PERIZIA E STIMA IMMOBILIARE

(Causa N°RGE 66/2018)

con "MCA"
"MARKET COMPARISON APPROACH"
di un:
LOCALE COMMERCIALE (C/1)
in via San Giacomo n°2-4
Via Marangelli n°30 e n°32
CONVERSANO (BARI)

Relazione – Stima Immobiliare con "MCA"



Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Relazione

1.0 Descrizione dell'incarico

Per incarico ricevuto come C.T.U. (consulente tecnico d' ufficio), nominato dal Giudice –Presidente della II Sezione Immobiliare - del Tribunale di Bari, Dott.ssa **Raffaella SIMONE**, con giuramento in data **06/05/2018**; nella causa civile n° **66/2018** R.G, nel processo di esecuzione promosso da:
Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo –Soc. Coop., con sede in Castellana Grotte, alla Via Roma n. 54/56 (**P.I.: 00382410728**), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro tempore per la carica presso la sede della predetta società, rappresentata e difesa ed elettivamente domiciliato presso lo studio del predetto procuratore, il quale dichiara, ai sensi degli artt. 133, 134 e 176 del c.p.c., di voler ricevere gli avvisi relativi al presente giudizio tramite fax al numero: 080492779 o a mezzo **P.E.C: flavio.gentile@pec.giuffre.it**
CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitori).

La stima immobiliare riguarda un:

"del fabbricato in Conversano (BA), tra Via Vito Manchisi, traversa via Vito Manchisi, via San Giacomo (già traversa via Castellana) e via Marangelli, Locale commerciale, con annesso deposito e bagno, al piano terra, con accessi da Via S. Giacomo e Via Marangelli, confinante con dette via S. Giacomo e via Marangelli e vano scala "E", in catasto, in ditta esatta, foglio 54, particella 1168, subalterno 14, via Maria Marangelli n. 30 n. 32 piano T, categoria C/1, classe 1, mq 211 (e Superficie catastale di 218 mq), rendita Euro 2.985,84".

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

N. **66/2018 R.G.E.**

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA
EX ART. 569 C.P.C
Il G.E. Raffaella Simone

Vista l'istanza di vendita;
esaminati gli atti e documenti della presente procedura esecutiva;
ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. prod. Civ.,debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp.att. c.p.c;
considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene ed è privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore sensi dell'art. 559, terzo comma c.p.c.;

considerato che, in ogni caso, appare assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege,* lasciando peraltro il debitore esecutato nella disponibilità di fatto dell'immobile qualora lo occupi quale prima dimora ovvero per ragioni di lavoro;

NOMINA
QUALE ESPERTO STIMATORE

L'ing. **VITO STEFANO BURDI**

QUALE CUSTODE

L'Avv. **ANGELO DI CECCO**

tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria , dovendo intendersi necessaria la mera e inequivoca presa di contatto con l'ufficio,

DISPONE

Conferirsi l'incarico all'esperto stimatore e al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando esperto stimatore e custode, di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, **a pena di sostituzione**, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale;

formula

di seguito il quesito a cui esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
  oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad 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;
- 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 and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- 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 secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario 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 e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, 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, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..
Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e 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 D.P.R. 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, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4) ad accettare, 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 specifichi 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione 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 all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente 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 ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

le risultanze catastali, indicando 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 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, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e 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 vi 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 per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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 per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia 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 n. 380/2001);

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità, il valore, la superficie e 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 alleghi 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 e, 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 resteranno 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché 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 e 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 di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata 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 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale ideo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.
Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuata di concerto tra lo stimatore e il custode.
L'esperto terminata la relazione, dovrà inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'art. 569 c.p.c, 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. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rft o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificatici catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad €500, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.1996 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI

- verifichi la presenza in atti degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c., intimando il creditore procedente, qualora non siano stati depositati, di provvedere alla loro comunicazione e deposito entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., avvertendolo che in mancanza non si procederà alla vendita;

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

- fornisca ausilio tecnico-giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c e nella redazione della check list dei controlli eseguiti, reperibile sul sito del tribunale;
- esegua un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 10 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai famigliari conviventi con il debitore), evidenziando l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo; in caso di opposizione all'accesso da parte di qualsivoglia occupante, coadiuvi l'esperto nominato dal giudice nell'accesso forzato con assistenza di manodopera specializzata, con onore economico a carico del creditore procedente in via di anticipazione, e eventuale assistenza della Forza Pubblica (senza necessità di richiedere una preventiva autorizzazione al G.e., essendo all'uopo fin d'ora autorizzato);
- comunichi al debitore la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita;
- curi l'amministrazione dei beni pignorati, gestisca attivamente ed economicamente beni ricavandone rendite e profitti e incassi eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimi tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione e comunque di godimento di beni laddove esistenti ed opponibili alla procedura, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità di beni in caso di morosità o di violazione delle condizioni del contratto di locazione;
- riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione (autorizzate dal GE) eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva; versi senza ritardo le somme percepite direttamente su conto corrente intestato alla procedura e vincolato dall'ordine del Giudice da accendere presso, presso la BNL, ag. Palazzo di Giustizia o presso altro Istituto di Credito a sua scelta che pratichi condizioni più favorevoli per la procedura un conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice, il Custode invierà tempestivamente alla Cancelleria copia del conto corrente bancario acceso;
- qualora il contratto di locazione e comunque di godimento di beni non sia opponibile alla procedura ovvero l'immobile sia occupato senza titolo, proponga a chi lo occupa la stipula di un contratto precario, risolutivamente condizionato alla vendita dell'immobile medesimo, per un corrispettivo periodico coincidente con il canone già pattuito col debitore nel primo caso ovvero ad un corrispettivo periodico adeguato nel secondo caso;
- in caso di accettazione della proposta, chiede al GE apposita autorizzazione alla stipula; diversamente, predisponga e trasmetta al GE la bozza dell'ordine di rilascio dell'immobile ex art. 560 co. 3 c.p.c.;
- segnali tempestivamente al Giudice l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle identità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnali ai creditori intervenuti nella pro-

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

cedura e al Giudice l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c.;

- qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale, al quale chiederà la trasmissione di copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio; coadiuvi l'Esperto nella verifica di eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solitamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c. di cui si darà comunicazione nell'avviso di vendita;
- segnali al GE la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- segnali eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che rende opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- qualora l'immobile sia già libero da persone, in assenza della disponibilità delle chiavi di accesso, il custode predisponga e trasmetta al GE la bozza dell'ordine di rilascio dell'immobile (con una nota di accompagnamento nelle quale esplicare le ragioni dell'ordine di rilascio), con anticipazione delle relative spese di accesso forzoso a carico del creditore procedente;
- depositi in via telematica una relazione coeva a quella dell'Esperto stimatore;
- rediga verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nei fascicolo della procedura;

ORDINA

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

FISSA

Ex art. 569 c.p.c **l'udienza del 09/11/2018, ora di rito**.

AVVISA i creditori il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria.

AVVISA il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quanto ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tal caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

AVVISA il/i debitore/i che:

a) che all'udienza fissata in precedenza ex art. 569 c.p.c si disporrà sulla vendita dell'immobile pignorato;

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

b) che, sino a diverso ordine, potrà continuare ad abitare nell'immobile pignorato;

c) che gli è fatto in ogni caso divieto di locare il compendio pignorato senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, a pena di immediata liberazione dello stesso;

d) che, in caso di inottemperanza alle predette prescrizioni o di comportamenti tesi ad ostacolare la vendita (es. rifiuto di far visitare l'immobile ai possibili acquirenti), l'autorizzazione ad occupare l'immobile gli sarà revocata e la detenzione dello stesso sarà affidata al Custode già nominato;

e) prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, l'istanza di conversione del pignoramento ex Art. 495 c.p.c, al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 36 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata da un versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;

f) che egli ha l'onere di formulare presso la Cancelleria del sottoscritto G.E. la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede questo Ufficio e che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o di domicilio eletto, le notifiche e le comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la predetta Cancelleria.

AVVISA la parte interessata che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE su ricorso della medesima parte cui aderiscono tutti i creditori.

AVVISA altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'articolo 624-bis il giudice dell'esecuzione su istanza di tutti creditori muniti di titolo esecutivo, può spendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

Dispone che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore nonché all'esperto nominato e al custode.

Bari, 30/04/2018

Il Giudice dell'Esecuzione
Raffaella Simone

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

ATTO DI GIURAMENTO DEL CTU (RG. 66/2018)

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. R.G.E. 66/2018

Cassa Rurale ed Artigiana Castellana Grotte – Credito Cooperativo S.C.A.R.L c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ATTO DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO ED ACCETTAZIONE DELL'INCARICO
Ill.mo G.E. Dott.ssa Raffaella SIMONE

Il Sottoscritto Ing. **Vito Stefano BURDI** (C.F: BRDVST69T26L425K – P.Iva 07574490723), con studio in Torre a Mare – Bari alla Via SS 16 Sud Complanare Ovest n.90/int.14, nominato esperto con precedente provvedimento del 30/04/2018 nel procedimento RGES 66/2018, comunica di accettare l'incarico come ivi descritto e si impegna con la sottoscrizione che segue a bene e fedelmente adempiere l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Bari, 06/05/2018

Firmato digitalmente da:
CTU: Dott.Ing. **Vito Stefano BURDI**

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

1.1 Premessa (Vedi Istanza Avv. Flavio GENTILE)

TRIBUNALE DI BARI -UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA RAFFAELLA SIMONE
PROC. n° R.E.I. 66/2018 in danno di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ISTANZA DI VENDITA

La **Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo –Soc. Coop.**, con sede in Castellana Grotte, alla Via Roma n. 54/56 (**P.I.: 00382410728**), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro tempore per la carica presso la sede della predetta società, rappresentata e difesa, giusta mandato, a margine dell'atto di precetto ed elettivamente domiciliato in Castellana Grotte, alla Via presso lo studio del predetto procuratore, il quale dichiara, ai sensi degli artt. 133, 134 e 176 del c.p.c., di voler ricevere gli avvisi relativi al presente giudizio tramite fax al numero: 080492779 o a mezzo
P.E.C: flavio.gentile@pec.giuffre.it

P R E M E S S O

-che, con atto notificato il 10.1.2018, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, in data 2.2.2018 (Registro generale 4581 – Registro Particolare 3346 – Presentazione n. 126 del 2.2.2018), ad istanza della ricorrente, è stato sottoposto a pignoramento il bene immobile di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXX, di seguito specificato: **"del fabbricato in Conversano (BA), tra Vito Manchisi, traversa via Vito Manchesi, via San Giacomo (già traversa via Castellana) e via Marangelli. Locale commerciale, con annesso deposito e bagno, al piano terra, con accessi da via S. Giacomo e via Marangelli; confinante con detta via S. Giacomo e via Marangelli e vano scala "E"; in catasto in ditta esatta, foglio 54, particella 1168, subalterno 14, via Maria Marangelli n.30 e n.32 piano T, categoria C/1, classe I, mq 211, rendita Euro 2.985,84".**
Tanto premesso, il sottoscritto procuratore nella anzidetta qualità,

C H I E D E

Che la S.V. Ill.ma, previ gli incombenti di legge, voglia disporre la vendita del bene immobile innanzi descritto, con riserva di depositare nei termini la certificazione di cui all'art. 567 c.p.c.
Si deposita Copia nota di trascrizione (Registro Generale 4581 – Registro Particolare 3346 – presentazione n. 126 del 2.2.2018).

Salvezze Illimitate

Castellana Grotte 12.2.2018 Avv. Flavio GENTILE

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

1.2 Premessa (Vedi Istanza Avv. Flavio GENTILE)

TRIBUNALE DI BARI-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESE. IMM. N°66/2018 – in danno di XXXXXXXX
Giudice: Dott.ssa R.SIMONE
****

Deposito telematico
-documentazione ex articolo 567, II COMMA C.P.C.
****

Il sottoscritto Avv. **Flavio GENTILE (GNT FLV 70P26 H096L)**, - il quale dichiara ai sensi degli artt. 133, 134 e 176 del c.p.c., di voler ricevere gli avvisi relativi al presente giudizio tramite fax al numero: 080492779 o mezzo
P.E.C: flavio.gentile@pec.giuffre.it – procuratore difensore della Cassa Rurale e Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo – Soc. Coop., con sede in Castellana Grotte, alla Via Roma n. 54/56 (P.I.: 00382410728), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro tempore Avv. domiciliato per la carica presso la sede della predetta società, in Castellana Grotte, alla Via Roma n. 54/56, giusta mandato a margine dell'atto di precetto, allega alla presente:

1)documentazione ex articolo 567 , II COMMA C.P.C.

Salvezze Illimitate

Castellana Grotte 6.4.2018 Avv. Flavio GENTILE

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

1.3 Premessa (Vedi Istanza Avv. Flavio GENTILE)

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Ad istanza della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo – Soc. Coop.; con sede in Castellana Grotte alla Via Roma n.54/56 (p.I. 00382410728) in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro tempore per la carica presso la sede della predetta Società, in rappresentata e difesa dall' , giusta mandato a margine dell'atto di precetto ed elettivamente domiciliata in presso lo studio del predetto procuratore il quale dichiara, ai sensi dell'artt. 133, 134 e 176 del c.p.c. di voler ricevere gli avvisi relativi al presente giudizio tramite fax al numero 0804962779 o a mezzo P.E.C. flavio.gentile@pec.giuffre.it

P R E M E S S O

1)che la Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo con atto pubblico concluso in Castellana Grotte il 5 maggio 2010, munito di formula esecutiva, a rogito del Notaio dott.ssa Carla PEPE (repertorio n. 9795 – raccolta n. 4712, concedeva alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX un mutuo ipotecario (ai sensi degli artt. 38 e seguenti, D.lgs r. n. 385 del 1.9.1993, dell'importo di € 400.000,00 (posizione n°6/25898);

2)che la parte mutuataria si impegnava a restituire il predetto importo e a corrispondere i relativi interessi "in anni quindici" – mediante il pagamento di centottanta (180) rate mensili posticipate secondo le modalità e alle condizioni che saranno stabilite in atto o atti di erogazione a quietanza de muto"

3)che, con successivo atto pubblico di "EROGAZIONE" A SALDO E QUIETANZA DI MUTUO FONDIARIO", concluso in Castellana Grotte il 26 maggio 2010, munito di formula esecutiva a rogito del Notaio dott.ssa Carla PEPE (repertorio 9838 - Raccolta n.4748, le parti confermavano quanto convenuto nel contratto di mutuo stipulato con atto pubblico concluso in Castellana Grotte il 5 maggio 2010 a rogito del Notaio Dott.ssa Carla PEPE (repertorio n. 9795 – Raccolta n. 4712), convenendo che il rimborso del mutuo avverrà mediante il pagamento di centottanta (180) rate mensili posticipate che, calcolate sempre al tasso stabilito nel cinque virgola cinquanta (5,50%) per cento fisso ammontano ad euro tremiladuecentosessantanove e cinquantotto centesimi (euro 3.269,58) ciascuna, tutta comprensiva di capitale ed interessi";

4)che a garanzia del capitale mutuato e dai relativi accessori, in data 7 maggio 2010, veniva iscritta ipoteca di primo grado, presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari (al Reg. Gen n° 22018 e Reg. Part. 4627 – Presentazione n. 318 del 7.5.2010; sul seguente bene immobile di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX parte datrice di ipoteca. Più precisamente: **"del fabbricato in Conversano (BA), tra Via Vito Manchisi, traversa via Vito Manchisi, via San Giacomo (già traversa via Castellana) e via Marangelli, Locale commerciale, con annesso deposito e bagno, al piano terra, con accessi da Via S. Giacomo e Via Marangelli, confinante con dette via S. Giacomo e via Marangelli e vano scala**

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

“E”, in catasto, in ditta esatta, foglio 54, particella 1168, subalterno 14, via Maria Marangelli n. 30 n. 32 piano T, categoria C/1, classe 1, mq 211, rendita Euro 2.985,84”;

5)che, in data 21.4.2016, il Tribunale di Bari, con sentenza n.71/2016 ha dichiarato il fallimento della Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5) che la Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo, con lettera raccomandata a.r. del 16.5.2016 a seguito del fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risolveva il contratto di mutuo de quo e richiedeva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il pagamento di quanto da loro dovuto, in forza delle garanzie prestate ;

6)che alla data del 4.5.2016 (data di iscrizione della procedura fallimentare nel registro delle imprese), la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha provveduto al pagamento parziale della somma dovuta (sino alla 65^ rata), restando debitrice della residua somma di **<u>euro 322.634,99</u>** (oltre gli interessi successivi sulla sorte capitale residua al 26.10.2015, pari ad euro 314.187,71, al tasso di mora del 8,50%, dal 5.5.2016 fino al suddisfo);

7)che la predetta somma è stata così determinata (euro 314.187,71 per sorte capitale residua al 26.10.2015) + euro 8.234,63 (per interessi convenzionali al tasso del 5,50% sulle rate dalla 66^ al 72^, sino al 4.5.2016 data di iscrizione della procedura fallimentare nel registro delle imprese) + euro 212,65 (per interessi di mora, al tasso del 8,50%, calcolati sulla quota capitale delle rate scadute e non pagate, dalla data successiva a quella di scadenza fino al 4.5.2006 data di trascrizione della procedura fallimentare nel registro delle imprese; **<u>euro 322.634,99</u>**:

8)che, in data 26.3.2016, in Bitonto, è deceduto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

9)che, con atto pubblico concluso in Conversano il 28.11.2016 a rogito del Notaio dott.ssa Carla PEPE (repertorio n.13441 – Raccolta n7.287 i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

10)che in seguito alla suddetta rinuncia di eredità, unica erede del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, giusta dichiarazione di successione del 23.3.2017 n. 1507, volume 9990 – Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari / Ufficio Territoriale di Bari;

11)che, con atto di precetto datato 13.11.2017, notificato il 15.11.2017, unitamente ai titoli esecutivi, la Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo- Soc. Coop. intimava ai debitori, di pagare entro dieci giorni dalla notifica la complessiva somma di euro **323.422,91**, oltre gli interessi successivi sulla sorte capitale residuo al 26.10.2015 pari ad euro 314.187,71, al tasso dell'8,50%, maturati e maturandi, dal 5.5.2016 , sino all'effettivo soddisfo, oltre alle spese di notificazione nell'atto di precetto (come da specifica a margine dell'Ufficiale Giudiziario), sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata;

12)che tale intimazione è rimasta senza effetto;

13)che la Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo- Soc. Coop, come sopra rappresentata e difesa, intenda procedere esecutiva-

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

mente sul seguente bene immobile gravato di ipoteca da primo grado di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX – parte datrice di ipoteca): "**del fabbricato in Conversano (BA) tra via Vito Manchisi, traversa Via Vito Manchisi, Via San Giacomo (già traversa Via Castellana) e via Marangelli. Locale commerciale con annesso deposito e bagno al piano terra, con accessi da via San Giacomo e Via Marangelli confinante con detta Via S. Giacomo e Via Marangelli e vano scala "E"; in catasto, ditta esatta, foglio 54, particella 1168, subalterno 14, Via Maria Marangelli n.30 n.32 piano T, categoria C/1 , classe 1, mq 211, rendita Euro 2.985,84**".

Castellana Grotte il 2.1.2018 Avv. Flavio GENTILE

Tanto premesso ad istanza della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte, Credito Cooperativo Soc. Coop. come sopra rappresentata e difesa io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Bari.

HO PIGNORATO

L'immobile sopra descritto e nel contempo,

HO INGIUNTO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte, Credito Cooperativo – Soc. Coop. il bene immobile sopra descritto ed i frutti di esso come per legge,

HO RIVOLTO L'INVITO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, ad effettuare presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lei dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Giudice

HO AVVERTITO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che ai sensi dell'art. 495 c.p.c può chiedere di sostituire alle cose ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti comprensivo del capitale e degli interessi o delle spese, oltre che delle spese di esecuzione sempre che, a pena di inammissibilità sia da essa depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli art. 530, 552 e 569 c.p.c la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Ho, pertanto notificato il presente atto, per legale scienza ed ad ogni effetto di leggeXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ivi recandomi e facendone consegna di copia a mani.

Conversano li 10.01.2018

Ufficiale Giudiziario
Corte di Appello di Bari
Dott. Margherita M.C. Camassa

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

1.4 Premessa (Vedi Istanza Avv. Flavio GENTILE)

TRIBUNALE DI BARI – UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA RAFFAELLA SIMONE

PROC. N°. R.E.I. 66/2018 in danno di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ISTANZA DI VENDITA

La Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo – Soc. Coop., con sede in Castellana Grotte, alla Via Roma n. 54/56 (P.I.: 00382410728), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante *pro tempore* domiciliato per la carica presso la sede della predetta Società, rappresentata e difesa dall' giusta mandato a margine dell'atto di precetto ed elettivamente domiciliata in , presso lo studio del predetto procuratore, il quale dichiara, ai sensi degli artt. 133, 134 e 176 del c.p.c., di voler ricevere gli avvisi relativi al presente giudizio tramite fax al numero: 080492779 o a mezzo ***P.E.C: flavio.gentile@pec.giuffre.it***

P R E M E S S O

- che, con atto notificato il 10.1.2018, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 2.2.2018 (Registro Generale 4581 – Registro particolare 3346 - presentazione n. 126 del 2.2.2018), ad istanza della ricorrente, è stato sottoposto a pignoramento il bene immobile di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di seguito specificato: ***"del fabbricato in Conversano (BA), tra Via Vito Manchisi, traversa via Vito Manchisi, via San Giacomo (già traversa via Castellana) e via Marangelli. Locale commerciale, con annesso deposito e bagno, al piano terra, con accessi da Via S. Giacomo e Via Marangelli; confinante con dette via S. Giacomo e Via Marangelli e vano scala "E"; in catasto,***

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

in ditta esatta, foglio 54, particella 1168, subalterno 14, via Maria Marangelli n. 30 n. 32 piano T, categoria C/1, classe 1, mq 211, rendita Euro 2.985,84;".

Tanto premesso, il sottoscritto procuratore, nell'anzidetta qualità,

C H I E D E

che la S.V. Ill.ma, previ gli incombenti di Legge, voglia disporre la vendita del bene immobile innanzi descritto, con riserva di depositare nei termini la certificazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Si deposita Copia nota di trascrizione (Registro Generale 4581 – Registro particolare 3346 - presentazione n. 126 del 2.2.2018).

Salvezze illimitate.

Castellana Grotte, 12.2.2018

Avv. Flavio GENTILE

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

1.5 CERTIFICATO EX ART. 567 C.P.C, 2° COMMA

Creditore pignorante: "CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLA GROTTE – Credito Cooperativo Società Cooperativa a r.l.", con sede in Castellana Grotte, Via Roma n. 56, c.f. 00382410728;
DebitXXX: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
Descrizione del bene pignorato desunta dalla nota di trascrizione:"porzione del fabbricato in Conversano, tra Via Vito Manchisi, traversa Via Vito Manchisi, Via San Giacomo (già Traversa Via Castellana) e Via Marangelli, costituita da: locale commerciale, con annesso deposito e bagno, al piano terra, con accessi da Via S. Giacomo e Via Marangelli in catasto al foglio 54, ptc. 1168/14, Via Maria Marangelli nn. 30-32 , piano T, cat. C/1, mq 211".

Io sottoscritto dottor Domenico Amoruso, Notaio in Bari, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, in base alle risultanze delle visure catastali e dell'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, fino a tutto il 2 febbraio 2018,

certifico che

a) l'immobile in oggetto è attualmente censito in catasto come segue: Catasto Fabbricati Comune di Conversano, in ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1, foglio 54, particella 1168/14, Via Maria Marangelli nn. 30-32, piano T, cat. C/1, cl 1, consistenza mq 211, superficie catastale mq. 218, R.C. euro 2.985,84;

CRONISTORIA VENTENNALE

b) Al ventennio l'immobile in oggetto era di piena ed esclusiva proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al quale era pervenuto per acquisto in virtù di atto rogato dal Notaio Corrado Marangelli in data 19 ottobre 1993, Repertorio n.143665, trascritto a Bari il 27 ottobre 1993 ai nn.33464/25559;
-per successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (den. n. 1507/9990, registrata a Bari il 23 marzo 2017 e conseguente rinunzia ad eredità della moglie del de cuius, signora Ramunni Giovanna, nata a Conversano il 15 dicembre 1947, nonché dei figli de cuius, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto rogato dal notaio Carla Pepe in data 28 novembre 2016, Repertorio n. 13441/7287, l'immobile in oggetto veniva devoluto in favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. A tal riguardo, si rileva che, non essendo stata trascritta la accettazione tacita della eredità in oggetto, non risulta la continuità delle trascrizioni a sensi dell'art. 2650 c.c.;

c) l'immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) **Ipoteca convenzionale iscritta a Bari in data 7 maggio 2010 ai nn. 22018/4627** a favore della "Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo-Società Cooperativa", con sede in Castellana Grotte, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per l'importo complessivo di euro 800.000 (ottocentomila), a garanzia di mutuo di originari euro 400.00 (quattrocento), concesso con atto rogato dal notaio Carla Pepe in data 5 maggio 2010, Repertorio n.9595/4712; detta ipoteca è stata annotata di erogazione a saldo in data 6 luglio 2010 ai nn. 32711/4460 in virtù di atto rogato dal medesimo notaio Pepe in data 26 maggio 2010, Repertorio n.9838/4748;
2) **Ipoteca convenzionale iscritta a Bari in data 15 luglio 2014 ai nn. 24408/2850** a favore della "Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo – Società Cooperativa", con sede in Castellana Grotte, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per l'importo complessivo di euro 110.000 (centodiecimila), a garanzia di mutuo di originario euro 55.000 (cinquantacinquemila), concesso con atto rogato dal notaio Carla Pepe in data 14 luglio 2014, Repertorio n. 12090/6372;
3) **Pignoramento trascritto a Bari in data 2 febbraio 2018 ai nn. 4581/3346** a favore di "CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTE- Credito Cooperativo – Soc. Coop", con sede in Castellana Grotte e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In considerazione in quanto sopra, io sottoscritto

DICHIARO

che alla data del 2 febbraio 2018 l'immobile in oggetto – salvo quanto innanzi specificato in ordine alla continuità delle trascrizioni – risulta di piena ed esclusiva proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è che lo stesso risulta gravato dalle formalità innanzi elencate ai nn. 1,2, 3 della lettera c).

Bari, 3 aprile 2018 Notaio Dott. Domenico Amoruso

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

2.0 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di stima

I vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Dallo studio degli atti:
Tramite ricerche, attraverso le *Agenzie del Territorio*, con le relative visure al catasto. Sono stati ritirati: le visure storiche catastali e la relative planimetrie (nel formato A4 in scala 1:200) (Vedi pag. successive).

La causa riguarda:

DEDITORI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CREDITORE:

Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo –Soc. Coop., con sede in Castellana Grotte, alla Via Roma n. 54/56 (**P.I.: 00382410728**), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro tempore domiciliato per la carica presso la sede della predetta società, in Castellana Grotte, alla Via Roma n. 54/56, rappresentata e difesa dall' ed elettivamente domiciliato in Castellana Grotte, presso lo studio del predetto procuratore, il quale dichiara, ai sensi degli artt. 133, 134 e 176 del c.p.c., di voler ricevere gli avvisi relativi al presente giudizio tramite fax al numero: 080492779 o a mezzo

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

2.1 Dati Catastali e giuridici ipotecari e di pignoramento:
(vedi atto Notaio **Dr. Domenico Amoruso -** Vedi Visura Storica allegata)

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

"del fabbricato in Conversano (BA), tra Via Vito Manchisi, traversa via Vito Manchisi, via San Giacomo (già traversa via Castellana) e via Marangelli, Locale commerciale, con annesso deposito e bagno, al piano terra, con accessi da Via S. Giacomo e Via Marangelli, confinante con dette via S. Giacomo e via Marangelli e vano scala "E", in catasto, in ditta esatta, foglio 54, particella 1168, subalterno 14, via Maria Marangelli n. 30 n. 32 piano T, categoria C/1, classe 1, mq 211 (e Superficie catastale di 218 mq), rendita Euro 2.985,84".

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (vedi Atto Notaio Domenico Amoruso)
Risultano a carico degli immobili sopradescritti alla data della sopraindicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

Provenienza catastale e ipotecaria

Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione.

ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) **Ipoteca convenzionale iscritta a Bari in data 7 maggio 2010 ai nn. 22018/4627** a favore della "Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo-Società Cooperativa", con sede in Castellana Grotte, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per l'importo complessivo di euro 800.000 (ottocentomila), a garanzia di mutuo di originari euro 400.00 (quattrocento), concesso con atto rogato dal notaio Carla Pepe in data 5 maggio 2010, Repertorio n.9595/4712; detta ipoteca è stata annotata di erogazione a saldo in data 6 luglio 2010 ai nn. 32711/4460 in virtù di atto rogato dal medesimo notaio Pepe in data 26 maggio 2010, Repertorio n.9838/4748;
2) **Ipoteca convenzionale iscritta a Bari in data 15 luglio 2014 ai nn. 24408/2850** a favore della "Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo – Società Cooperativa", con sede in Castellana Grotte, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per l'importo complessivo di euro 110.000 (centodiecimila), a garanzia di mutuo di originario euro 55.000 (cinquantacinquemila), concesso con atto rogato dal notaio Carla Pepe in data 14 luglio 2014, Repertorio n. 12090/6372;
3) **Pignoramento trascritto a Bari in data 2 febbraio 2018 ai nn. 4581/3346** a favore di "CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTE- Credito

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Cooperativo – Soc. Coop", con sede in Castellana Grotte e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
In considerazione in quanto sopra, io sottoscritto

DICHIARO

che alla data del 2 febbraio 2018 l'immobile in oggetto – salvo quanto innanzi specificato in ordine alla continuità delle trascrizioni – risulta di piena ed esclusiva proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è che lo stesso risulta gravato dalle formalità innanzi elencate ai nn. 1,2, 3 della lettera c).

ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO EMERGONO I SEGUENTI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame detto immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

certifico che

a) l'immobile in oggetto è attualmente censito in catasto come segue: Catasto Fabbricati Comune di Conversano, in ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1, foglio 54, particella 1168/14, Via Maria Marangelli nn. 30-32, piano T, cat. C/1, cl 1, consistenza mq 211, superficie catastale mq. 218, R.C. euro 2.985,84;

CRONISTORIA VENTENNALE

b) Al ventennio l'immobile in oggetto era di piena ed esclusiva proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al quale era pervenuto per acquisto in virtù di atto rogato dal Notaio Corrado Marangelli in data 19 ottobre 1993, Repertorio n.143665, trascritto a Bari il 27 ottobre 1993 ai nn.33464/25559;
-per successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (den. n. 1507/9990, registrata a Bari il 23 marzo 2017 e conseguente rinunzia ad eredità della moglie del de cuius, signora Ramunni Giovanna, nata a Conversano il 15 dicembre 1947, nonché dei figli de cuiusXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto rogato dal notaio Carla Pepe in data 28 novembre 2016, Repertorio n. 13441/7287, l'immobile in oggetto veniva devoluto in favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. A tal riguardo, si rileva che, non essendo stata trascritta la accettazione tacita della eredità in oggetto, non risulta la continuità delle trascrizioni a sensi dell'art. 2650 c.c.;

c) l'immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Bari, 3 aprile 2018 Notaio Dott. Domenico Amoruso

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

2.2 RICERCHE GIURIDICHE E VISURA STORICA CATASTO:

Dalla ricerca (con le *Agenzie del territorio)*, nell'atto Notaio Domenico Amoruso :

"del fabbricato in Conversano (BA), tra Via Vito Manchisi, traversa via Vito Manchisi, via San Giacomo (già traversa via Castellana) e via Marangelli, Locale commerciale, con annesso deposito e bagno, al piano terra, con accessi da Via S. Giacomo e Via Marangelli, confinante con dette via S. Giacomo e via Marangelli e vano scala "E", in catasto, in ditta esatta, foglio 54, particella 1168, subalterno 14, via Maria Marangelli n. 30 n. 32 piano T, categoria C/1, classe 1, mq 211 (e Superficie catastale di 218 mq), rendita Euro 2.985,84".

Inoltre il locale è ad **uso locale commerciale (C/1)**:

Non è in regola dal punto di vista catastale, necessità di un nuovo accatastamento, poiché è stata creata nel locale un apertura comunicante con il locale adiacente (da Via San Giacomo n°2-4, entrando sulla sinistra). Inoltre all'interno del locale, è stata creata una scaletta, che conduce al piano interrato (della cantina – "enoteca"). Nel deposito, poi è stato creato un soppalco con altezza utile di 2,25 m e una scaletta che conduce alla zona soppalcata, dove è stato creato un ufficio, con altezza utile di circa 2,00m. E' stata creata un ulteriore "porta scorrevole" (non presente nella pianta catastale) del deposito magazzino al locale (entrando da Via Marangelli, subito sulla destra). Quindi dovrà essere realizzato un nuovo accatastamento da un tecnico abilitato, chiudere le aperture irregolari, e di accesso al locale adiacente, e realizzare un nuovo accatastamento e piantine e subalterni. Conviene in realtà, decidere di eliminare le incongruenze con l'attuale pianta catastale, chiudendo le aperture illecite o irregolari, e eliminando il soppalco (e vano ufficio superiore) nel deposito magazzino.

2.3 SITUAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Inoltre, l'immobile risulta occupato dall'affittuario:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.6 cod. fisc. e Reg. Imp. di Bari (P.Iva **XXXXXXXXXXXXX**), in persona del suo Amministratore Unico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Il canone mensile è di circa **600 €** lordi.
Il contratto di affitto, è stato registrato con data **del 24/04/2018** e con scadenza il 19/04/2014 (**6 anni** - rinnovabile tacitamente, se non sopravviene disdetta da comunicarsi a parte). Dal contratto di affitto si riporta:
Deposito della cauzione di 2.400€ (pari a 4 mensilità) e versamento dell'ulteriore somma di 7.200€ a titolo di totale pagamento anticipato del canone di locazione, **fino al 19/4/2019**, nonché dell'ulteriore somma di 2.500 € a titolo di pagamento relativo a opere edili, eseguite per conto dell'affittuario, nei locali oggetto di locazione.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Le spese per il condominio sono di circa 200€ mensili, e inoltre vi sono circa 13.000€ (tredicimilaeuri) di spese condominiali insolute, per lavori effettuati dal condominio.

Il Custode Giudiziario, dovrà in seguito verificare tutta la documentazione e le caratteristiche e le incongruenze, come specificato dal CTU in perizia:

"del fabbricato in Conversano (BA), tra Via Vito Manchisi, traversa via Vito Manchisi, via San Giacomo (già traversa via Castellana) e via Marangelli, Locale commerciale, con annesso deposito e bagno, al piano terra, con accessi da Via S. Giacomo e Via Marangelli, confinante con dette via S. Giacomo e via Marangelli e vano scala "E", in catasto, in ditta esatta, foglio 54, particella 1168, subalterno 14, via Maria Marangelli n. 30 n. 32 piano T, categoria C/1, classe 1, mq 211 (e Superficie catastale di 218 mq), rendita Euro 2.985,84".
Si ricavano i confinanti (che sono comunque da verificare dal Custode Giudiziario): (vedi pianta catastale del Locale ad uso deposito)

3.0 VALORE BASE DELL'IMMOBILE

Quello, che invece è utile calcolare è il **VALORE DI BASE DELL'IMMOBILE** o di PARTENZA, **tramite la rendita catastale**

Dai dati catastali:

"del fabbricato in Conversano (BA), tra Via Vito Manchisi, traversa via Vito Manchisi, via San Giacomo (già traversa via Castellana) e via Marangelli, Locale commerciale, con annesso deposito e bagno, al piano terra, con accessi da Via S. Giacomo e Via Marangelli, confinante con dette via S. Giacomo e via Marangelli e vano scala "E", in catasto, in ditta esatta, foglio 54, particella 1168, subalterno 14, via Maria Marangelli n. 30 n. 32 piano T, categoria C/1, classe 1, mq 211 (e Superficie catastale di 218 mq), rendita Euro 2.985,84".

In questi casi per il Valore, si utilizza **un coefficiente moltiplicativo pari a 100 per Locale commerciale (tenendo anche conto dei prezzi a metro quadro in zona)**:

Vb= Rc*100= 2.895,84€*100 = **298.584€**

Quindi avremo un VALORE DI BASE DELL'IMMOBILE di circa: 298.584 €.
Valore che non potrà essere utilizzato per la stima dell'immobile, ma utile come valore base.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

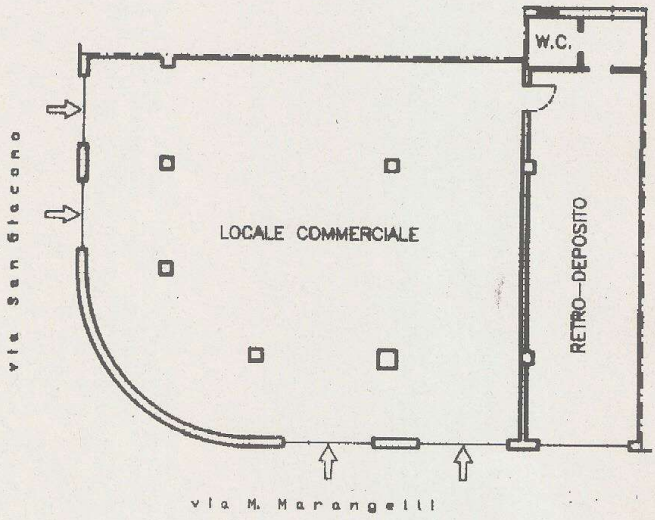
Data presentazione: 17/09/1998 - Data: 08/05/2018 - n. BA0115495 - Richiedente CTU BURDI VITO STEFANO - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CONVERSANO via VIA S. GIACOMO ANG. VIA M. MARANGELLI civ.



PIANTA PIANO TERRA
H = mt. 4.60

per diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica e variazione della destinazione (da deposito ad attività commerciale) al Fog. 54 p.lla 1168 sub. 14

ORIENTAMENTO NORD

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ■

Compilata dal ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
MANCINI GIROLAMO

Iscritto all'albo de ARCHITETTI
della provincia di BARI n. 438

Identificativi catastali
Foglio 54 Particella 1168 sub 14

data 15/09/98 Firma Arch. Girolamo Mancini

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2018 - Comune di CONVERSANO(C975) - < Foglio: 54 Particella: 1168 - Subalterno 14 >

Data presentazione: 17/09/1998 - Data: 08/05/2018 - n. BA0115495 - Richiedente CTU BURDI VITO STEFANO - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 100

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

3.1 Metodi Estimativi

La stima immobiliare, dipende da molti fattori, prima fra tutti **è suscettibile dello scopo della perizia (in questo caso di Pignoramento e Vendita all'Asta)** , quindi il più "*probabile valore dell'immobile*", sarà influenzato dal mercato immobiliare che vige nel comune di Conversano (BA), in zona periferica e di cerniera, alla Via Marangelli e Via San Giacomo , che è parallela alla Via De Nicola Via Pietro Nenni, e perpendicolari a via Lenin e via San Giacomo, difronte il Palazzetto dello Sport di Conversano (BA).
Le oscillazioni di valore, che possono instaurarsi in una zona, come quella in esame sono ampie, zona completamente edificate di cerniera (zona "C2 zona di completamento), di periferia.
Considerando che il mercato immobiliare, per il grave periodo di crisi, ha avuto un "crollo" delle compravendite e dei valori immobiliari.
Il prezzo a metro quadro degli immobili e locali in zona, possono oscillare moltissimo in zona periferica e cerniera, attualmente è di circa **1.150-1.450€/mq per locali commerciali (Normali)** , e **di 680-820€/mq per locali ad uso deposito e magazzini,** ma con dei valori che possono variare, specie per questo tipo di locali con annesso magazzino, con queste caratteristiche e problematiche.

3.2 Analisi del Metodo Estimativo

Il metodo che useremo per la stima dell'immobile, è uno dei più affidabili, ormai in uso in tutti i paesi della comunità europea, e di ispirazione anglosassone:
Il "**MARKET COMPARISON APPROACH**" o "**MCA**" che è il più innovativo dei metodi di stima comparativi; in Italia è stato introdotto dal Prof. **Marco Simonotti** e in uso in moltissime università italiane.
E' un metodo di stima comparativo, che determina il più "*probabile valore di mercato*" fra unità simili in zona (basandosi su compravendite), instaurato nel mercato immobiliare dei quartieri limitrofi, possibilmente vicini al bene da stimare.
Il metodo di stima, basa le sue comparazioni sulle transazioni immobiliari, tra edifici e locali commerciali similari, e dalle loro caratteristiche intrinseche.
Si tiene conto delle compravendite, stando bene attenti che quest'ultime, siano il più possibile dello stesso periodo, cioè nel momento della stima (**MAGGIO 2018**).
Nel caso in questione , con compravendite di 10-15 mesi, possono andare bene, per la crisi del mercato immobiliare, per le questioni e problematiche su descritte, specie per locali ad uso commerciale.
Tenendo conto, dei parametri caratteristici, tramite delle aggiunte e detrazioni (compreso il campione (Subject(S)) l'immobile oggetto di stima) e gli edifici e locali commerciali A, B e C.
Si riporta l'immobile in condizioni ordinarie, cioè allo stesso livello di comparazione degli altri immobili o locali commerciali (tre minimo) A, B, C.
I Tre immobili o locali, devono essere similari e come dicevamo prima, con date di compravendita recenti e **attualizzate** (intorno ai due anni max, per la difficile repe-

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

ribilità dei dati, nel caso in questione, visto che verranno applicate delle medie, su diversi metodi di stima).

3.3 Analisi del mercato immobiliare

Le unità facenti parte del campione estimativo è il **subject (S)**, sono molto vicine tra di loro, e ricadono più o meno nel raggio di 700-900 m, da **Via Marangelli e Via San Giacomo,** che è parallela alla Via De Nicola e Via Pietro Nenni, e perpendicolari a Via Lenin e via San Giacomo, difronte il Palazzetto dello Sport di Conversano (BA).
Ci troviamo in zona "C2", parte limitrofa e di cerniera al centro e periferica, che è parallela alla Via De Nicola Via Pietro Nenni, e perpendicolari a Via Lenin e via San Giacomo, difronte il Palazzetto dello Sport di Conversano(BA).
Classificata dal P.R.G. come zona "C2" (Zona "C") e dallo stesso, vengono fissati degli indici di fabbricabilità di 4 mc/mq.
Il mercato immobiliare, che ha avuto un periodo di crisi dal 2007-2010, adesso è in piena crisi e a malapena, riprendono le transazioni di compravendita.
Dati ricavati da interviste, ad agenzie immobiliari (Remax- Tecnocasa-Professione Casa ecc.) e in zona.
Il quartiere di Via Marangelli, offre tutti i servizi indispensabili, Posta, Asl, scuole, farmacie, supermercati e parrocchie, edicole , bar ,pizzerie e ristoranti ecc.
Il mercato immobiliare, in passato, era abbastanza attivo, adesso i valori locali commerciali di questo tipo, sono molto fluttuanti, visto che in passato, i valori erano molto più alti.
L'offerta è rappresentata, sempre da persone fisiche, ed i motivi dell'acquisto, possono essere: per attività commerciali tipo alimentari, bar, pasticcerie, macelleria ecc. ecc, di cerniera e periferia, per tutti quelli, che vogliono acquistare un locale commerciale di medie-grandi dimensioni.
Ricadono in questi casi, le compravendite dei campioni estimativi A,B e C.
Naturalmente, tutti i dati dei campioni riguardanti: la proprietà e il numero civico, sono stati omessi, per il rispetto della privacy (legge 675/96 e 196/2003 succ. degli immobili A,B e C , sono solo indicative).
Si seguirà, la comparazione delle tre compravendite e dati ricavati dalle piante.
Dati indispensabili, forniti sia da agenzie immobiliari, o da professionisti (di estrema attendibilità delle fonti), come valido mezzo di comparazione, seguendo l'etica professionale.

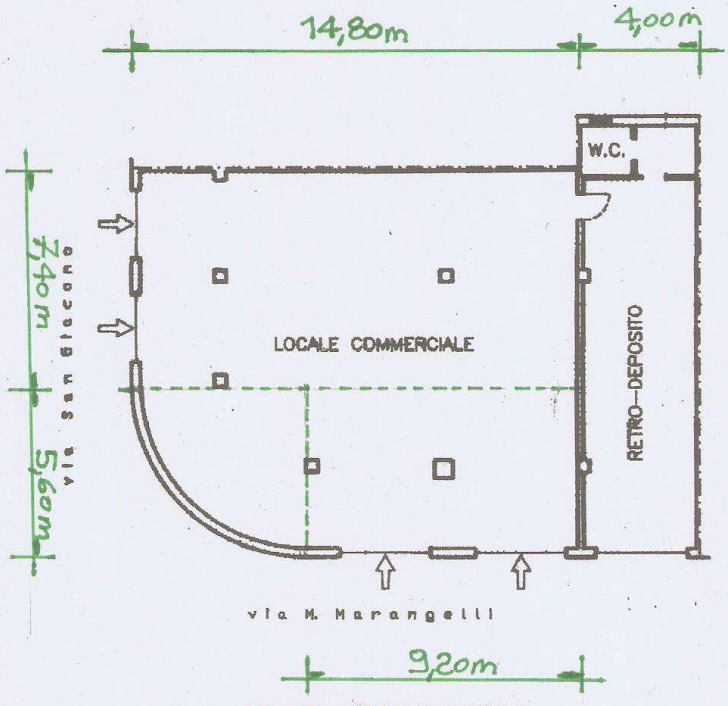
Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Data presentazione: 17/09/1998 - Data: 08/05/2018 - n. BA0115495 - Richiedente CTU BURDI VITO STEFANO - Ultima Planimetria in at

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CONVERSANO via VIA S. GIACOMO ANG. VIA M. MARANGELLI civ.



PIANTA PIANO TERRA
H = mt. 4.60

Per diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica e variazione della destinazione (da deposito ad attività commerciale) al Fog. 54 pella 1168 sub. 14_

ORIENTA... NORD

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2018 - Comune di CONVERSANO(C975) - < Foglio: 54 Particella: 1168 - Subalterno 14 >

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ■

Compilata dal ARCHITETTO (Titolo, cognome e nome) MANCINI GIROLAMO

Iscritto all'albo de ARCHITETTI BARI 438

Identificativi catastali
F. 54 P.lla 1168 sub 14

SCALA ...

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/09/1998 - Data: 08/05/2018 - n. BA0115495 - Richiedente CTU BURDI VITO STEFANO - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala 1:100

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

PIANTA CATASTALE – LOCALE COMMERCIALE
in Scala 1:200

3.4 Calcolo della Superficie dell'immobile oggetto di Stima Subject (S)

SUPERFICIE LORDA LOCALE COMMERCIALE (C/1):

¼*π*5,60m^2= ¼*3,141592*5,60^2	**= 24,63 mq**
14,80m*7,40m	**= 109,52 mq**
5,60m*9,20m	**= 51,52 mq**
4,00m*2,00m	**= 8,00 mq**

= **193,67 mq** (In Totale)

ARROTONDIAMO A 194 mq

Con una Superficie Netta pari a : 193,67 mq x0,90= 174,30 mq

DEPOSITO o MAGAZZINO

12,70 m*4,00m= 50,80 mq

ARROTONDIAMO A 51 mq

Con una Superficie Netta pari a : 50,80 mq x0,90= 45,45 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA LOCALE E DEPOSITO:

193,67 mq + 50,80 mq = 244,47 mq (Arrotondato a 244 mq)

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

4.0 Descrizione Analitica del Locale Commerciale
(Identificazione del bene oggetto di stima)

Descrizione del Subject (S)

In corrispondenza della descrizione e dei dati catastali risultanti dalla nota di trascrizione del pignoramento (DATI CATASTALI):

"del fabbricato in Conversano (BA), tra Via Vito Manchisi, traversa via Vito Manchisi, via San Giacomo (già traversa via Castellana) e via Marangelli, Locale commerciale, con annesso deposito e bagno, al piano terra, con accessi da Via S. Giacomo e Via Marangelli, confinante con dette via S. Giacomo e via Marangelli e vano scala "E", in catasto, in ditta esatta, foglio 54, particella 1168, subalterno 14, via Maria Marangelli n. 30 n. 32 piano T, categoria C/1, classe 1, mq 211 (e Superficie catastale di 218 mq), rendita Euro 2.985,84".

Il locale commerciale, oggetto di stima, si trova su una strada strategica: Via Marangelli difronte al Palazzetto dello Sport di Conversano (BA) ad angolo con Via San Giacomo n. 2-4.Con ingresso principale da Via San Marangelli. Inoltre il locale commerciale, è al piano terra, quindi per la legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), **il locale è almeno visitabile.**
Esistono comunque delle incongruenze con la pianta catastale (vedi paragrafi precedenti), poiché è stata creata una apertura , per unire il locale oggetto di stima con quello adiacente, con una ripida rampa, per superare un dislivello di circa 50 cm.
Inoltre, esiste una apertura del deposito (magazzino) con "porta scorrevole" (dall'ingresso sulla destra), che non è presente sulla pianta catastale. Inoltre, va eliminata l'apertura, con una scaletta, che conduce al piano interrato, ad uso deposito e degustazione dei vini ("enoteca").
Nel deposito o magazzino al piano terra, è stata creata un soppalco e relativo piano ammezzato, e si accede tramite una scaletta al vano ufficio superiore, con una altezza utile di circa 2,25 m (che dovrà essere eliminato).
Il vano superiore del soppalco ad uso ufficio, ha una altezza utile di circa 2,00 m e prende aria, e luce da una finestra sull'atrio interno.
La palazzina, che ospita il locale al piano terra, è stata costruita all'incirca nel 1998, con due piani fuori terra, destinati ad appartamenti per civile abitazione, e un piano terra con locali commerciali, e un piano interrato.
La struttura, è in cemento armato, con pilastri e setti in c.a. e pareti, e travi e fondazioni e travi rovesce, con plinti centrali, con solai in latero cemento, di buona fattura. La struttura è stata calcolata, **con il metodo delle "tensioni ammissibili (T.A.)"** , **e quindi non risulta antisismica**.
Tutte le murature esterne, sono in termo laterizio (presumibilmente), con interposto il coibente, dello spessore totale di circa di 30 cm, e con un setto in cemento armato nella parte semicircolare.
Mentre i tramezzi interni, sono in laterizio di circa 10 cm di spessore.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Il locale commerciale dall'ingresso, sulla parte destra di via Marangelli, ha un comodo magazzino deposito (vedi foto), che per l'attività commerciale di alimentari.
Il locale, presenta degli infissi a taglio termico in alluminio di colore grigio scuro, con porte scorrevoli con fotocellula su via Marangelli e saracinesche, con una apertura di circa 3,20 m x 2,60 m, con due ampie aperture di circa 2,40 mx 2,60 m, con portoncino di circa 0,90 m su Via San Giacomo. Un'altra apertura con saracinesca, del magazzino deposito di via Marangelli, con dimensioni di 3,00 x 2,60 m. Inoltre gli ampi infissi, presentano delle saracinesche, con apertura/chiusura del tipo elettrico e su Via Marangelli scorrevoli con fotocellula, e saracinesche esterne in lamiera zincata con apertura/chiusura elettriche. Tutti gli infissi sono di ottima fattura, con uno stato di manutenzione medio (alto).
Entrando nel locale, da Via Marangelli, abbiano l'attività di alimentari al pubblico con relative scaffalature, e zona del "registratore di cassa", con vari banco frigo, tutto in buono stato. Ben arredato, con controsoffittatura di ottima fattura. Il locale presenta una altezza utile di circa 3,70m (dalla controsoffittatura), con bocchette per aria condizionata e faretti e luci. Difronte all'ingresso principale è collegato con altro locale con accesso da una rampa, comunica con la zona salumeria e vendita di pane e prodotti da forno (tale apertura e rampa, dovrà essere eliminata). Il locale è comunicante con il deposito magazzino posto sulla destra, dove è posto il ripostiglio, e ingresso al solo bagno per il personale. In tale magazzino e deposito, come ben descritto precedentemente, è stata creata la zona del soppalco, per accedere al vano ufficio superiore. Dall'ingresso di Via Marangelli, entrando, difronte verso l'ingresso principale del deposito, esiste il quadro elettrico, con i relativi interruttori differenziali e messa a terra, per le macchine e frigo e forni e illuminazione e impianto di allarme, e per la forza elettromotrice (f.e.m.). Tutta la pavimentazione del locale, è in marmette, di color chiaro, tutto in stato di manutenzione medio (alto).
Tutte le porte, sono in legno del tipo "noce tanganica" di colore marrone, come quelle del bagno e ripostiglio, ed una scorrevole (non presente sulla pianta catastale) , quella del disimpegno con deposito e locale commerciale (vedi foto).
Il magazzino e deposito, comunica con un antibagno e ripostiglio di servizio per il personale, di medie- piccole dimensioni. L'unico bagno è rivestito in gres ceramico di colore chiaro, di buona qualità, con lavabo e water e piatto doccia, con cassetta di scarico a parete del tipo a cascata, tutto in stato di manutenzione medio.
Il locale commerciale, non è dotato di impianto termico con caldaia a gas, ma di vari condizionatori d'aria del tipo "Inverter" (caldo/freddo), di ottima fattura, e dimensioni e portata, adeguato ad attività commerciale di alimentari e anche per il banco frigo. Lo "split" di accesso dell'aria, è posto dalle bocchette nel controsoffitto, con scambiatori di calore, posto su Via Marangelli (4 scambiatori e in più uno a 3 per il magazzino e frigo), tutto l'impianto di aria condizionata è in medio (alto) stato di manutenzione.
Per la produzione di acqua calda per il bagno, esiste uno "scaldabagno" (tipo boyler) di piccole dimensioni, in medio stato di manutenzione.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Tutto l'impianto idrico e di fogna, è regolarmente allacciato alla rete cittadina dell'AQP, con propri contatori indipendenti.
Tutto l'impianto elettrico, è a norma con interruttori differenziali e messa a terra e forza elettromotrice, per i forni e zona frigo (Legge 46/90).
Inoltre, il locale commerciale è dotato di impianto di allarme e telecamere per videosorveglianza, con "monitor" posti nella zona del soppalco dell'ufficio, tutto in medio stato di manutenzione.
La Superficie Lorda totale del locale commerciale è di circa 194 mq (e circa 174,30 mq netti), con un altezza netta del piano terra di circa **H=4,60 m (dall'intradosso del solaio), e di 3,70 m dal controsoffitto.**
Il Locale commerciale, in generale è in medie (alte) condizioni di manutenzione.
Il rivestimento esterno del locale, è in intonaco di circa 2,00 cm di spessore. Necessita di piccolissimi interventi sulla facciata, **per un possibile ripristino in alcuni piccoli punti, della sola pitturazione, quindi il rivestimento esterno è in BASSO STATO DI MANUTENZIONE (e si terrà conto nella stima).**
Il locale, ha esposizione principale a Nord Ovest di via Marangelli(mediamente illuminato), e sulla parte di Via San Giacomo a Sud Ovest, (mediamente illuminato) , anche per la presenza del balcone di copertura, e tende da sole.
Tutti gli impianti del bagno, sono in buono stato di manutenzione,
con la cassetta di scarico del bagno, del tipo a sciacquone e/o "a cascata".
Lo stato di conservazione, sia delle porte interne e infissi esterni, sono in medio stato di manutenzione, come lo stato generale del locale.
Tutti i rivestimenti, del bagno, sono in gres ceramico di buona qualità, come gli impianti (e si terra conto nella stima).

N.B(X): <u>Esistono delle incongruenze con l'attuale pianta catastale</u>, poiché è stata creata una apertura, per unire e collegare il locale oggetto di stima (vedi pianta catastale), con quello adiacente (con ingresso da Via San Giacomo n. 2-4 sulla sinistra), con una rampa, con un dislivello di circa 50 cm. Tale apertura, deve essere chiusa ed eliminata. Va inoltre eliminata nel locale, "l'apertura" per accedere tramite una scaletta al piano interrato (cantina dei deposito e degustazione dei vini – "enoteca"). E vanno create le piante per il nuovo accatastamento, per il piano creato nel deposito per le nuove aperture, del soppalco con piano ammezzato, con una altezza utile di circa 2,25 m (conviene in realtà eliminare il piano ammezzato della zona soppalcata).
Tramite un tecnico abilitato, per l'accatastamento, e si dovranno eliminare tali incongruenze , per le aperture o eliminare il piano ammezzato del soppalco(o con un nuovo accatastamento). Oppure, riportare la situazione attuale del locale commerciale, e renderla consona a quella della pianta catastale (attuale), eliminando le irregolarità.
Per tenere conto di tutti questi aspetti, si farà un ulteriore deprezzamento del valore di circa il **5%**.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

FOTO EDIFICIO SUBJECT (S)



Foto 1: Prospetto Principale – su Via Marangelli n° 30-32



Foto 2: Prospetto Secondario – su Via San Giacomo n° 2-4

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 3: Ingresso principale su via Marangelli n. 30-32



Foto 4: Ingresso secondario su Via San Giacomo n. 2-4

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 5: Interno del locale commerciale con attività di alimentari



Foto 6: Idem **Foto 5**.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 7: Si accede da via Marangelli , con ingresso e porte scorrevoli, con apertura con fotocellula.



Foto 8: Ingresso con "**porta scorrevole**" al deposito retrostante, apertura che va inserita nel nuovo accatastamento o eliminata. Il locale commerciale, necessita di un nuovo accatastamento generale (vedi incongruenze con la pianta catastale attuale), e alcune aperture create per l'attività , per unire i due locali adiacenti, aperture irregolari che vanno chiuse ; o inserite per un nuovo accatastamento(si terrà conto nella stima).

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 9: Parte del locale commerciale, a ridosso del magazzino o deposito.



Foto 10: **Esistono delle incongruenze con l'attuale pianta catastale**, poiché è stata creata una apertura, per unire e collegare il locale oggetto di stima (vedi pianta catastale), con quello adiacente (con ingresso da Via San Giacomo n. 2-4 sulla sinistra), con una rampa, con un dislivello di circa 50 cm. Tale apertura, deve essere chiusa ed eliminata. Va inoltre eliminata nel locale, "l'apertura" per accedere tramite una scaletta al piano interrato (cantina dei deposito e degustazione dei vini – "enoteca"). E vanno create le piante per il nuovo accatastamento, per il piano creato nel deposito per le nuove aperture, del soppalco con piano ammezzato, con una altezza utile di circa 2,25 m (conviene in realtà eliminare il piano ammezzato della zona soppalcata). Tramite un tecnico abilitato, per l'accatastamento, e si dovranno eliminare tali incongruenze , per le aperture o eliminare il piano ammezzato del soppalco(o con un nuovo accatastamento). Oppure, riportare la situazione attuale del locale commerciale, e renderla consona a quella della pianta catastale (attuale), eliminando le irregolarità.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 11: Apertura, per accedere dal locale oggetto di stima (vedi pianta catastale) al locale adiacente, con attività di salumeria e vendita del pane e prodotti da forno.



Foto 12: Veduta del magazzino e deposito, con zona soppalcata, con altezza utile di circa 2,25 m (che sicuramente conviene eliminare , per rendere la pianta catastale , consona ; ed eliminare le irregolarità e si terrà conto nella stima).

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 13: Scaletta nel deposito magazzino, per accedere al piano ammezzato (ad uso ufficio) e con zona con soppalco in metallo.



Foto 14: Nel deposito o magazzino, per l'accesso al ripostiglio e ingresso al bagno.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 15: Bagno di servizio, con lavabo e water e piatto doccia, con rivestimento in gres ceramico. Per la produzione di acqua calda, vi è uno "scaldabagno- boyler" elettrico. Il bagno, presenta una cassetta di scarico a parete del tipo a cascata.



Foto 16: Idem **Foto 15**

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 17: Zona del piano ammezzato del deposito, **utilizzato come ufficio**, che prende luce da una finestra nella parte retrostante, con un altezza utile di circa 2,00 m.



Foto 18: Piano ammezzato del soppalco, ad uso ufficio, con un altezza utile di circa 2,00 m.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 19: idem **Foto 18**



Foto 20: Scaletta posta nel locale commerciale, per accedere al vano interrato, usato come cantina e deposito dei vini (enoteca). Vanno comunque eliminate le incongruenze, per rendere la situazione consona a quella della pianta catastale (attuale).

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 21: Piano interrato, usato come deposito e cantina, per zona degustazione e vendita dei vini (enoteca).



Foto 22: Tale vano interrato, ha accesso da una porta dell'interrato sull'atrio interno. Idem **Foto 21.** Tutte le pareti, sono rivestite in legno, con relative scaffalature.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 23 Tale vano interrato, ha accesso da una porta dell'interrato sull'atrio interno.



Foto 24: Quadro elettrico generale, con interruttori differenziali per forza elettromotrice e messa a terra (a norma Legge 46/90)

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

5.0 Le "Unità di Confronto" prese a campione ai fini della stima

5.1 Descrizione dell'unità A

Locale Commerciale sito in via XXXXX, nelle vicinanze limitrofe di Via De Nicola, è composto da un ambiente unico al pubblico, due bagni e lavanderia e una zona cucina (preparazione cibi), e bagno per disabili, posto al piano terra.
La struttura portante dell'organismo edilizio, con pilastri e travi e fondazioni su travi rovesce in cemento armato, e solai in latero cemento.
Il Locale commerciale ha superficie lorda **di circa 218 mq** , ha esposizione principale a Ovest e presenta una discreta luminosità.
Il magazzino - deposito, coperto è di circa **49 mq.**
Il locale commerciale , è dotato di impianto termico a metano e di impianto di riscaldamento autonomo e per la produzione di acqua calda, con caldaia autonoma.
Presenta uno stato di manutenzione buono, poiché la facciata non ha evidenti segni di lesioni . La data di compravendita risale a **Luglio 2017.**

5.2 Descrizione dell'unità B

Locale Commerciale sito in via XXXXX, alle parti opposte di Via Pietro Nenni, è composto da un ambiente unico al pubblico, un bagno e una zona cucina e bagno per disabili, e cucina per preparazione cibi, posto al piano terra.
La struttura portante dell'organismo edilizio, con pilastri e travi e fondazioni su travi rovesce in cemento armato, e solai in latero cemento.
Il Locale commerciale ha superficie lorda **di circa 190 mq** , ha esposizione principale a Est con discreta illuminazione naturale.
Il portico esterno, coperto è di circa **48,50 mq.**
Il locale commerciale , è dotato di impianto termico a metano e di impianto di riscaldamento autonomo e per la produzione di acqua calda, con caldaia autonoma.
Presenta uno stato di manutenzione basso, poiché la facciata ha evidenti segni di lesioni .La data di compravendita risale a **Novembre 2017.**

5.3 Descrizione dell'unità C

Locale Commerciale sito in via XXXXX, nella parte opposta di Via Lenin, è composto da un ambiente unico al pubblico, due bagni e lavanderia e una zona cucina (preparazione cibi), e bagno per disabili e vani tecnici, posto al piano terra.
La struttura portante dell'organismo edilizio, con pilastri e travi e fondazioni su travi rovesce in cemento armato, e solai in latero cemento.
Il Locale commerciale ha superficie lorda **di circa 238 mq** , ha esposizione principale a Est e presenta una discreta luminosità.
Il portico esterno, coperto è di circa **48,70 mq.**
Il locale commerciale , è dotato di impianto termico a metano e di impianto di riscaldamento autonomo e per la produzione di acqua calda, con caldaia autonoma.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Presenta uno stato di manutenzione buono, poiché la facciata non ha evidenti segni di lesioni . La data di compravendita risale a **Febbraio 2017.**

6.0 Market Comparison Approach

6.1 Definizione delle Caratteristiche

- **Data (DAT)** contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima (MAGGIO 2018), fino al momento in cui è avvenuta la compravendita dell'unità campione;
- **Superficie UTILE (SUP)**: espressa in mq;
- **Servizi Igienico (Bagno)**: rappresenta se i servizi igienici sono in buono, o in medio stato di manutenzione, e si calcola la quota necessaria, per la messa a nuovo dell'impianto, col relativo deprezzamento per riportarlo, rispetto agli altri immobili, in condizioni ordinarie.
- **Stato di manutenzione (Man):** la presenza di una recente ristrutturazione, aumenta il valore di un immobile.

Tale caratteristica, è stata individuata, con 2 classi di manutenzione e per il passaggio da una classe ad un'altra, è stato valutato in modo qualitativo, il passaggio e il relativo costo, per passare dalla classe1=Basso, alla classe 2=Buono.

6.2 Coeteris paribus

Nella valutazione, non si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche, in quanto presenti o mancanti, in tutte le unità abitative, e quindi influenti per la determinazione del prezzo di mercato:

- **Ascensore:** il subject e i campioni **non sono dotati di ascensore**;
- **Deposito e Ripostiglio:** il subject e i campioni **sono tutti non dotati di tali caratteristiche, con superfici molto simili che si discostano di poco per il deposito o magazzino**;
- **Caratteristiche logistiche e prospicenza:** tutte le unità sono posizionate allo stesso modo, rispetto ai servizi pubblici (Ufficio postale, Banche, Carabinieri, uffici comunali) ed alle infrastrutture (Asl, scuole, parrocchie, negozi ecc.).

Si mette in evidenzia che l'unità di misura di tutti i valori è 10^3 €
(dieci elevata alla terza = 1000€).

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

7.0 TABELLA DATI E CARATTERISTICHE

TABELLA DATI				
CARATTERISTICHE	**SUBJECT(S)**	A	B	C
PREZZO MERCATO		**400*10³€**	**380*10³€**	**430*10³€**
DATA	0	10 mesi	6 mesi	15 mesi
SUPERFICIE LORDA	194 mq	218 mq	190 mq	238 mq
SUPERFICIE DEPOSITO	51 mq	49 mq	48,5 mq	48,7 mq
BAGNO E RIPOSTIGLIO	2 (buono)	2(buono)	2(buono)	1(basso)
STATO MANUTENZIONE	1 (basso)	2 (buono)	1(basso)	2(buono)

DATA

Per attualizzare i prezzi si userà un tasso i=2%=0,02

I=C*i*t

I(A)=400*0,02*(10/12)= 6,67 *10³€

I(B)=380*0,02*(6/12)= 3,80 * 10³€

I(C)=430*0,02*(15/12)= 10,75 *10³€

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

SUPERFICIE LORDA

Si userà il secondo dei ***Teoremi Mercantili*** con coefficiente per i Porticati di TT_1=0,3

Quindi avremo :

PME=400/ (218+0,3*49) =1,71
PME=380/ (190+0,3*48,5)=1,86
PME=430/(238+0,3*48,7) =1,70

PMA(A)=(194-218)* 1,70 = -40,80*10^3€
PMA(B)= (194-190)* 1,70 = 6,80*10^3€
PMA(C)=(194-238)* 1,70= - 74,80*10^3€

SUPERFICIE DEPOSITO o MAGAZZINO

Quindi avremo :

PMA=0,3*1,70=0,51

PMA(A)=(51-49)* 0,51 = 1,02*10^3€
PMA(B)=(51-48,5)* 0,51 = 1,28*10^3€
PMA(C)=(51-48,7)* 0,51 = 1,17*10^3€

SERVIZIO IGENICO (BAGNO E RIPOSTIGLIO)

E' pari al costo di costruzione deprezzato, considerando il costo a nuovo del servizio (bagno e accessori) del subject(S) pari a CN= 12 *10^3€ , con t*= 6 anni (di uso) e t=20 anni (di vita).
Da preventivi di ditte e imprese specializzate, per mettere a nuovo (in media) un impianto (accessori e bagni) e relativo deprezzamento (anni di vita trascorsi):
PMA=CMA=CN(1-(t*/t))=12*(1-(6/20))=8,4*10^3€

PMA(A)=(2-2)*8,4 = 0

PMA(A)=(2-2)*8,4 = 0

PMA(A)=(2-1)*8,4 = 8,4*10^3€

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

STATO DI MANUTENZIONE

Pertanto il prezzo marginale è posto uguale, al costo di intervento, stimato con preventivo di ditte e imprese specializzate della zona, preventivato nel modo seguente:

Pm=CMA=(da classe 1 a classe 2)=12*10³€

PMA(A)=(1-2)*12 = -12*10³€

PMA(A)=(1-1)*12 = 0

PMA(A)=(1-2)*12 = -12*10³€

7.1 TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DATI			
CARATTERISTICHE	A	B	C
PREZZO MERCATO	**400*10³€**	**380*10³€**	**430*10³€**
DATA	6,67	3,80	10,75
SUPERFICIE INTERNA	-40,80	6,80	-74,80
SUPERFICIE DEPOSITO	1,02	1,28	1,17
SERVIZIO (BAGNO e RIPOSTIGLIO)	0	0	8,40
STATO MANUTENZIONE	-12	0	-12

PREZZI CORRETTI	354,89***10³€**	391,88***10³€**	363,52***10³€**

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

7.2 Riconciliazione

V=(354,89+391,88+363,52)/3= 1110,29/3=**370,10*10³€**

Arrotondiamo il valore V=370.000 € (Trecentosettantamilaeuri)

ERRORE MEDIO PERCENTUALE

V=(Pmax-Pmin/Pmax)*10=((391,88-354,89)/391,88)*10=0,94% < **3%** (Verificato)

7.3 VERIFICA CON STIMA MONOPARAMETRICA

Seq(A)=218+0,30*49,0 = 238,70 mq

Seq(B)=190+0,30*48,5 = 204,55 mq

Seq(C)=238+0,30*48,7 = 252,61 mq

Seq(A+B+C)=238,70+204,55+252,61=695,86 mq

Vanno adeguati i prezzi con le superfici dei balconi

P(A)=400+49,0*0,51 =424,99*10³€

P(B)=380+48,5*0,51 =404,74 *10³€

P(B)=430+48,7*0,51 =454,84*10³€

La Superficie equivalente del Subject (S):

Seq(S)=194+0,30*51=209,30 mq

Dalla **formula del Niccoli**: $(\sum Vx/\sum C)*Cx$

V=(424,99+404,74+454,84/695,86)* 209,30 =386,37*10³€

Arrotondato 386.000 (Trecentottantaseimilaeuri)

Pmax-Pmin/Pmax< 5%

((454,84-404,74)/454,84)*10=1,10%<**5%** (Verificato)

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

8.0 Stima con " INCOMB APPROACH" con la formula di Capitalizzazione

Altra verifica che possiamo effettuare, è quella della stima reddituale, con la formula di capitalizzazione.
Considerando gli affitti medi annui in zona e le relative spese, che riguardano:

- 1)**Inaffittanze:** Soldi che non si percepiscono quando l'immobile rimane sfitto;
- 2)**Inesigibilità**: quando abbiamo un inquilino moroso che non paga, il dovuto affitto mensilmente;
- 3)**Quota di rintegrazione:** in genere per immobile è nulla, va considerata ad esempio per capannoni;
- 4)**Quota di assicurazione:** Obbligo per quelli immobili che devono essere assicurati;
- 5)**Quota di manutenzione:** ordinaria o straordinaria, che è difficile calcolare e vengono accantonate per un "tot al mese";
- 6)**Spese amministrative:** che si deducono dalle ricevute, in genere per grandi unità immobiliari e incidono abbastanza;
- 7)**Spese generali:** Condominiali, portenariato, spese straordinarie pulizia;
- 8)**Imposte sull'immobile:** IMU o TASI ecc.;
- 9)**Interessi sulle somme:** lungo tutto l'anno.

In genere per tutte queste spese, si considera in tutto l'anno (o un 10-15% sul reddito annuale lordo)o una o due mensilità, che sommata alla cauzione, alla stipula del contratto di locazione, che si aggira intorno (in media) a due mensilità, da il totale di tutte le spese.
Considerando che in una zona come **Via Marangelli e Via San Giacomo - Conversano (BA)** , avremo un saggio di capitalizzazione abbastanza medio basso (di cerniera al centro e periferia), in genere considerando il mercato immobiliare in zona, prenderemo un saggio di capitalizzazione r=2,60%=0,026.
Considerando che gli affitti mensili medi nella zona, oscillano molto e nell'ordine dei 800 € - 1.400 €, considereremo un affitto mensile medio **di 850 €.**
Tenendo conto delle spese con Rn = **Reddito netto** di un anno, sottraendo le spese di una mensilità , quindi per 11 mensilità avremo:

Rn=850*11=9.350 €

Quindi il valore con l'INCOMB APPROACH, stima semi analitica reddituale, dalla formula di capitalizzazione:

V=Rn/r= 9.350/0,026=**359.615 €**

Arrotondiamo a 360.000 (Trecentosessantamilaeuri)

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Cerca...

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾ Area ri

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: CONVERSANO

Fascia/zona: Semicentrale/VIE:V.MANGHISI,FLAVIANO,RICASOLI,NENNI,P.M.ACCOLTI GIL,SACCO E VANZETTI,BARI,F.S.E.-.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	680	820	L	2,8	3,5	L
Negozi	NORMALE	1150	1450	L	5,8	7,3	L

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

8.1 Determinazione del " Valore con prezzo a metro quadro in zona"

Considerando che, per questo tipo di locali commerciali, i valori a metro quadro in zona, sono molto fluttuanti, con tutte le problematiche del caso.
Dalle "Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate" Per Zona C1 – Via Pietro Nenni – Conversano(BA) (Agenzia delle Entrate- diverso dal PRG) **– riferite alle ultime: secondo semestre 2017**, ma useremo altre fonti, per i valori a metro quadro dei locali commerciali, che si aggirano intorno a **1.150€/mq** - **1.450€/mq**, e per **Magazzini e Depositi** (prenderemo i valori Tabelle "OMI" per magazzini) **680€/mq – 820€/mq** , prenderemo il valore massimo ; consultando altre banche, e dati fornite dalle agenzie immobiliari:

[Vedi sito internet:**wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/consultazione/ricerca.php**]

Tipo Catastale	**Valori Min e Max Per Superfice Lorda**	**VALORI MASSIMI Prenderemo i Valori**
Locale Commerciale (C/1)	1.150 €/mq – **1.450 €/mq**	**1.450 €/mq (Valore Max)**
Deposito Magazzini	680 €/mq – **820 €/mq**	**820 €/mq**

CALCOLO SUPERFICIE UTILE PER IL CALCOLO DEL VALORE CON PREZZO A MQ

Locale Commerciale : 194 mq*1.450 €/mq= 281.300 €
Deposito Magazzino : 51mq* 820 €/mq= 41.820 €

Totale **323.120 €**

ARROTONDIAMO A 323.000€ – Quindi

Vmq= 323.000 € (Trecentoventitremilaeuri)

9.0 VALORE REALE DETERMINATO COME MEDIA DEI METODI DI STIMA SU DESCRITTI

Le considerazioni che possiamo dedurre, sui diversi metodi di stima, che alcuni, convergono ad un valore similare. Mentre, il VALORE DI BASE tramite la Rendita Catastale, e per lo scopo della perizia è solo indicativo, **rappresenta un valore che non può essere utilizzato per la stima**.

In questi casi per il Valore, si utilizza **un coefficiente moltiplicativo (valori medi) pari a 100 per locale commerciale** (considerando anche il Deposito Magazzino di circa 51 mq) dalla rendita catastale avremo:

Vb= Rc*100= 2.985,84€*100 = **298.584€**

Quindi avremo un VALORE DI BASE DELL'IMMOBILE di circa: 298.584 €.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Valore che non potrà essere utilizzato per la stima dell'immobile, ma utile come valore di partenza.

RICAPITOLANDO IL VALORE CON I DIVESI METODI DI STIMA:

1)**VALORE CON "MCA"** con le tre compravendite in zona:

Vmca= **370.000 €**

2)**VALORE CON STIMA MONOPARAMETRICA**:

Vm=**386.000 €**

3)**VALORE CON STIMA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI –IMCOB APPROCH**:

Vc=**360.000 €**

4)**VALORE CON PREZZO A METRO QUADRO IN ZONA**:

Vmq=**323.000 €**

Quindi il "più probabile valore di mercato", per tutto quello specificato, sarà la media aritmetica, dei quattro diversi metodi di stima:

Vk=(Vmca+Vm+Vc+Vmq)/4=(370.000+386.000+360.000+323.000)/4

Vk=(1.439.000)/4= **359.750 €**

ARROTONDIAMO A 360.000

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile:

V= 360.000 € (Trecentosessantamilaeuri)

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

10.0 Conclusioni

Le considerazioni che possiamo dedurre, dalla media dei diversi metodi di stima, che convergono ad un valore similare, mentre altri si discostano.
Il mercato immobiliare, varia molto, in una zona come quella in esame, poiché **Via Marangelli e Via San Giacomo – Conversano (BA)** , si trova in una zona di cerniera verso il centro, e zona strategica vicino il Palazzetto dello Sport di Conversano (BA), e risente di oscillazioni ampie. come tutto il quartiere.
Solo il Market Comparison Approach da dei risultati più attendibili, poiché basa la sua comparazione proprio su compravendite reali.
Per quanto il valore possa oscillare, nell'ottica del metodo del "**MCA**" che si basa sui prezzi marginali (quelli più bassi della curva costo marginale e prezzi marginali), considerando in alcuni casi il costo coincidente con i prezzi marginali del mercato, considerando sempre le condizioni ordinarie.
Tramite aggiunte o detrazioni, si è cercato di portare i tre locali commerciali vicini alle caratteristiche di quelle del Subject, oggetto di stima.
Dalle ascendenze e discendenze, tenendo conto di fattori determinanti come il minore stato di conservazione degli impianti igienici e accessori e il grado di manutenzione della facciata, facendo quadrare così il tutto.
Dai preventivi di ditte specializzate in zona e con la relativa formula del deprezzamento, sia per gli impianti dei servizi (Bagno e Accessori) e dello stato di manutenzione, si sono portati i tre locali commerciali nelle condizioni ordinarie.
Bisogna, in qualche maniera giustificare, perché il prezzo di mercato è superiore a seconda dei parametri base, come la superficie del locale, superficie annesse tipo eventuali depositi e magazzini, porticati , cortili, giardini ,zona con tavoli esterni, ecc ecc. Portando tutti e tre i locali commerciali, nelle condizioni ordinarie di stima, per determinare il "**più probabile valore di mercato**".
L'"**MCA**" è un metodo affidabile e diffuso nella stima, applicabile solo al mercato immobiliare dell'usato (poiché sul nuovo, poco attendibile, il prezzo a mq lo decide il costruttore e l'impresa).
In conclusione, possiamo affermare che con la media dei quattro diversi metodi di stima, compensa eventuali sottostime o sovrastime del valore dell'immobile, e danno un valore medio affidabile. Inoltre il valore va abbattuto per **oneri tributari** del **15%** (**come richiesto**), e tenendo conto che il locale commerciale è occupato da una attività ed ipotecato (doppia ipoteca). Quindi avremo:

V= 360.000 €*(1-0,15)= 360.000€ *0,85 =306.000 €

Considerando che il locale è ipotecato (doppia ipoteca), e gestito ed occupato da una attività di negozio di alimentari e salumeria ed enoteca, faremo un ulteriore deprezzamento del 12 % :

VR1= 306.000€*(1-0,12)=306.000€*0,88=269.280 €

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Per tener conto di tutte le incongruenze (che vanno eliminate) con la pianta catastale , e che necessita di un nuovo "accatastamento", faremo un ulteriore deprezzamento di circa il 5%

VR= 269.280€*(1-0,05)=269.280€*0,95=255.816 € ("Base d'Asta")

ARROTONDIAMO A :

VR= 256.000 € (Duecentocinquantaseimilaeuri)

IL TECNICO
Dott.Ing. **Vito Stefano BURDI**

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

OGGETTO: Attestazione delle Avvenute Comunicazioni (sia via e-mail e PEC):

Io sottoscritto Ing. **Vito Stefano BURDI** iscritto all'albo n.**9027** della provincia di Bari, iscritto all'albo come **CTU** del Tribunale di Bari n°**2704.**
Per incarico ricevuto come C.T.U. (consulente tecnico d' ufficio), nominato dal Giudice – Presidente della II Sezione Immobiliare - del Tribunale di Bari, Dott.ssa
Raffaella SIMONE, con giuramento in data **06/05/2018**; nella causa civile n° **66/2018** R.G, nel processo di esecuzione promosso da:
Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo –Soc. Coop., con sede in Castellana Grotte, alla Via Roma n. 54/56 (**P.I.: 00382410728**), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro tempore ., domiciliato per la carica presso la sede della predetta società, in

, presso lo studio del predetto procuratore, il quale dichiara, ai sensi degli artt. 133, 134 e 176 del c.p.c., di voler ricevere gli avvisi relativi al presente giudizio tramite fax al numero: 080492779 o a mezzo
P.E.C: flavio.gentile@pec.giuffre.it
CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitori).
Confermo che sono state inoltrate, tutte le relative comunicazioni e inviate tutti gli avvisi di ricevimento (con raccomandata a/r) e via e-mail e PEC (con **avviso di lettura** come conferma, inviata a tutte le parti).
Sia come comunicazioni, Invio Perizia (inviata via Pec all'Avv. XXXXXXXX legale della debitXXX) e termine ultimo di revisione perizia, fissando un termine massimo per le controdeduzioni e per consegnare la perizia in cancelleria.

In Fede
Dott.Ing. **Vito Stefano BURDI**

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775