



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr. Antonio RUFFINO

Procedura R.G.E. n° 16/2022

Creditore Procedente: CREDEMFACTOR S.p.a.

([REDACTED])

Debitore Esecutato:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio

LOTTO 2 - Immobile sito nel comune di Bari alla Via della Resistenza nn. 172/174 – piano S1, identificato presso il catasto fabbricati al Foglio 115, Particella 101 Sub. 55 graffato Particella 265 Sub. 1 (Palestra) e Foglio 115, Particella 101 Sub. 56 (Locale commerciale).

1. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Esaminati i documenti prodotti dal creditore procedente, è stato possibile verificare la titolarità dei beni oggetto di pignoramento, che risultano essere in capo al debitore esecutato società “██████████” con sede in █████ C.F./P.Iva ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

2. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili sono pervenuti alla società debitrice “██████████” con sede in █████ C.F./P.iva ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, giusta atto di compravendita del 21/05/2013 repertorio n. 185070, rogato dal Notaio Fornaro Ernesto con sede in Bari, registrato e trascritto a Bari il 17/06/2013 al n. 15812 R.P. (All. A).

Precedentemente, a seguito di fusione a ministero Notaio Zabban Filippo in data 25/05/2012 repertorio n. 63535 registrato il 20/06/2012 al n. 16188 (atto non trascritto ma solo volturato), gli immobili in oggetto sono stati intestati a ██████████ con sede in █████, C.F. ██████████. Ancora prima, con atto di di compravendita a ministero Notaio Cardinali Giuseppe in data 29/04/2002 repertorio n. 29140, registrato e trascritto a Bari il 30/04/2002 al n. 13098 R.P., i signori ██████████ nata a █████ il █████, ██████████ nato a █████ il █████ e ██████████ nata a █████ il █████ hanno venduto alla società ██████████ con sede in █████ C.F. ██████████ gli immobili in oggetto. Si precisa che la nota di trascrizione riporta come oggetto di vendita gli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Bari al foglio 115 p.lla 101 subb. 2, 3 e 256. Poiché il foglio 115 p.lla 101 sub. 256 non è mai esistito, si presume volesse essere trasferita la proprietà del foglio 115 p.lla 256; a tal proposito, così come dichiarato dal Notaio Arleoni che ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, non è possibile dichiarare la continuità delle trascrizioni, limitatamente alla p.lla 256 foglio 115.

Al ventennio, gli immobili in oggetto risultavano essere di proprietà dei sig.ri ██████████, ██████████ e ██████████ (sopra generalizzati), in ragione di 1/3 cadauno, per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale, prodotta dal creditore procedente, risulta essere completa, tale da permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di trascrizione dei beni pignorati.

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Individuazione dell'immobile

Le unità immobiliari in narrativa anche se individuate catastalmente ognuna con un subalterno proprio e diversa destinazione d'uso, di fatto entrambe costituiscono una sola unità immobiliare destinata a palestra e studio fisioterapico, collocata al piano seminterrato dell'edificio sito in Bari nel quartiere Carrassi, più precisamente con accesso principale che avviene dai civici 172 e 174 di via della Resistenza, e con un accesso secondario che avviene dal civico 14 di via Giuseppe Palmieri.

Nello specifico, i beni oggetto di pignoramento sono parte di un intero fabbricato costituito da quattro vani scala, destinato ad abitazioni e studi privati al piano terra, civili abitazioni ai piani superiori e, infine, il piano seminterrato destinato a palestra e locale commerciale (beni oggetto di pignoramento) e locale deposito. Come anzidetto, l'edificio si trova nella zona a ridosso del centro della città, e segnatamente nel quartiere denominato Carrassi, rione posto a sud del centro di Bari appartenente al II Municipio. Esso si affaccia su un'arteria principale del quartiere denominata via della Resistenza, la quale mette in collegamento altre due arterie principali e di fondamentale importanza, ossia viale Luigi Einaudi e Viale Papa Giovanni XXIII, nonché via Stefano Jacini.

Il complesso immobiliare è ubicato in un quartiere a ridosso del centro della città; trattasi di una zona residenziale ben servita e dotata di ogni tipo di servizi e infrastrutture. Difatti, preme segnalare che, in adiacenza all'edificio, è situato il grande polmone verde della città, ovverosia "Parco 2 Giugno", oltreché si segnalano le presenze di esercizi commerciali e di servizio per la persona di ogni tipo, chiese e scuole statali.

Confini

Le unità immobiliari, che di fatto costituiscono un solo bene situato, come anzidetto al piano seminterrato del fabbricato, a nord-est confinano quasi interamente su via Giuseppe Palmieri ove è ubicato l'accesso secondario, per la zona restante confinano con un locale deposito di proprietà ██████████, a nord-ovest confinano con via della Resistenza ove è collocato l'accesso principale, ossia le due rampe che accedono al cortile scoperto di proprietà esclusiva antistante i locali, a sud-

ovest confinano con le aree scoperte dei fabbricati identificati in mappa catastale con le p.lle 106 e 278, ed infine a sud-est confinano con l'area scoperta di proprietà [REDACTED].

Si precisa che all'interno del cortile esterno, più precisamente nella parte centrale, sono collocati locali condominiali con antistante pertinenza scoperta.

Dati catastali

Unità immobiliari riportate al Catasto Fabbricati

Visure storiche degli immobili (All. B)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	115	101 265	55 1	2		D/6	U			€ 7.190,00
	115	101	56	2		C/1	3	115 m ²	Tot. 126 m ²	€ 3.379,44

Descrizione dell'immobile

Gli immobili in narrativa sono collegati tra loro e formano di fatto una sola unità immobiliare, difatti in loco non è presente alcuna muratura che le divide, a differenza di quanto riportato nelle planimetrie catastali. Detta unità immobiliare costituisce quasi l'intero piano seminterrato dell'edificio sito in Bari, il cui accesso si ottiene per mezzo di due rampe carrabili, prospicienti via della Resistenza civici 172 e 174, le quali giungono nel cortile di proprietà esclusiva antistante l'immobile; da tale cortile si accede all'interno del bene. È altresì presente un secondo accesso dalla via Giuseppe Palmieri, n. 14, ove, attraverso un'altra rampa carrabile, è possibile giungere nella zona retrostante il locale; si sviluppa su di un unico livello e si presenta in pianta con una forma irregolare, il tutto così come è possibile rilevare dalle planimetrie di rilievo allegate (All. C).

Come innanzi asserito, sebbene le unità immobiliari abbiano destinazioni diverse (sub. 55 palestra individuata in planimetria generale con il retino magenta e sub. 56 locale commerciale individuato nella planimetria generale con il retino blu), di fatto non è presente alcuna divisione tra loro, pertanto il bene è interamente adibito a palestra, eccettuata una porzione ubicata nella parte terminale di circa 120 mq che è stata adibita a studio fisioterapico. Mentre la palestra è provvista di ingresso principale

ed ulteriori tre accessi utilizzati come uscite di emergenza, la zona adibita a studio fisioterapico, invece, ha un ingresso principale ed un'uscita di emergenza.

Entrando nella palestra ci si immette in una prima piccola zona adibita a reception, dalla quale si ottiene l'accesso alla sala pesi e ad entrambe le sale corpo libero, tutte collegate tra loro essendo un unico spazio aperto privo di divisori. Ottenuto l'accesso alla zona sala pesi, a destra per chi entra sono ubicate due porte che permettono l'accesso al bagno per disabili ed alla sala visite, continuando poi, sempre a destra, è situato un piccolo corridoio che permette l'accesso ai due spogliatoi, uno per gli uomini e l'altro per le donne, entrambi provvisti di zona docce e di due WC ciascuno; continuando a percorrere la zona sala pesi, lungo la muratura posta a sinistra, è collocata la porta di accesso allo spogliatoio del personale, dotato di WC. All'uopo si precisa che il suddetto spogliatoio è provvisto dell'accesso esterno, ossia la rampa carrabile prospiciente via Palmieri. Si evidenzia che all'interno del locale sono collocati quattro piccoli ambienti di proprietà condominiale, corrispondenti ai vani ascensore dei quattro soprastanti vani scala.

Entrando nella zona adibita a studio fisioterapico, ci si immette in una zona reception/disimpegno, la quale permette l'accesso a tutti gli ambienti, ossia alle tre sale fisioterapiche, alla zona palestra, alla sala consulenze, allo spogliatoio per il personale ed ai WC per i clienti compreso quello per i disabili. Si precisa che l'intero immobile, oltre ad avere finestre e portefinestre prospicienti il cortile esterno di pertinenza, è provvisto di finestre poste nella parte alta delle murature prospicienti via della Resistenza e via Palmieri; i divisori realizzati per dividere tutti i vari ambienti sono stati realizzati in cartongesso.

Infine, si segnala all'interno del cortile esterno la presenza di una tettoia costruita con struttura portante in legno, coperta con perline anch'esse in legno, realizzata in adiacenza ai locali condominiali e posta a copertura dell'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria della palestra.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni avendo subito una totale ristrutturazione nel corso dell'anno 2021.

L'altezza interna utile della palestra, così come pure la zona adibita a studio fisioterapico, è di 3,55 m.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 1 a 76).

Consistenza dell'immobile

- U.i.u. p.lla 101 sub. 55/ p.lla 265 sub. 1 (palestra)

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Sala pesi e sale corpo libero 1-2	S1	483,25 mq	Sud-Ovest	buona
Sala visite	S1	10,75 mq	Sud-Ovest	buona
WC disabili	S1	3,08 mq	-	buona
Spogliatoio uomini	S1	36,76 mq	Sud-Ovest	buona
Docce 1	S1	7,00 mq	Sud-Ovest	buona
W.C. 1	S1	1,66 mq	-	buona
W.C. 2	S1	1,44 mq	-	buona
Spogliatoio donne	S1	40,01 mq	Sud-Ovest	buona
Docce 2	S1	12,12 mq	Sud-Ovest	buona
W.C. 3	S1	2,37 mq	-	buona
W.C. 4	S1	1,24 mq	-	buona
Spogliatoio personale	S1	26,20 mq	Nord-Est	buona
W.C. 5	S1	5,10 mq	Nord-Est	buona
Reception 2 (studio fisiot.)	S1	10,00 mq	Sud-Ovest	buona
W.C. disab. 2 (studio fisiot.)	S1	3,30 mq	-	buona
Palestra (studio fisot.)	S1	31,07 mq	Nord-Est	buona
Sala 1 (studio fisiot.)	S1	11,56 mq	Sud-Ovest	buona
Sala 2 (studio fisiot.)	S1	13,48 mq	Sud-Ovest	buona
Sala 3 (studio fisiot.)	S1	13,80 mq	Sud-Ovest	buona
Sala consul. (studio fisiot.)	S1	6,68 mq	-	buona
Spogl. Person. 2 (studio fisiot.)	S1	3,71 mq	-	buona
W.C. 6 (studio fisiot.)	S1	2,18 mq	-	buona
Anti-W.C. 7 (studio fisiot.)	S1	0,79 mq	-	buona
W.C. 7 (studio fisiot.)	S1	1,91 mq	-	buona
W.C. 8 (studio fisiot.)	S1	5,36 mq	Sud-Est	buona
Disimp. (studio fisiot.)	S1	9,32 mq	-	buona

Totale superficie netta coperta 744,14 mq

Totale superficie lorda coperta 815,40 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile, riviene applicando le norme UNI 10750 del 2005, il d.p.r. n. 138/98 e quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda coperta</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Palestra	815,40 mq	1	815,40 mq
Tettoia	16,43 mq	0,35	5,75 mq
Area scoperta	910,00 mq	0,05	45,50 mq
			Totale 866,65 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato avente destinazione palestra è pari a **866,65 mq.**

- U.i.u. p.lla 101 sub. 56 (locale commerciale)

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Reception	S1	16,62 mq	Sud-Est	buona
Sala pesi	S1	102,98 mq	Sud-Est	buona

Totale superficie netta coperta 119,60 mq

Totale superficie lorda coperta 130,90 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile, riviene applicando le norme UNI 10750 del 2005, il d.p.r. n. 138/98 e quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda coperta</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Locale commerciale	130,90 mq	1	130,90 mq
			Totale 130,90 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato avente destinazione locale commerciale è pari a **130,90 mq.**

Caratteristiche strutturali e finiture esterne

Gli immobili, oggetto di perizia, come più volte riportato nei punti precedenti, fanno parte di un fabbricato residenziale, e sono ubicati al piano seminterrato. L'epoca in cui è avvenuto l'inizio della costruzione del fabbricato residenziale risale al 1967. Esso consta di cinque piani fuori terra e di un piano seminterrato, è realizzato con strutture portanti a travi e pilastri in cls armato, orizzontamenti interpiano e copertura con solai piani in "latero-cemento"; in sede di sopralluogo, la struttura è sembrata integra e priva di lesioni.

I prospetti dell'edificio che si affacciano sulle vie pubbliche e sui cortili interni, sono in parte rivestiti con mattoni in cotto ed in parte intonacati a civile e tinteggiati con pittura al quarzo, il tutto in discreto

stato di manutenzione; i balconi sono stati tutti ricavati con solette in latero-cemento aggettanti rispetto alla facciata, intonacate a civile e tinteggiate con pittura al quarzo, delimitate da muratura.

Il cortile esterno di pertinenza dei beni, oggetto di pignoramento, è delimitato, sui due lati a confine con i fabbricati adiacenti, con muratura alta all'incirca 3,50 m e soprastante recinzione metallica, mentre i due accessi carrabili ed il lato prospiciente via della Resistenza sono delimitati da due cancelli in ferro e da un muro alto circa 1 m con soprastante recinzione anch'essa in ferro; le due rampe sono state realizzate con battuto di cemento, mentre il cortile è interamente asfaltato.

L'edificio è composto da quattro vani scala, ciascuno dei quali dispone di ascensore, impianto elettrico, impianto citofonico/videocitofonico, impianto idrico-fognario e metano collegati alle reti urbane.

Caratteristiche dell'immobile

-Infissi esterni

Tutti gli infissi esterni prospicienti il cortile di pertinenza sono in pvc e vetrocamera in tonalità bianca, mentre gli infissi posti nella parte superiore delle murature prospicienti via della Resistenza e via Palmieri sono in ferro e vetro singolo, tutti provvisti di rete metallica di protezione. La porta di accesso, che dalla rampa prospiciente via Palmieri immette all'interno dello spogliatoio del personale, è in ferro e vetro singolo ed è provvista anche di serranda metallica, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Porte interne

Le porte interne di collegamento tra i vari ambienti sono in legno tamburato di media qualità, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Pavimenti

Tutti gli ambienti sono provvisti di linoleum di colore grigio, ad eccezione delle docce e dei W.C. che sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di tonalità grigia, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Rivestimenti

Le pareti interne delle docce e dei W.C. sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato di tonalità grigia, come pure la piccola porzione retrostante i lavandini ubicati nelle tre sale fisioterapiche; le restanti pareti delle docce e dei W.C., che dal rivestimento giungono sino all'intradosso del solaio, e le pareti delle altre stanze ed i soffitti sono tutti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura di tonalità bianca. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione; oltretutto, nel corso del sopralluogo, in tutti gli ambienti non è stata rilevata la presenza di umidità e muffe, ad eccezione di

qualche porzione nella parte inferiore delle murature perimetrali dove è visibile una leggera umidità da risalita.

-Copertura

L'immobile è dotato di solaio interpiano piano in latero-cemento in buone condizioni di manutenzione e non è stata riscontrata la presenza di umidità e muffe.

-Sanitari W.C.

I sanitari e le rubinetterie dei W.C. sono di media qualità; sono presenti lavandini, vasi e piatti doccia in ceramica bianca, il tutto in buono stato di manutenzione.

-Impianti

L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante, impianto per la produzione di ACS, impianto di riscaldamento e raffrescamento ed impianto elettrico, impianto antincendio, tutti conformi alle vigenti normative anche se privi di dichiarazioni di conformità.

Nello specifico, per la zona palestra sono presenti l'impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia ed in parte con canaline esterne; l'impianto antincendio; l'impianto idrico-fognante con tubazioni sottotraccia collegato alla rete pubblica urbana; l'impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo canalizzato; l'impianto autonomo per la produzione dell'ACS mediante boiler di accumulo e caldaia alimentata a gas, posizionato nella zona sottostante la tettoia che è situata nel cortile esterno.

Per la zona adibita a studio fisioterapico sono presenti l'impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia ed in parte con canaline esterne; l'impianto idrico-fognante con tubazioni sottotraccia collegato alla rete pubblica urbana; l'impianto di riscaldamento e raffrescamento costituito da n. tre split collocati nelle tre sale fisioterapiche; l'impianto autonomo per la produzione dell'ACS mediante boiler elettrico ad accumulo ubicato nel W.C..

5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali dei beni oggetto di pignoramento sono i locali condominiali ubicati al piano seminterrato e la colonna montante della fogna collegata alla rete fognaria pubblica.

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di pignoramento, allo stato attuale risultano essere in possesso del sig. [REDACTED], giusta contratto di rent to buy con riscatto del 30/09/2020 repertorio n. 192888 per Notar dr. Fornaro Ernesto, stipulato con la società [REDACTED] nella persona dell'amministratore unico di quel periodo sig. [REDACTED] (All. E). Il contratto prevede la concessione del godimento degli immobili alla parte conduttrice a fronte del pagamento di un canone in favore della parte

concedente, con diritto della parte conduttrice di riscattarlo entro un termine determinato di quarantadue mesi dalla firma del contratto.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:* nessuna;
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* nessuno;
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* nessuna;
- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.):* contratto di rent to buy con riscatto del 30/09/2020 repertorio n. 192888 per Notar dr. Fornaro Ernesto stipulato tra la società debitrice ed il sig. ██████████;
- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene:* nessuno.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- *iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece:*

A) **Atto di pignoramento immobiliare** del 05/01/2022 repertorio n. 21/2022 e trascritto il 21/01/2022 ai nn. 2828/2209

A favore di Credemfactor SPA con sede in Reggio nell'Emilia C.F. 01254050352 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro ██████████ con sede in █████ C.F. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

B) **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Bari il 18/04/2018 al n. 2466 R.P.

A favore di Credemfactor SPA con sede in Reggio nell'Emilia C.F. 01254050352 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro ██████████ con sede in █████ C.F. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

C) **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Bari il 18/01/2021 al n. 217 R.P.

A favore di Unione di Banche Italiane Spa con sede in Bergamo C.F. 03053920165 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Inoltre, risultano trascritte, sebbene successivamente all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale n. 2466 R.P (lettera B) in favore della pignorante, le seguenti formalità:

D) **VINCOLO DI DESTINAZIONE** (destinazione per fini meritevoli di tutela) trascritto a Bari in data 23/10/2019 al n. 34095 R.P., contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], sottoposto alla condizione sospensiva dell'omologazione del concordato proposto dalla [REDACTED] con numero di ruolo generale 33/2018 da parte del Tribunale di Bari entro il termine di anni due dal 17/10/2019, prorogabile automaticamente per il medesimo periodo, in difetto di comunicazione da parte del suddetto "disponente"; allo stesso tempo il vincolo in oggetto è sottoposto alla successiva condizione risolutiva della declaratoria di fallimento della società [REDACTED] (colpisce esclusivamente l'immobile identificato al catasto fabbricati con il foglio 115, p.lle graffate 101 sub. 55 e 265 sub. 1). Sino alla data del 03/02/2022 non risultano annotate avveramento di condizione sospensiva né cancellazione di condizione risolutiva.

- per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie;

Con richiesta di accesso agli atti (All. F1) inviata tramite P.e.c. allo sportello SUE Ufficio Accesso agli Atti del comune di Bari in data 09/09/2022 e acquisita al prot. n. 281010/2022, è stata fatta richiesta delle documentazioni urbanistiche riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Bari in data 10/10/2022, è stata confrontata la situazione attuale dei luoghi con quella riportata nei titoli edilizi rilasciati per la realizzazione del complesso edilizio in oggetto, ossia la D.I.A. n. 277/2003, D.I.A. n. 3195/2005, Permesso di costruire in sanatoria n. 7410 del 19/02/2008 (condono edilizio 2004), D.I.A. n. 48/2015; giova precisare che lo sportello SUE del comune di Bari non è riuscito a reperire presso l'archivio comunale il titolo edilizio originario nella fattispecie C.E. rilasciata dal comune di Bari in data 13/06/1967.

Analizzando i suddetti titoli edilizi con lo stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento, sono state riscontrate difformità riguardanti una diversa distribuzione interna degli ambienti, oltreché è stata riscontrata una differente destinazione d'uso degli spazi, in quanto il locale commerciale (sub. 56) è stato inglobato all'interno della palestra; è stata stralciata una zona dalla parte terminale della palestra

per essere adibita a studio fisioterapico. Si evidenzia che le lavorazioni e la ristrutturazione totale, eseguite nel corso dell'anno 2021, e che hanno portato il locale all'attuale stato di fatto, non risultano essere state autorizzate, pertanto sono da ritenere illegittime poiché realizzate in assenza di permessi. Di tal guisa, alla luce delle difformità riscontrate innanzi descritte, non avendo reperito, dalla verifica condotta presso l'ufficio tecnico comunale alcun titolo edilizio autorizzativo da parte del comune di Bari riguardante le suddette opere interne e la realizzazione della tettoia nel cortile esterno, si rende necessaria una pratica edilizia in sanatoria da presentare al comune di Bari, con il calcolo degli oneri dovuti da computarsi solo ed esclusivamente qualora il comune dovesse rilasciare il relativo permesso. Pertanto, ad oggi, non è possibile quantificare i costi. Ad abundantiam, preme specificare che, in seguito al rilascio della sanatoria riguardanti i beni in oggetto, il professionista tecnico dovrà eseguire l'aggiornamento catastale ed asseverare la nuova segnalazione certificata di agibilità.

- difformità Catastali;

Dal rilievo effettuato dallo scrivente nel corso del sopralluogo, sviluppato nelle planimetrie allegate, sono emerse difformità così come meglio indicate al punto precedente rispetto alle planimetrie catastali riportate in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentate in data 26/04/2006 con prot. n. BA0158771 (All. G).

Dunque, in seguito al rilascio della pratica edilizia in sanatoria, bisognerà procedere alle variazioni catastali e quindi all'aggiornamento delle planimetrie.

- certificato APE;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono sprovvisti di APE (Attestato di Prestazione Energetica); pertanto, sono stati redatti ed emessi dal sottoscritto Esperto stimatore in data 16/11/2022, dal quale è possibile evincere che:

- l'unità immobiliare destinata a palestra (foglio 115 p.lla 101 sub. 55 graffata p.lla 265 sub. 1) è in classe "C" con EPgl pari a 121,68 KWh/m² anno (All. H1);
- l'unità immobiliare destinata a locale commerciale (foglio 115 p.lla 101 sub. 56) è in classe "B" con EPgl pari a 125,17 KWh/m² anno (All. H2).

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): effettuata richiesta scritta ed inoltrata a mezzo email ai tre diversi amministratori pro-tempore

dell'edificio (All. I1), si precisa che, ad oggi, è stato ricevuto solo il rendiconto da parte di uno dei tre, ossia quello inoltrato dall'amministratore pro-tempore sig. ██████████ del condominio Via Palmieri n. 18 (All. I2). Nonostante i molteplici solleciti telefonici effettuati ai restanti due amministratori sig.ri ██████████ e ██████████, nulla è stato ricevuto; pertanto, parte dell'importo annuo per la spesa fissa di gestione e manutenzione riguardante le quote ordinarie condominiali è di € 348,00;

- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*: nessuna;

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*: alla data del 29/09/2022 così come comunicato dall'amministratore pro-tempore sig. ██████████

██████████ (All. I2), le spese condominiali totali scadute e non pagate ammontano a € 523,40;

- *eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli*: nessuno;

- *eventuali cause in corso*: nessuna;

- *vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972*: non soggetta.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto dei beni immobili in questione e della zona in cui si trovano, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui si collocano, ritenendo opportuno procedere alla stima degli immobili in oggetto, attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Effettuando una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quelli in esame, che oscilla da 1.600,00 €/mq a 2.000,00 €/mq per i locali a destinazione commerciale e da 1.200,00 €/mq a 1.500,00 €/mq per i locali destinati ad esercizi sportivi con fine di lucro.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – I semestre, dell'Osservatorio Immobiliare denominato OMI dell'Agenzia del Territorio, risulta che per immobili a destinazione commerciale - Negozi in condizioni normali, per la Fascia/zona: Semicentrale/SAN PASQUALE 2 - TRA VIA OMODEO, VIALE DELLA COSTITUENTE, CIRCONVALLAZIONE, G. FANELLI, CONTE

GIUSSO, AMENDOLA, PRIV. BONOMO, FERROVIA, Codice zona: C1, il prezzo di mercato oscilla tra 1.800,00 €/mq e 2.600,00 €/mq, mentre non sono presenti prezzi di mercato riguardanti immobili destinati ad esercizi sportivi.

Inoltre, consultando il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della C.C.I.I.A. di Bari aggiornato all'anno 2021, per immobili siti nel quartiere Carrassi di Bari, le quotazioni medie oscillano da 1.190,00 €/mq a 1.730,00 €/mq, mentre non sono presenti prezzi di mercato riguardanti immobili destinati ad esercizi sportivi.

Pertanto, mediando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione delle specifiche caratteristiche, finiture, stato manutentivo e posizione dei beni oggetto di stima, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 1.700,00 €/mq per l'unità immobiliare p.lla 101 subalterno 56 destinato a locale commerciale ed un prezzo unitario pari a 1.300,00 €/mq per l'unità immobiliare p.lla 101 subalterno 55 destinato a palestra.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sugli immobili, così come si evince nei punti precedenti, in base ai criteri stabiliti dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138/98, si ottiene una superficie commerciale pari a 866,65 mq per l'immobile destinato a palestra (sub. 55) e 130,90 mq per l'immobile destinato a locale commerciale (sub. 56).

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario e della superficie commerciale, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$1.300,00 \text{ €/mq} \times 866,65 \text{ mq} = 1.126.645,00 \text{ €}.$$

$$1.700,00 \text{ €/mq} \times 130,90 \text{ mq} = 222.530,00 \text{ €}.$$

Sommati i due valori qui sopra determinati si ottiene il valore totale pari a:

$$1.126.645,00 \text{ €} + 222.530,00 \text{ €} = 1.349.175,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto il valore definitivo dei beni oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a

1.349.175,00	€	-	15%	=	1.146.798,75	€	(diconsi euro unmilionecentoquarantaseimilasettecentonovantotto/75).
--------------	---	---	-----	---	---------------------	---	--

II. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Noci, 16/11/2022

L'Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio

ALLEGATI:

- ***A.*** Copia Atto di compravendita
- ***B.*** Visure catastali storiche immobili
- ***C.*** Planimetrie di rilievo degli immobili
- ***D.*** Documentazione fotografica
- ***E.*** Copia contratto rent to buy
- ***F1.*** Richiesta accesso agli atti comune di Bari
- ***F2.*** Copia titoli edilizi
- ***G.*** Planimetrie catastali
- ***H1.*** Attestato di prestazione energetica immobile sub. 55
- ***H2.*** Attestato di prestazione energetica immobile sub. 56
- ***II.*** Richiesta rendiconto amministratori condominiali
- ***I2.*** Rendiconto amministratore condominiale