

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **174/2022** del R.G.E.

Creditore procedente

***** _ *****.

P.IVA 05828330638

VIA SANTA BRIGIDA N.39 - NAPOLI

Debitore esecutato

***** & C. SNC

P.IVA *****

PERIZIA DI STIMA

(ex art. n.568 c.p.c.)



SOMMARIO

1.	INCARICO E OPERAZIONI PERITALI	3
2.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E CORRISPONDENZA	3
3.	DESCRIZIONE	4
4.	LOTTO UNICO	5
(Locali commerciali tra loro contigui al piano terra - seminterrato)		
4.1.	Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.....	5
4.2.	Titolarità	5
4.3.	Confini.....	7
4.4.	Consistenza	7
4.5.	Dati catastali	8
4.6.	Cronistoria dei dati catastali	9
4.7.	Patti.....	11
4.8.	Stato conservativo e di manutenzione	12
4.9.	Parti comuni, servitù, censo, livelli, usi civici	12
4.10.	Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
4.11.	Stato di occupazione.....	13
4.12.	Provenienze ventennali	13
4.13.	Formalità.....	15
4.14.	Normativa urbanistica e regolarità	16
4.15.	Regolarità edilizia e catastale	17
4.16.	Vincoli ed oneri condominiali	17
4.17.	Stima.....	18
4.18.	Opzione IVA	21
5.	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	22
6.	CONCLUSIONI.....	22
Bari, 14/01/2022.....		22



1. INCARICO E OPERAZIONI PERITALI

Il Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni Immobiliari, mediante comunicazione di cancelleria a mezzo PEC del 16/06/2022, notificava al sottoscritto ing. Lorenzo Liuzzi, con studio in Bari alla via Domenico Cirillo n.106, PEC lorenzo.liuzzi5482@pec.ordingbari.it, la nomina quale esperto stimatore ex art 568 c.p.c. per la procedura in epigrafe con udienza fissata al 01/12/2022. Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante atto telematico in data 24/06/2022.

Lo scrivente effettuava il primo accesso in data 20/07/2022 unitamente all'avv. Giusy Convertini, in qualità di custode, come precisato nel paragrafo 3) della presente relazione, redigendo apposito verbale riportato in allegato.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E CORRISPONDENZA CON QUELLI LA CUI TITOLITA' RICADE IN CAPO AL DEBITORE

Oggetto di pignoramento del 18/03/2022, rep. 2731, trascritto a Bari in data 04/05/2022 al n.22917 di R.G. e al n.16921 di R.P.,

- in favore di ***** _ *****. - P.IVA 05828330638 con sede in NAPOLI,
- contro ***** & C. SNC - P.IVA ***** con sede in

sono i seguenti beni immobili per il diritto di PROPRIETA' e per la quota 1/1

Imm.	Comune	Catasto	Indirizzo	Piano	Foglio	Part.	Sub	Natura
1	Acquaviva	Fabbricati	Via Palombella	T	46	6253	53	C/1 - negozi
2	Acquaviva	Fabbricati	Via Palombella	T	46	6253	54	C/1 - negozi



Dalle verifiche effettuate si è rilevato che gli identificativi catastali dei beni pignorati per come innanzi qualificati, corrispondono precisamente a quelli individuati al N.C.E.U. e risultano in proprietà dell'esecutato a far data dal 13/07/2009, giusto atto di vendita rep.24171 racc.9245 per notaio Petrera Francesco Paolo di Bari e, pertanto parte esecutata era intestataria degli immobili all'atto della notifica del pignoramento.

3. DESCRIZIONE

I beni oggetto della presente perizia di stima sono locali tra loro contigui ad uso commerciale, senza soluzione di continuità e costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare, in Acquaviva delle Fonti alla via Arcivescovo Palombella al piano terra - seminterrato di un fabbricato condominiale compreso tra via Vitantonio Tria e via Giovanni Giorgio.

Si riporta di seguito estratto ortofoto satellitare tratto da "Google Maps".



Si tratta di locali ad uso commerciale contigui e senza soluzione di continuità al piano terra - seminterrato facenti parte di un complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale.

Il sottoscritto esperto ha eseguito il sopralluogo in data 20 luglio 2022, nel corso del quale sono stati eseguiti i rilievi metrici, tecnici e fotografici e redatto il verbale che si allega alla presente relazione.

In base alle caratteristiche dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto come di seguito indicato.

4. LOTTO UNICO

(Locali commerciali tra loro contigui al piano terra - seminterrato in Acquaviva delle Fonti alla via Arcivescovo Palombella tra via Vitantonio Tria e via Giovanni Giorgio). Il lotto è così composto:

- locali di piano terra - seminterrato ad uso attività commerciale, composti da ampi ambienti, wc, adibiti a supermarket .

4.1. Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Il creditore precedente per i beni immobili pignorati ha optato per il deposito dei seguenti documenti:

- Certificazione notarile sostitutiva del 09/05/2022.

4.2. Titolarità

Il compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene al seguente soggetto esecutato:



- ***** & C. SNC - P.IVA ***** con sede in
, in piena proprietà per l'intero

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: _____ proprietà 1/1.

In forza di Atto di Compravendita del 13/07/2009, rep.24171 racc.9245 per notaio Petrera Francesco Paolo di Bari, con trascrizione a Bari in data 22/07/2009 al n.22347.

Si precisa che i locali sono catastalmente identificati come due distinte unità immobiliari (sub 53 e 54 come descritto al paragrafo 2).

Le unità immobiliari in oggetto dovranno essere trasferite a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, vincoli, accessioni e pertinenze, con tutte le relative servitù attive e passive anche non apparenti ed in particolare con quelle derivanti dalla costruzione dello stabile e del complesso edilizio condominiale di cui fa parte o eventualmente facesse parte la suddetta porzione, così come incombono o possono incombere o spettare alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con immissione della parte acquirente in preciso stato e luogo della società venditrice medesima, anche con riferimento ai diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. e del conseguente accatastamento; nonché come previsti: dal regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali; dal medesimo atto di compravendita del 13/07/2009 ivi compresi tutti i patti, clausole, condizioni, servitù attive e passive, obblighi di qualsiasi natura di cui all'atto di provenienza del 27 giugno 2000 (rep.n.4738/1458) per notaio Petrera Francesco Paolo di Bari, registrato a Bari in data 11 luglio 2000 al n.6879 e trascritto a Bari il 7 luglio 2000 ai n.ri 23912/16406.



4.3. Confini

Le unità immobiliari confinano con:

- Via Arcivescovo Palombella;
- Via Vitantonio Tria;
- Via Giovanni Giorgio.

4.4. Consistenza

Il lotto risulta avere la seguente consistenza

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)	Altezza (m)	Piano
Sub 53 – area di vendita	136,0	1,0	136,0	2.8	Terra-S1
Sub 53 - wc	2,8	0,7	1,96	2.8	Terra-S1
Sub 54– area di vendita e ufficio	234,0	1,0	234,0	2.8	Terra-S1
Sub 54 - wc	3,5	0,7	2,45	2.8	Terra-S1
Sub 54 - magazzino	37	0,5	18,5	2.8	Terra-S1
Totale superficie convenzionale			392,91mq		

Il compendio immobiliare non è comodamente divisibile.

Note in merito alla determinazione della superficie convenzionale

Unità di misura e determinazione della superficie.

L'unità di misura adottato è il metro quadro di superficie complessiva.

La superficie complessiva considerata è quella convenzionale (Norma UNI 10750:2005), determinata misurando la superficie lorda S_l che include i tramezzi interni dell'unità immobiliare fino al filo esterno dei muri perimetrali, considerando per metà i muri di confine comuni con altra proprietà. Nel caso di presenza di vani accessori o con destinazione subordinata a quella principale, la superficie convenzionale è data dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare principale S_l come sopra determinata e della superficie determinata considerando la somma delle superfici lorde



accessorie moltiplicate ciascuno per un coefficiente di equiparazione (tratto da Riviste Specializzate per consulenze immobiliari, da Manuali e/o da Agenzie Immobiliari), che tiene conto della specifica caratteristica/destinazione considerata.

In definitiva la superficie convenzionale S_c sarà data da: $S_c = S_i + \text{sommatoria}(K_n \times S_n)$

Dove:

S_i è la superficie lorda dell'unità immobiliare principale valutata come già specificato;

S_n è la superficie lorda del vano accessorio;

K_n è il coefficiente di equiparazione applicato.

4.5. Dati catastali

Il compendio immobiliare è ricompreso nella particella 6253 del foglio 46 del Comune di



Acquaviva delle Fonti (Ba), come indicato nell'estratto di mappa.



E con i seguenti dati catastali completi

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	46	6253	53		C/1	2	141 mq	150 mq	€ 3.007,48	T
Urbana	46	6253	54		C/1	1	286 mq	297 mq	€ 5.243,59	T

Corrispondenza stato dei luoghi – planimetria catastale

Con riferimento allo stato dei luoghi NON sussiste corrispondenza con le planimetrie catastali per quanto attiene alcuni elementi differenti della distribuzione interna.

Si allegano alla presente relazione:

- Planimetrie catastali attuali agli atti.

4.6. Cronistoria dei dati catastali

Per la cronistoria dei dati catastali completa si rimanda alle visure catastali storiche allegare alla presente relazione che in sintesi si riportano di seguito con riferimento ai dati identificativi.

Sub 53

Dati identificativi

dal 13/10/1999 ad oggi

Comune di **Acquaviva delle Fonti (Ba)**

Foglio **46** Particella **6253** Subalterno **53** per **FRAZIONAMENTO del 13/10/1999**

in atti dal 13/10/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI

(n.B02642.1/1999)



dal 28/08/1998 al 13/10/1999

Immobile predecessore

Comune di **Acquaviva delle Fonti (Ba)**

Foglio **46** Particella **6253** Subalterno **51** per **VARIAZIONE del 28/08/1998**

FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI LOCALE COMMERCIALE

LOCALE ARTIGIANALE (n. E01766.1/1998)

dal 16/03/1995 al 28/08/1998

Immobile predecessore

Comune di **Acquaviva delle Fonti (Ba)**

Foglio **46** Particella **6253** Subalterno **2** per COSTITUZIONE del 16/03/1995 in atti

dal 16/03/1995 (n. 585.3/1995)

Sub 54

Dati identificativi

dal 13/10/1999 ad oggi

Comune di **Acquaviva delle Fonti (Ba)**

Foglio **46** Particella **6253** Subalterno **54** per **FRAZIONAMENTO del 13/10/1999**

in atti dal **13/10/1999** FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI

(n.B02642.1/1999)

dal 28/08/1998 al 13/10/1999

Immobile predecessore

Comune di **Acquaviva delle Fonti (Ba)**

Foglio **46** Particella **6253** Subalterno **51** per **VARIAZIONE del 28/08/1998**

FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI LOCALE COMMERCIALE

LOCALE ARTIGIANALE (n. E01766.1/1998)



dal 16/03/1995 al 28/08/1998

Immobile predecessore

Comune di **Acquaviva delle Fonti (Ba)**

Foglio **46** Particella **6253** Subalterno **2** per COSTITUZIONE del 16/03/1995 in atti dal 16/03/1995 (n. 585.3/1995)

Il tutto come riportato nelle visure storiche e nell'estratto di mappa allegati alla presente relazione.

4.7. Patti

Il compendio immobiliare dovrà essere venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nell'intera sua consistenza giuridica a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive se ed ove esistenti in virtù dello stato dei luoghi e con i proporzionali diritti sulle parti che sono comuni per uso, legge e destinazione all'intero corpo di fabbrica di cui fa parte ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Il tutto come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli e come posseduto in base all'Atto di Compravendita dal 13/07/2009, rep.24171 racc.9245 per notaio Petrera Francesco Paolo di Bari (allegato alla presente relazione), **nonché come previsti: dall'accatastamento del fabbricato e del complesso edilizio; dal regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, ivi compresi patti, precisazioni, limiti e divieti, relativi al complesso edilizio, contenuti nel titolo di provenienza (Atto di COMPRAVENDITA del 27 giugno 2000 (rep.n.4738/1458) per notaio Petrera Francesco Paolo di Bari, registrato a Bari in data 11 luglio 2000 al n.6879 e trascritto a Bari il 7**



luglio 2000 ai n.ri 23912/16406, a cui si fa rinvio sia formale che sostanziale.

4.8. Stato conservativo e di manutenzione

Con riferimento allo stato dei luoghi si riferisce che il compendio immobiliare in questione è risultato, al momento dei sopralluoghi, in buone condizioni di conservazione.

4.9. Parti comuni, servitù, censo, livelli, usi civici

Risultano parti comuni le aree e tutte le porzioni condominiali e tutte le parti previste per legge.

4.10. Caratteristiche costruttive prevalenti

Il compendio è costituito da locali commerciali con accesso dalla strada e, precisamente da una zona porticato fronti stante via Arcivescovo Palombella, facenti parte di un complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale realizzato con struttura in c.a. risalente agli anni 90; i locali sono distribuiti al piano terra – seminterrato del complesso edilizio.

I locali sono dotati di vetrate che si affacciano nella zona porticato, tutte fornite di saracinesche metalliche; l'accesso ai locali avviene dal civico 27 di via Arcivescovo Palombella mediante porta scorrevole automatica vetrata. I locali costituiscono un unico ambiente senza soluzione di continuità tra i due subalterni catastali afferenti le due unità immobiliare di cui il compendio risulta essere composto. I locali sono dotati di un vano wc forniti di sanitari.

Durante i sopralluoghi si è constatato che i locali sono utilizzati come “supermarket”



regolarmente in esercizio; gli scaffali risultano regolarmente assortiti di merce di largo consumo.

Il tutto come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata.

Si segnala infine che gli ambienti risultano regolarmente rifiniti con pavimentazioni in gres/ceramica e pareti intonacate.

Lo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi NON E' conforme alle planimetrie catastali in quanto i locali presentano un vano adibito ad ufficio e qualche variazione di lieve entità delle tramezzature interne con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

4.11. Stato di occupazione

Il compendio immobiliare al momento del sopralluogo risulta occupato da cose e persone e risulta regolarmente in esercizio l'attività commerciale "supermarket" di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non. Tale attività è svolta dalla ditta s.r.l." p.iva e C.f. con sede in Acquaviva delle Fonti (Ba) giusto contratto di affitto di ramo d'azienda del 22/06/2018, registrato a Bari il 26/06/2018 al n.20231 (che si allega alla presente relazione), con durata triennale con scadenza al 30/06/2021 e canone di affitto stabilito in € 5.500/mese oltre iva; contratto poi prorogato e aggiornato nel canone mediante atto di riduzione di canone di affitto di azienda del 26/02/2020 (che si allega alla presente relazione), registrato a Bari al n.000021667 del 02/03/2020, con durata triennale e canone stabilito in €3.000/mese oltre iva con effetto dal mese di febbraio 2020.

4.12. Provenienze ventennali

Si riportano di seguito i dati attinenti gli atti di provenienza del compendio esecutato



ricostruendo le vicende traslative e le trascrizioni che si sono succedute, avendo effettuato le opportune verifiche telematiche presso la Conservatoria di Bari con i risultati che in sintesi si riportano di seguito.

1) TRASCRIZIONE del 07/07/2000 - Registro Particolare 16406 Registro Generale 23912 - Pubblico ufficiale PETRERA FRANCESCO PAOLO Repertorio 4738 del 27/06/2000 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in favore di BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI - ITALEASE S.P.A. (CF 00846180156)
Sede in MILANO (MI)
dal 27/06/2000 al 13/07/2009
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

2) TRASCRIZIONE del 22/07/2009 - Registro Particolare 22347 Registro Generale 33339 contro BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI - ITALEASE S.P.A. (CF 00846180156), in favore di ***** E C. S.N.C. (CF *****)
- Sede in SAMMICHELE DI BARI (BA)
Pubblico ufficiale PETRERA FRANCESCO PAOLO Repertorio 24171/9245 del 13/07/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
dal 13/07/2009 ad oggi
Diritto di: Proprietà per 1/1

(cfr ispezioni ipotecarie del 5/1/2023 allegate)

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 risulta attualmente invariata;
- Non è presente nessun atto successivo al pignoramento.

4.13. Formalità

Sul compendio immobiliare in questione (sub 53 e sub 54) risultano le seguenti formalità:

- 1) ISCRIZIONE del 10/05/2013 - Registro Particolare 2064 Registro Generale 16581- Pubblico ufficiale PETRERA FRANCESCO PAOLO Repertorio 29758/12064 del 08/05/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 2) ISCRIZIONE del 05/09/2017 - Registro Particolare 5734 Registro Generale 36636 Pubblico ufficiale CAPOZZA FRANCESCO Repertorio 4417/3164 del 31/08/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- 3) ISCRIZIONE del 16/10/2019 - Registro Particolare 7381 Registro Generale 46125 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6428/1419 del 15/10/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- 4) TRASCRIZIONE del 04/05/2022 - Registro Particolare 16921 Registro Generale 22917 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 2731 del 18/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(cfr ispezioni ipotecarie del 5/1/2023 allegate)



4.14. Normativa urbanistica e regolarità

Il compendio immobiliare fa parte di un complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale realizzato in base ai seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n.519/N del 25 maggio 1992
- concessioni edilizie in variante prot.n.6523 del 5 maggio 1993 e n.8/94 del 3 dicembre 1996 (ai sensi dell'art.15 della legge n.47/1985);
- concessione edilizia in sanatoria n.360/95/C del 1° marzo 1995,

tutte rilasciate dal Comune di Acquaviva delle Fonti

Il complesso edilizio è stato dichiarato abitabile/agibile dal medesimo Comune in data 8 aprile 1999.

I locali oggetto della presente perizia sono stati oggetto di ulteriori opere derivanti da

FRAZIONAMENTO DI LOCALE COMMERCIALE, giusta autorizzazione n.71/99 rilasciata dal Comune di Acquaviva delle Fonti in data 30/09/1999; le conseguenti variazioni catastali sono state registrate in data 13/10/1999; i lavori sono stati dichiarati ultimati in data 15/11/1999 e i locali oggetto di stima sono stati dichiarati agibili dal medesimo Comune in data 26/11/1999 (n.85/99 di Reg.).

Si precisa, infine, che per il compendio immobiliare in questione, a seguito dell'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti, non sono state rinvenute altre pratiche edilizie oltre a quelle innanzi citate e di cui si allegano i relativi documenti ricevuti come indicato al paragrafo 5, per cui l'ultimo titolo edilizio di riferimento è l'autorizzazione n.71/99 e la certificazione di abitabilità/agibilità del 26/11/1999.

Dall'esame della documentazione ricevuta, a seguito dell'accesso agli atti, risulta la sostanziale conformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto assentito a seguito della



certificazione di abitabilità/agibilità del 26/11/1999 e della autorizzazione n.71/99.

Precisando tuttavia che le due unità immobiliari, nello stato di fatto, non risultano fisicamente separati ma sono contigui e tra loro comunicanti.

Le difformità riscontrate attengono a variazioni interne consistenti essenzialmente nella realizzazione di tramezzature per la creazione di un vano ufficio e nella mancanza di una separazione tra le due unità immobiliari; variazioni che non risultano essere state accompagnate da alcuna pratica edilizia né catastale, per come, in base alle informazioni in possesso, è risultato a seguito dell'accesso agli atti presso del Comune di Acquaviva delle Fonti e presso l'Agenzia del Territorio.

Per le opere e i lavori realizzati, per quanto è stato possibile accertare, occorre almeno presentare una pratica CILA tardiva con pagamento di sanzione amministrativa pari ad €1.000 oltre oneri professionali per redazione pratica edilizia (€1.500), verifica impiantistica (€1.000), variazione catastale (€1.000), diritti di segreteria e spese accessorie connesse (€1.500), per un totale valutabile in € 6.000, fatto salvo fatti e circostanze allo stato ignote.

4.15. Regolarità edilizia e catastale

In base a quanto potuto constatare nel corso del sopralluogo, come detto, lo stato dei luoghi non è conforme a quanto indicato nelle planimetrie catastali.

Non sono risultati disponibili gli attestati di prestazione energetica.

4.16. Vincoli ed oneri condominiali

Per quanto attiene eventuali oneri condominiali le informazioni non sono risultate



disponibili.

4.17. Stima

Il valore commerciale del compendio pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: destinazione, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica dell'immobile, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in considerazione dell'esame della documentazione attinente il bene ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il metodo di stima seguito per tale determinazione è quello diretto, effettuando una indagine di mercato in relazione alla zona di ubicazione e alla destinazione d'uso del bene oggetto di stima, valutandone molto attentamente le caratteristiche specifiche ed applicando dei correttivi ai valori ricavati dall'indagine di mercato, mediante coefficienti opportuni di omogeneizzazione, al fine di adeguare i valori rivenienti dall'indagine di mercato alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Determinazione del valore unitario.

Per la determinazione del valore unitario è stata effettuata un'indagine di mercato, sono state consultate le banche dati del mercato immobiliare e confrontate le stesse con i valori forniti dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,



ricavando un valore medio di riferimento (V_m) per la zona di ubicazione e la tipologia di immobile oggetto di stima.

A tale valore medio unitario sono stati applicati degli opportuni coefficienti correttivi (k) per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima al fine di considerare le differenze tra l'immobile da valutare ed il valore medio di riferimento, in funzione delle caratteristiche assunte come parametri di valutazione.

Il coefficiente k risulta maggiore dell'unità nel caso in cui il bene oggetto di stima sia migliore sotto l'aspetto considerato rispetto alla media, mentre è inferiore dell'unità nel caso opposto.

In tal modo si ottiene il valore unitario V_u da applicare all'immobile oggetto di stima

$$V_u = V_m \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

I parametri tenuti in maggior conto per la determinazione del valore unitario V_u , sono i seguenti. Le caratteristiche estetiche e funzionali, lo stato di conservazione e manutenzione, l'epoca di costruzione e le caratteristiche dimensionali e distributive specifiche oltre che la specifica localizzazione dell'immobile nell'ambito della macrozona presa in considerazione.

Il valore V dell'immobile è dunque dato dal prodotto del prezzo unitario V_u per la superficie convenzionale S_c come sopra determinati cioè: $V = V_u \times S_c$.

Alla luce di quanto sopra, in base all'indagine di mercato è scaturito un campo di oscillazione variabile tra

- minimo € 850,00/mq e massimo € 1.100,00/mq per un valore medio di €975,00/mq per uso COMMERCIALE.

Mentre dalla consultazione delle banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate



**Zona Centrale/FINO ALLA FERROVIA, ALLE VIE: LEONE XIII - GUARICCI -
S.GIOVANNI B. - UNGARETTI - GENTILE - PETRARCA – FERMI**

Anno 2022 - Semestre 1

è scaturito un campo di oscillazione variabile tra il

- minimo di € 900,00/mq ed il massimo di 1.350,00/mq per un valore medio di €1.125,00/mq per NEGOZI
- minimo di € 500,00/mq ed il massimo di 700,00/mq per un valore medio di €600,00/mq per MAGAZZINI

Pertanto il valore medio che se ne ricava dalla media aritmetica dei valori medi ottenuti come innanzi descritto risulta pari ad € 1.050/mq per destinazione commerciale/negozi.

A questo valore si ritiene di dover applicare coefficienti di omogeneizzazione

- riduzione per minore commerciabilità per taglio elevato: 0,90
- riduzione per caratteristiche costruttive e distributive
planimetria irregolare: 0,95

Pertanto si ha quanto di seguito indicato.

$$€ 1.050/mq \times 0,90 \times 0,95 = € 897,75/mq$$

$$€ 897,75 \times 392,91mq = € 352.735$$

Importo a cui si applica, come richiesto, la riduzione nella misura forfettaria del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene (anche in considerazione di quanto precisato ai precedenti paragrafi 4.14 e 4.15), nonché per eventuali oneri e vincoli non eliminabili e per eventuali spese condominiali insolute.

Per cui si ha € 352.735 x 0,85 = € 299.824 pari in cifra tonda ad €300.000,00.

A detrarre oneri valutati al paragrafo 4.14 €300.000-€6.000=€294.000

In definitiva si ha:



Valore di stima: € 352.735,00

Valore con deprezzamento: € 300.000,00

Valore finale: € 294.000,00

4.18. Opzione IVA

In base al decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 26 giugno 2012, n. 147 e convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, la disciplina IVA delle locazioni e delle cessioni di fabbricati prevede la distinzione tra fabbricati abitativi e fabbricati strumentali: tale distinzione si basa, di regola, su un criterio oggettivo legato alla classificazione catastale degli stessi, a prescindere, quindi, dal loro effettivo utilizzo. In particolare, sono fabbricati abitativi quelli classificati o classificabili nel gruppo catastale "A" (esclusa la categoria "A/10"). Sono fabbricati strumentali per natura (vale a dire, quelli che "per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni") le unità immobiliari classificate o classificabili nei gruppi catastali "B", "C", "D", "E" e nella categoria "A10" qualora la destinazione ad ufficio o studio privato risulti dal provvedimento amministrativo autorizzatorio.

Le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi:

- 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;
- 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione.



Le cessioni di fabbricati strumentali sono esenti da IVA ad eccezione delle cessioni:

- 1) effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- 2) per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Qui di seguito si elenca la documentazione che viene prodotta in allegato:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Atto di compravendita del 13/07/2009;
- Documentazione accesso agli atti (autorizzazione n.71/99 in data 30 settembre 1999 - agibilità in data 26 novembre 1999 n.85/99 di Reg.);
- Documentazione catastale (visure storiche, estratto di mappa, planimetrie);
- Contratto di affitto di ramo di azienda del 22/06/2018;
- Contratto di riduzione di canone di affitto ramo d'azienda del 26/02/2020;
- Ispezioni ipotecarie.

6. CONCLUSIONI

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

Bari, 14/01/2022

L'Esperto Stimatore
ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lorenzo LIUZZI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

(Locali commerciali tra loro contigui al piano terra - seminterrato in Acquaviva delle Fonti alla via Arcivescovo Palombella tra via Vitantonio Tria e via Giovanni Giorgio). Il lotto è così composto:

- locali di piano terra - seminterrato ad uso attività commerciale, composti da ampi ambienti, wc, adibiti a supermarket.

Identificati in catasto fabbricati Acquaviva delle Fonti (Ba) al foglio 46 particella 6253 sub 53 categoria C/1 e sub 54 categoria C/1

Il compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene al seguente soggetto esecutato:

- ***** & C. SNC - P.IVA ***** con sede in
DI BARI, in piena proprietà per l'intero

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: proprietà 1/1

PREZZO BASE D'ASTA € 294.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 294.000,00

LOTTO unico – Locali commerciali tra loro contigui al piano terra - seminterrato			
Ubicazione:	Acquaviva delle Fonti via Arcivescovo Palombella tra via Vitantonio Tria e via Giovanni Giorgio		
Diritto reale:	***** & C. SNC - P.IVA ***** con sede in , proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	locali ad uso attività commerciale, identificati in catasto fabbricati Acquaviva delle Fonti foglio 46 particella 6253 sub 53 categoria C/1 e sub 54 categoria C/1		
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	locali di piano terra – seminterrato ad uso attività commerciale, composti da un ampi ambienti e da due vani wc		
Vendita soggetta a IVA:	SI /opzione		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	OCCUPATO		

