

# TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Wiesel Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2024 del R.G.E.

promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE- SOCIETÀ COOPERATIVA**

Codice fiscale: 00407800721

Partita IVA: 00407800721

VIA BITETTO N.2

70020 - CASSANO DELLE MURGE (BA)

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto 1</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 294.950,00</b> .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 28/02/2024, il sottoscritto Ing. Wiesel Maurizio, con studio in Via Cardassi, 66 - 70121 - Bari (BA), email maurizio@wiesel.it, PEC ingwiesel@pec.salpai.it;maurizio.wiesel@ingpec.eu, Tel. 337 822121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palestra ubicata a Sannicandro di Bari (BA) - Via Thaon De Revel 140-142-144, piano terra (Coord. Geografiche: 40°59'44.05"N 16°47'54.78"E)

## DESCRIZIONE

---

Locale commerciale attualmente destinato a palestra a piano terra. L'accesso ai locali avviene dalle due porte poste rispettivamente ai civici 142 - 144 di via Thaon De Revel. Il bene è costituito da una palestra con annessi vano ufficio, antibagno e wc per uomo e donna, spogliatoi per uomo e donna. Nella parte retrostante rispetto alla strada vi sono un ampio locale anch'esso adibito a palestra e un locale deposito non utilizzato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Palestra ubicata a Sannicandro di Bari (BA) - Via Thaon De Revel 140-142-144, piano terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



• (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

risulta residente in via , giusta certificazione di residenza come da estratto di matrimonio (allegato). L'esecutata risulta con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

La particella 655 confina con via Thaon De Ravel e con le particelle 1380, 260, 2544.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito non agibile	70,00 mq	80,00 mq	0,50	40,00 mq	5,85 m	terra
Locale deposito agibile	70,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,20 m	terra
Palestra e servizi	270,00 mq	300,00 mq	1	300,00 mq	3,40 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>420,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>420,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di locale commerciale adibito a palestra con servizi igienici e spogliatoi uomo-donna, ufficio con piccolo ripostiglio e due locali deposito sul retro.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2009 al 26/05/2010	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1380, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 306 mq Rendita € 3.587,41 Piano terra



		Graffato Foglio 16 Particella 655 Subalterno 9
Dal 01/06/2009 al 06/06/2016	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 655, Sub. 9 Categoria C1 Cl.1, Cons. 306 Superficie catastale 306,306,306,306 mq Rendita € 3.587,41 Piano terra Graffato Foglio 16 Particella 1380 Subalterno 1
Dal 26/05/2010 al 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 655, Sub. 9 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 306 mq Rendita € 3.587,41 Piano terra Graffato Foglio 16 Particella 1380 Subalterno 1
Dal 09/11/2015 al 06/06/2016	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 655, Sub. 9 Categoria C1 Cl.1, Cons. 306 Superficie catastale 300 mq Rendita € 3.587,41 Piano terra Graffato Foglio 16 Particella 1380 Subalterno 1
Dal 06/06/2016 al 28/04/2017	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 655, Sub. 11 Categoria C1 Cl.1, Cons. 153 Superficie catastale 306 mq Rendita € 1.793,71 Piano terra
Dal 06/06/2016 al 28/04/2017	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 655, Sub. 10 Categoria C1 Cl.1, Cons. 206 Superficie catastale 235 mq Rendita € 2.415,06 Piano terra Graffato Foglio 16 Particella 1380 Subalterno 1
Dal 28/04/2017 al 14/11/2019	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 655, Sub. 10 Categoria C1 Cl.1, Cons. 206 Superficie catastale 235 mq Rendita € 2.415,06 Piano terra Graffato Foglio 16 Particella 1380 Subalterno 2
Dal 28/04/2017 al 14/11/2019	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 655, Sub. 11 Categoria C1 Cl.1, Cons. 153 Superficie catastale 173 mq Rendita € 1.793,71 Piano terra
Dal 14/11/2019 al 02/04/2024	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 655, Sub. 10 Categoria C1 Cl.1, Cons. 206 Superficie catastale 210 mq Rendita € 2.415,06 Piano terra



		Graffato Foglio 16 Particella 1380 Subalterno 2
Dal 14/11/2019 al 02/04/2024	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 655, Sub. 11 Categoria C1 Cl.1, Cons. 153 Superficie catastale 153 mq Rendita € 1.793,71 Piano terra

risulta con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si precisa che l'attuale consistenza catastale (Fg. 16, part. 1380 sub 2 graffata 655 sub 10 e part. 655 sub 11) era in precedenza identificata in catasto fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 16, particella 655 sub 9 graffata 1380 sub 1 (situazione all'atto di compravendita per Notaio Labriola in data 29/12/2009), a sua volta derivante dalla particella 655 sub 2 e dalla particella 1380 (situazione dell'atto di compravendita per Notaio Speranza in data 1986).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	655	10		C1	1		206 mq	2415,06 €	terra	p.lla 1380 sub. 2
	16	655	11		C1	1		153 mq	1793,71 €	terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo effettuato si evince che lo stato di fatto non corrisponde a quello riportato in atti. Gli ambienti interni non presentano la suddivisione rappresentata in atti del comune.

I locali presenti sono: palestra, locale tecnico, wc, spogliatoi uomo e donna; locale tecnico; studio con annesso piccolo deposito; zona retrostante il locale suddivisa in due ampi vani: uno adibito a palestra e l'altro inutilizzato.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti presenti nella cartella telematica e non risultano criticità.



## PATTI

---

L'immobile adibito a palestra risulta utilizzato a scopo commerciale concesso in locazione dall'esecutato. Il contratto di locazione registrato fiscalmente prevede un canone annuo di € 16.800,00.

Il locatore si è autoridotto il canone per non poter usufruire del deposito inagibile in maniera eccessiva.

Una equa diminuzione non dovrebbe eccedere il 10% del canone annuo: ca. €15.000,00.

## STATO CONSERVATIVO

---

In seguito al sopralluogo, si evince che la zona antistante adibita a palestra è in buono stato conservativo, mentre la zona retrostante utilizzata a deposito è in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

---

Non ci sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Vi sono servitù attive e passive attualmente esistenti in dipendenza dello stato dei luoghi e quali verranno a crearsi su destinazione del pater familias, precisandosi, in particolare, che il locale commerciale sarà gravato da servitù di attraversamento di tubazioni a favore dell'appartamento sovrastante di proprietà

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Est-Ovest

Altezza interna utile: max. 5,85m, min. 3,20m

Str. verticali: pilatri in c.a. e muratura

Solai: laterocemento e in buona parte provvista di controsoffitto

Pareti esterne ed interne: esterno rivestito in gres e interno tinteggiato

Pavimentazione interna: linoleum

Infissi esterni ed interni: ferro e alluminio con doppio vetro per gli ingressi

Impianto elettrico, idrico, termico e fan coil

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta utilizzato commercialmente come palestra aperta al pubblico e concessa in locazione per €/anno 16.800,00 alla società ASD Extreme con regolare contratto del 27/12/2018 n. 26131.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1986	proprietà 1/1	<b>Atto d'acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pietro Speranza	26/05/1986	26315	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Valenzano	06/06/1986	17346	13988
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/12/2009	proprietà 1/1	<b>Atto d'acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Labriola	29/12/2009	43436	8272
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	30/12/2009	58928	38498
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'esecutata risulta con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni





- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 30/12/2009  
Reg. gen. 58929 - Reg. part. 12518  
Importo: € 798.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE- SOCIETÀ COOPERATIVA  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Contratto di finanziamento fondiario a medio/lungo termine** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 30/12/2009  
Reg. gen. 27280 - Reg. part. 1T  
Importo: € 399.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Vittorio Labriola  
Data: 30/12/2009  
N° repertorio: 43437  
N° raccolta: 8273
- **Sospensione temporanea pagamento mutuo** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 12/03/2015  
Reg. gen. 18618 - Reg. part. 1657  
Importo: € 0,00  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Eugenio Sorvillo  
Data: 19/03/2015  
N° repertorio: 933  
N° raccolta: 746
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 21/09/2015  
Reg. gen. 35345 - Reg. part. 4877  
Importo: € 150.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Contratto di finanziamento fondiario a medio/lungo termine** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 21/09/2015  
Reg. gen. 35345 - Reg. part. 4877  
Importo: € 75.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Eugenio Sorvillo  
Data: 17/09/2015  
N° repertorio: 1243  
N° raccolta: 999
- **Variazione ammortamento mutuo** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 11/03/2019  
Reg. gen. 14561 - Reg. part. 2109  
Importo: € 0,00  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Claudia Chiaia  
Data: 14/03/2019  
N° repertorio: 12665  
N° raccolta: 4538
- **Variazione ammortamento del mutuo** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 04/04/2019



Reg. gen. 14562 - Reg. part. 2110  
Importo: € 0,00  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Claudia Chiaia  
N° repertorio: 12666  
N° raccolta: 4539

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Bari il 16/01/2024  
Reg. gen. 2218 - Reg. part. 1723  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE- SOCIETÀ  
COOPERATIVA  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il certificato di destinazione urbanistica n. 105 del 15/04/2024 del Comune di Sannicandro di Bari certifica che le particelle 655 sub. 10 e 11 del foglio 16 ricadono in zona residenziale B2 ex C3 che comprende parti della città con diffusi episodi isolati di edificazione in aree urbane con diversa destinazione nel precedente strumento urbanistico e sono incluse nel PPTR-città consolidata.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dal confronto fra la documentazione in atti presso il Comune e lo stato dei luoghi esistono difformità/variazioni interne, sanabili attraverso la presentazione di CILA tardiva con sanzione fissa di €1.000,00.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le pratiche visionate sono:

- autorizzazione edilizia 13/03/1987;
- concessione edilizia 26/87;
- concessione edilizia in sanatoria 28/01/1992 n. 341;
- dichiarazione di agibilità 28/01/1992;
- concessione edilizia 88/2002.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio costituito.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Palestra ubicata a Sannicandro di Bari (BA) - Via Thaon De Revel 140-142-144, piano terra  
 Locale commerciale attualmente destinato a palestra a piano terra. L'accesso ai locali avviene dalle due porte poste rispettivamente ai civici 142 - 144 di via Thaon De Revel. Il bene è costituito da una palestra con annessi vano ufficio, antibagno e wc per uomo e donna, spogliatoi per uomo e donna. Nella parte retrostante rispetto alla strada vi sono un ampio locale anch'esso adibito a palestra e un locale deposito non utilizzato.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 655, Sub. 10, Categoria C1, Graffato p.lla 1380 sub. 2 - Fg. 16, Part. 655, Sub. 11, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 350.000,00  
 La stima è stata effettuata in ottemperanza a: 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR); 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale; 3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA; 4.International Valuation Standard (IVS) 2017; 5.Standard Professionali di Valutazione - RICS (2017); 6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015); 7.Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA); 8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016); 9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili. La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla



data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione». «Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte». Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita; il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre. Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento tre atti di compravendita recenti (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche similari tali da

poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso, nella considerazione che l'immobile da stimare si trova allo stato rustico, mentre i comparabili sono allo stato finito. All'importo così calcolato occorre detrarre il 15%, trattandosi di vendita forzata. Gli atti di compravendita assunti come comparabili sono:

1. Atto Notaio Gaetano Ranieri del 28/04/2021 rep. 2824 racc. 2247;
2. Atto Notaio Gaetano Ranieri del 24/06/2022 rep. 3541 racc. 2832;
3. Atto Notaio Claudia Chiaia del 13/07/2021 rep. 13877 racc. 5449.

All'importo stimato di €350.000,00 occorre detrarre:

- gli oneri per la CILA tardiva pari a €1.000,00, per rendere legittima l'unità immobiliare;
- gli oneri professionali pari a €1.500,00;
- oneri per regolarizzazione accatastamento €500,00;

ottenendo un importo pari a €347.000,00 da cui detrarre il 15% per stima forza.

L'importo finale è pari a €294.950,00.

N.B. La stima con il metodo MCA è stata confrontata con il sistema dei "flussi di cassa" essendo l'immobile locato con regolare contratto di locazione.

Per un maggiore controllo è allegata la costruzione del modello di stima con MCA - prima dei deprezzamenti. Per un controllo, è stato effettuato il calcolo del valore alla base del reddito effettivo con un saggio di capitalizzazione del 5%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Palestra Sannicandro di Bari (BA) - Via Thaon De Revel 140-142-144, piano terra	420,00 mq	833,33 €/mq	€ 350.000,00	100,00%	€ 350.000,00
				Valore di stima:	€ 350.000,00

Valore di stima: € 350.000,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri CILA tardiva per legittimazione dell'unità immobiliare	1000,00	€
oneri professionali	1500,00	€
spese per regolarizzazione accatastamento	500,00	€
deprezzamento 15%	52050,00	€

**Valore finale di stima: € 294.950,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 17/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Wiesel Maurizio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Palestra ubicata a Sannicandro di Bari (BA) - Via Thaon De Revel 140-142-144, piano terra  
Locale commerciale attualmente destinato a palestra a piano terra. L'accesso ai locali avviene dalle due porte poste rispettivamente ai civici 142 - 144 di via Thaon De Revel. Il bene è costituito da una palestra con annessi vano ufficio, antibagno e wc per uomo e donna, spogliatoi per uomo e donna. Nella parte retrostante rispetto alla strada vi sono un ampio locale anch'esso adibito a palestra e un locale deposito non utilizzato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 655, Sub. 10, Categoria C1, Graffato p.lla 1380 sub. 2 - Fg. 16, Part. 655, Sub. 11, Categoria C1  
Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione urbanistica n. 105 del 15/04/2024 del Comune di Sannicandro di Bari certifica che le particelle 655 sub. 10 e 11 del foglio 16 ricadono in zona residenziale B2 ex C3 che comprende parti della città con diffusi episodi isolati di edificazione in aree urbane con diversa destinazione nel precedente strumento urbanistico e sono incluse nel PPTR-città consolidata.

**Prezzo base d'asta: € 294.950,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 294.950,00**

<b>Bene N° 1 - Palestra</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sannicandro di Bari (BA) - Via Thaon De Revel 140-142-144, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Palestra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 655, Sub. 10, Categoria C1, Graffato p.lla 1380 sub. 2 - Fg. 16, Part. 655, Sub. 11, Categoria C1	<b>Superficie</b>	420,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In seguito al sopralluogo, si evince che la zona antistante adibita a palestra è in buono stato conservativo, mentre la zona retrostante utilizzata a deposito è in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale attualmente destinato a palestra a piano terra. L'accesso ai locali avviene dalle due porte poste rispettivamente ai civici 142 - 144 di via Thaon De Revel. Il bene è costituito da una palestra con annessi vano ufficio, antibagno e wc per uomo e donna, spogliatoi per uomo e donna. Nella parte retrostante rispetto alla strada vi sono un ampio locale anch'esso adibito a palestra e un locale deposito non utilizzato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta utilizzato commercialmente come palestra aperta al pubblico e concessa in locazione per €/anno 16.800,00 alla società ASD Extreme con regolare contratto del 27/12/2018 n. 26131.		





# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

II<sup>^</sup> sezione civile

**- UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IN SEDE DI C.T.U.**  
**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.**  
**20/2024**

## INTEGRAZIONE

FORMULAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA CON VALUTAZIONE  
SECONDO IL METODO DI ATTUALIZZAZIONE DEI FLUSSI DI CASSA

*Locali in Sannicandro di Bari*



Bari 21/06/2024







# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

II<sup>^</sup> sezione civile

- UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IN SEDE DI C.T.U.  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.  
20/2024  
INTEGRAZIONE**

## FORMULAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE SECONDO METODO ATTUALIZZAZIONE DEI FLUSSI DI CASSA

Ritiene procedere alla determinazione del valore anche attraverso la stima per attualizzazione dei flussi di cassa. La stima sarà effettuata sulla base del valore del canone di locazione e delle informazioni raccolte dalla parte e sulla base di evidenze di mercato. Le basic assumptions sono elencate di seguito in tabella:

CANONE DI LOCAZIONE	€ 16.800,00
COSTI DI GESTIONE	€ 4.050,00
SAGGIO DI CRESCITA	0,03
SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE	0,08
GOING OUT CAP RATE	0,05

Il canone di locazione mensile è quello del contratto di locazione con un canone mensile di circa 1.400,00 €/m ed un canone annuo pari a circa 16.800€/a. I costi di gestione sono piuttosto alti proprio in seguito alle specificità delle componenti tecnologiche e sono stati assimilati al 24% del canone locativo ovvero pari a 4.050,00 €/a. Il saggio di crescita del canone di locazione è stato determinato pari allo 0,03 ovvero pari ai saggi di variazione lineare dei canoni di locazione rilevati, mentre il saggio di attualizzazione è stato determinato con il build up approach ovvero sommando il risk free stimato intorno al 0,03





ed uno 0,05 di risk premium. Conseguentemente il saggio di capitalizzazione di uscita è stato determinato attraverso la differenza fra il saggio di attualizzazione (Y) ed il saggio di crescita (g), pari a 0,05. La proiezione del flusso di cassa per la stima delle mura ha determinato il seguente schema:

	1	2	3	4	5
CANONE DI LOCAZIONE	€ 16.800,00	€ 17.304,00	€ 17.823,12	€ 18.357,81	€ 18.908,55
COSTI DI GESTIONE	€ 4.050,00	€ 4.131,00	€ 4.213,62	€ 4.297,89	€ 4.383,85
	€ 12.750,00	€ 13.173,00	€ 13.609,50	€ 14.059,92	€ 14.524,70

  

	6	7	8	9	10
CANONE DI LOCAZIONE	€ 19.475,80	€ 20.060,08	€ 20.661,88	€ 21.281,74	€ 21.920,19
VALORE DI USCITA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 438.403,79
COSTI DI GESTIONE	€ 4.471,53	€ 4.560,96	€ 4.652,18	€ 4.745,22	€ 4.840,12
	€ 15.004,28	€ 15.499,12	€ 16.009,70	€ 16.536,52	€ 455.483,85

Conseguentemente, il risultato della valutazione è indicato nella tabella di seguito

SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE	0,08
VALORE STIMATO	€ 300.520,57

Il risultato sostanzialmente conferma le evidenze emerse con il metodo MCA.

Bari, li 21/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Wiesel Maurizio

