

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare

N° 66/2023 R.G.E.

G.E.

Dott. Antonio Ruffino

Custode Giudiziario

Avv. Alessia Nacci

Promosso da:

[REDACTED]

[Creditore procedente]

[REDACTED]

CONTRO

[Debitore]

Rappresentata e [REDACTED]

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

Bari, 02/04/2024

Il CTU

Ing. Antonio Cesare SANTAMATO



1	Premesse	4
1.1	Conferimento dell'incarico	4
1.2	Oggetto dell'incarico	4
1.3	Quesiti	4
2	Descrizione dell'attività peritale	14
2.1	Operazioni peritali	14
2.2	Accesso agli atti	14
3	Identificazione dei beni	15
3.1	Descrizione dei beni	15
3.2	Stato legittimo degli immobili	16
3.3	Certificato di destinazione urbanistica	17
3.4	Identificazione catastale	17
3.5	Oneri per regolarizzazioni	18
4	Intestazione dei beni	18
4.1	Controlli preliminari	18
4.2	Provenienza	19
4.3	Stato di possesso	19
5	Vincoli ed oneri giuridici	20
5.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	20
5.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:	20
5.2.1	Iscrizioni:	20
5.2.2	Pignoramenti e sentenze di fallimento:	20
6	Altre informazioni per l'acquirente	21
6.1	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	21
7	Valutazione	21



7.1	Metodologia, criteri e fonti di valutazione	21
7.2	Calcolo delle consistenze	22
7.3	Determinazione del valore di mercato unitario	22
7.4	Valore complessivo dei beni	23
8	Lotti di vendita	23
9	Conclusioni	24
	Allegati	24



Contro

1 Premesse

1.1 Conferimento dell'incarico

Il sottoscritto Ing. Antonio Cesare Santamato, iscritto nell'elenco dei CTU del Tribunale di Bari al n° 2492 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8182, con studio professionale a Bari in Via Sagarriga Visconti n° 94, nominato Esperto Stimatore dall'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° **66/2023** di **R.G.E.** presso il Tribunale di Bari, come da decreto del 28/07/2023 e giusto giuramento del 31/07/2023 (**Allegato A**), redige la presente perizia di stima.

1.2 Oggetto dell'incarico

L'incarico di consulenza tecnica ha come oggetto la stima del bene sottoposto a pignoramento immobiliare da parte della società [REDACTED] di cui la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] detiene la proprietà superficaria, ubicato in Casamassima (BA) alla Complanare SS 100 km 17.500 presso il Centro Commerciale "Il Baricentro", lotto 9/B – modulo 9 e modulo 10 – consistente in un capannone censito presso il Catasto Fabbricati dello stesso Comune come di seguito descritto:

- [REDACTED].

Per poter meglio identificare l'immobile innanzi descritto si rimanda alla documentazione cartografica (**Allegato B**).

1.3 Quesiti

Con il citato decreto del 28/07/2023, l'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino



Contro

disponeva consulenza tecnica secondo i quesiti sotto riportati:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

A) In primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

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*



Contro

trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (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*



Contro

originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

- *nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- *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 del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.



Contro

B) *Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), 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 accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni*



Contro

effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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 Comune 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 le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari*



Contro

per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

- 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 di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso 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*



Contro

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*



Contro

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);

11)A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12)Ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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. Specifichi l'importo



Contro

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 ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato 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 idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con



Contro

il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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'articolo 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.

2 Descrizione dell'attività peritale

2.1 Operazioni peritali

Per lo svolgimento delle operazioni peritali è stato necessario un solo sopralluogo, di cui si allega verbale (**Allegato C**). Il sopralluogo è iniziato alle **ore 10:00** del **26/09/2023**, in tale circostanza sono stati visionati gli immobili e sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici (**Allegato D**).

2.2 Accesso agli atti

Per completezza dell'indagine, con apposita istanza a mezzo PEC del 10/01/2024 è stato richiesto un accesso agli atti per la consultazione ed il ritiro della documentazione edilizio-urbanistica depositata presso gli uffici comunali, trasmessa mezzo PEC dallo stesso Comune al sottoscritto in data 05/02/2024 (**Allegato E**).



Contro

3 Identificazione dei beni

LOTTO UNICO

Proprietà superficaria di capannone in Casamassima (BA) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'unità immobiliare confina a nord e sud con altre proprietà, mentre ad est ed ovest prospetta con viabilità interna al parco commerciale.

3.1 Descrizione dei beni

Il bene oggetto di valutazione è rappresentato dalla proprietà superficaria di un capannone ubicato a [REDACTED]

[REDACTED] – in una zona suburbana a prevalente carattere produttivo-direzionale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'unità immobiliare è raggiungibile per mezzo della viabilità interna al parco commerciale il cui ingresso principale è collocato sulla complanare della SS 100 al km 17.500.

Il capannone fa parte di un complesso produttivo costruito negli anni '80, formato da lotti di capannoni suddivisi in moduli funzionali, aventi struttura costituita da telai in calcestruzzo armato prefabbricato e solai in pannelli prefabbricati.

Da un punto di vista distributivo interno, l'unità immobiliare è disposta su due livelli, con uno sviluppo planimetrico di forma rettangolare, ed è costituita, nella parte



Contro

antistante del piano terra, da area vendita e zona uffici con servizi igienici, mentre nella parte retrostante del piano terra ed al piano primo è adibita a deposito.

Le finiture interne sono tipiche della destinazione d'uso, i bagni sono rivestiti in piastrelle ceramiche e sono completi di sanitari e rubinetterie.

La dotazione impiantistica è rappresentata da impianto elettrico, impianto idrico-sanitario del tipo sottotraccia e climatizzazione con unità interne tipo SPLIT.

In relazione all'epoca di costruzione ed alla destinazione d'uso del fabbricato, nonché da quanto verificato in fase di sopralluogo, l'immobile risulta in un buono stato manutentivo sia per le componenti edilizie che per quelle impiantistiche.

3.2 Stato legittimo degli immobili

Ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR 380/2001, *lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

Per la costruzione del [REDACTED] di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione, nonché per gli interventi eseguiti successivamente, sono stati rilasciati dal Comune di Casamassima i seguenti titoli abilitativi (**Allegato F**):

- Concessione Edilizia N. 91/84 del 19/04/1985;
- Concessione Edilizia in Variante N. 112/1985 rilasciata il 05/06/1986;
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 30/12/1987;



- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48/95 del 25/10/1995;
- Comunicazione per opere interne prot. 1827 del 11/12/1997;
- Concessione Edilizia N. 87/97 del 23/03/1998;
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata il 09/09/1999.

Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo risulta che lo stato dei luoghi è conforme rispetto agli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi edilizi al netto di una lieve difformità riscontrata e consistente nella demolizione di alcuni tramezzi delimitanti la zona deposito al piano terra. Tale difformità non risulta pregiudizievole ai fini dell'alienabilità del bene ed è sanabile a mezzo di CILA TARDIVA ai sensi del dpr 380/2001 o, in alternativa, ripristinando lo stato dei luoghi. A parere del sottoscritto tale difformità potrà essere sanata con una somma pari ad euro € 5.000,00 onnicomprensiva di Sanzioni, oneri istruttori ed onorari dei tecnici incaricati.

3.3 Certificato di destinazione urbanistica

Il CDU non è necessario poiché trattasi di immobili con aree di pertinenza destinate a giardino con superficie inferiore a 5.000 metri quadrati.

3.4 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Castellana Grotte (BA) come riportato nella tabella seguente (**Allegato G**):

N.	Fg.	Pt.	Sub	Z.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita
				C.				Catastale	Catastale
							-	-	€ 9.156,78



Contro

Indirizzo	COMPLANARE STRADA STATALE 100 n. NC Piano T-1
------------------	--

Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione catastale in atti eccezioni fatta per la lieve difformità descritta nel paragrafo relativo ai titoli edilizi, dove, nella quantificazione dei costi, si è tenuto conto anche degli oneri catastali.

3.5 Oneri per regolarizzazioni

Come quantificato nel paragrafo 3.2 gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale si stimano pari ad € 5.000,00.

4 Intestazione dei beni

4.1 Controlli preliminari

In relazione al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., si precisa quanto segue:

- Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile sostitutiva riporta come ultimo titolo di provenienza l'atto pubblico notarile di trasformazione di società [REDACTED]

Il controllo della documentazione di cui al presente paragrafo è stato effettuato di concerto con il custode, compilando l'apposita check list.



Contro

4.2 Provenienza

Sulla scorta della documentazione in atti, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva, si rileva che alla data del pignoramento l'immobile era intestato al soggetto esecutato in proprietà superficiaria per atto pubblico notarile di trasformazione di società [REDACTED]

4.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile era concesso in sublocazione. Nel dettaglio l'immobile veniva usato come sede della società [REDACTED] [REDACTED] per la vendita di abbigliamento all'ingrosso e al dettaglio della durata di anni 6 a partire dall'01/07/2019.

Tale stato di utilizzo del bene è giustificato dalla presenza del contratto di sublocazione commerciale [REDACTED] [REDACTED], a propria volta conduttrice dell'immobile in forza del Contratto di locazione commerciale [REDACTED] con la società [REDACTED] [REDACTED] detentrica del diritto di proprietà superficiaria del bene ed attuale soggetto esecutato (**Allegato H**).

Per quanto concerne il diritto di proprietà superficiaria al momento dell'acquisizione del bene all'asta potrà essere convertito in diritto di proprietà presentando al comune di Casamassima apposita istanza per conversione. Il comune dopo istruttoria e quantificazione degli oneri, operata in base al valore di esproprio corrisposto dallo stesso comune all'epoca della costituzione del complesso "Il



Contro

Baricentro di Casamassima” ai proprietari della particella catastale originaria, procederà alla cessione pro-quota in diritto di proprietà dell'immobile concesso originariamente in proprietà superficiaria. Tale diritto non compromette né la commerciabilità del bene né tantomeno il valore di mercato dello stesso e potrà essere in qualsiasi momento convertito con le modalità sopra descritte.

5 Vincoli ed oneri giuridici

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sono stati rilevati vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

5.2.1 Iscrizioni:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- [REDACTED], pignoramento per



Contro

cui si procede.

6 Altre informazioni per l'acquirente

6.1 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Come da informazioni ricevute dalla parte esecutata, l'immobile risulta indipendente per quanto concerne le utenze e le spese condominiali al momento risultano corrisposte all'interno del canone di sub-locazione e sono quantificate in € 1.100,00 mensili come riportato nel contratto di sub-locazione.

Per tutte le altre informazioni si rimanda al verbale di primo accesso redatto dal custode.

7 Valutazione

7.1 Metodologia, criteri e fonti di valutazione

La valutazione è stata elaborata con il **metodo del confronto di mercato con procedimento sintetico-comparativo**. L'obiettivo è la stima del valore di mercato dei beni determinato sulla base del confronto con immobili comparabili, rispetto a specifiche caratteristiche, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso segmento di mercato, di cui si è operato opportuno aggiustamento dei prezzi. Le caratteristiche di confronto sono: ubicazione, caratteristiche del fabbricato, piano, stato manutentivo, livello impiantistico, dimensioni.

La **superficie commerciale**, parametro tecnico della stima, viene determinata come somma tra la superficie dei vani principali, al lordo delle murature interne e perimetrali, e la superficie omogeneizzata, mediante coefficienti di ragguglio, delle



pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio).

Per quanto concerne le fonti utilizzate, al fine di effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, sono state condotte opportune **indagini di mercato** relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima, consultando annunci reperibili in rete sui siti delle agenzie immobiliari. Trattandosi di prezzi offerti e non di transazioni realmente avvenute, le suddette quotazioni sono state decurtate di una opportuna percentuale relativa alla trattativa immobiliare. Inoltre, per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sono stati confrontati con i valori di mercato espressi nelle schede della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportate sul sito internet dell'Agenzia del Territorio e ottenute attraverso il portale *Geopoi*.

7.2 Calcolo delle consistenze

Si riporta il calcolo delle consistenze (**Allegato I**), in termini di somma delle superfici commerciali, determinate sulla base delle superfici lorde applicando opportuni coefficienti di ragguglio alle pertinenze esclusive.

Lotto	Tipo	Piano	Alt. [m]	Lorda [m ²]	Ragguglio	Comm. [m ²]
1	Capannone	T	2,75	1000	100%	1000
	Soppalco	1	2,75	850	100%	850
CONSISTENZA TOTALE [m²]						1850

7.3 Determinazione del valore di mercato unitario

Dall'analisi del mercato immobiliare della zona è emerso che gli immobili simili a quelli in oggetto sono compravenduti tra 400,00 €/m² e 900,00 €/m².



Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio all'interno della Banca dati delle quotazioni immobiliari, l'unità immobiliare oggetto di valutazione appartiene alla Zona OMI E1 (Suburbana/CENTRO COMMERCIALE: IL BARICENTRO - AUCHAN - S.S.100 - PROV. PER NOICATTARO - PROV. PER RUTIGLIANO) con un valore di mercato compreso tra 350,00 €/m² e 450,00 €/m² per la tipologia capannoni tipici con un normale stato conservativo.

A seguito dei confronti e degli aggiustamenti operati si ottiene un valore unitario pari a **€ 600,00 al metro quadro**.

Per gli aggiustamenti eseguiti si rimanda all'elaborato specifico di valutazione (**Allegato J**).

7.4 Valore complessivo dei beni

Applicando il valore di mercato unitario alle consistenze calcolate si riporta una tabella del valore complessivo dei beni oggetto di stima.

Lotto	Dati catastali	Consistenza	Val. un.	V. complessivo
1	[REDACTED]	1850 m ²	600,00 €	1.110.000,00 €

RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI

Lotto	Dati catastali	Val. mercato	Coeff. Rid.	Val. ridotto
1	[REDACTED]	1.110.000,00 €	15%	945.000,00 €

8 Lotti di vendita

LOTTO UNICO

Proprietà superficiale di capannone in Casamassima (BA) alla Complanare SS



Contro

100 km 17.500 presso il Centro Commerciale "Il Baricentro",

Valore di mercato: € 1.110.000,00.

Valore di vendita ridotto (-15%): € 945.000,00

Consistenza: 1850 m².

Confini: l'unità immobiliare confina a nord e sud con altre proprietà, mentre ad est ed ovest prospetta con viabilità interna al parco commerciale.

9 Conclusioni

Il sottoscritto CTU, consultati i documenti in atti, svolti i sopralluoghi e ogni indagine necessaria alla redazione della presente perizia, costituita da n° 25 fascie dattiloscritte, compreso il frontespizio ed esclusi gli allegati di cui al successivo elenco, ritiene di aver assolto al mandato conferitogli dall'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino.

Allegati

Nell'elenco seguente si riportano gli allegati citati nel corpo del testo del presente elaborato.

- Allegato A.** Verbali di nomina e di giuramento;
- Allegato B.** Inquadramento territoriale e catastale;
- Allegato C.** Verbale delle operazioni peritali;
- Allegato D.** Documentazione fotografica;
- Allegato E.** Accesso agli atti;
- Allegato F.** Titoli edilizi;
- Allegato G.** Documentazione catastale;
- Allegato H.** Titoli d'uso dell'immobile;



Tribunale di Bari
Procedura Esecutiva Immobiliare n° 66/2023 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ruffino

Contro

Allegato I. Planimetrie di calcolo delle consistenze;

Allegato J. Tabelle di valutazione con indagine di mercato.

Bari, 02/04/2024

Il CTU

Ing. Antonio Cesare Santamato

Ing. Antonio Cesare Santamato
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8182 – Albo dei CTU del Tribunale di Bari al n° 2492
Via Sagarriga Visconti, 94 – 70122 Bari (BA)
Tel.: 0805215695 – Fax: 0809644921 – e-mail: sapingegneria@gmail.com – PEC: antoniocesare.santamato@ingpec.eu
P. IVA: 06643850727

Pag. 25 di 25

