

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare

RGE N 319/2023

RELAZIONE DI STIMA

Immobile situato alla Via G. Maselli Campagna, 41-43
Acquaviva delle Fonti (BA)

Promossa da: SIRIO NPL s.r.l.

In danno di:

Bari 20/04/2024

Ing Giovanni Lopez

Studio tecnico Ing Giovanni Lopez, Via Melo da Bari, n° 159

70121 Bari



**TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott. Antonio Ruffino

Procedimento di esecuzione immobiliare N 319/2023

Promosso da SIRIO NPL SRL

In danno di:

PREMESSA

In data 16/11/2023 l'On. Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ruffino, nominava l'ing. Giovanni Lopez CTU nel procedimento in epigrafe rubricato sotto il nr 319/2023 res. es. disponendone il giuramento il giorno 21/22/2023.

In tale data l'Ing. Lopez accettava l'incarico e prestava giuramento; il G.E disponeva all'esperto:

l'esperto deve precisare:

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 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 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 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.

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 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 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 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 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);
- 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 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 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 il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della



completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode 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.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

L' immobile oggetto di stima è quello indicato nell'atto di pignoramento contro esecutato (procedura RGE 161/2022 Tribunale di Bari).

Il bene periziato è situato alla Via G. Maselli Campagna, 41-43 Acquaviva delle Fonti- Bari (BA)ed è di seguito indicato e identificato per consistenza e proprietà

Lotto unico	A	Acquaviva delle Fonti (BA) Fg. 46 – P.Ila 1136 – Sub. 12	Proprietà:
-------------	---	--	------------

Lotto	Fg.	P.Ila	Sub	Categ	Classe	Cons.	Superf Catast.	Descrizione	Località
1	46	1136	12	C/1	2	260	270	Locale ad uso commerciale piano T	Via G. Maselli Campagna, 41-43 Acquaviva delle Fonti- Bari (BA)

L'immobile oggetto della consulenza si trova in Acquaviva delle Fonti Ba (BA) è un fabbricato indipendente.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI CONSULENZA

Con lettere raccomandate con ricevuta di ritorno e raccomandate 1 con prova di consegna e PEC il sottoscritto comunicava alle parti la propria nomina in qualità di CTU da parte del G.E. dott. Antonio Ruffino fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 dicembre 2023 alle ore 12:51 con il custode giudiziario e un secondo accesso il giorno 27 febbraio 2024 alle ore 11.00, Cominciavano così le operazioni peritali sull'immobile oggetto di stima sopraindicato, procedendo a:

- Reperire le visure necessarie per accertarne la corrispondenza tra gli stessi e la titolarità in capo ai debitori e la loro provenienza
- Prendere fisicamente visione e misura dei beni.
- Reperire e analizzare le planimetrie catastali, progetti originari, certificati di abitabilità, e tutti gli elementi utili per verificarne la corrispondenza allo stato dei luoghi.
- Realizzare documentazione fotografica al fine di valutare lo stato conservativo e manutentivo.
- Stimare il valore del bene tramite procedura comparativa di stima, personalizzandola con valutazioni tecniche ed economiche per sanare, ove possibile, le eventuali o in alternativa per riportare il bene alla conformità catastale e progettuale originaria.

La parte esecutata proprietaria dell'immobile ha presenziato alle operazioni peritali nonché l'inquilino nella persona del Sig.

Il CTU ha richiesto presso gli uffici competenti la documentazione necessaria per riscontrare quanto visionato durante i sopralluoghi e nella documentazione acquisita agli atti nei fascicoli della causa.

Immobile locato alla _____ con regolare contratto stipulato in data 02/11/2022 e registrato presso Agenzia delle Entrate il giorno 13 gennaio 2023 al nr. 000239-serie 3t –codice identificativo TUN23T000239000AA



Stato di famiglia

La società proprietaria ha come amministratore unico la Sig.ra
, presente anche lei alle operazioni peritali

Stato civile

**Libero a seguito di divorzio e residente in Acquaviva delle Fonti (BA) in Via G. Maselli
Campagna 39**

Il CTU ha richiesto l'**atto di provenienza dell'immobile.**

1. Analisi dello stato conservativo dei beni

L'immobile oggetto di procedura è situato in Acquaviva delle Fonti (BA) i ed è composto da una unità immobiliare, su una superficie accatastata come Locale C/1 a cui si accede da Via G. Maselli Campagna, 41-43 tramite una porta d'ingresso a livello del piano stradale. Una volta entrati si scendono nr. 2 gradini ognuno di 15 cm e quindi il livello del pavimento è sottostante al livello del piano stradale di 30 cm.

Il locale risulta essere controsoffittato e l'altezza effettiva nei punti più alti è in media 260 cm circa.

L'immobile oggetto di questa procedura esecutiva, è sito in Acquaviva delle Fonti (BA) Fg. 46 – P.IIa 1136 – Sub. 12 ed è stato variato in data 07/09/2023 come destinazione d'uso al catasto, da negozio a deposito, prendendo i seguenti identificativi catastali: Acquaviva delle Fonti (BA) Fg. 46 – P.IIa 1136 – Sub. 15. La consistenza planimetrica non è variata nella sua interezza, ma vi sono solo apportate modifiche nella distribuzione interna dei vani. L'altezza originaria riportata in catasto del locale C/1 riportava delle altezze da 3mt a 3,3 mt. La planimetria del locale ad uso deposito riporta una altezza media di 2,70 mt Tali misure sono differenti dallo stato dei luoghi attuali (controsoffittato) a 2,60 mt. Tale altezza è minore di quella richiesta dalle normative vigenti per un utilizzo ad uso abitativo o commerciale. Pertanto il suo uso è quello ad oggi dichiarato di uso deposito. La superficie del locale divenuto C/2 riportata nella planimetria uso deposito è di mq 260 mentre quella riportata nella planimetria pregressa C/1 era di mq 189 catastali. La superficie netta interna rilevata dal sottoscritto durante le operazioni peritali è in totale di 257,64 mq.

L'edificio è composto da 3 piani fuori terra presumibilmente realizzato nei primi del 900; esternamente appare un fabbricato storico di prestigio



Nel dettaglio:

- a. Facciate esterne:** Il locale, è sito al piano terra /seminterrato ad una quota -30 cm e si presenta in buono stato conservativo generale. Il locale è dotato di un secondo ingresso carrabile su una strada privata posteriore.
- b. Interni:** composto da 9 ambienti globalmente in buono stato di conservazione con pavimentazione in marmo di pietra di Trani di buon livello però realizzate per attività commerciale.
- c. Porte e infissi delle finestre:** Locale poco aerato e illuminato con finestre/luci. buono lo stato conservativo sia delle porte in legno che degli infissi esterni in anticorodal.
- d. Impianti:** Impianto idrico/fognario comune con gli appartamenti ad uso residenziale sovrastanti. Lo stesso vale per impianto di riscaldamento. Il locale commerciale ha servitù di passaggio degli impianti dell'intero fabbricato relativi al riscaldamento e all'impianto idrico fognario e presenta dei pozzetti di ispezione al suo interno. L'impianto elettrico e. L'impianto di condizionamento sono datati.

PROVENIENZA:

Proprietà dal 11/09/2012 con atto del Notaio Mazza Francesco della
– Amministratore unico Sig.ra , repertorio nr. 40484/19921 – atto di
scissione trascritto il 20/09/2012 al nr 35641/25792

Precedentemente:

dal 18/11/1996 al 11/09/2012 di proprietà della Sig. ra (diritto d'uso) e
(proprietario) con atto del Notaio Arturo Della Monica repertorio 55164
trascrizione 24066.1 del 1996 –

Legittimità urbanistico-catastale dell'immobile

Il locale risulta essere controsoffittato e l'altezza effettiva nei punti più alti è in media 260 cm circa.
L'immobile oggetto di questa procedura esecutiva, è sito in Acquaviva delle Fonti (BA) Fg. 46 – P.IIa
1136 – Sub. 12 ed è stato variato in data 07/09/2023 come destinazione d'uso al catasto, da negozio
a deposito, prendendo i seguenti identificativi catastali: Acquaviva delle Fonti (BA) Fg. 46 – P.IIa
1136 – Sub. 15. La consistenza planimetrica non è variata nella sua interezza, ma vi sono solo
apportate modifiche nella distribuzione interna dei vani. L'altezza originaria riportata in catasto del



locale C/1 riportava delle altezze da 3mt a 3,3 mt. La planimetria del locale ad uso deposito riporta una altezza media di 2,70 mt Tali misure sono differenti dallo stato dei luoghi attuali (controsoffittato) a 2,60 mt. Tale altezza è minore di quella richiesta dalle normative vigenti per un utilizzo ad uso abitativo o commerciale. Pertanto il suo uso è quello ad oggi dichiarato e possibile è di uso deposito. La superficie del locale divenuto C/2 riportata nella planimetria uso deposito è di mq 260 mentre quella riportata nella planimetria pregressa C/1 era di mq 189 catastali. La superficie netta interna rilevata dal sottoscritto durante le operazioni peritali è in totale di 257,64 mq.

Il fabbricato è stato realizzato nei primi del 900 quindi precedente al 1967 e non vi è traccia di permessi di costruzione, risulta essere stato ampliato e modificato con concessione edilizia nr. 282 del 08/04/1983 e successivamente ad una autorizzazione in sanatoria nr 102 del 29/12/1989. Il locale è stato oggetto di manutenzione straordinaria e allestimento con D.I.A. presentata al Comune di Acquaviva in data 18/08/2006. E' presente un certificato di idoneità statica nr. 04/2009 datato 05/05/2009

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari (BA) e presso il Catasto del Comune di Bari, dopo le richieste formali di accesso alla pratica e comunicazioni per e-mail, e Pec e telefoniche il CTU ha reperito le pratiche per l'immobile oggetto di stima, visionato e riprodotto, i seguenti documenti che si allegano:

Il fabbricato è stato realizzato nei primi del 900 quindi precedente al 1967 e non vi è traccia di permessi di costruzione, risulta essere stato ampliato e modificato con concessione edilizia nr. 282 del 08/04/1983 e successivamente ad una autorizzazione in sanatoria nr 102 del 29/12/1989. Il locale è stato oggetto di manutenzione straordinaria e allestimento con D.I.A. presentata al Comune di Acquaviva in data 18/08/2006. E' presente un certificato di idoneità statica nr. 04/2009 datato 05/05/2009

L'immobile presenta difformità urbanistiche e catastali rilevate durante il sopralluogo effettuato per individuare lo stato conservativo e lo stato dei luoghi dell'immobile e confrontate con le planimetrie catastali depositate



Il locale risulta essere controsoffittato e l'altezza effettiva nei punti più alti è in media 260 cm circa. La consistenza planimetrica non è variata nella sua interezza, ma vi sono solo apportate modifiche nella distribuzione interna dei vani. L'altezza originaria riportata in catasto del locale C/1 riportava delle altezze da 3mt a 3,3 mt. La planimetria del locale ad uso deposito riporta una altezza media di 2,70 mt Tali misure sono differenti dallo stato dei luoghi attuali (controsoffittato) a 2,60 mt. Tale altezza è minore di quella richiesta dalle normative vigenti per un utilizzo ad uso abitativo o commerciale. Pertanto il suo uso è quello ad oggi dichiarato e possibile è di uso deposito

Presso l'**Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Bari Sezione del Catasto**, relativamente al comune di **Bari (BA)** sono state acquisite dal CTU i seguenti documenti.

L'immobile oggetto di stima è quello indicato nell'atto di pignoramento contro esecutato (procedura RGE 161/2022 Tribunale di Bari).

Il bene periziato è situato alla Via G. Maselli Campagna, 41-43 Acquaviva delle Fonti- Bari (BA) ed è di seguito indicato e identificato per consistenza e proprietà

Lotto unico	A	Acquaviva delle Fonti (BA) Fg. 46 – P.Ila 1136 – Sub. 15	Proprietà:
-------------	---	--	------------

Lotto	Fg.	P.Ila	Sub	Categ	Classe	Cons.	Superf Catast.	Descrizione	Località
1	46	1136	15	C/2	2	260	330	Locale ad uso commerciale piano T	Via G. Maselli Campagna, 41-43 Acquaviva delle Fonti- Bari (BA)

Di conseguenza, in ordine ai quesiti posti, il sottoscritto CTU, al fine di rendere più agevole la vendita dei beni e massimizzarne il prezzo di realizzo, compatibilmente con le prescrizioni di legge, considera ottimale la seguente composizione del lotto, dettagliato in fascicolo a parte cui sono allegati anche le planimetrie e le fotografie del bene:

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto unico	A	Via G. Maselli Campagna, 41-43 Acquaviva delle Fonti- Bari (BA), e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 46, Particella 1136, Sub 15, Categoria C/2, Superficie Catastale Totale: 330 mq, Rendita Euro 939,96	Proprietà:
-------------	---	---	------------

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Le seguenti iscrizioni e trascrizioni, riprese nel singolo fascicolo dei lotto, gravano sul bene di cui l'esecutato è proprietario ed è oggetto della presente perizia:



Iscrizioni e Trascrizioni

- Ipoteca volontaria nr. 62131/12148 del 09/11/2006 Notaio Mazza di Valenzano a favore di Banca Carime SPA per concessione mutuo
 - Ipoteca nr. 7248/990 del 20/02/2018 derivante da decreto ingiuntivo del 24/01/2018 rep. 42/2018 Tribunale di Bari a favore di Unicredit SPA sede di Milano
 - Ipoteca nr. 54257/8817 del 24/10/2022 derivante da ADDEBITO ESECUTIVO Agenzia delle Entrate
- Pignoramento trascritto il 04/08/2023 al n. 39201/29806 immobile del 18/07/2023 rep. 6293 corte di appello Bari a favore della Sirio NPL srl di Conegliano Treviso.

Immobili

Lotto unico	A	Via G. Maselli Campagna, 41-43 Acquaviva delle Fonti- Bari (BA), e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 46, Particella 1136, Sub 15, Categoria C/2, Superficie Catastale Totale: 330 mq, Rendita Euro 939,96	Proprietà:
-------------	---	---	------------

Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità circa i dati anagrafici del ai sensi del DPR. 445 del 2000.

Segnalazioni

Si segnala che le formalità di trascrizione relative ai pignoramenti immobiliari, eseguite in data 04/08/2023 hanno ad oggetto le unità immobiliari come sopra descritte.

Atto Creditore procedente e credito totale di intervento

RGE N 319/2023 a favore di Sirio NPL srl di Conegliano Treviso. c/ della unità immobiliare in Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) come nella tabella di seguito indicato

Lotto	Fg.	P.Ila	Sub	Categ	Classe	Cons.	Superf Catast.	Descrizione	Località
1	46	1136	15	C/2	2	260	330	Locale ad uso commerciale piano T	Via G. Maselli Campagna, 41-43 Acquaviva delle Fonti- Bari (BA)

CONSIDERAZIONI METODOLOGICHE GENERALI

Poiché il bene è situato nel centro storico di Bari e lo scopo della presente relazione di stima è la determinazione del loro prezzo di base d’asta, tenuto conto della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, della sua ubicazione e stato di conservazione e vetustà, il criterio di stima più appropriato è "il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo".

Dal momento che i beni verranno acquisiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia alcuna per vizi occulti e per eventuali oneri o spese condominiali anteriori alla vendita, conformemente a quanto previsto nell’ordinanza del G.E., i valori stimati del lotto sono abbattuti del 15% per ottenerne il prezzo base d’asta indicato nel fascicolo relativo.



Le fonti dichiarano i seguenti valori al mq, per la zona in cui si trova l'immobile avendo scelto come immobili simili sia i fabbricati singoli, sia gli appartamenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate Bari:

- **Magazzini da 500 €/mq a 700 €/mq valore medio 600 €/mq**

Banca dati delle quotazioni immobiliari Camera di Commercio di Bari:

- **Magazzini da 383 €/mq a 776 €/mq, valore medio 579 €/mq**

Agenzie immobiliari di zona:

- **Magazzini da 750 €/mq a 1050 €/mq valore medio 900€/mq**

TOT	Superficie totale Locale deposito:	260 mq
TOT	Totale superficie commerciale	260 mq

il valore commerciale dell'immobile abitativo al mq è pari a 1.350,00€/mq per la zona abita

Pertanto:

Valore immobile = superficie commerciale x prezzo/mq + superficie deposito x prezzo/mq =

= (260 mq x 800 €/mq) = 208.000,00 €

CONCLUSIONI

In definitiva, tenendo conto che in tale contesto economico della zona di Bari, il valore di stima è calcolato come segue:

immobile	€/mq	mq	totale €
Abitazione lotto 1	800	260	208.000,00
totale valore mercato			208.000,00

abbattimento in caso di vendita giudiziaria	15%	31.200,00
totale di stima		176.800,00

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	VALORE -15%	VALORE BASE ASTA
unico	A	Acquaviva delle Fonti (BA)	C/2	260	800	208.000,00	31.200,00	176.800,00
TOTALE								176.800,00



Il fascicolo ed i relativi allegati fanno parte integrante della presente premessa, della quale costituiscono parte integrante anche i summenzionati documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico di Bari (BA), presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio della provincia di Bari – Catasto relativamente a Bari (BA), oltreché altri elementi che costituiscono il fascicolo **“allegati”** di cui si riporta in fondo la lista.

Nel consegnare la presente relazione che si compone di n. 12 pagine oltre a n. 19 allegati comprensivi della perizia descrittiva del lotto, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico assegnatogli.

Bari 20/04/2024

Il CTU Ing. Giovanni Lopez

ALLEGATI

1. Verbale d'incarico
2. Verbale accettazione incarico e giuramento
3. Verbale di sopralluogo nr.2
4. Check List 161-2022
5. Certificato cumulativo stato di famiglia residenza e stato civile
6. Certificato di Matrimonio
7. Sentenza di divorzio
8. SCIA n. 378-2015
9. Planimetria catastale immobile fg. 91 p.lla 539 sub 4
10. Estratto di mappa
11. Visura storica e attuale fg. 91 p.lla 539 sub 4
12. Atto di provenienza immobile
13. Perizia
14. Relazione
15. Allegato fotografico bene
16. Atti ricerca valore di mercato: Agenzia Entrate e Agenzie Immobiliari
17. Ricevute accessi atti
18. Elenco Spese
19. APE (Attestato di Prestazione Energetica)



TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare

RGE N 319/2023

RELAZIONE DI STIMA

**Immobile situato alla Via G. Maselli Campagna, 41-43
Acquaviva delle Fonti (BA)**

Promossa da: SIRIO NPL s.r.l.

In danno di:

Bari 20/04/2024

Ing Giovanni Lopez

Studio tecnico Ing Giovanni Lopez, Via Melo da Bari, n° 159

70121 Bari

Elencazione ed identificazione beni : COMPOSIZIONE LOTTI



Lotto unico	A	Acquaviva delle Fonti (BA) Fg. 46 – P.Ila 1136 – Sub. 12	Proprietà:
-------------	---	--	------------

Lotto	Fg.	P.Ila	Sub	Categ	Classe	Cons.	Superf Catast.	Descrizione	Località
1	46	1136	12	C/1	2	260	270	Locale ad uso commerciale piano T	Via G. Maselli Campagna, 41-43 Acquaviva delle Fonti- Bari (BA)

L'immobile oggetto della consulenza si trova in Acquaviva delle Fonti Ba (BA) è un fabbricato indipendente.

Elencazione di Identificazione del bene A	
Ubicazione	Via G. Maselli Campagna, 41-43 Acquaviva delle Fonti- Bari (BA)
Accessi	accede da Via G. Maselli Campagna, 41-43 tramite una porta d'ingresso a livello del piano stradale. Una volta entrati si scendono nr. 2 gradini ognuno di 15 cm e quindi il livello del pavimento è sottostante al livello del piano stradale di 30 cm.
Confini	Il bene confina con altri fabbricati in aderenza.
Dati catastali ed urbanistici	NCU della provincia di Bari al comune di stato variato in data 07/09/2023 come destinazione d'uso al catasto, da negozio a deposito, prendendo i seguenti identificativi catastali: Acquaviva delle Fonti (BA) Fg. 46 – P.Ila 1136 – Sub. 15
Provenienza	Proprietà dal 11/09/2012 con atto del Notaio Mazza Francesco della – Amministratore unico Sig.ra , repertorio nr. 40484/19921 – atto di scissione trascritto il 20/09/2012 al nr 35641/25792 Precedentemente: dal 18/11/1996 al 11/09/2012 di proprietà della Sig. ra (diritto d'uso) e (proprietario) con atto del Notaio Arturo Della Monica repertorio 55164 trascrizione 24066.1 del 1996 –
Dati urbanistici e catastali	Presso l'Ufficio Tecnico del Comune Acquaviva delle Fonti (BA) e presso il Catasto del Comune di Bari, dopo le richieste formali di accesso alla pratica e comunicazioni per e-mail, e Pec e telefoniche il CTU ha reperito le pratiche per l'immobile oggetto di stima, visionato e riprodotto, i seguenti documenti che si allegano: Il fabbricato è stato realizzato nei primi del 900 quindi precedente al 1967 e non vi è traccia di permessi di costruzione, risulta essere stato ampliato e modificato con concessione edilizia nr. 282 del 08/04/1983 e successivamente ad una autorizzazione in sanatoria nr 102 del 29/12/1989. Il locale è stato oggetto di manutenzione straordinaria e allestimento con D.I.A. presentata al Comune di Acquaviva in data 18/08/2006. E' presente un certificato di idoneità statica nr. 04/2009 datato 05/05/2009. In data 30/07/2023 veniva presentata SCIA per lavori di manutenzione straordinaria e per Cambio di destinazione di uso da locale commerciale a locale uso deposito.



	In Catasto l'immobile dal 09/11/2015 al 07/09/2023 era ad uso commerciale categoria C/1 e distinto in catasto al Foglio 46 particella 1136 sub 12 (identificativo catastale dell' immobile pignorato) ed in data 07/09/2023 veniva aggiornata la planimetria catastale e dichiarata la variazione di destinazione di Uso a locale Uso Deposito Categoria C/2, e di conseguenza l'immobile prendeva il nuovo identificativo catastale : Foglio 46 particella 1136 sub 15 .
Difformità urbanistiche	L'immobile presenta difformità urbanistiche e catastali rilevate durante il sopralluogo effettuato per individuare lo stato conservativo e lo stato dei luoghi dell'immobile e confrontate con le planimetrie catastali depositate Il locale risulta essere controsoffittato e l'altezza effettiva nei punti più alti è in media 260 cm circa. La consistenza planimetrica tra planimetria uso negozio e planimetria uso deposito non è variata nella sua interezza, ma vi sono solo apportate modifiche nella distribuzione interna dei vani. L'altezza originaria riportata in catasto del locale C/1 riportava delle altezze da 3 mt a 3,3 mt. La planimetria del locale ad uso deposito riporta una altezza media di 2,70 mt Tali misure sono differenti dallo stato dei luoghi attuali (controsoffittato) a 2,60 mt. Tale altezza è minore di quella richiesta dalle normative vigenti per un utilizzo ad uso abitativo o commerciale. Pertanto il suo uso è quello ad oggi dichiarato e possibile ed è di uso deposito. Si rileva una sola piccola difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato nella posizione ed ampiezza di una finestra in un vano deposito con altezza soffitto dichiarata H = 2,80 mt e reale H = 2,38 mt.
Pertinenze e accessori	Nessuna pertinenza e accessori
Intestazione	
Proprietà	
Tipologia	Locale deposito C/2
Descrizione analitica del bene A	
Tipologia	Locale deposito C/2
Altezza interna utile	Il locale risulta essere controsoffittato e l'altezza effettiva nei punti più alti è in media 260 cm circa.
Composizione interna	composto da 9 ambienti globalmente in buono stato di conservazione con pavimentazione in marmo di pietra di Trani di buon livello vi sono partizioni in legno e cartongesso realizzate per attività commerciale da rimuovere.
Superficie netta e commerciale	Totale superficie netta interna circa 257,64 mq Superficie commerciale totale: mq 260
Esposizione	Via G. Maselli Campagna, 41-43 Acquaviva delle Fonti- Bari (BA)
Condizioni	L'immobile è in condizioni buone esternamente e buone interne. In due punti sono presenti ammaloramento degli intonaci determinati da infiltrazioni di acqua.
Caratteristiche strutturali	a. Facciate esterne: Il locale, è sito al piano terra /seminterrato ad una quota - 30 cm e si presenta in buono stato conservativo generale. Il locale è dotato di un secondo ingresso carrabile su una strada privata



	posteriore. b. Interni: composto da 9 ambienti globalmente in buono stato di conservazione con pavimentazione in marmo di pietra di Trani di buon livello però realizzate per attività commerciale. c. Porte e infissi delle finestre: Locale poco aerato e illuminato con finestre/luci. buono lo stato conservativo sia delle porte in legno che degli infissi esterni in anticorodal. d. Impianti: Impianto idrico/fognario comune con gli appartamenti ad uso residenziale sovrastanti. Lo stesso vale per impianto di riscaldamento. Il locale commerciale ha servitù di passaggio degli impianti dell'intero fabbricato relativi al riscaldamento e all'impianto idrico fognario e presenta dei pozzetti di ispezione al suo interno. L'impianto elettrico e. L'impianto di condizionamento sono datati. IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO: in buono stato	
Caratteristiche appartamento e immobile	Infissi esterni in buono stato di conservazione Porte interne in buono stato. Porta di ingresso in ottimo stato. Pavimento in marmo di Trani. Bagni: in buono stato di conservazione	
Impianto termico	Presente ma comune con immobile a uso residenziale a piano superiore	
Impianto elettrico	L'impianto elettrico datato	
Impianto idrico-fognario	A norma, ma in comune con immobile a uso residenziale al piano superiore	
Impianto di climatizzazione	presente	
Dotazioni condominiali del bene		
L'immobile non è dotato di ascensore		
Stato di possesso del bene		
Stato occupativo	Locato	
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene		
Vincoli a carico dell'acquirente		
Domande giudiziali e trascrizioni		no
Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubatura		no



Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge		no
Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale		no
Esistenza di usufrutto		no
Vincoli cancellati/ regolarizzati dalla procedura		
Iscrizioni e trascrizioni	- Ipoteca volontaria nr. 62131/12148 del 09/11/2006 Notaio Mazza di Valenzano a favore di Banca Carime SPA per concessione mutuo - Ipoteca nr. 7248/990 del 20/02/2018 derivante da decreto ingiuntivo del 24/01/2018 rep. 42/2018 Tribunale di Bari a favore di Unicredit SPA sede di Milano - Ipoteca nr. 54257/8817 del 24/10/2022 derivante da ADDEBITO ESECUTIVO Agenzia delle Entrate Pignoramento trascritto il 04/08/2023 al n. 39201/29806 immobile del 18/07/2023 rep. 6293 corte di appello Bari a favore della Sirio NPL srl di Conegliano Treviso	
Sanabilità delle difformità urbanistico-catastali	sanabili	
Agibilità	L'intero immobile non ha il certificato di abitabilità	
Altre informazioni per l'acquirente del bene A		
Importo spese condominiali	Non presenti	
Spese straordinarie deliberate non scadute	Non presenti	
Spese condominiali scadute non pagate	Non presenti	
Cause in corso e altri rischi	Non si ha avuto notizie di altre cause in corso oltre i procedimenti segnalati nella trascrizioni	
Certificato di Abitabilità	Uso deposito e non ha certificato di abitabilità	

Valutazione del lotto unico	
Criteri di stima impiegati	Criterio sintetico comparativo relativamente prezzi correnti borsino immobiliare e agenzie immobiliari, Agenzia delle Entrate opportunamente abbattuti. Locali ad uso deposito Le buone condizioni interne e le discrete condizioni esterne dell'immobile e la non presenza di difformità edilizie e catastali se non di piccola entità, giustificano l'allineamento ai prezzi di mercato pari a 800 €/mq della superficie commerciale.
Fonti	Agenzie immobiliari, Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari, Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	VALORE -15%	REGOLARIZZAZIONE	VALORE BASE ASTA
UNICO	A	Acquaviva delle Fonti (Ba)	C/2	260	800	208.000,00	31.200,00		176.800,00



Riepilogo valori

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	VALORE - 15%	REGOLARIZZAZIONE	VALORE BASE ASTA
UNICO	A	Bari	C/2	260	800	800	208.000,00	31.200,00	176.800,00
Totale									176.800,00

Bari 20/04/2024

Il CTU Ing. Giovanni Lopez



TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare

RGE N 319/2023

RELAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE

**Immobile situato alla Via G. Maselli Campagna, 41-43
Acquaviva delle Fonti (BA)**

Promossa da: SIRIO NPL s.r.l.

In danno di:

Bari 20/04/2024

Ing Giovanni Lopez

Studio tecnico Ing Giovanni Lopez, Via Melo da Bari, n° 159

70121 Bari

DATI IMMOBILE LOCATO

Lotto unico	A	Acquaviva delle Fonti (BA) Fg. 46 – P.Ila 1136 – Sub. 15 ex sub 12	Proprietà:
-------------	---	--	------------

Lotto	Fg.	P.Ila	Sub	Categ	Classe	Cons.	Superf Catast.	Descrizione	Località
1	46	1136	15	C/2	3	260	270	Locale ad uso deposito piano T	Via G. Maselli Campagna, 41-43 Acquaviva delle Fonti- Bari (BA)

L'immobile oggetto della consulenza si trova in Acquaviva delle Fonti Ba (BA) è un fabbricato indipendente.

Elencazione di Identificazione del bene A	
Ubicazione	Via G. Maselli Campagna, 41-43 Acquaviva delle Fonti- Bari (BA)
Accessi	accede da Via G. Maselli Campagna, 41-43 tramite una porta d'ingresso a livello del piano stradale. Una volta entrati si scendono nr. 2 gradini ognuno di 15 cm e quindi il livello del pavimento è sottostante al livello del piano stradale di 30 cm.
Confini	Il bene confina con altri fabbricati in aderenza.
Dati catastali ed urbanistici	NCU della provincia di Bari al comune di stato variato in data 07/09/2023 come destinazione d'uso al catasto, da negozio a deposito, prendendo i seguenti identificativi catastali: Acquaviva delle Fonti (BA) Fg. 46 – P.Ila 1136 – Sub. 15 ex sub 12
Valutazione del lotto unico	
Criteri di stima impiegati	Criterio sintetico comparativo relativamente prezzi correnti borsino immobiliare e agenzie immobiliari, Agenzia delle Entrate opportunamente abbattuti. Locali ad uso deposito Le buone condizioni interne e le discrete condizioni esterne dell'immobile e la non presenza di difformità edilizie e catastali se non di piccola entità, giustificano l'allineamento ai prezzi di mercato pari a 2,00 €/mq della superficie uso deposito.
Fonti	Agenzie immobiliari, Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari, Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE MENSILE	VALORE -15%	REGOLARIZZAZIONE	VALORE ANNUO LOCAZIONE
UNICO	A	Acquaviva delle Fonti (Ba)	C/2	189	2	378,00			4.536,00

Relazione contratto di locazione:

Il contratto di locazione datato 02/11/2022 e registrato in data 13/01/2023 riguarda numero due locali il primo quello oggetto di codesta CTU sito in Acquaviva delle Fonti alla Via Maselli Campagna 41 ed il secondo sito Acquaviva delle Fonti alla Via

Abrusci 68 – 70 . Dal contratto si legge che detto canone di locazione è stato determinato per entrambi i locali tenendo conto delle migliorie e dei lavori di riparazione già eseguiti dalla ditta conduttrice in detti locali, tali migliorie rimarranno al locatore al termine del rapporto locativo. Il canone mensile da corrispondere è per entrambi i locali pari ad €. 200,00 , quindi €. 2.400,00 annui. Il sottoscritto per evincere un valore indicativo relativo al locale in oggetto ha effettuato una proporzione considerando la superficie in metri quadri catastale dei locali e rapportandolo al fitto complessivo mensile.

Mq. 189 superficie locale via Maselli Campagna 41

Mq. 97 superficie locale via Abrusci 68 -70

Superficie totale locata $189 + 97 = \text{Mq. } 286$

Canone mensile totale €. 200,00

X = Quota canone locale Via Maselli Campagna 41

Proporzione : $286 : 200 = 189 : X$

$X = \text{€} . 132,17$

La quota del canone di locazione mensile per il locale di via Maselli Campagna 41 è pari ad €. 132,17 e quindi annua €. 1586,04

Il valore medio, rilevato dalla Agenzia delle Entrate, dei locali ad uso deposito in Acquaviva delle Fonti, quale oggi è il locale in oggetto è pari ad €. 2,00 al mq, ma in condizioni di pronto utilizzo senza aver eseguito opere e migliorie.

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE MENSILE	VALORE -15%	REGOLARIZZAZIONE	VALORE ANNUO LOCAZIONE
UNICO	A	Acquaviva delle Fonti (Ba)	C/2	189	2	378,00			4.536,00

Il canone mensile da proporzione è €. 132,17

Il canone mensile da Agenzia Entrate è €. 378,00

Il locale in oggetto di locazione è in buono stato locativo, con buoni materiali di pavimentazione (marmi) e rivestimento pareti e controsoffitto, come descritto in perizia, non sapendo quali siano le migliorie eseguite dalla ditta

conduttrice e non sapendo quali siano stati i termini della contrattazione della locazione, non si è in grado di dare un valore di congruità attendibile al canone di locazione dell'immobile. Pertanto senza considerare le migliorie eseguite e i termini di contrattazione, tale canone risulta minore di quello proveniente dai valori dell'Agenzia delle Entrate.

Bari 20/04/2024

Il CTU Ing. Giovanni Lopez