti sono le seguenti:

AMBIENTE	Altezza		Superficie calpestabile (mq)
	Reale (m)	Utile (m)	
VANO 1	4,15	3,30 (controsoffittata)	31,5
VANO 2	4,15		11,2
VANO 3	4,15	3,80 (controsoffittata)	10,2
1° BAGNO + ANTIBAGNO	4,15		5,6
2° BAGNO	2,75		1,5
2° ANTIBAGNO	2		1,2
RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA	compresa tra 0,60 e 1,60		1,7
TOTALE			64



La superficie commerciale (al lordo delle murature interne e perimetrali) è pari a 75 mq.

Il locale confina a Ovest e a Sud con le pubbliche vie, a Est con altra unità immobiliare (stesso Condominio), a Nord con androne condominiale; l'unità immobiliare palesa discrete condizioni di manutenzione all'esterno (prospetti, balconi etc.) e buone condizioni all'interno.

Le finiture, gli infissi e gli impianti del locale commerciale sono di qualità medio/buona:

- ✓ *pavimentazioni*: piastrelle di gres porcellanato
- ✓ *infissi esterni*: telaio metallico con vetrate antisfondamento; saracinesche metalliche
- ✓ *infissi interni*: in legno
- ✓ *pareti*: intonacate e tinteggiate (o piastrellate)
- ✓ *pareti dei bagni*: piastrelle di ceramica (tranne fascia superiore intonacata e tinteggiata)
- ✓ *soffitti*: controsoffittati con faretti ad incasso e condizionatore
- ✓ *dotazioni dei bagni*: wc + lavabo

L'isolamento termico è di qualità standard.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, con quadro elettrico provvisto delle dotazioni necessarie per la tutela della sicurezza (protezione contro i corti circuiti e sovraccarichi).

Il locale dispone di boiler (attualmente dismesso) per riscaldamento di acqua ad uso sanitario.

Esiste bagno avente dimensioni non inferiori a quelle previste dalla normativa per l'accessibilità dei disabili.

Gli ambienti interni palesano un buono stato di manutenzione.



6. ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE, ENERGETICA DEI BENI

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede agli accertamenti sulla regolarità edilizia, catastale, energetica etc. dei beni oggetto di esecuzione.

6.1_ ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' CATASTALE

Nell'atto di pignoramento viene sottoposta a pignoramento <... la piena proprietà, in titolarità di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ... del fabbricato sito in Bari alla via Vaccaro n. 35 e via Dalmazia n. 72-74, censito in Catasto Fabbricati al foglio 98, particella 31, sub 9 ...>

Al fine di rilevare eventuali difformità catastali, ho eseguito i seguenti accertamenti:

- rilievi planimetrici e toponomastici;
- esame dell'ultima planimetria catastale in atti (cfr. all. 1) acquisita nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE*
- esame della visura catastale storica (cfr. all. 4), acquisita nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE*
- esame del certificato notarile, già depositato nel fascicolo telematico.

Nel NCEU del Comune di Bari, l'u.i. viene inquadrata catastalmente come segue:

Foglio 98, p.lla 31 sub 9; via A. Vaccaro n. 35, via Dalmazia n. 72 e 74
cat. C1, piano T, classe 6, consistenza mq 53, rendita euro 2.452,55

Ante 2008, il locale oggetto di pignoramento (civ. 35 di via A. Vaccaro, civ. 72 e 74 di via Dalmazia) era catastalmente accorpato ad altro locale (civ. 76 di via Dalmazia), costituendo con esso singola unità immobiliare identificata come abitazione.



Nell'anno 2008 la precitata unità immobiliare è risultata oggetto di procedura di sanatoria per cambio di destinazione d'uso (da abitazione a locale commerciale) e frazionamento catastale (mediante scorporo dal locale attiguo), come evidenziato nel seguente prospetto (*cfr. all. 7 e 8*).

Titolo abilitativo	Permesso di costruire n. 564/2008 per "... <i>Sanatoria per frazionamento e cambio di destinazione d'uso di unità immobiliare al piano terra da abitazione a locale commerciale</i> ..."
Stato "ante operam"	Unità immobiliare categoria catastale A/3 (Foglio di mappa 98/ C.F. di Bari, p.lla 31 e 33; sub. 2 ; 6,5 vani; via A. Vaccaro n. 35, via Dalmazia n. 72, 74 e 76)
Stato "post operam"	Unità immobiliare categoria catastale C/1 (Foglio di mappa 98/ C.F. di Bari, p.lla 31 sub. 9 ; via A. Vaccaro n. 35, via Dalmazia n. 72 e 74)
	Unità immobiliare categoria catastale C/1 (Foglio di mappa 98/ C.F. di Bari, p.lla 31 sub. 10, p.lla 33 sub. 1 ; via A. Vaccaro n. 35, via Dalmazia n. 76)
Parere igienico sanitario	Rilasciato in data 29.01.2009 da Az. Sanitaria Locale Bari
Committente	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Progettista	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Comparando le risultanze peritali eseguite sopralluogo con la precitata documentazione, è emerso che:

- la toponomastica è aggiornata
- i dati catastali e l'intestazione sono conformi alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari
- la planimetria catastale (*cfr. all. 1*) è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi



6.2_ VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è stato edificato "ante 1942".

Nell'anno 2012 l'unità immobiliare - già oggetto di procedura di frazionamento e cambio di destinazione d'uso (cfr. paragr. 6.1) - è risultata oggetto di procedura di A.E.L. "Attività edilizia libera" per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come evidenziato nel seguente prospetto (cfr. all. 9 e 10).

Titolo abilitativo	A.E.L. n. 1412/2012 per "... Rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne, compresa la riorganizzazione della distribuzione interna complessiva dell'unità immobiliare ... Realizzazione e/o integrazione degli impianti tecnologici e/o dei servizi igienico-sanitari, che non alterano le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture ... Realizzazione di nuovi servizi igienici ... "
Committente	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Impresa esecutrice	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Tecnico abilitato	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Comparando le risultanze peritali eseguite sopralluogo con la precitata documentazione, è emerso che:

- non risultano abusi edilizi
- non sono da sostenere costi di sanatoria.

6.3 REDAZIONE E/O AGGIORNAMENTO DI CERTIFICAZIONE CATASTALE

Non sussistono variazioni significative e dunque non sonoda eseguire aggiornamenti.

6.4_ COSTI DI ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI

Non necessari.

6.5_ VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.



7. VALUTAZIONE DEL BENE

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede alla valutazione di mercato del bene (LOTTO UNICO).

7.1_ STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato cespite può essere compravenduto alla attualità (data di valutazione) tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'attenta attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per il LOTTO in questione determino *"il più probabile valore di mercato"* rapportando il prezzo unitario medio dell'immobile <tipo> al prezzo unitario dell'immobile oggetto di stima tramite idoneo coefficiente correttivo.

La formulazione matematica è la seguente: $V_A = K * S_c * V_u$ dove:

V_A = valore di mercato di acquisto del LOTTO

S_c = superficie commerciale del LOTTO

V_u = prezzo unitario medio dell'immobile <tipo>

K = coefficiente correttivo (parametro che tiene conto della differenziazione delle caratteristiche del LOTTO rispetto a quelle prevalenti nell'ambito territoriale considerato)

Il prezzi di riferimento dell'immobile <tipo> sono desunti dal listino "Quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento: Anno 2023 - 1° sem.) relativamente all'ambito territoriale omogeneo in cui ricade il LOTTO, ovvero:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE MADONNELLA-ZONA TRA LUNG. N. SAURO-VIA ABBRESCIA-CAPRUZZI-OBERDAN-RODI-SPALATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1100	1400	L	3,1	4,6	L
Negozi	Scadente	1200	2000	L	6	10	L
Negozi	NORMALE	2000	3000	L	10	15	L

Il valore medio unitario d'acquisto dell'immobile <tipo> per "negozi" in stato conservativo "normale" è dunque:

$$V_a = \text{€} (2.000 + 3.000) / 2 = \text{€} 2.500,00$$

La superficie commerciale è: $S_c = mq\ 75$.

Per quanto riguarda la stima del coefficiente correttivo K , occorre valutare le seguenti caratteristiche:

- ✓ Posizione e visibilità: per gli immobili destinati in maniera permanente al terziario - ed in particolar modo ad attività di negozi, come nel caso di stima in oggetto - tali caratteristiche rivestono un aspetto predominante; infatti, soprattutto nei casi in cui esiste - in uno specifico settore di attività - una concorrenza agguerrita, chi presta il servizio dovrà posizionarsi in maniera più visibile e facilmente fruibile dalla potenziale clientela rispetto ai potenziali concorrenti
- ✓ Bacino di utenza: caratteristica che tiene conto della densità abitativa / numero di uffici, scuole etc. del comprensorio (potenziale clientela) da rapportarsi al numero di attività commerciali concorrenti
- ✓ Taglia: in particolare riveste un aspetto predominante la superficie del front shop, direttamente destinato all'accoglienza della clientela
- ✓ Costi di avviamento commerciale: per minimizzare tali costi e usufruire dei vantaggi correlati alla fidejizzazione pluriennale della clientela, il mercato propende per l'acquisto di locali che sono già sede di negozi "consolidati" - piuttosto che avviare un negozio ex novo - e per il prosieguo della medesima attività commerciale
- ✓ Estetica: qualità di vetrine, infissi, rivestimenti e decori interni, pregio dell'edificio etc.
- ✓ Funzionalità: illuminazione naturale e/o artificiale, condizionamento / riscaldamento etc.



CARATTERISTICA	OSSERVAZIONI	CONFRONTO CON ANALOGHI IMMOBILI
Posizione e visibilità	Il locale è ubicato in posizione angolare, all'incrocio tra due strade (via Dalmazia e via A. Vaccaro); tuttavia tale viabilità è di secondaria importanza nel tessuto cittadino e di quartiere. Inoltre, il parcheggio è difficoltoso oltre che a pagamento.	LIEVEMENTE SFAVOREVOLE
Bacino di utenza	Il locale è ubicato in zona limitrofa al circuito turistico della città; in un quartiere densamente occupato da abitazioni civili, uffici (Regione Puglia, INPS etc.), insediamenti militari (Comando dei Carabinieri, Aeronautica etc.), istituti scolastici di vario grado, Uffici postali, presidi medico sanitari ed esercizi commerciali. La potenziale clientela è comunque da suddividersi con altri analoghi esercizi di quartiere.	EQUIVALENTE
Taglia	La superficie del front shop è pari a circa 30 mq. E' anche esiguo lo spazio esterno (marciapiede pubblico), non utilizzabile per dehors.	LIEVEMENTE SFAVOREVOLE
Costi di avviamento commerciale	Il locale è adibito a "bar" da circa 50 anni e, dunque, esso è sicuramente uno degli esercizi storici del quartiere Madonnella di Bari. Trattasi dunque di negozio consolidato.	EQUIVALENTI
Estetica	Buona	
Funzionalità	Buona	

Infine, tenuto conto di tali caratteristiche, il coefficiente K è stimato pari a 0,8.

Pertanto il più probabile valore di acquisto dell'immobile è il seguente:

$$V_A = K * S_c * V_a = 0,8 * 75 \text{ mq} * 2.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 150.000,00$$

7.2_ VALORE DI MERCATO D'ACQUISTO

Dal procedimento di stima di cui al precedente paragrafo, si ricava il seguente valore di mercato d'acquisto:

$$V_A = \text{€ } 150.000,00.$$



7.3_ VALORE DI MERCATO DI LOCAZIONE

Come evidenziato dal calcolo di cui al paragr. 4.5, l'unità immobiliare in oggetto risulta condotta in locazione per la durata di anni 6 +6 a partire dal 10.03.2018, con canone di locazione attualmente pari ad € 600,00 mensili oltre aggiornamento annuale ISTAT (cfr. all. 12).

Al fine di valutare la rispondenza del canone attuale all'odierno valore di mercato, occorre tener conto che nell'ultimo quinquennio il volume turistico della zona ove sorge l'immobile è sensibilmente cresciuto - anche a motivo dell'intenso traffico crocieristico che sta interessando la città di Bari - e pertanto è aumentata anche la potenziale clientela dell'esercizio in questione, adibito a bar..

Tale aumento è del resto dimostrato dalla nascita, nel quartiere Madonnella, di parecchi esercizi adibiti a "bed & breakfast".

Ciò premesso, il più probabile valore di mercato di locazione si calcola con la seguente formula matematica:

$$V_L = K * S_c * V_\ell \quad \text{dove:}$$

V_L = valore di mercato di locazione del LOTTO

S_c = superficie commerciale del LOTTO

V_ℓ = prezzo unitario medio di locazione dell'immobile <tipo>

K = coefficiente correttivo (parametro che tiene conto della differenziazione delle caratteristiche del LOTTO rispetto a quelle prevalenti nell'ambito territoriale considerato)

Dalle precitate schede dell'Agenzia delle Entrate risulta che il valore medio unitario di locazione dell'immobile <tipo> per "negozi" in stato conservativo "normale" è pari a:

$$V_\ell = \text{€/mese} * mq \ (10 + 15) / 2 = \text{€} \ 12,5 \ \text{€/mese} * mq$$

La superficie commerciale è: $S_c = mq \ 75$.

Il coefficiente correttivo $K = 0,8$.

Pertanto il più probabile valore di locazione dell'immobile è il seguente:

$$V_L = K * S_c * V_\ell = 0,8 * 75 \text{ mq} * 12,5 \text{ €/mese} * mq = \text{€} \ 750,00 \ \text{€/mese}.$$



7.4_ VALORE UNITARIO DI ACQUISTO

Come evidenziato dal calcolo di cui al paragr. 5.2, la superficie commerciale del bene è $S_c = m_q 75$.

Pertanto il Valore unitario del bene è il seguente:

$$V_u = V_m / S_c = \text{€ } 150.000 / m_q 75 = \text{€}/m_q 2.000,00$$

7.5_ ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Gli adeguamenti e correzioni da apportare al Valore base del bene sono i seguenti:

Decurtazione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti, eventuali spese comuni insolite etc.	€ 22.500,00
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€ 0,00
Redazione attestato di prestazione energetico (APE)	€ 200,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0
PER COMPLESSIVI	€ 22.700,00

7.6_ VALORE BASE D'ASTA

Il VALORE BASE D'ASTA (al netto degli adeguamenti / correzioni di cui al punto 7.5) è il seguente:

$$V_b = V_m - 22.700,00 = \text{euro } 150.000,00 - \text{euro } 22.700,00 = \text{euro } 127.300,00$$

7.7_ VERIFICA IMPONIBILITA' DELL'IVA

Il bene NON è soggetto ad imponibilità IVA nè per obbligo nè a carattere opzionale.



Il sottoscritto Esperto dichiara:

- *di essere consapevole che una valutazione del bene oggetto di esecuzione condotta superficialmente o con errore metodologico può determinare grave pregiudizio al buon esito della vendita forzata*
- *di non avere agito in modo ingannevole o fraudolento*
- *di non avere agito in conflitto di interesse*
- *di non avere utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate*
- *di avere svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità*
- *di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame o oggetto di osservazioni delle Parti*
- *che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso*
- *di non avere alcun interesse verso il bene in questione*
- *di avere agito in accordo agli standard etici e professionali*
- *di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile*
- *di aver ispezionato di persona l'immobile*

Ritenendo con la presente relazione di aver assolto l'incarico conferitomi, resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Bari, 2.04.2024

L'Esperto Stimatore del Giudice

Dr. Ing. Massimo Spada

