

**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AI LOTTI
A – B – C – D**

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.E.: 83/2024

09/07/2025

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO A

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.E.: 83/2024

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO DI VENDITA IMMOBILE "A" (Chiesa)

1. Trattasi di unità immobiliare, inserita in un edificio condominiale nel tessuto urbano consolidato del Comune di Bari, in zona periferica della città nel nuovo quartiere Sant'Anna ;
2. Bari – via Fratelli Spizzico, sn, piano terra;
3. Confini:
 - a. Nord: confinante con vano scale e cortili condominiali;
 - b. Sud: confinante con via fratelli Prayer;
 - c. Est: altra proprietà;
 - d. Ovest: via fratelli Spizzico.
4. Catastalmente individuato al foglio n. 54, particella n. 821, sub. 37 § particella 823 sub 5.
5. L'immobile consta di una unità immobiliare:
 - a. Locale commerciale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA IMMOBILE "A"

Il bene, consiste in una unità immobiliare localizzata nel quartiere residenziale, denominato Sant'Anna, del Comune di Bari, di recente realizzazione, rappresentato da un locale commerciale a piano terra, attualmente utilizzato come luogo di culto (Chiesa).

L'unità immobiliare interessata dalla presente, è posta al piano terra di un edificio composto dal ridetto piano, oltre che tre livelli superiori destinati a civile abitazione, il tutto inserito in un complesso di più corpi scala. Ogni edificio del ridetto comprensorio, è servito altresì da un piano interrato, destinato ad autorimessa e depositi, oltre che da aree esterne condominiali. Tutti gli edifici sono dotati di impianto ascensore condominiale.

L'edificio, è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 66/2007, e successive varianti richieste con le DIA 1360/2007, 667/2009 872/2009 e dal PDC 333/2010 (come da accesso agli atti che si allega).

Non sono state reperite ulteriori pratiche o titoli edilizi successivi e non è dotato di dichiarazione di abitabilità.

L'intero edificio, è stato realizzato con struttura portante costituita da intelaiatura in calcestruzzo armato ed orizzontamenti misti in laterocemento.

Successivamente alla edificazione di cui ai titoli citati, il locale oggetto di stima, è stato interessato da interventi di manutenzione straordinaria, effettuati dall'attuale conduttore, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni - realizzazione di tramezzature e setti divisorii -. Per detti lavori, non è stata reperita alcuna pratica edilizia presso il Comune di Bari, pertanto, allo stato, i luoghi risultano difformi dall'ultimo atto edilizio reperito e citato.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare è ubicata ad angolo tra la via Fratelli Prayer e la via via Fratelli Spizzico, con accesso da quest'ultima.

A servizio esclusivo del ridetto locale, vi è un'area esterna con accesso diretto dallo stesso, confinante con strade pubbliche su due lati, ed area scoperta di pertinenza di altra proprietà adiacente.

Il locale è composto da un ambiente principale, attualmente utilizzato come sala liturgica - che occupa gran parte della superficie dell'immobile - e, da una zona ufficio - dalla quale si accede ad un ripostiglio - delimitato con tramezzature realizzate con pannelli di cartongesso.

L'ufficio è prospiciente via F.lli Spizzico ed è dotato sia di finestre che di una porta d'ingresso dall'esterno.

L'unità immobiliare, è dotata di bagno e antibagno, completo degli accessori fissi, accessibile anche a persone con ridotte capacità motorie.

Le finiture murali dell'unità immobiliare, i rivestimenti ed i pavimenti si presentano in buono stato di conservazione, così come gli infissi ed i serramenti interni ed esterni.

L'immobile è dotato di impianto elettrico - che al momento del sopralluogo risultava funzionante e quindi alimentato -, anche se dello stesso non è stata esibita alcuna Dichiarazione di Conformità come pure della prima denuncia dell'impianto di terra.

L'impianto di condizionamento è autonomo ed è funzionante, di tipo multisplit, con le unità esterne poste nell'area esterna pertinenziale. Al momento del sopralluogo non è stata esibita alcuna documentazione di conformità e/o libretto di manutenzione dello stesso.

Gli infissi esterni sono dotati di serrande avvolgibili in metallo.

Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dell'immobile è buono, considerando altresì che trattasi di immobile finito all'incirca nel 2011 - con normative di riferimento del 2007 - di cui al P.d.C. originario.

DATA DI INIZIO DELLA COSTRUZIONE

• • •

IMMOBILE "A"

L'edificio, edificato in virtù del permesso a costruire n. 66/2007, delle successive varianti in corso d'opera richieste con le DIA 1360/2007, 667/2009 872/2009 e dal PDC 333/2010, pertanto è stato edificato nel lasso di tempo tra il 2007 e il 2011, data di ultimazione della costruzione e di accatastamento dell'immobile in questione.

TITOLI ABILITATIVI DELLA COSTRUZIONE ED OPERE DIFFORMI

• • •

IMMOBILE "A"

In merito alla legittimità e regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di stima, lo stesso è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

Permesso di Costruire n. 66/2007,

delle successive varianti in corso d'opera richieste con:

DIA 1360/2007,

DIA 667/2009,

DIA 872/2009,

e dal PDC 333/2010.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, è stata visionata la suddetta pratica edilizia presso gli uffici competenti del Comune di Bari.

Ulteriori ricerche per nominativo e per immobile, non hanno portato al reperimento di alcuna ulteriore pratica edilizia.

Rispetto alla planimetria dell'ultimo titolo edilizio assentito e alla planimetria catastale in atti, reperita dall'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Territoriale di Bari, si rileva una difformità dello stato dei luoghi, inerente la diversa distribuzione degli spazi interni, in riferimento alla suddivisione degli ambienti.

Come innanzi detto, per detta distribuzione interna, non risulta alcuna pratica edilizia che abbia legittimato le stesse opere.

Per la regolarizzazione edilizia della difformità rilevata, è necessario presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva, il cui costo si può stimare in circa € 3.000,00, di cui € 95,00 e € 70,00 rispettivamente per i diritti di segreteria Comunale e per diritti catastali dell'Agenzia dell'Entrate, € 1.000,00 per la sanzione amministrativa relativamente alla mancata presentazione della CILA – come ad oggi stabilito da DPR 380/2001 - nonché gli onorari per la redazione della pratica CILA e per la presentazione della variazione catastale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

• • •

IMMOBILE "A"

1. Al catasto urbano del Comune di BARI è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:
 - a. Strada Vicinale Sant'Anna snc, piano terra;
 - b. Foglio 54, particella 821, sub 37§ particella 823 sub 5, cat. C/1 classe 3[^], consistenza mq 152, rendita di € 4.466,73.
 - c. intestato:
XXXXXXXXXX srl, C.F. NNNNNNNNN proprietario per 1/1,
L'immobile confina Nord: confinante con "altra ditta"; Sud: confinante con via Flli Spizzico; Est: via F.lli Prayer; Ovest: cortile e vano scala condominiale.
2. L'immobile risulta al momento del sopralluogo concesso in locazione (non visionato).
3. L'edificio, è stato realizzato in virtù del permesso a costruire n. 66/2007, delle successive varianti in corso d'opera richieste con le DIA 1360/2007, 667/2009 872/2009 e dal PDC 333/2010.
4. L'immobile è sprovvisto di certificato di Abitabilità.
5. Non è stata visionato il Certificato di Attestazione Prestazione Energetica.

QUOTE DI PROPRIETÀ E DIVISIBILITÀ DEL BENE

• • •

Dalla visura catastale, il bene immobile risulta intestato a:

XXXXXXXXXX srl, C.F. NNNNNNNNN proprietario per 1/1

Sulla base della perizia effettuata, inoltre, si riscontra che l'immobile non risulta comodamente divisibile.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• • •

➤ SITUAZIONI DI BENI E VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO

Secondo quanto riportato dal fascicolo del creditore precedente, si rilevano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

Per quanto riguarda la provenienza ventennale delle particelle 511 - 512 - 517 - 518 - 519:

1. - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Labriola Michele, Notaio in Bari, del 10/11/2006 rep.35755/10170, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 15/11/2006 al n. 42660 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari per l'intera piena proprietà; contro: _____ con sede in Bari per l'intera piena proprietà.
2. - Originariamente di proprietà della società: _____ con sede in Bari per l'intera piena proprietà, per essere ad essa pervenute in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Costantini Michele, Notaio in Bari, del 04/12/1991 rep.197817, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 24/12/1991 al n. 36362 di formalità.

Per quanto riguarda la provenienza ventennale delle particelle 522 - 515 - 523 - 521:

3. - Atto notarile pubblico di Ridistribuzione Immobiliare Aree Per Intervento Privato a rogito Dott. Padolecchia Ignazio, Notaio in Mola Di Bari, del 16/03/2007 rep.12379/3855, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/03/2007 al n. 13380 di formalità, successivamente rettificato con formalità n.14641 del 11/05/2010; a favore: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà, _____ il _____, _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
4. - Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, una prima volta presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 24/10/2005 al n. 38 vol. 196, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 21/12/2005 al n. 40916 di formalità, ed una seconda volta all'Ufficio del Registro di Bari il 25/10/2005 al n. 51 vol. 196, trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 21/12/2005 al n. 40768 di formalità; a favore: _____ per i diritti di 1/6 di piena proprietà, _____ nato a _____ il _____ 5/04/1967 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: _____ per i diritti di 1/3 di piena proprietà.
5. (Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Padolecchia Ignazio, Notaio in Mola Di Bari, del 16/03/2007 rep.12379/3855, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 16/07/2010 al n. 22281 di formalità).

6. - Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento pubblicato il 08/11/1996 dal Notaio M. Scialpi e registrato a Bari il 13/11/1996 al n.8372/A, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 08/03/1997 al n. 89 vol. 1415, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/05/2006 al n. 18083 di formalità; a favore:
per l'intera piena proprietà; contro:
per l'intera piena proprietà.
7. Originariamente di proprietà della signora:
per l'intera piena proprietà per essere ad essa pervenute in virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al 1974.

Per quanto riguarda la provenienza ventennale delle particelle 486 - 484 - 485 - 487 - 575:

8. - Atto notarile pubblico di Ridistribuzione Immobiliare ree Per Intervento Privato a rogito Dott. Padolecchia Ignazio, Notaio in Mola Di Bari, del 16/03/2007 rep.12379/3855, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/03/2002 al n. 13380 di formalità, successivamente rettificato con formalità n.14641 del 11/05/2010; a favore: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro:
per l'intera piena proprietà.
9. - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Michele Somma, Notaio in Modugno, del 29/03/2006 rep.59720, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 13/04/2006 al n. 12983 di formalità; a favore:
per l'intera
piena proprietà; contro: per i diritti di 1/4 di
piena proprietà, per i diritti di 1/4 di piena
proprietà, per i diritti di 1/4 di piena proprietà,
per i diritti di 1/4 di piena proprietà.
10. - Originariamente di proprietà dei signori:
ciascuno per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per
essere a loro pervenute in virtù di successione testamentaria al rispettivo padre e coniuge
. Dichiarazione di
Successione, devoluta per testamento olografo del 31/07/1978 registrato a Bari il giorno
11/12/1978 al n.21327, presentata all'Ufficio del Registro di Bari al n. 10 vol. 697, trascritta
presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 15/01/1981 al n.
1224 di formalità (Accettazione Di Eredità Con Beneficio Di Inventario, trascritta presso
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/02/1979 al n. 5284 di
formalità); Successione seguita da atto di Acquiescenza A Disposizioni Testamentarie Ed
Integrazione Legittima autenticato dal Notaio Alfredo Polito già alla residenza di Bitonto in
data 27 luglio 1979, repertorio n.80283/6664, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 08/09/1979 al n. 20655 di formalità.

ISCRIZIONI:

- - Ipoteca volontaria n. 7231 del 25/11/2016 a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: Bari, Via Nicolò Dell'Arca N.20) e contro: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari (terzo datore di ipoteca), con sede in (debitore non datore di ipoteca); per Euro 3.200.000,00 di cui Euro 1.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Labriola Michele, Notaio in Bari, in data 24/11/2016 rep.50806/19406.

TRASCRIZIONI

- - Pignoramento Immobiliare n. 11861 del 29/03/2024 favore: ILLIMITY BANK S.P.A. con sede in Milano, (richiedente: MILANO) e contro: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari, Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. c/o Corte Di Appello Di Bari, in data 09/02/2024 rep.1620.

Formalità di cui dovrà essere disposta la cancellazione dopo la vendita:

ISCRIZIONI:

- - Ipoteca volontaria n. 7231 del 25/11/2016 a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: Bari, Via Nicolò Dell'Arca N.20) e contro: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari (terzo datore di ipoteca), (debitore non datore di ipoteca); per Euro 3.200.000,00 di cui Euro 1.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Labriola Michele, Notaio in Bari, in data 24/11/2016 rep.50806/19406.

TRASCRIZIONI

- - Pignoramento Immobiliare n. 11861 del 29/03/2024 favore: ILLIMITY BANK S.P.A. con sede in Milano, (richiedente: MILANO) e contro: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari, Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. c/o Corte Di Appello Di Bari, in data 09/02/2024 rep.1620.

➤ FORMALITÀ CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore precedente, nonché dalle indagini tecnico-amministrative effettuate, non si evince la presenza di vincoli di cui l'acquirente dovrà farsi carico.

Cambio pagina

VALORE DI MERCATO

• • •

LOTTO A

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Si precisa che le dimensioni utilizzate per la stima che segue, sono state rilevate dagli atti estratti dalle amministrazioni competenti e confrontate, a campione, con quelle rilevate in situ durante le operazioni peritali.

| | Superficie Lorda [mq] | Indice Mercantile | Superficie Commerciale [mq] | Esposizione | Stato manutenzione (1=min, 2=med, 3=max) | Conformità Edilizia | Legittimità Edilizia |
|---|-----------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------|--|---------------------|----------------------|
| Superficie Principale | 155,00 | 1,00 | 155,00 | Piano terra | 2 | NO | SI |
| Superficie Accessoria | 150,00 | 0,10 | 15,00 | Piano terra area esterna | 2 | SI | SI |
| Totale Superficie lorda di pavimento [mq] = | | | 170,00 | | | | |

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche di conservazione e funzionalità, presenti nella zona.

Dalle stesse sono risultati valori ricompresi tra un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 2.000,00.

Considerato che:

1. presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato possibile risalire ai riferimenti della legittimità edilizia ;
2. l'edificio risulta sprovvisto di agibilità;
3. dal confronto tra la planimetria catastale, da quella reperita in atti e lo stato dei luoghi attuale si rileva la presenza di difformità, inerente una diversa distribuzione degli ambienti, che è possibile legittimare,
4. le finiture versano in buone condizioni di conservazione;
5. l'immobile è dotato di impianti interni idrico/sanitario ed elettrico, nonché gli ambienti principali sono dotati di impianto di climatizzazione.
6. gli infissi ed i serramenti, interni ed esterni sono in buono stato di conservazione.

In definitiva, il bene oggetto di perizia si presenta in buone condizioni generali, con buon grado di finitura e, durante il sopralluogo, non sono state rilevate infiltrazioni da acqua meteorica, di condensa e/o zone del locale che richiedessero manutenzione straordinaria.

Per tutto quanto premesso, si assume un valore unitario di partenza pari a **1.600,00 €/m²**.

Considerata la superficie commerciale calcolata pari a 170,00 m², si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, tenuto conto della sua estensione, risulti pari a:

$$V = (1.600,00 \text{ €/mq} \times 170,00 \text{ mq}) = \underline{272.000,00 \text{ €}}$$

• • •

Pertanto, il valore di mercato della quota 1/1 del **LOTTO A**, di proprietà dell'esecutato, in virtù dell'abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore, e per l'assenza di garanzia su vizi occulti ed al netto delle spese per la regolarizzazione della conformità edilizia dell'immobile, risulta pari a:

$$V_M = (272.000,00 \text{ €} - 15\%) - 3.000,00 = \underline{\underline{228.200,00 \text{ €}}}$$

• • •

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO B

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.E.: 83/2024

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO DI VENDITA IMMOBILE "B" (Locale Assemblee)

1. Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale nel tessuto urbano consolidato del Comune di Bari, in zona periferica della città nel nuovo quartiere Sant'Anna ;
2. Bari – via Fratelli Spizzico, sn, piano terra;
3. Confini:
 - a. Nord: confinante con vano scale e cortili condominiali;
 - b. Sud: confinante con via fratelli Spizzico;
 - c. Est: altra proprietà;
 - d. Ovest: altra proprietà.
4. Catastalmente individuato al foglio n. 54, particella n. 822, sub. 15 § p.lla 823 sub 6 e 824 sub 112.
5. L'immobile consta di una unità immobiliare:
 - a. Locale commerciale.

4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA IMMOBILE "B"

Il bene, consiste in una unità immobiliare localizzata nel quartiere residenziale, denominato Sant'Anna, del Comune di Bari, di recente realizzazione, rappresentato da un locale commerciale a piano terra.

L'unità immobiliare interessata dalla presente, è posta al piano terra di un edificio composto dal ridetto piano, oltre che tre livelli superiori destinati a civile abitazione, il tutto inserito in un complesso di più corpi scala. Ogni edificio del ridetto comprensorio, è servito altresì da un piano interrato, destinato ad autorimessa e depositi, oltre che da aree esterne condominiali. Tutti gli edifici sono dotati di impianto ascensore condominiale.

L'edificio, è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 66/2007, e successive varianti richieste con le DIA 1360/2007, 667/2009 872/2009 e dal PDC 333/2010 (come da accesso agli atti che si allega).

Non sono state reperite ulteriori pratiche o titoli edilizi successivi e non è dotato di dichiarazione di abitabilità.

L'intero edificio, è stato realizzato con struttura portante costituita da intelaiatura in calcestruzzo armato ed orizzontamenti misti in laterocemento.

Nel dettaglio l'unità immobiliare è ubicata ad angolo tra via Fratelli Spizzico ed altre particelle di suolo non edificate in capo ad altra proprietà.

L'accesso all'unità immobiliare, avviene da via f.lli Spizzico.

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da un piano terra e da un piano interrato, collegati a mezzo di una scala interna.

Il piano terra è costituito da un unico ambiente principale, che occupa gran parte della superficie

dell'immobile, e da due servizi igienici dotati ciascuno di anti bagno di cui uno accessibile anche da persone con ridotte capacità motorie.

Il piano interrato, accessibile anche da area condominiale, è costituito da un unico ampio vano, con destinazione a deposito.

A pertinenza dell'unità immobiliare vi è un'area scoperta con accesso dal locale a piano terra.

L'immobile è dotato di impianto elettrico – che al momento del sopralluogo risultava funzionante e quindi alimentato -, anche se dello stesso non è stata esibita alcuna Dichiarazione di Conformità come pure della prima denuncia dell'impianto di terra.

L'impianto di condizionamento è autonomo ed è funzionante, di tipo multisplit, con le unità esterne poste nell'area esterna pertinenziale. Al momento del sopralluogo non è stata esibita alcuna documentazione di conformità e/o libretto di manutenzione dello stesso.

Gli infissi esterni sono dotati di serrande avvolgibili in metallo.

L'area scoperta è tutta pavimentata ed è in gran parte coperta da un porticato.

Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dell'immobile è buono, considerando altresì che trattasi di immobile finito all'incirca nel 2011 - con normative di riferimento del 2007 - di cui al P.d.C. originario.

Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dell'immobile è buona.

DATA DI INIZIO DELLA COSTRUZIONE

• • •

IMMOBILE "B"

L'edificio, edificato in virtù del permesso a costruire n. 66/2007, delle successive varianti in corso d'opera richieste con le DIA 1360/2007, 667/2009 872/2009 e dal PDC 333/2010, pertanto è stato edificato nel lasso di tempo tra il 2007 e il 2011, data di ultimazione della costruzione e di accatastamento dell'immobile in questione.

TITOLI ABILITATIVI DELLA COSTRUZIONE ED OPERE DIFFORMI

• • •

IMMOBILE "B"

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di stima, lo stesso è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

permesso a costruire n. 66/2007,

delle successive varianti in corso d'opera richieste con:

DIA 1360/2007,

DIA 667/2009,

DIA 872/2009,

e dal PDC 333/2010.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, è stata visionata la suddetta pratica edilizia presso gli uffici competenti del Comune di Bari.

Ulteriori ricerche per nominativo e per immobile, non hanno portato al reperimento di alcuna ulteriore pratica edilizia.

Rispetto alle planimetrie in atti, e da un confronto metrico, eseguito a campione in situ, si rileva

una coincidenza sostanziale della consistenza dell'immobile.

Non si riscontrano interventi edilizi in difformità rispetto l'ultimo titolo edilizio assentito del PDC 333/2010, nonché rispetto alla planimetria catastale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

• • •

IMMOBILE "B"

1. Al catasto urbano del Comune di BARI è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:
 - a. Strada Vicinale Sant'Anna snc, piano terra;
 - b. Foglio 54, particella n. 822, sub. 15 § p.lla 823 sub 6 e 824 sub 112, cat. C/1 classe 2^a, consistenza mq 262, rendita di € 6.616,74.
 - c. intestato:
 - i. XXXXXXXXXXXX srl, C.F. NNNNNNNNN proprietario per 1/1,
L'immobile confina Nord: confinante con "altra ditta"; Sud: confinante con via Flli Spizzico; Est: via F.lli Prayer; Ovest: cortile e vano scala condominiale.
2. L'immobile risulta al momento del sopralluogo a disposizione dell'attuale proprietà.
3. L'edificio, edificato in virtù del permesso a costruire n. 66/2007, delle successive varianti in corso d'opera richieste con le DIA 1360/2007, 667/2009 872/2009 e dal PDC 333/2010.
4. L'immobile è sprovvisto di certificato di Abitabilità.
5. Non è stata presentato il Certificato di Attestazione Prestazione Energetica.

QUOTE DI PROPRIETÀ E DIVISIBILITÀ DEL BENE

• • •

Dalla visura catastale il bene immobile risulta intestato a:

XXXXXXXXXX srl, C.F. NNNNNNNNN proprietario per 1/1

Sulla base della perizia effettuata, inoltre, si riscontra che l'immobile non risulta comodamente divisibile.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• • •

➤ SITUAZIONI DI BENI E VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore precedente si rilevano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

Per quanto riguarda la provenienza ventennale delle particelle 511 - 512 -5 17 - 518 - 519:

1. - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Labriola Michele, Notaio in Bari, del 10/11/2006 rep.35755/10170, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 15/11/2006 al n. 42660 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari per l'intera piena proprietà; contro: _____ per l'intera piena proprietà.

2. - Originariamente di proprietà della società: _____ per l'intera piena proprietà, per essere ad essa pervenute in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Costantini Michele, Notaio in Bari, del 04/12/1991 rep.197817, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 24/12/1991 al n. 36362 di formalità.

Per quanto riguarda la provenienza ventennale delle particelle 522 - 515 5- 23- 521:

3. - Atto notarile pubblico di Ridistribuzione Immobiliare Aree Per Intervento Privato a rogito Dott. Padolecchia Ignazio, Notaio in Mola Di Bari, del 16/03/2007 rep.12379/3855, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/03/2007 al n. 13380 di formalità, successivamente rettificato con formalità n.14641 del 11/05/2010; a favore: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà, l

- _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
4. - Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, una prima volta presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 24/10/2005 al n. 38 vol. 196, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 21/12/2005 al n. 40916 di formalità, ed una seconda volta all'Ufficio del Registro di Bari il 25/10/2005 al n. 51 vol. 196, trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 21/12/2005 al n. 40768 di formalità; a favore: _____ per i diritti di 1/6 di piena proprietà, _____ per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: l _____ per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

5. (Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Padolecchia Ignazio, Notaio in Mola Di Bari, del 16/03/2007 rep.12379/3855, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 16/07/2010 al n. 22281 di formalità).

6. - Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento pubblicato il 08/11/1996 dal Notaio M. Scialpi e registrato a Bari il 13/11/1996 al n.8372/A, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 08/03/1997 al n. 89 vol. 1415, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/05/2006 al n. 18083 di formalità; a favore: _____ per l'intera piena proprietà; contro: A _____ per l'intera piena proprietà.

7. Originariamente di proprietà della signora: _____ per l'intera piena proprietà per essere ad essa pervenute in virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al 1974.

Per quanto riguarda la provenienza ventennale delle particelle 486 - 484 - 485 - 487 - 575:

8. - Atto notarile pubblico di Ridistribuzione Immobiliare ree Per Intervento Privato a rogito Dott. Padolecchia Ignazio, Notaio in Mola Di Bari, del 16/03/2007 rep.12379/3855, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/03/2002 al n. 13380 di formalità, successivamente rettificato con formalità n.14641 del 11/05/2010; a

favore: XXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro:

per l'intera piena proprietà.

9. - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Michele Somma, Notaio in Modugno, del 29/03/2006 rep.59720, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 13/04/2006 al n. 12983 di formalità; a favore:

per l'intera piena proprietà; contro: per i diritti di 1/4 di

piena proprietà, per i diritti di 1/4 di piena proprietà,

per i diritti di 1/4 di piena proprietà.

10. - Originariamente di proprietà dei signori: , e

, ciascuno per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per essere a loro pervenute in virtù di successione testamentaria al rispettivo padre e coniuge

. Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento olografo del 31/07/1978 registrato a Bari il giorno 11/12/1978 al n.21327, presentata all'Ufficio del Registro di Bari al n. 10 vol. 697, trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 15/01/1981 al n. 1224 di formalità (Accettazione Di Eredità Con Beneficio Di Inventario, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/02/1979 al n. 5284 di formalità); Successione seguita da atto di Acquiescenza A Disposizioni Testamentarie Ed Integrazione Legittima autenticato dal Notaio Alfredo Polito già alla residenza di Bitonto in data 27 luglio 1979, repertorio n.80283/6664, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 08/09/1979 al n. 20655 di formalità.

ISCRIZIONI:

- - Ipoteca volontaria n. 7231 del 25/11/2016 a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: Bari, Via Nicolò Dell'Arca N.20) e contro: XXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari (terzo datore di ipoteca), (debitore non datore di ipoteca); per Euro 3.200.000,00 di cui Euro 1.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Labriola Michele, Notaio in Bari, in data 24/11/2016 rep.50806/19406.

TRASCRIZIONI

- - Pignoramento Immobiliare n. 11861 del 29/03/2024 favore: ILLIMITY BANK S.P.A. con sede in Milano, (richiedente: AREC NEPRIX S.P.A. CODICE FISCALE 101 303 30961 VIA SUPERGA, 9 MILANO) e contro: XXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari, Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. c/o Corte Di Appello Di Bari, in data 09/02/2024 rep.1620.

➤ Formalità pregiudizievoli di cui dovrà essere disposta la cancellazione dopo la vendita:

ISCRIZIONI:

- - Ipoteca volontaria n. 7231 del 25/11/2016 a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: Bari, Via Nicolò Dell'Arca N.20) e contro:

XXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari (terzo datore di ipoteca),
 (debitore non datore di ipoteca); per Euro 3.200.000,00 di cui Euro 1.600.000,00 per
 capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 10 anni, come
 da atto notarile pubblico a rogito Labriola Michele, Notaio in Bari, in data 24/11/2016
 rep.50806/19406.

TRASCRIZIONI

- - Pignoramento Immobiliare n. 11861 del 29/03/2024 favore: ILLIMITY BANK S.P.A. con sede
 in Milano, (richiedente: AREC NEPRIX S.P.A. CODICE FISCALE 101 303 30961 VIA SUPERGA, 9
 MILANO) e contro: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari, Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. c/o Corte Di
 Appello Di Bari, in data 09/02/2024 rep.1620.

➤ FORMALITÀ CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore procedente, nonché dalle indagini tecnico-
 amministrative effettuate, non si evince la presenza di vincoli di cui l'acquirente dovrà farsi carico.

VALORE DI MERCATO

• • •

LOTTO B

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Si precisa che le dimensioni utilizzate per la stima che segue, sono state rilevate dagli atti estratti
 dalle amministrazioni competenti e confrontate, a campione, con quelle rilevate in situ durante le
 operazioni peritali.

| | Superficie Lorda [mq] | Indice Mercantile | Superficie Commerciale [mq] | Esposizione | Stato manutenzione (1=min, 2=med, 3=max) | Conformità Edilizia | Legittimità Edilizia |
|--|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------|--|---|------------------------|-------------------------|
| Superficie Principale | 200,00 | 1,00 | 200,00 | Piano terra | 2 | SI | SI |
| Superficie Accessoria | 114,00 | 0,15 | 17,10 | Piano terra area esterna pavimentata | 2 | SI | SI |
| Superficie Accessoria | 178 | 0,30 | 53,40 | Piano interrato | 2 | SI | SI |
| Totale Superficie lorda di pavimento [mq] = | | | 270,50 | | | | |

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato per immobili aventi analoghe
 caratteristiche di conservazione e funzionalità, presenti nella zona.

Dalle stesse sono risultati valori ricompresi tra un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di
 €/mq 2.000,00.

Considerato che:

1. presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato possibile risalire ai riferimenti della legittimità edilizia ;
2. l'edificio risulta sprovvisto di agibilità;

3. dal confronto tra la planimetria catastale, da quella reperita in atti e lo stato dei luoghi attuale non si rileva la presenza di difformità;
4. le finiture versano in buone condizioni di conservazione;
5. l'immobile è dotato di impianti interni idrico/sanitario ed elettrico, nonché gli ambienti principali sono dotati di impianto di climatizzazione.
6. gli infissi ed i serramenti, interni ed esterni sono in buono stato di conservazione.

In definitiva, il bene oggetto di perizia si presenta in buone condizioni generali, con buon grado di finitura e, durante il sopralluogo, non sono state rilevate infiltrazioni da acqua meteorica, di condensa e/o zone del locale che richiedessero manutenzione straordinaria.

Per tutto quanto premesso, si assume un valore unitario di partenza pari a **1.500,00 €/m²**, in considerazione della posizione più penalizzata perché meno visibile dall'esterno.

Considerata la superficie commerciale calcolata pari a 270,50 m², si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, tenuto conto della sua estensione, risulti pari a:

$$V = (1.500,00 \text{ €/mq} \times 270,50 \text{ mq}) = \underline{405.750,00 \text{ €}}$$

• • •

Pertanto, il valore di mercato della quota 1/1 del **LOTTO B**, di proprietà dell'esecutato, in virtù dell'abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore, per l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta pari a:

$$V_M = 405.750,00 \text{ €} - 15\% = \underline{344.887,50 \text{ €}}$$

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO C

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.E.: 83/2024

IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO DI VENDITA *IMMOBILE "C" (Autosalone)*

1. Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale nel tessuto urbano consolidato del Comune di Bari, in zona periferica della città nel nuovo quartiere Sant'Anna ;
2. Bari – via Fratelli Spizzico, sn, piano terra;
3. Confini:
 - a. Nord: confinante con vano scale e cortili condominiali;
 - b. Sud: altra proprietà;
 - c. Est: altra proprietà;
 - d. Ovest: via fratelli Spizzico.
4. Catastalmente individuato al foglio n. 54, particella n. 821, sub. 36 § p.lla824 sub 108.
5. L'immobile consta di una unità immobiliare:
 - a. Locale commerciale.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA *IMMOBILE "C"*

Il bene consiste in una unità immobiliare localizzata nel quartiere residenziale Sant'Anna del Comune di Bari, di recente realizzazione, rappresentato da un locale commerciale costituito da piano terra e piano interrato.

Il locale è parte di un edificio pluripiano condominiale. L'edificio è composto da piano terra - destinato a locali commerciali, spazi comuni condominiali ed aree a verde - e tre piani superiori destinati ad abitazioni, la costruzione è suddivisa su più corpi scala, ciascuno dotato di ascensore condominiale, l'edificio ha anche un piano interrato, destinato a depositi e autorimesse.

L'edificio, edificato in virtù del permesso a costruire n. 66/2007, delle successive varianti in corso d'opera richieste con le DIA 1360/2007, 667/2009 872/2009 e dal PDC 333/2010.

Non sono state reperite ulteriori pratiche o titoli edilizi.

Non è presente dichiarazione di abitabilità.

L'intero edificio è realizzato con struttura portante costituita da intelaiatura in calcestruzzo armato ed orizzontamenti misti in laterocemento.

Successivamente alla edificazione, il locale oggetto di stima è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria effettuati per la precedente attività commerciale ora dismessa, relativi alla chiusura di un'apertura a solaio della scala di collegamento con la sottostante porzione a piano interrato destinata a deposito, per detti lavori non è stata reperita alcuna pratica edilizia presso il Comune di Bari.

L'unità immobiliare è dotata di bagno e antibagno.

Le finiture murali, i rivestimenti ed i pavimenti si presentano in ottimo stato di conservazione e di particolare pregio qualitativo, così come gli infissi ed i serramenti interni ed esterni. Il bagno è completo degli accessori fissi.

L'immobile è dotato di impianto elettrico - al momento del sopralluogo risultava non funzionante

poiché non alimentato -, non è stato esibito il certificato di conformità del suddetto impianto.

L'impianto di condizionamento è autonomo tipo split, con unità esterna posta nell'area esterna condominiale.

Al momento del sopralluogo non è stata esibita la documentazione di avvenuta manutenzione del suddetto impianto.

Gli infissi esterni sono dotati di serrande avvolgibili in metallo.

Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dell'immobile è buono.

DATA DI INIZIO DELLA COSTRUZIONE

• • •

IMMOBILE "C"

L'edificio, edificato in virtù del permesso a costruire n. 66/2007, delle successive varianti in corso d'opera richieste con le DIA 1360/2007, 667/2009 872/2009 e dal PDC 333/2010, pertanto è stato edificato nel lasso di tempo tra il 2007 e il 2011, data di ultimazione della costruzione e di accatastamento dell'immobile in questione.

TITOLI ABILITATIVI DELLA COSTRUZIONE ED OPERE DIFFORMI

• • •

IMMOBILE "C"

In merito alla legittimità e regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di stima, lo stesso è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

Permesso di Costruire n. 66/2007,

delle successive varianti in corso d'opera richieste con:

DIA 1360/2007,

DIA 667/2009,

DIA 872/2009,

e dal PDC 333/2010.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, è stata visionata la suddetta pratica edilizia presso gli uffici competenti del Comune di Bari.

Ulteriori ricerche per nominativo e per immobile, non hanno portato al reperimento di alcuna ulteriore pratica edilizia.

Rispetto alla planimetria dell'ultimo titolo edilizio assentito e alla planimetria catastale in atti, reperita dall'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Territoriale di Bari, si rileva una difformità dello stato dei luoghi, inerente la chiusura della rampa scala di accesso, dal piano terra al piano interrato.

Ridetta chiusura è stata realizzata con lamiera e profilati metallici.

È stata altresì rilevata la realizzazione di un tramezzo, non presente sulle planimetrie in atti.

Il piano interrato è di dimensioni maggiori rispetto il vano a piano terra ed ha destinazione deposito, è composto da due vani tra loro comunicanti.

Al piano interrato è possibile accedere anche dalle aree condominiali (autorimessa).

Al momento del sopralluogo la porzione interrata risultava in uso all'inquilino del locale adiacente.

Si precisa ulteriormente che, per la chiusura della rampa scala di accesso dal piano terra al piano interrato, e per il tramezzo, non risulta presentata alcuna pratica edilizia o autorizzativa che li legittimi. Per la regolarizzazione edilizia delle difformità rilevate e ripristinare la consistenza del lotto, è necessario demolire la tramezzatura e rimuovere le pannellature per ripristinare l'accesso al vano scala.

Per quanto previsto, la stima per la rimozione della chiusura dell'accesso alla rampa scala l'intera è preventivabile in circa € 2.000,00, per manodopera e costi di trasporto e smaltimento.

Per quanto riguarda la regolarizzazione edilizia del tramezzo, nel caso non si procedesse alla demolizione, è necessario presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva, il cui costo si può stimare in circa € 3.000,00, di cui € 95,00 e € 70,00 rispettivamente per i diritti di segreteria Comunale e per diritti catastali dell'Agenzia dell'Entrate, € 1.000,00 per la sanzione amministrativa relativamente alla mancata presentazione della CILA – come ad oggi stabilito da DPR 380/2001 - nonché gli onorari per la redazione della pratica CILA e per la presentazione della variazione catastale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

• • •

IMMOBILE "C"

1. Al catasto urbano del Comune di BARI è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:
 - a. Strada Vicinale Sant'Anna snc, piano terra e interrato;
 - b. Foglio 54, particella 821, sub 36§ particella 824 sub 108, cat. C/1 classe 4[^], consistenza mq 98, rendita di € 3.350,57.
 - c. intestato:
 - i. XXXXXXXXXXXX srl, C.F. NNNNNNNNN proprietario per 1/1,
L'immobile confina Nord: confinante con "altra ditta"; Sud: confinante con via Flli Spizzico; Est: via F.lli Prayer; Ovest: cortile e vano scala condominiale.
2. L'immobile risulta al momento del sopralluogo a disposizione dell'attuale proprietà.
3. L'edificio, edificato in virtù del permesso a costruire n. 66/2007, delle successive varianti in corso d'opera richieste con le DIA 1360/2007, 667/2009 872/2009 e dal PDC 333/2010.
4. L'immobile è sprovvisto di certificato di Abitabilità.
5. L'immobile è dotato di Certificato di Attestazione Prestazione Energetica n. 7200620000038552, valido fino 10.08.2030, di cui è stato esibito il frontespizio che si allega.

QUOTE DI PROPRIETÀ E DIVISIBILITÀ DEL BENE

• • •

Dalla visura catastale il bene immobile risulta intestato a:

XXXXXXXXXX srl, C.F. NNNNNNNNN proprietario per 1/1

Sulla base della perizia effettuata, inoltre, si riscontra che sarebbe possibile un frazionamento con cambio d'uso dell'immobile, costituendo un locale commerciale a piano terra e un deposito al piano interrato, ma i costi per realizzare tale frazionamento in maniera permanente con la realizzazione di una porzione di solaio a chiusura del varco del vano scala sarebbero alquanto elevati e deprezzerebbero le due unità immobiliari da costituirsi, pertanto l'immobile non risulta comodamente divisibile e conveniente dal punto di vista economico.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• • •

➤ SITUAZIONI DI BENI E VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore precedente si rilevano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

Per quanto riguarda la provenienza ventennale delle particelle 511 - 512 - 517 - 518 - 519:

1. - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Labriola Michele, Notaio in Bari, del 10/11/2006 rep.35755/10170, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 15/11/2006 al n. 42660 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari per l'intera piena proprietà; contro: _____ per l'intera piena proprietà.
2. - Originariamente di proprietà della società: Im.car. S.r.l. con sede in Bari per l'intera piena proprietà, per essere ad essa pervenute in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Costantini Michele, Notaio in Bari, del 04/12/1991 rep.197817, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 24/12/1991 al n. 36362 di formalità.

Per quanto riguarda la provenienza ventennale delle particelle 522 - 515 - 23 - 521:

3. - Atto notarile pubblico di Ridistribuzione Immobiliare Aree Per Intervento Privato a rogito Dott. Padolecchia Ignazio, Notaio in Mola Di Bari, del 16/03/2007 rep.12379/3855, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/03/2007 al n. 13380 di formalità, successivamente rettificato con formalità n.14641 del 11/05/2010; a favore: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà,
_____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
4. - Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, una prima volta presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 24/10/2005 al n. 38 vol. 196, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 21/12/2005 al n. 40916 di formalità, ed una seconda volta all'Ufficio del Registro di Bari il 25/10/2005 al n. 51 vol. 196, trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 21/12/2005 al n. 40768 di formalità; a favore:
_____ per i diritti di 1/6 di piena proprietà,
_____ per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: l
_____ per i diritti di 1/3 di piena proprietà.
5. (Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Padolecchia Ignazio, Notaio in Mola Di Bari, del 16/03/2007 rep.12379/3855, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 16/07/2010 al n. 22281 di formalità).
6. - Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento pubblicato il 08/11/1996 dal Notaio

M. Scialpi e registrato a Bari il 13/11/1996 al n.8372/A, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 08/03/1997 al n. 89 vol. 1415, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/05/2006 al n. 18083 di formalità; a favore:

per l'intera piena proprietà; contro:

per l'intera piena proprietà.

7. Originariamente di proprietà della signora:

per l'intera piena proprietà per essere ad essa pervenute in virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al 1974.

Per quanto riguarda la provenienza ventennale delle particelle 486 - 484 - 485 - 487 - 575:

8. - Atto notarile pubblico di Ridistribuzione Immobiliare ree Per Intervento Privato a rogito Dott. Padolecchia Ignazio, Notaio in Mola Di Bari, del 16/03/2007 rep.12379/3855, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/03/2002 al n. 13380 di formalità, successivamente rettificato con formalità n.14641 del 11/05/2010; a favore: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro:

per l'intera piena proprietà.

9. - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Michele Somma, Notaio in Modugno, del 29/03/2006 rep.59720, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 13/04/2006 al n. 12983 di formalità; a favore:

per l'intera
piena proprietà; contro: per i diritti di 1/4 di
piena proprietà, per i diritti di 1/4 di piena
proprietà, per i diritti di 1/4 di piena proprietà,
per i diritti di 1/4 di piena proprietà.

10. - Originariamente di proprietà dei signori:

, ciascuno per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per essere a loro pervenute in virtù di successione testamentaria al rispettivo padre e coniuge

, Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento olografo del 31/07/1978 registrato a Bari il giorno 11/12/1978 al n.21327, presentata all'Ufficio del Registro di Bari al n. 10 vol. 697, trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 15/01/1981 al n. 1224 di formalità (Accettazione Di Eredità Con Beneficio Di Inventario, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/02/1979 al n. 5284 di formalità); Successione seguita da atto di Acquiescenza A Disposizioni Testamentarie Ed Integrazione Legittima autenticato dal Notaio Alfredo Polito già alla residenza di Bitonto in data 27 luglio 1979, repertorio n.80283/6664, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 08/09/1979 al n. 20655 di formalità.

ISCRIZIONI:

- - Ipoteca volontaria n. 7231 del 25/11/2016 a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: Bari, Via Nicolò Dell'Arca N.20) e contro: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari (terzo datore di ipoteca), (debitore non datore di ipoteca); per Euro 3.200.000,00 di cui Euro 1.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Labriola Michele, Notaio in Bari, in data 24/11/2016 rep.50806/19406.

TRASCRIZIONI

- - Pignoramento Immobiliare n. 11861 del 29/03/2024 favore: ILLIMITY BANK S.P.A. con sede in Milano, (richiedente: AREC NEPRIX S.P.A. CODICE FISCALE 101 303 30961 VIA SUPERGA, 9 MILANO) e contro: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari, Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. c/o Corte Di Appello Di Bari, in data 09/02/2024 rep.1620.

Formalità di cui dovrà essere disposta la cancellazione dopo la vendita:

ISCRIZIONI:

- - Ipoteca volontaria n. 7231 del 25/11/2016 a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: Bari, Via Nicolò Dell'Arca N.20) e contro: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari (terzo datore di ipoteca), (debitore non datore di ipoteca); per Euro 3.200.000,00 di cui Euro 1.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Labriola Michele, Notaio in Bari, in data 24/11/2016 rep.50806/19406.

TRASCRIZIONI

- - Pignoramento Immobiliare n. 11861 del 29/03/2024 favore: ILLIMITY BANK S.P.A. con sede in Milano, (richiedente: AREC NEPRIX S.P.A. CODICE FISCALE 101 303 30961 VIA SUPERGA, 9 MILANO) e contro: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari, Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. c/o Corte Di Appello Di Bari, in data 09/02/2024 rep.1620.

➤ FORMALITÀ CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore procedente, nonché dalle indagini tecnico-amministrative effettuate, non si evince la presenza di vincoli di cui l'acquirente dovrà farsi carico.

Cambio pagina

VALORE DI MERCATO

• • •

LOTTO C

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Si precisa che le dimensioni utilizzate per la stima che segue, sono state rilevate dagli atti estratti dalle amministrazioni competenti e confrontate, a campione, con quelle rilevate in situ durante le operazioni peritali.

| | Superficie Lorda [mq] | Indice Mercantile | Superficie Commerciale [mq] | Esposizione | Stato manutenzione (1=min, 2=med, 3=max) | Conformità Edilizia | Legittimità Edilizia |
|---|-----------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|--|---------------------|----------------------|
| Superficie Principale | 64,00 | 1,00 | 64,00 | Piano terra | 2 | NO | SI |
| Superficie Accessoria | 120,00 | 0,30 | 36,00 | Piano interrato | 2 | NO | SI |
| Totale Superficie lorda di pavimento [mq] = | | | 100,00 | | | | |

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche di conservazione e funzionalità, presenti nella zona.

Dalle stesse sono risultati valori ricompresi tra un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 2.000,00.

Considerato che:

1. presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato possibile risalire ai riferimenti della legittimità edilizia ;
2. l'edificio risulta sprovvisto di agibilità;
3. dal confronto tra la planimetria catastale, da quella reperita in atti e lo stato dei luoghi attuale si rileva la presenza di difformità, inerente una diversa distribuzione degli ambienti (tramezzo), oltre che la chiusura della rampa scala interna, di accesso dal piano terra al piano al piano interrato;
4. le finiture versano in buone condizioni di conservazione;
5. l'immobile è dotato di impianti interni idrico/sanitario ed elettrico, nonché gli ambienti principali sono dotati di impianto di climatizzazione.
6. gli infissi ed i serramenti, interni ed esterni sono in buono stato di conservazione.

In definitiva, il bene oggetto di perizia si presenta in buone condizioni generali, con buon grado di finitura e, durante il sopralluogo, non sono state rilevate infiltrazioni da acqua meteorica, di condensa e/o zone del locale che richiedessero manutenzione straordinaria.

Per tutto quanto premesso, si assume un valore unitario di partenza pari a **1.600,00 €/m²**.

Considerata la superficie commerciale calcolata pari a 100,00 m², si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione, risulti pari a:

$$V = (1.600,00 \text{ €/mq} \times 100,00 \text{ mq}) = \underline{160.000,00 \text{ €}}$$

• • •

Pertanto, il valore di mercato della quota 1/1 del **LOTTO C**, di proprietà dell'esecutato, in virtù dell'abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore, e per l'assenza di garanzia su vizi occulti, in cifra tonda ed al netto delle spese per la regolarizzazione della conformità edilizia dell'immobile, risulta pari a:

$$V_M = (160.000,00 \text{ €} - 15\%) - 2.000,00 - 3.000,00 = \underline{131.000,00 \text{ €}}$$

• • •

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO D
Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.E.: 83/2024

IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO DI VENDITA IMMOBILE "D" (Pizzeria)

1. Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale nel tessuto urbano consolidato del Comune di Bari, in zona periferica della città nel nuovo quartiere Sant'Anna ;
2. Bari – via Fratelli Spizzico, sn, piano terra;
3. Confini:
 - a. Nord: confinante con vano scale e cortili condominiali;
 - b. Sud: altra proprietà;
 - c. Est: altra proprietà;
 - d. Ovest: via fratelli Spizzico.
4. Catastalmente individuato al foglio n. 54, particella n. 821, sub. 35.
5. L'immobile consta di una unità immobiliare:
 - a. Locale commerciale.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA IMMOBILE "D"

Il bene consiste in una unità immobiliare localizzata nel quartiere residenziale Sant'Anna del Comune di Bari, di recente realizzazione, rappresentato da un locale commerciale a piano terra.

Il locale è parte di un edificio pluripiano condominiale. L'edificio è composto da piano terra - destinato a locali commerciali, spazi comuni condominiali ed aree a verde - e tre piani superiori destinati ad abitazioni, la costruzione è suddivisa su più corpi scala, ciascuno dotato di ascensore condominiale, l'edificio ha anche un piano interrato, destinato a depositi e autorimesse.

L'edificio, edificato in virtù del permesso a costruire n. 66/2007, delle successive varianti in corso d'opera richieste con le DIA 1360/2007, 667/2009 872/2009 e dal PDC 333/2010.

Non sono state reperite ulteriori pratiche o titoli edilizi.

Non è presente dichiarazione di abitabilità.

L'intero edificio è realizzato con struttura portante costituita da intelaiatura in calcestruzzo armato ed orizzontamenti misti in laterocemento.

Nel dettaglio l'unità immobiliare è ubicato a piano terra dell'edificio condominiale, con accesso diretto da via F.lli Spizzico.

Il locale è composto da un ambiente principale, attualmente utilizzato come pizzeria da asporto, e da un bagno con antibagno.

Le finiture murali, i rivestimenti ed i pavimenti si presentano in discreto stato di conservazione, gli infissi ed i serramenti interni ed esterni sono in buono stato di conservazione. Il bagno è completo degli accessori fissi.

L'immobile è dotato di impianto elettrico trifase nonché di forno elettrico con canna fumaria, ma detti impianti ed attrezzature sono di proprietà dell'attuale conduttore e non rientrano nella stima immobiliare.

Al momento del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante ed alimentato, non è stato

esibito il certificato di conformità del suddetto impianto.

L'impianto di condizionamento è autonomo tipo split, con l'unità esterna posta nell'area esterna condominiale.

Gli infissi esterni sono dotati di serrande avvolgibili in metallo.

Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dell'immobile è buono.

DATA DI INIZIO DELLA COSTRUZIONE

• • •

IMMOBILE "D"

L'edificio, edificato in virtù del permesso a costruire n. 66/2007, delle successive varianti in corso d'opera richieste con le DIA 1360/2007, 667/2009 872/2009 e dal PDC 333/2010, pertanto è stato edificato nel lasso di tempo tra il 2007 e il 2011, data di ultimazione della costruzione e di accatastamento dell'immobile in questione.

TITOLI ABILITATIVI DELLA COSTRUZIONE ED OPERE DIFFORMI

• • •

IMMOBILE "D"

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di stima, lo stesso è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

permesso a costruire n. 66/2007,

delle successive varianti in corso d'opera richieste con:

DIA 1360/2007,

DIA 667/2009,

DIA 872/2009,

e dal PDC 333/2010.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, è stata visionata la suddetta pratica edilizia presso il comune di Bari ai competenti uffici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

• • •

IMMOBILE "D"

1. Al catasto urbano del Comune di BARI è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:
 - a. Strada Vicinale Sant'Anna snc, piano terra;
 - b. Foglio 54, particella 821, sub 35, cat. C/1 classe 4[^], consistenza mq 46, rendita di € 1.572,71.
 - c. intestato:
 - i. XXXXXXXXXXXX srl, C.F. NNNNNNNNN proprietario per 1/1,
L'immobile confina Nord: confinante con "altra ditta"; Sud: confinante con via Flli Spizzico; Est: via F.Ili Prayer; Ovest: cortile e vano scala condominiale.
2. L'immobile risulta al momento del sopralluogo concesso in locazione.
3. L'edificio, edificato in virtù del permesso a costruire n. 66/2007, delle successive varianti in corso d'opera richieste con le DIA 1360/2007, 667/2009 872/2009 e dal PDC 333/2010.

4. L'immobile è sprovvisto di certificato di Abitabilità.
5. Non è stata presentato il Certificato di Attestazione Prestazione Energetica.

QUOTE DI PROPRIETÀ E DIVISIBILITÀ DEL BENE

• • •

Dalla visura catastale il bene immobile risulta intestato a:

XXXXXXXXXX srl, C.F. NNNNNNNNN proprietario per 1/1

Sulla base della perizia effettuata, inoltre, si riscontra che l'immobile non risulta comodamente divisibile.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• • •

➤ SITUAZIONI DI BENI E VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore precedente si rilevano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

Per quanto riguarda la provenienza ventennale delle particelle 511 - 512 -5 17 - 518 - 519:

1. - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Labriola Michele, Notaio in Bari, del 10/11/2006 rep.35755/10170, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 15/11/2006 al n. 42660 di formalità; favore: XXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari per l'intera piena proprietà; contro: _____ per l'intera piena proprietà.
2. - Originariamente di proprietà della società: _____ con sede in Bari per l'intera piena proprietà, per essere ad essa pervenute in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Costantini Michele, Notaio in Bari, del 04/12/1991 rep.197817, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 24/12/1991 al n. 36362 di formalità.

Per quanto riguarda la provenienza ventennale delle particelle 522 - 515 5- 23- 521:

3. - Atto notarile pubblico di Ridistribuzione Immobiliare Aree Per Intervento Privato a rogito Dott. Padolecchia Ignazio, Notaio in Mola Di Bari, del 16/03/2007 rep.12379/3855, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/03/2007 al n. 13380 di formalità, successivamente rettificato con formalità n.14641 del 11/05/2010; a favore: XXXXXXXXXXX S.r.l. --- --- in Bari per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà, l _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
4. - Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, una prima volta presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 24/10/2005 al n. 38 vol. 196, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 21/12/2005 al n. 40916 di formalità, ed una seconda volta all'Ufficio del Registro di Bari il 25/10/2005 al n. 51 vol. 196, trascritta presso

l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 21/12/2005 al n. 40768 di formalità; a favore:

per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro:

per i diritti di 1/3 di piena

proprietà.

5. (Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Padolecchia Ignazio, Notaio in Mola Di Bari, del 16/03/2007 rep.12379/3855, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 16/07/2010 al n. 22281 di formalità).

6. - Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento pubblicato il 08/11/1996 dal Notaio M. Scialpi e registrato a Bari il 13/11/1996 al n.8372/A, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 08/03/1997 al n. 89 vol. 1415, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/05/2006 al n. 18083 di formalità; a favore:

per l'intera piena proprietà; contro:

per l'intera piena proprietà.

7. Originariamente di proprietà della signora:
 per l'intera piena proprietà per essere ad essa pervenute in virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al 1974.

Per quanto riguarda la provenienza ventennale delle particelle 486 - 484 - 485 - 487 - 575:

8. - Atto notarile pubblico di Ridistribuzione Immobiliare ree Per Intervento Privato a rogito Dott. Padolecchia Ignazio, Notaio in Mola Di Bari, del 16/03/2007 rep.12379/3855, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/03/2002 al n. 13380 di formalità, successivamente rettificato con formalità n.14641 del 11/05/2010; a favore: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro:

per l'intera piena proprietà.

9. - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Michele Somma, Notaio in Modugno, del 29/03/2006 rep.59720, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 13/04/2006 al n. 12983 di formalità; a favore:

per l'intera

piena proprietà; contro:

per i diritti di 1/4 di

piena proprietà,

per i diritti di 1/4 di piena

proprietà,

per i diritti di 1/4 di piena proprietà,

per i diritti di 1/4 di piena proprietà.

10. - Originariamente di proprietà dei signori:

ciascuno per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per essere a

loro pervenute in virtù di successione testamentaria al rispettivo padre e coniuge l

, Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento olografo del 31/07/1978 registrato a Bari il giorno 11/12/1978 al n.21327, presentata all'Ufficio del Registro di Bari al n. 10 vol. 697, trascritta presso l'Agenzia

del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 15/01/1981 al n. 1224 di formalità (Accettazione Di Eredità Con Beneficio Di Inventario, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/02/1979 al n. 5284 di formalità); Successione seguita da atto di Acquiescenza A Disposizioni Testamentarie Ed Integrazione Legittima autenticato dal Notaio Alfredo Polito già alla residenza di Bitonto in data 27 luglio 1979, repertorio n.80283/6664, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 08/09/1979 al n. 20655 di formalità.

ISCRIZIONI:

- - Ipoteca volontaria n. 7231 del 25/11/2016 a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: Bari, Via Nicolò Dell'Arca N.20) e contro: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari (terzo datore di ipoteca), Stardust S.r.l. con sede in Bari (debitore non datore di ipoteca); per Euro 3.200.000,00 di cui Euro 1.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Labriola Michele, Notaio in Bari, in data 24/11/2016 rep.50806/19406.

TRASCRIZIONI

- - Pignoramento Immobiliare n. 11861 del 29/03/2024 favore: ILLIMITY BANK S.P.A. con sede in Milano, (richiedente: AREC NEPRIX S.P.A. CODICE FISCALE 101 303 30961 VIA SUPERGA, 9 MILANO) e contro: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari, Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. c/o Corte Di Appello Di Bari, in data 09/02/2024 rep.1620.

Formalità di cui dovrà essere disposta la cancellazione dopo la vendita:

ISCRIZIONI:

- - Ipoteca volontaria n. 7231 del 25/11/2016 a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: Bari, Via Nicolò Dell'Arca N.20) e contro: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari (terzo datore di ipoteca), Stardust S.r.l. con sede in Bari (debitore non datore di ipoteca); per Euro 3.200.000,00 di cui Euro 1.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Labriola Michele, Notaio in Bari, in data 24/11/2016 rep.50806/19406.

TRASCRIZIONI

- - Pignoramento Immobiliare n. 11861 del 29/03/2024 favore: ILLIMITY BANK S.P.A. con sede in Milano, (richiedente: AREC NEPRIX S.P.A. CODICE FISCALE 101 303 30961 VIA SUPERGA, 9 MILANO) e contro: XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Bari, Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. c/o Corte Di Appello Di Bari, in data 09/02/2024 rep.1620.

➤ FORMALITÀ CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore precedente, nonché dalle indagini tecnico-amministrative effettuate, non si evince la presenza di vincoli di cui l'acquirente dovrà farsi carico.

Cambio pagina

VALORE DI MERCATO

• • •

LOTTO D

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Si precisa che le dimensioni utilizzate per la stima che segue, sono state rilevate dagli atti estratti dalle amministrazioni competenti e confrontate, a campione, con quelle rilevate in situ durante le operazioni peritali.

| | Superficie Lorda [mq] | Indice Mercantile | Superficie Commerciale [mq] | Esposizione | Stato manutenzione (1=min, 2=med, 3=max) | Conformità Edilizia | Legittimità Edilizia |
|---|-----------------------|-------------------|-----------------------------|-------------|--|---------------------|----------------------|
| Superficie Principale | 45,00 | 1,00 | 45,00 | Piano terra | 2 | SI | SI |
| Totale Superficie lorda di pavimento [mq] = | | | 45,00 | | | | |

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche di conservazione e funzionalità, presenti nella zona.

Dalle stesse sono risultati valori ricompresi tra un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 2.000,00.

Considerato che:

1. presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato possibile risalire ai riferimenti della legittimità edilizia ;
2. l'edificio risulta sprovvisto di agibilità;
3. dal confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi attuale si rileva la sostanziale coincidenza,
4. le finiture versano in discrete condizioni di conservazione;
5. l'immobile è dotato di impianti interni idrico/sanitario ed elettrico, nonché gli ambienti principali sono dotati di impianto di climatizzazione.
6. gli infissi ed i serramenti, interni ed esterni hanno un buono stato di conservazione.

In definitiva, il bene oggetto di perizia si presenta in buone condizioni generali, con buon grado di finitura e, durante il sopralluogo, non sono state rilevate infiltrazioni da acqua meteorica, di condensa e/o zone del locale che richiedessero manutenzione straordinaria.

Per tutto quanto premesso, si assume un valore unitario di partenza pari a **1.600,00 €/m²**, in considerazione della recente edificazione, dello stato di conservazione che non necessita interventi di manutenzione ed in particolare per la presenza delle dotazioni e del livello delle finiture.

Considerata la superficie commerciale calcolata pari a 45,00 m², si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione, risulti pari a:

$$V = (1.600,00 \text{ €/mq} \times 45,00 \text{ mq}) = \underline{72.000,00 \text{ €}}$$

• • •

Pertanto, il valore di mercato della quota 1/1 del **LOTTO D** di proprietà dell'esecutato, effettuando anche l'abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, in cifra tonda ed al netto delle spese per la sanatoria edilizia dell'immobile, risulta pari a:

Pertanto, il valore di mercato della quota 1/1 del **LOTTO D**, di proprietà dell'esecutato, in virtù dell'abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore, e per l'assenza di garanzia su vizi occulti, in cifra tonda, risulta pari a:

$$V_M = (72.000,00 \text{ €} - 15\%) = \underline{\underline{61.200,00 \text{ €}}}$$

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente agli allegati ed alla relazione di CTU.

Con osservanza
Bari, lì 12/05/2023

Il CTU
Dott. Ing. Sciricchio Vito