
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Garro Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 220/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 172.252,10	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

All'udienza del 09/04/2025, il sottoscritto Geom. Garro Enrico, con studio in Via Città di Milano n.24 - 76125 - Trani (BT), email enricogarro33@gmail.com, PEC enrico.garro1@geopec.it, Tel. 347 6216082, Fax 347 6216082, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Canosa di Puglia (BT) - VIA PONZIO VERO N.5, piano Semint. (Coord. Geografiche: 41.2242, 16.0711)

DESCRIZIONE

Il locale è attualmente destinato ad Attività Commerciale ed è parte di un fabbricato condominiale posto ad angolo fra Via G. Bovio e Via Ponzio Vero, realizzato con struttura portante in c.a. e solaio in latero cemento .

Il locale è ubicato a Piano Seminterrato ed ha accesso da Via Ponzio Vero n.5, sul quale vi è un cancello che immette nel vialetto condominiale . Come si indicherà in maniera piu' puntuale in apposito capitolo , attualmente l'immobile in pianta è differente , come conformità , rispetto alla planimetria catastale in atti ed alla planimetria allegata alla pratica di Cambio di Destinazione d'uso .-

Il Locale di Piano terra è di fatto "fuso" a locale di cui al sub.1 , non ha piu' la presenza dei servizi igienici , e forma con il suddetto sub. 1 un'unica Attività Commercial del tipo Supermercato.

Il Locale oggetto di stima preso singolarmente nell'esercizio della attività commerciale per cui fu destinato risulta essere un immobile ove possibile svolgere attività di "Esercizio di vicinato" essendo la superficie di vendita inferiore ai 250,00 mq. (per comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti), mentre unito al sub. 1 si trasforma in una struttura di media vendita , con adempimenti necessari differenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Canosa di Puglia (BT) - VIA PONZIO VERO N.5, piano Semint.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a NORD con il sub.1 di proprietà di APULIA DISTRIBUZIONE S.R.L. , ad Ovest con Via Ponzio Vero ed a Est sub. 1 come precedente descritto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	250,00 mq	255,00 mq	1	255,00 mq	3,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				255,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				255,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 26/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 4769, Sub. 24 Categoria C2 Cl.6, Cons. 229

		Superficie catastale 229 mq Rendita € 555,86 Piano s1
Dal 26/08/2005 al 21/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 4769, Sub. 49 Categoria C1 Cl.1, Cons. 255 Superficie catastale 250 mq Rendita € 2.528,57 Piano s1
Dal 21/06/2006 al 23/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 4769, Sub. 49 Categoria C1 Cl.1, Cons. 255 Superficie catastale 250 mq Rendita € 2.528,57 Piano S1
Dal 23/02/2011 al 19/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 4769, Sub. 49 Categoria C1 Cl.1, Cons. 255 Superficie catastale 250 mq Rendita € 2.528,57 Piano S1

I DATI DEI TITOLARI REALI CORRISPONDONO AI DATI DEI TITOLARI CATASTALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	88	4769	49		C1	1	255	250 mq	2528,57 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA CATASTALE (VEDASI PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI ALLEGATA).

SI E' RISCONTRATA L'ASSENZA DEI SERVIZI IGIENICI RIPORTATI IN PLANIMETRIA CATASTALE , QUINDI IL LOCALE OGGETTO DI STIMA E' SPROVVISTO , PRESO SINGOLARMENTE , DEI SERVIZI IGIENICI ED E' ASSENTE LA PARETE DI SEPARAZIONE TRA LO STESSO LOCALE E IL LOCALE DI PIANO S1-TERRA SUB. 1 (QUESTA ASSENZA PRESUPPONE UNA FUSIONE DI FATTO DEI DUE LOCALI MA NON DOCUMENTALE).

PRECISAZIONI

AGGIUNGI PRECISAZIONI

PATTI

NULLA

STATO CONSERVATIVO

LO STATO , AL NETTO DELLE DIFFORMITA' RILEVATE URBANISTICHE E CATASTALI , RISULTA AVERE UN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

PARTI COMUNI

VEDI TABELLE MILLESIMALI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NULLA

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : COSTITUITE DA TRAVI ROVESCE SU ROCCIA TUFACEA (RILEVATO DA COLLAUDO STATICO ALLEGATO)

Esposizione: NORD

Altezza interna utile : MT. 3,00

Str. verticali: PILASTRI IN SEZIONE QUADRATA E RETTANGOLARE IN C.A. (RILEVATO DA COLLAUDO STATICO ALLEGATO)

Solai: SOLAI DEL TIPO MISTO E TRALICCIO DELLO SPESSORE DI CM. 30 PER LA COPERTURA DEL PIANO CANTINATO E DELLO SPESSORE DI CM. 25 PER GLI ALTRI PIANI (RILEVATO DA COLLAUDO STATICO ALLEGATO)

Copertura: A FALDA

Manto di copertura: TEGOLE

Pareti esterne ed interne: Esterne tompagnature in laterizio da cm. 30.

Pavimentazione interna: Pavimento ceramico piastrelle cm. 20x20

Infissi esterni ed interni : Porte Esterne in Alluminio, porte interne in legno.

Volte: No

Scale: No

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: in uso elettrico

Terreno esclusivo: No

Posto auto: No

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/06/2016

Canoni di locazione

Canone mensile: € 900,00

Il Contratto di Locazione è stato sottoscritto in data 01 Giugno 2016 , registrato in data 29 Giugno 2016, la durata fissata era di anni sei con termine il 31/05/2022 con rinnovo tacito di sei anni in sei anni (si allega copia).

Il Conduttore è la società SAVIOR srl con sede in Rutigliano (BA).

In data 08/03/2025 veniva trasmessa proroga del Contratto di Locazione alla Agenzia delle Entrate con subentro al Contratto stesso della Azienda Apulia Distribuzione srl (si allega Comunicazione Agenzia delle Entrate).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1991 al 21/02/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ITALO COPPOLA	01/07/1991	58224	9955
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TRANI	11/07/1991	14018	11414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/02/2006 al 23/02/2011	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LAMANNA MARIO	21/02/2006	87683	7521
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TRANI	23/02/2006	4614	3179
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2011 al 19/05/2025	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PORZIOTTA PAOLO	23/02/2011	25588	13036
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TRANI	01/03/2011	4603	3093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
BARLETTA	28/02/2011	1534			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NESSUN ATTO SUCCESSIVO AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a TRANI il 21/02/2006
Reg. gen. 87684 - Reg. part. 7522
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.000,00
Rogante: NOTAIO LAMANNA MARIO
Data: 21/02/2006
N° repertorio: 87684
N° raccolta: 7522

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRANI il 21/10/2024
Reg. gen. 22664 - Reg. part. 18228
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'Unità Immobiliare oggetto di stima è parte di un Edificio realizzato attraverso Concessione Edilizia n.86 del 12 Luglio 1984 rilasciata alla SO.MER.CO sas per la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare.

Successiva Variante alla Concessione Edilizia sopra nominata , e precisamente la n.12 del 09 Febbraio 1985 e con Variante Finale quale Concessione Edilizia n.24 del 23 Marzo 1985.-

Redatto Certificato di Collaudo in data 31 Maggio 1985 e depositato presso Ufficio Genio Civile di Bari in data 27 Giugno 1985 prat. N. 2751/84 e successivamente al Comune di Canosa di Puglia in data 29 Giugno 1985 prot. 8808.

Fu' rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n.2 in data 27 Gennaio 1988 .

Nello specifico per il Locale di Piano Seminterrato alla Via Ponzio Vero n.5 in data 20 Settembre 2004 al prot. 15606 fu' depositata istanza di "Cambio di destinazione d'uso senza opere da Deposito ad Attività Commerciale con annessa retrostante zona adibita a deposito " (Con allegato Grafico di Progetto che corrisponde alla planimetria catastale attualmente in atti).

In data 22 Luglio 2005 veniva rilasciato Permesso di Costruire n.7 per Cambio di destinazione d'uso di cui alla istanza sopra descritta.

In data 20 Dicembre 2005 con n.56 veniva rilasciata Agibilità dell'immobile a piano seminterrato ad uso Attività Commerciale .

Si puo' affermare che sia la Pratica di Destinazione d'uso conclusa con rilascio del Permesso di Costruire e sia la Autorizzazione di Agibilità rilasciata a conclusione della stessa pratica oggi non hanno piu' validità in quanto lo stato dei luoghi (non piu' presenza sui luoghi dei servizi igienico-sanitari ed assenza della parete di separazione tra lo stesso locale ed il locale confinante sub.1) è mutato rispetto alle autorizzazioni acquisite.

Vi è di piu' , la mancanza di parete di separazione tra il sub.1 ed il sub.49 oggetto di stima rende di fatto i due subalterni un unico locale che, alla data del sopralluogo, nella sua globalità vengono utilizzati come attività commerciale , in assenza di alcuna pratica edilizia di fusione se pur di fatto dei due locali.

Si è descritto cronologicamente gli adempimenti urbanistici che hanno interessato il locale oggetto di stima e quello che attualmente è lo stato dei luoghi (vedasi planimetria di rilievo) , non si è riscontrato alcuna pratica edilizia che abbia legittimato la fusione dei due subalterni e la modifica di tramezzature interne, oltre che la destinazione commerciale dell'intero immobile.

Di fatto si puo' dedurre che il locale oggetto di stima NON E' CONFORME SOTTO L'ASPETTO EDILIZIO, detiene i requisiti per essere Agibile ma la stessa Agibilità di cui oggi è fornito il sub. 49 andrà riformulata alla luce delle nuove dimensioni in pianta e dello stato di fatto di fusione con immobile a confine, ed alla luce della oggettiva assenza dei servizi igienici.

RICERCA UFFICIO SUAP _ Trattandosi di un Locale a vocazione Commerciale di fatto utilizzato come tale si è fatta istanza all'Ufficio SUAP del Comune di Canosa di Puglia chiedendo la visione del fascicolo documentale inerente l'attività in essere presso l'immobile di Via Ponzio Vero n.5 (Oggetto di Procedura).

L'Istanza veniva trasmessa a mezzo pec in data 14 Maggio 2025 , sollecitata a mezzo pec in data 19 Maggio 2025 e riscontrata dopo successivi solleciti in data 26 Maggio 2025.

Nel fascicolo si è riscontrata la presenza di modello di " Segnalazione di Sub-Ingresso in esercizio di commercio di media struttura di vendita alimentare con superficie lorda superiore a 400 mq. " per il locale di Via G. Bovio n. 94/96 protocollata n. 05754810728-1629 depositata in data 13/03/2025 (locale di fatto fuso con il sub. 49 oggetto di Procedura Esecutiva.

Pratica depositata dalla società Apulia Distribuzioni srl, società che è subentrata anche nella locazione del sub. 49 rilevando la stessa dalla società SAVIOR srl.

Non si è riscontrata alcuna presenza di elaborati grafici , documentazione tecnica o altro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'Unità Immobiliare oggetto di stima è parte di un Edificio realizzato attraverso Concessione Edilizia n.86 del 12 Luglio 1984 rilasciata alla SO.MER.CO sas per la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare.

Successiva Variante alla Concessione Edilizia sopra nominata , e precisamente la n.12 del 09 Febbraio 1985 e con Variante Finale quale Concessione Edilizia n.24 del 23 Marzo 1985.-

Redatto Certificato di Collaudo in data 31 Maggio 1985 e depositato presso Ufficio Genio Civile di Bari in data 27 Giugno 1985 prat. N. 2751/84 e successivamente al Comune di Canosa di Puglia in data 29 Giugno 1985 prot. 8808.

Fu' rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n.2 in data 27 Gennaio 1988 .

Nello specifico per il Locale di Piano Seminterrato alla Via Ponzio Vero n.5 in data 20 Settembre 2004 al prot. 15606 fu' depositata istanza di "Cambio di destinazione d'uso senza opere da Deposito ad Attività Commerciale

con annessa retrostante zona adibita a deposito “ (Con allegato Grafico di Progetto che corrisponde alla planimetria catastale attualmente in atti).

In data 22 Luglio 2005 veniva rilasciato Permesso di Costruire n.7 per Cambio di destinazione d’uso di cui alla istanza sopra descritta.

In data 20 Dicembre 2005 con n.56 veniva rilasciata Agibilità dell’immobile a piano seminterrato ad uso Attività Commerciale .

Si puo’ affermare che sia la Pratica di Destinazione d’uso conclusa con rilascio del Permesso di Costruire e sia la Autorizzazione di Agibilità rilasciata a conclusione della stessa pratica oggi non hanno piu’ validità in quanto lo stato dei luoghi (non piu’ presenza sui luoghi dei servizi igienico-sanitari ed assenza della parete di separazione tra lo stesso locale ed il locale confinante sub.1) è mutato rispetto alle autorizzazioni acquisite.

Vi è di piu’ , la mancanza di parete di separazione tra il sub.1 ed il sub.49 oggetto di stima rende di fatto i due subalterni un unico locale che, alla data del sopralluogo, nella sua globalità vengono utilizzati come attività commerciale , in assenza di alcuna pratica edilizia di fusione se pur di fatto dei due locali.

Si è descritto cronologicamente gli adempimenti urbanistici che hanno interessato il locale oggetto di stima e quello che attualmente è lo stato dei luoghi (vedasi planimetria di rilievo) , non si è riscontrato alcuna pratica edilizia che abbia legittimato la fusione dei due subalterni e la modifica di tramezzature interne, oltre che la destinazione commerciale dell’intero immobile.

Di fatto si puo’ dedurre che il locale oggetto di stima NON E’ CONFORME SOTTO L’ASPETTO EDILIZIO, detiene i requisiti per essere Agibile ma la stessa Agibilità di cui oggi è fornito il sub. 1 andrà riformulata alla luce delle nuove dimensioni in pianta e dello stato di fatto di fusione con immobile a confine.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si puo’ affermare che sia la Pratica di Destinazione d’uso conclusa con rilascio del Permesso di Costruire e sia la Autorizzazione di Agibilità rilasciata a conclusione della stessa pratica oggi non hanno piu’ validità in quanto lo stato dei luoghi (non piu’ presenza sui luoghi dei servizi igienico-sanitari ed assenza della parete di separazione tra lo stesso locale ed il locale confinante sub.1) è mutato rispetto alle autorizzazioni acquisite.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allega attestazione rilasciata dalla società FGM Amministrazione Condomini snc quale Amministratore p.t. dello stabile di Via Ponzio Vero-Via Cialdini di cui è parte il sub. 49. Millesimi di proprietà generale mill. 60.-

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato attraverso il procedimento di stima del MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) PLURIPARAMETRICA, un procedimento di stima del valore attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. La possibilità di applicare il MCA è dovuta alla disponibilità di un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti (Data Atti Notarili Comparativi DAT, Superficie Principale Immobile SUP, Superfici pertinenziali BAL, Servizi SER, Livello di Piano LIV, Stato di Manutenzione STM) sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

La ricerca puntuale degli immobili di confronto (Comparativi 1, 2 e 3) è stata effettuata attraverso il portale STIMATRIX FORMAPS .

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Allegati del presente elaborato peritale saranno :

- Scheda Dati Rilevati Comparabili e confronto con Subject (Lotto Unico da stimare)
- Analisi dei Prezzi Marginali
- Scheda di Valutazione : MCA Pluriparametrica.

COMPARABILI RILEVATI :

Comparabile n.1 - Locale Commerciale sito in Canosa di Puglia alla Via M. Renato Imbriani n. 38 _ fg 88 plla 3250 sub 4

Comparabile n.2 - Locale Commerciale sito in Canosa di Puglia alla Via P. Domenico Forges Davanzati n. 45-47 _ fg 88 plla 2484 sub 13

Comparabile n.3 - Locale Commerciale sito in Canosa di Puglia alla Via C.so G. Garibaldi n. 21_ fg 88 plla 1002 sub 1

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Canosa di Puglia (BT) - VIA PONZIO VERO N.5, piano Semint. Il locale è attualmente destinato ad Attività Commerciale ed è parte di un fabbricato condominiale posto ad angolo fra Via G. Bovio e Via Ponzio Vero, realizzato con struttura portante in c.a. e solaio in latero cemento . Il locale è ubicato a Piano Seminterrato ed ha accesso da Via Ponzio Vero n.5, sul quale vi è un cancello che immette nel vialetto condominiale . Come si indicherà in maniera più puntuale in apposito capitolo , attualmente l'immobile in pianta è differente , come conformità , rispetto alla planimetria catastale in atti ed alla planimetria allegata alla pratica di Cambio di Destinazione d'uso .- Il Locale di Piano terra è di fatto "fuso" a locale di cui al sub.1 , non ha più la presenza dei servizi igienici , e forma con il suddetto sub. 1 un'unica Attività Commercial del tipo Supermercato. Il Locale oggetto di stima preso singolarmente nell'esercizio della attività commerciale per cui fu destinato risulta essere un immobile ove possibile svolgere attività di "Esercizio di vicinato" essendo la superficie di vendita inferiore ai 250,00 mq. (per comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti), mentre unito al sub. 1 si trasforma in una struttura di media vendita , con adempimenti necessari differenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 4769, Sub. 49, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 182.252,10

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato attraverso il procedimento di stima del MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) PLURIPARAMETRICA, un procedimento di stima del valore attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. La possibilità di applicare il MCA è dovuta alla disponibilità di un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti (Data Atti Notarili Comparativi DAT, Superficie Principale Immobile SUP, Superfici pertinentziali BAL, Servizi SER, Livello di Piano LIV, Stato di Manutenzione STM)sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

La ricerca puntuali degli immobili di confronto (Comparativi 1, 2 e 3) è stata effettuata attraverso il portale STIMATRIX FORMAPS .

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Allegati del presente elaborato peritale saranno :

- Scheda Dati Rilevati Comparabili e confronto con Subject (Lotto Unico da stimare)
- Analisi dei Prezzi Marginali
- Scheda di Valutazione : MCA Pluriparametrica.

COMPARABILI RILEVATI :

Comparabile n.1 - Locale Commerciale sito in Canosa di Puglia alla Via M. Renato Imbriani n. 38 _ fg 88 plla 3250 sub 4

Comparabile n.2 - Locale Commerciale sito in Canosa di Puglia alla Via P. Domenico Forges Davanzati n. 45-47 _ fg 88 plla 2484 sub 13

Comparabile n.3 - Locale Commerciale sito in Canosa di Puglia alla Via C.so G. Garibaldi n. 21_ fg 88 plla 1002 sub 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Canosa di Puglia (BT) - VIA PONZIO VERO N.5, piano Semint.	255,00 mq	714,71 €/mq	€ 182.252,10	100,00%	€ 182.252,10
				Valore di stima:	€ 182.252,10

Valore di stima: € 182.252,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 172.252,10

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato attraverso il procedimento di stima del MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) PLURIPARAMETRICA, un procedimento di stima del valore attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. La possibilità di applicare il MCA è dovuta alla disponibilità di un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti (Data Atti Notarili Comparativi DAT, Superficie Principale Immobile SUP, Superfici pertinenziali BAL, Servizi SER, Livello di Piano LIV, Stato di Manutenzione STM) sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

La ricerca puntuale degli immobili di confronto (Comparativi 1, 2 e 3) è stata effettuata attraverso il portale STIMATRIX FORMAPS .

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Allegati del presente elaborato peritale saranno :

- Scheda Dati Rilevati Comparabili e confronto con Subject (Lotto Unico da stimare)
- Analisi dei Prezzi Marginali
- Scheda di Valutazione : MCA Pluriparametrica.

COMPARABILI RILEVATI :

Comparabile n.1 - Locale Commerciale sito in Canosa di Puglia alla Via M. Renato Imbriani n. 38 _ fg 88 plla 3250 sub 4

Comparabile n.2 - Locale Commerciale sito in Canosa di Puglia alla Via P. Domenico Forges Davanzati n. 45-47 _ fg 88 plla 2484 sub 13

Comparabile n.3 - Locale Commerciale sito in Canosa di Puglia alla Via C.so G. Garibaldi n. 21_ fg 88 plla 1002 sub 1

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA :

Si prevede la necessità di deposito di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del 7esto Unico per l'Edilizia DPR 380/01 con un versamento della sanzione pari a € 1000,00 , la possibile necessità di versamento di oneri di Urbanizzazione Primaria, Secondaria e Costo di Costruzione stimabili per € 8.000,00 , eventuali adempimenti da condividere con l'immobile sub. 1 per fusione di fatto urbanistica e catastale dei due immobili (sub.49 e sub. 1) con sanzione pari ad € 1000,00. Non è possibile definire la eventuale necessità di reperimento di superficie a parcheggio in quanto non si ha contezza delle caratteristiche dell'immobile sub. 1 .

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

Trani, li 26/05/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All 1_ Rilievo Fotografico Lotto 1 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 1_ Planimetria con indicazione posizione fotografie (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 2_ Visura Confinante _ Fg 88 p.lla 4769 sub 1 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 3_ Mappa Catastale Fg 88 p.lla 4769 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 3_ Planimetria Catastale Lotto 1 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 3_ Visura Catastale Lotto 1 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 4_ Visura Ipotecaria Lotto 1 (Aggiornamento al 28/04/2025)
- ✓ Altri allegati - All 5_ Verbale di Avvio Operazioni peritali 09_05_2025 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 6_ Abitabilità Edificio (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 6_ Agibilità Destinazione d'Uso sub. 49 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 6_ Collaudo Statico (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 6_ Concessione Edilizia n.12 del 09_Febbraio_1985 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 6_ Concessione Edilizia n.24 del 23_Marzo_1985 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 6_ Concessione Edilizia n.86 del 12_Luglio_1984 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 6_ Parere Igienico Sanitario Destinazione D'Uso (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 6_ Pratica Destinazione d'uso (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 6_ Tavola di Piano Terra allegata alla Concessione Edilizia n.12_1985 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 7_ Estratto di Matrimonio Iacobone Ciro (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 8_ Comunicazione Avvio Operazioni Peritali (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 9_ Atto di Provenienza (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 10_ Comunicazione Debitoria ed altro Amm. Condominio (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 11_ Comunicazione Rinnovo e Cessione Contratto Locazione 08_03_2025 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 12_ Rilievo dello Stato dei Luoghi del 09/05/2025 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 13_ Dati relativi Comparabili e Subject (Aggiornamento al 26/05/2025)

- ✓ Altri allegati - All 13_ Tabella dati e Tabella Valutazione Subject MCA Pluriparametrica (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 13_ Analisi dei Prezzi Marginali (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 14_ Comparativo n.1 _ Atto Notarile Fg 88 p.lla 3250 sub 4 All 14_ Comparativo n.1 _ Visura Catastale Fg 88 p.lla 3250 sub 4 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 15_ Comparativo n.2 _ Atto Notarile Fg 88 p.lla 2484 sub 13 All 15_ Comparativo n.2 _ Visura Catastale Fg 88 p.lla 2484 sub 13 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ Altri allegati - All 16_ Comparativo n.3 _ Atto Notarile Fg 88 p.lla 1002 sub 1 All 16_ Comparativo n.3 _ Visura Catastale Fg 88 p.lla 1002 sub 1 (Aggiornamento al 26/05/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Canosa di Puglia (BT) - VIA PONZIO VERO N.5, piano Semint.
Il locale è attualmente destinato ad Attività Commerciale ed è parte di un fabbricato condominiale posto ad angolo fra Via G. Bovio e Via Ponzio Vero, realizzato con struttura portante in c.a. e solaio in latero cemento . Il locale è ubicato a Piano Seminterrato ed ha accesso da Via Ponzio Vero n.5, sul quale vi è un cancello che immette nel vialetto condominiale . Come si indicherà in maniera piu' puntuale in apposito capitolo , attualmente l'immobile in pianta è differente , come conformità , rispetto alla planimetria catastale in atti ed alla planimetria allegata alla pratica di Cambio di Destinazione d'uso .- Il Locale di Piano terra è di fatto "fuso" a locale di cui al sub.1 , non ha piu' la presenza dei servizi igienici , e forma con il suddetto sub. 1 un'unica Attività Commercial del tipo Supermercato. Il Locale oggetto di stima preso singolarmente nell'esercizio della attività commerciale per cui fu destinato risulta essere un immobile ove possibile svolgere attività di "Esercizio di vicinato" essendo la superficie di vendita inferiore ai 250,00 mq. (per comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti), mentre unito al sub. 1 si trasforma in una struttura di media vendita , con adempimenti necessari differenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 4769, Sub. 49, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'Unità Immobiliare oggetto di stima è parte di un Edificio realizzato attraverso Concessione Edilizia n.86 del 12 Luglio 1984 rilasciata alla SO.MER.CO sas per la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare. Successiva Variante alla Concessione Edilizia sopra nominata , e precisamente la n.12 del 09 Febbraio 1985 e con Variante Finale quale Concessione Edilizia n.24 del 23 Marzo 1985.- Redatto Certificato di Collaudo in data 31 Maggio 1985 e depositato presso Ufficio Genio Civile di Bari in data 27 Giugno 1985 prat. N. 2751/84 e successivamente al Comune di Canosa di Puglia in data 29 Giugno 1985 prot. 8808. Fu' rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n.2 in data 27 Gennaio 1988 . Nello specifico per il Locale di Piano Seminterrato alla Via Ponzio Vero n.5 in data 20 Settembre 2004 al prot. 15606 fu' depositata istanza di "Cambio di destinazione d'uso senza opere da Deposito ad Attività Commerciale con annessa retrostante zona adibita a deposito " (Con allegato Grafico di Progetto che corrisponde alla planimetria catastale attualmente in atti). In data 22 Luglio 2005 veniva rilasciato Permesso di Costruire n.7 per Cambio di destinazione d'uso di cui alla istanza sopra descritta. In data 20 Dicembre 2005 con n.56 veniva rilasciata Agibilità dell'immobile a piano seminterrato ad uso Attività Commerciale . Si puo' affermare che sia la Pratica di Destinazione d'uso conclusa con rilascio del Permesso di Costruire e sia la Autorizzazione di Agibilità rilasciata a conclusione della stessa pratica oggi non hanno piu' validità in quanto lo stato dei luoghi (non piu' presenza sui luoghi dei servizi igienico-sanitari ed assenza della parete di separazione tra lo stesso locale ed il locale confinante sub.1) è mutato rispetto alle autorizzazioni acquisite. Vi è di piu' , la mancanza di parete di separazione tra il sub.1 ed il sub.49 oggetto di stima rende di fatto i due subalterni un unico locale che, alla data del sopralluogo, nella sua globalità vengono utilizzati come attività commerciale , in assenza di alcuna pratica edilizia di fusione se pur di fatto dei due locali. Si è descritto cronologicamente gli adempimenti urbanistici che hanno interessato il locale oggetto di stima e quello che attualmente è lo stato dei luoghi (vedasi planimetria di rilievo) , non si è riscontrato alcuna pratica edilizia che abbia legittimato la fusione dei due subalterni e la modifica di tramezzature interne, oltre che la destinazione commerciale dell'intero immobile. Di fatto si puo' dedurre che il locale oggetto di stima NON E' CONFORME SOTTO L'ASPETTO EDILIZIO, detiene i requisiti per essere Agibile ma la stessa Agibilità di cui oggi è fornito il sub. 49 andrà riformulata alla luce delle nuove dimensioni in pianta e dello stato di fatto di fusione con immobile a confine, ed alla luce della oggettiva assenza dei servizi igienici. RICERCA UFFICIO SUAP _ Trattandosi di un Locale a vocazione Commerciale di fatto utilizzato come tale si è fatta istanza all'Ufficio SUAP del Comune di Canosa di Puglia chiedendo la visione del fascicolo documentale inerente l'attività in essere presso l'immobile di Via Ponzio Vero n.5

(Oggetto di Procedura). L'Istanza veniva trasmessa a mezzo pec in data 14 Maggio 2025 , sollecitata a mezzo pec in data 19 Maggio 2025 e riscontrata dopo successivi solleciti in data 26 Maggio 2025. Nel fascicolo si è riscontrata la presenza di modello di " Segnalazione di Sub-Ingresso in esercizio di commercio di media struttura di vendita alimentare con superficie lorda superiore a 400 mq. " per il locale di Via G. Bovio n. 94/96 protocollata n. 05754810728-1629 depositata in data 13/03/2025 (locale di fatto fuso con il sub. 49 oggetto di Procedura Esecutiva. Pratica depositata dalla società Apulia Distribuzioni srl, società che è subentrata anche nella locazione del sub. 49 rilevando la stessa dalla società SAVIOR srl. Non si è riscontrata alcuna presenza di elaborati grafici , documentazione tecnica o altro.

Prezzo base d'asta: € 172.252,10

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 220/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.252,10

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Canosa di Puglia (BT) - VIA PONZIO VERO N.5, piano Semint.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 4769, Sub. 49, Categoria C1	Superficie	255,00 mq
Stato conservativo:	LO STATO , AL NETTO DELLE DIFORMITA' RILEVATE URBANISTICHE E CATASTALI , RISULTA AVERE UN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.		
Descrizione:	<p>Il locale è attualmente destinato ad Attività Commerciale ed è parte di un fabbricato condominiale posto ad angolo fra Via G. Bovio e Via Ponzio Vero, realizzato con struttura portante in c.a. e solaio in latero cemento . Il locale è ubicato a Piano Seminterrato ed ha accesso da Via Ponzio Vero n.5, sul quale vi è un cancello che immette nel vialetto condominiale . Come si indicherà in maniera piu' puntuale in apposito capitolo , attualmente l'immobile in pianta è differente , come conformità , rispetto alla planimetria catastale in atti ed alla planimetria allegata alla pratica di Cambio di Destinazione d'uso .- Il Locale di Piano terra è di fatto "fuso" a locale di cui al sub.1 , non ha piu' la presenza dei servizi igienici , e forma con il suddetto sub. 1 un'unica Attività Commercial del tipo Supermercato. Il Locale oggetto di stima preso singolarmente nell'esercizio della attività commerciale per cui fu destinato risulta essere un immobile ove possibile svolgere attività di "Esercizio di vicinato" essendo la superficie di vendita inferiore ai 250,00 mq. (per comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti) , mentre unito al sub. 1 si trasforma in una struttura di media vendita , con adempimenti necessari differenti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a TRANI il 21/02/2006
Reg. gen. 87684 - Reg. part. 7522
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.000,00
Rogante: NOTAIO LAMANNA MARIO
Data: 21/02/2006
N° repertorio: 87684
N° raccolta: 7522

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRANI il 21/10/2024
Reg. gen. 22664 - Reg. part. 18228
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente