

**TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE EE.II.**

Perizia ex art. 568 C.P.C. nell'Esecuzione Immobiliare n. 113/2025 R.G.E.
promossa da

#####

#####

Via delle Fascine n. 4
06132 San Martino in Campo (PG)

contro

Estramurale Pozzo Zuccaro n. 41
70021 Acquaviva delle Fonti (BA)

L'Esperto
Ing. Michele Caldarola



SOMMARIO

Premessa	Pag.	3
Beni pignorati	"	3
Documentazione ex. art. 567	"	3
Titolarità	"	3
Descrizione	"	3
Confini	"	4
Consistenza	"	4
Provenienza ventennale	"	5
Cronistoria dati catastali	"	6
Dati catastali	"	8
Stato di occupazione	"	9
Stato conservativo		9
Parti comuni	"	9
Servitù, censo, usi civici	"	9
Formalità pregiudizievoli	"	9
Normativa urbanistica	"	10
Regolarità edilizia	"	11
Vincoli oneri condominiali	"	12
Imposte trasferimento		12
Formazione Lotti	"	12
Stima Lotti	"	14

PERIZIA



PREMESSA

Con Decreto del 26/05/2025 emesso ai ai sensi degli artt. 559 e 569 C.P.C., la SS.VV.Ill.ma Dott.ssa Marisa Attollino, Giudice dell'Esecuzione, nominava il sottoscritto Ing. Michele Caldarola, con studio in Via Cappuccini, 21 - 70017 - Putignano (BA), e-mail: michelecaldarola@gmail.com, PEC: michele.caldarola@ingpec.eu, Tel. 080 4051133, Esperto stimatore nella P.E., n. 113/2025 R.G. E.

Il sottoscritto, in data 09/06/2025 con modalità telematica, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Previo avviso con raccomandata a/r del 12/06/2024 alle ore 17:30 del giorno 26/06/2025, il sottoscritto e l'Avv. Tiziano Righetti, in qualità di Custode, si recavano presso l'immobile pignorato al fine di effettuare il sopralluogo. Sul posto non riscontravano la presenza del debitore pignorato e l'immobile risultava chiuso.

Pertanto il verbale veniva chiuso con esito negativo.

L'Avv. Tiziano Righetti prendeva accordi telefonici con la sig.ra #####, amministratore della società ##### esecutata, ##### ed il giorno 01/07/2025 alle ore 11:10 era possibile accedere ai compendi alla presenza e con la collaborazione dell'amministratore.

BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene n. 1 - Locale a Piano T-S1 in Acquaviva delle Fonti Via Estramurale Pozzo Zuccaro n. 41. Diritto di proprietà 1/1;
- Bene n. 2 - Immobile piani 1-2-3 in Acquaviva delle Fonti Via Cesare Battisti n. 6-8. Diritto di proprietà 1/1.

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione ipo-catastale ex art. 567 per i beni pignorati è completa.

TITOLARITÀ

I beni oggetto del pignoramento sono di proprietà:

- Bene n. 1 Locale a Piano T-S1 in Acquaviva delle Fonti Via Estramurale Pozzo Zucaro n. 41.
- Società ##### con sede legale in Acquaviva delle Fonti alla Via Estramurale Pozzo Zuccaro n. 41 nella persona del suo legale rappresentante sig.ra ##### Diritto di proprietà 1/1.
- Bene n. 2 - Immobile a P.T. 1-2 in Acquaviva delle Fonti Via Cesare Battisti n. 6-8.
- Società ##### con sede legale in Acquaviva delle Fonti alla Via Estramurale Pozzo Zuccaro n. 41 nella persona del suo legale rappresentante sig.ra #####. Diritto di proprietà 1/1.

DESCRIZIONE

Bene n. 1
Locale a Piano T-S1 in Acquaviva delle Fonti Via Estramurale Pozzo Zucaro n. 41

Trattasi di locale a piano terra sito in zona centrale densamente abitata ricca di attività commerciali. E' parte di fabbricato delimitato dall'Estramurale Pozzo Zuccaro, Via Mazzini e Via Cesare Battisti, la cui struttura statica è realizzata con muri portanti perimetrali e di spina di adeguato spessore, su cui scaricano solai realizzati con putrelle di ferro.



Il locale affaccia su Via Estramurale Pozzo Zuccaro n. 41, strada che delimita il centro storico di Acquaviva delle Fonti. L'ingresso è protetto da serranda motorizzata in acciaio verniciato e da infisso in acciaio con vetrata antisfondamento.

Il locale, di forma rettangolare, è un unico ambiente completamente attrezzato con banconi di esposizione per la vendita di carni macellate, cella frigorifero in muratura, con sistema a binario sospeso a soffitto per lo stivaggio in cella dei capi macellati.

Sulla parete di fondo del locale, di fronte all'ingresso, è collocata una porta che accede in u.i. confinante, identificata dalla P.lla 2839 Sub 17, di altra proprietà, che non è stata toccata dalla P.E. n. 113/2025 R.G.E..

Il locale è pavimentato con mattoni di grès chiaro 20x20 e marmo; lastre di marmo a tinte variegate di colore chiaro rivestono le pareti per una altezza di m. 2,35.

L'impianto elettrico sottotraccia risulta realizzato a norma. Il quadro elettrico generale è sistemato nella u.i. P.lla 2839 sub 17. Inoltre il locale è monito di impianto di climatizzazione e di impianto idrico. Gli impianti non sono funzionanti in quanto i contratti di fornitura sono sospesi.

Il locale prende luce e d'aria direttamente dalla vetrata di ingresso e da una finestra su Via Mazzini. Un finestrotto al civico 1 su Via Mazzini illumina la scala di accesso al locale interrato ed il locale Imacelleria attraverso una vetrata fissa colorata.

In proiezione, al piano interrato, trovasi il locale pertinenziale cantina cui si accede dal civico n. 1 di Via Mazzini mediante scala in ferro. Il locale è intonacato grezzo e pavimentato con mattoni di grès 25x25 e battiscopa.

E' munito di impianto elettrico realizzato con cavi a vista.

Bene n. 2

Immobile a P.T.- 1-2 in Acquaviva delle Fonti Via Cesare Battisti n. 6-8.

Trattasi di immobile parte dello stesso fabbricato del Bene 1. Ha due accessi su Via Cesare Battisti ai civici nn. 6-8. Si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano 1° e piano 2°. I tre livelli sono collegati tra loro, verticalmente, soltanto con un impianto di ascensore. Il secondo piano è collegato al primo anche mediante una scala in ferro retrattile che si attesta alla botola posta in adiacenza del vano ascensore. Il piano terra comprende due locali distinti ai civici citati; il primo piano una stanza, un ripostiglio ed un servizio igienico per disabili; il secondo piano un locale con copertura a falda in legno lamellare ed annesso terrazzo, dove trovano posto i serbatoi di acciaio inox per la riserva idrica e le unità esterne dell'impianto di climatizzazione. I locali a piano terra ed al 1° piano sono comunicanti con locali della u.i. adiacente individuata dalla P.lla 2839 Sub 17 di altra proprietà.

I locali sono ingombri di apparecchiature e celle frigorifere per la lavorazione delle carni macellate. Le chiusure del portone al civico n. 6 e della porta al civico n. 8 sono in ferro, mentre gli infissi delle finestre sono in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, le porte interne sono il laminato tamburato di colore marrone. Gli ambienti sono intonacati, pitturati e pavimentati con grès 30x60 chiaro. Il bagno per disabili è attrezzato con water e lavandino. L'impianto elettrico è sottotraccia.

CONFINI

Bene n. 1

- Immobile in Acquaviva delle Fonti alla via Estramurale Pozzo Zucaro n. 41 confina con stessa Via Estramurale Pozzo Zucaro, Via Giuseppe Mazzini e proprietà Pastore.

Bene n. 2

- immobile in Acquaviva delle Foti alla Via Cesare Battisti nn. 6 – 8, confina con stessa Via Cesare Battisti, proprietà Ferrulli e proprietà Azelmo.

CONSISTENZA

Bene n.1: immobile in Acquaviva delle Fonti alla Via Estramurale Pozzo Zucaro n. 41

	Superficie	Superficie
--	------------	------------



	Netta	Lorda
Locale P. T.	43,75	60,20
P. S. I	24,92	36,96
Totale	68,67	97,16

Bene n.2 : Immobile in Acquaviva delle Fonti alla Via Cesare Battisti nn. 6 – 8.

	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq
Locale P.T.	31,62	42,18
Locali P. 1°	32,98	42,18
Balconi	1,40	1,40
Soffitta	19,32	26,18
Terrazzo esclusivo	18,72	18,72
Totale	104,04	130,66

<<<>>>

PROVENIENZA VENTENNALE

Bene n. 1 Locale in Acquaviva delle Fonti alla Via Estramurale Pozzo Zucao n. 41

Periodo	Proprietà	Atto			
Dal 13/06/1985 al 12/11/1987	-##### nata ad Acquaviva delle Fonti il 25/07/1943 c.f. ##### Proprietà ½ -##### nato ad Acquaviva delle Fonti il 12/04/1941 c.f. ##### Proprietà ½	Cessione di Diritti			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio E. Trono	132/06/198 5	7482	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 12/11/1987 al 08/07/2020	##### nato a Santeramo in Colle il 18/08/1955 c.f. ##### Proprietà 1/1	Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Gioia del Colle	02/07/1985	4869	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio Guida	12/11/1987	43641	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
Dal 08/07/2020	##### c.f.##### Proprietà 1/1				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Gioia del Colle	18/11/1988	2576	
		Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Tribunale di Bari	08/07/2020	669	
		Trascrizione n. 29446.1/2020 Reparto PI di Bari in atti dal 22/10/2020			



Per l'immobile oggetto di pignoramento:

- la situazione della proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento è variata con Decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Bari rep. n. 669 del 08/07/2020.

Bene n. 2 Immobile in Acquaviva delle Foti alla Via Cesare Battisti nn. 6 – 8

Periodo	Proprietà	Atto			
Dal /1997 al 04/02/2009	-##### nata a Cassano delle Murge il 04/12/1935 c.f. ##### Proprietà 1/1	Divisione			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio F. Mazza	25/09/1997	9193	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		Bari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
					=
Dal 04/02/2009 al 13/04/2022	##### nato a Santeramo in Colle il 18/08/1955 c.f. ##### Proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio F.P. Petrera	04/02/2009	23591	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
					=
Dal 13/04/2022	##### c.f. ##### Proprietà 1/1	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Tribunale di Bari	13/04/2022	746	
		Trascrizione			
		Trascrizione n. 24626 del 24/06/2022			

Per l'immobile oggetto di pignoramento:

- la situazione della proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risulta variata 2 volte con atto di compravendita del 04/02/2009 rep. n. 23591 per Notaio Petrera e nel 2022 per Decreto di trasferimento immobili del 13/04/2022 rep. n. 745 per Tribunale di Bari.

<<<>>>

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n. 1 Locale in Acquaviva delle Fonti alla Via Estramurale Pozzo Zucao n. 41

Periodo	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico del	Catasto Fabbricati Comune di Acquaviva delle Fonti



30/06/1987 al 06/11/1987	Via Pozzo Zucaro n. 34 P.T. Fg. 45, P.III. 37 Sub 2 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 1,5 vani Rendita £ 183 Partita 1733
Dal 06/11/1987 al 06/11/1987	Catasto Fabbricati Comune di Acquaviva delle Fonti Via Pozzo Zucaro n. 35 P.T. Fg. 45, P.III. 37 Sub 2 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 1,5 vani Rendita £ 183 Partita 1005329 Variazione in atti dal 16/10/1992 VA SAP.INT, VAR. DEST.(n.369/1987)
Dal 06/11/1987 al 01/01/1992	Catasto Fabbricati Comune di Acquaviva delle Fonti Via Pozzo Zucaro n. 35 P.T. Fg. 45, P.III. 37 Sub 2 Categoria C/1, Classe 1 Consistenza 49 mq. Rendita £ 597 Partita 1005329
Dal 01/01/1992 al 10/05/2012	Catasto Fabbricati Comune di Acquaviva delle Fonti Via Pozzo Zucaro n. 35 P.T. Fg. 45, P.III. 37 Sub 2 Categoria C/1, Classe 1 Consistenza 49 mq. Rendita £ 1.737.500 Euro 898,38 Partita 1005329 Variazione quadro tariffario 01/01/1992
Dal 10/05/2012 al 26/04/2013	Catasto Fabbricati Comune di Acquaviva delle Fonti Via Pozzo Zucaro n. 41 P.T. Fg. 45, P.III. 37 Sub 2 Categoria C/1, Classe 1 Consistenza 60 mq. Rendita Euro 1.490,49 Partita 1005329 Variazione del 10/05/2012 Pratica n. BA0175702 Rettifica planimetria -RSR (n.18174.1/2012) Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Dal 26/04/2013 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Comune di Acquaviva delle Fonti Via Pozzo Zucaro n. 41 P.T. Fg. 45, P.III. 37 Sub 2 Categoria C/1, Classe 1 Consistenza 71 mq. Totale escluse aree scoperte:



	71 mq. Rendita Euro 1.490,49 Partita 1005329 Annotazioni: classamento e rendita validati. Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/05/2012 prot. n. BA0175702
--	--

Bene n. 2 Immobile in Acquaviva delle Foti alla Via Cesare Battisti nn. 6 – 8

<<<>>>

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Bene n. 1 Locale in Acquaviva delle Fonti alla Via Estramurale Pozzo Zucaro n. 41

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €
	46	37	2	C1	3		Totale: 71 mq. Totale escluse aree scoperte : 71 mq.	1.490,49

Corrispondenza catastale

In base al raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, fatta eccezione per la porta che mette in comunicazione il locale macelleria con il piano terra della particella adiacente n. 2839 Sub 17, non toccata dalla P.E. n. 113/25, vi è conformità catastale.

Questo collegamento era funzionale all'attività di Macelleria in quanto il locale su Estramurale Pozzo Zuccaro n. 41, la P.lla 37 Sub 2, era impegnato per la vendita delle carni, mentre nei locali su Via Mazzini n. 7, la P.lla 2839 Sub 17, erano effettuate attività di supporto alla vendita quali preparazione dei prodotti ed il loro stoccaggio.

Bene n. 2 Immobile in Acquaviva delle Foti alla Via Cesare Battisti nn. 6 – 8 P.T.-1-2

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €
	46	2839	19	C/1	4	=	Totale: 87 mq.	1.822,06

Corrispondenza catastale

In base alla documentazione catastale ed alle risultanze del sopralluogo, la planimetria dell'immobile è conforme a quella catastale, fatta eccezione per i collegamenti al piano terra ed al primo piano con la particella adiacente n. 2839 Sub 17.

Anche questi collegamenti erano funzionali all'attività di Macelleria perché soprattutto il piano terra su Via Cesare Battisti nn. 6-8, della P.lla 2839 Sub 19, pignorata, erano effettuate attività di supporto alla vendita quali preparazione dei prodotti ed il loro stoccaggio.



L'estratto catastale intesta la P.lla n. 2839 Sub 19 del Fg. 46 a #####C.F.: #####. Ma dalle visure ipotecarie pro ##### risulta che l'immobile è stato trasferito alla ##### con *Decreto di Trasferimento Immobili n. 746 del 13/04/2022*.

Tale trasferimento non è stato ancora volturato.

<<<>>>

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene n. 1 Locale in Acquaviva delle Fonti alla Via Estramurale Pozzo Zuccaro n. 41

Il bene è nella disponibilità della società debitrice esecutata che ha sospeso ogni attività di macelleria. Il locale è stato aperto e messo a disposizione degli Ausiliari del G.E.. Al momento del sopralluogo il locale era vuoto di ogni tipo merce e le forniture di acqua e luce sospese.

Bene n. 2 Immobile in Acquaviva delle Foti alla Via Cesare Battisti nn. 6 – 8 P.T.-1-2

Il bene è nella disponibilità della società debitrice esecutata che ha sospeso ogni attività di macelleria. Il locale è stato aperto e messo a disposizione degli Ausiliari del G.E.. Al momento del sopralluogo i locali ai vari piani erano vuoti di ogni tipo merce e le forniture di acqua e luce sospese.

Si evidenzia che l'accesso ai compendi pignorati è avvenuto dalla P.lla 2839 Sub 17.

<<<>>>

STATO CONSERVATIVO

Bene n. 1 Locale in Acquaviva delle Fonti alla Via Estramurale Pozzo Zucao n. 41
Condizioni di manutenzione normali.

Bene n. 2 Immobile in Acquaviva delle Fonti alla Via Cesare Battisti nn. 6 – 8 P.T.-1-2
Condizioni di manutenzione scadenti.

<<<>>>

PARTI COMUNI

Bene 1 Locale in Acquaviva delle Fonti alla Via Estramurale Pozzo Zucao n. 41.
Non vi sono parti comuni.

Bene 2 Immobile in Acquaviva delle Foti alla Via Cesare Battisti nn. 6 – 8 P.T.-1-2
Non vi sono parti comuni.

<<<>>>

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I tre beni non sono gravati da Servitù, Censo e Usi Civici.

<<<>>>

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene 1

- **Trascrizione** del 06/10/2016 nn. 29732/41268; Corte Appello di Bari rep. 8860 del 02/09/2016. Verbale di Pignoramento Immobili.

1.-Annotazione n. 5860 del 07/11/2022(Restrizione di beni)

2.-Annotazione n. 1077 del 03/03/2023(Restrizione di beni)

- **Trascrizione** del 21/10/2016 nn. 31183/43371; Tribunale di Bari rep. 3424 del 08/10/2016. Verbale di Pignoramento Immobili.

1.-Annotazione n. 5861 del 07/11/2022(Restrizione di beni)

2.-Annotazione n. 1077 del 03/03/2023(Restrizione di beni)



3.-Annotazione n. 1078 del 03/03/2023(Restrizione di beni)

- **Annotazione** del 03/03/2023 nn. 1077/10368; Tribunale di Bari rep. 226/2020 del 08/07/2020

Annotazione a trascrizione – Restrizione di beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 29732/2016

- **Annotazione** del 03/03/2023 nn. 1078/10369; Tribunale di Bari rep. 226/2020 del 08/07/2020

Annotazione a trascrizione – Restrizione di beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 31183/2016

- **Iscrizione** del 12/03/2025 nn. 1938/12479; Tribunale di Perugia rep. 245 del 28/01/2025. Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva. Verbale di Pignoramento Immobili.

Bene 2

- **Trascrizione** del 21/10/2016 nn. 31183/43371; Tribunale di Bari rep. 3424 del 08/10/2016. Verbale di Pignoramento Immobili.

1.-Annotazione n. 4535 del 18/08/2022(Restrizione di beni)

2.-Annotazione n. 5861 del 07/11/2022(Restrizione di beni)

3.-Annotazione n. 1078 del 03/03/2023(Restrizione di beni)

- **Annotazione** del 18/08/2022 nn. 4535/45338; Tribunale di Bari rep. 234/2022 del 13/06/2022

Annotazione a trascrizione – Restrizione di beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 31183/2016

- **Annotazione** del 07/11/2022 nn. 5861/567665; Tribunale di Bari rep. 234/2022 del 13/06/2022

Annotazione a trascrizione – Restrizione di beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 29732/2016

- **Annotazione** del 07/11/2022 nn. 5861/56766; Tribunale di Bari rep. 234/2022 del-13/06/2022

Annotazione a trascrizione – Restrizione di beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 31183/2016

- **Iscrizione** del 12/03/2025 nn. 1938/12479; Tribunale di Perugia rep. 245 del 28/01/2025. Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva. Verbale di Pignoramento Immobili.

- **Trascrizione** del 27/03/2025 nn. 11859/15597; Corte Appello di Bari rep. 2604 del 27/02/2025. Verbale di Pignoramento Immobili.

<<<>>>

NORMATIVA URBANISTICA



Lo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Acquaviva delle Fonti è il P.R.G. che tipizza:

- le P.lle **nn. 37 e 839 del Fg. 46 ZONE OMOGENEE DI TIPO B2” (Di Completamento Intensivo)**

Le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi edilizi in Zona B2 con l’Art. 67 che prescrive i seguenti **INDICI e PARAMETRI**

1. Indice di fabbricabilità territoriale (Ift) mc/mq	=
2. Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) mc/mq	5
3. Rapporto di copertura (Rc)	100%
4. Procedura di intervento	IED – PUE
5. Unità minima di intervento (UMI)	
per IED	Area di proprietà
per PUE	totale area perimetrata da strade esistenti prescindendo da divisioni di proprietà
6. Standards mq/ab:	=
7. Altezza Max degli edifici	preesistente, 1.25 della larghezza stradale max 12 m.
8. Numero massimo di piani ml	quello riveniente dall’altezza max
9. Distanza minima dai confini (Dc) ml	0 oppure min. 5 o H/2
10. Distanza minima tra gli edifici (Df) ml (*)	0 oppure 10 o media delle altezze
11. Distanza degli edifici dal filo delle strade destinate al traffico dei veicoli nelle zone urbane (Ds):	
• per strade con larghezza < 7ml	=
• per strade con larghezza tra 7 e 15 ml	=
• per strade con larghezza > 15 ml:	=
12. Aree per parcheggio privato (P) mq/mc:	1/10
13. Tipologie edilizie consentite	=

Norme particolari: Nell’ambito delle zone B2, già tipizzate dal P. di F. previgente all’attuale P.R.G. come zone di espansione, valgono gli indici e i parametri previsti.

Nell’ambito delle zone B2 rimangono in vigore le norme del Piano Particolareggiato approvato dal C.C. con delibera n. 120 del 31/05/1976.

(*) E’ obbligatoria l’aderenza ai confini laterali, ortogonali al fronte stradale in un completamento schema a marginale chiusa esistente . Per gli edifici d’angolo, è consentita l’aderenza ad eventuali confini su strada.

<<<>>>

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene n.

Lo stabile è stato costruito prima dell’anno 1942.

La P.lla n. 37 sub 2 del Fg. 46 è stata oggetto di opere edilizie recenti, assentite con il deposito presso l’UTC di:

- DIA n. 33 del 5/05/1997.

Con queste opere finalizzate all’allargamento del vano di accesso al civico n. 41, ed alla creazione di una nuovo accesso allo scantinato da Via Mazzini, il locale ha assunto la configurazione planimetrica attuale.

Con *Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 42 del 07/07/2000* il locale ha assunto la destinazione urbanistica per uso Commerciale, a cui è seguita l’autorizzazione per l’esercizio specifico commerciale di Macelleria.

Vi è regolarità edilizia.



Bene n. 2

La P.lla n. 2839 d Sub 19 el Fg. 46 è stata interessata da interventi edilizi definiti con:

- DIA n. 8 del 13/01/2009;
- DIA n. 131 del 14/05/2009 in variante alla DIA n. 8/2009.

Con queste opere finalizzate alla sostituzione della scala interna in muratura con impianto di ascensore ed al cambio della destinazione d'uso da Abitazione a Commerciale, l'immobile ha assunto la attuale configurazione.

Con *Certificato sidi Agibilità n. 81/2009 del 26/11/2009* la particella ha assunto la destinazione urbanistica per uso Commerciale.

L'impianto elettrico è stato dichiarato conforme alla regola dell'arte dall'impresa esecutrice con *Dichiarazione del 04/11/2009*.

L'ascensore è stato dichiarato conforme alla regola dell'arte dall'impresa esecutrice con *Dichiarazione del 07/05/2009*.

Vi è regolarità edilizia.

<<<>>>

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Bene n. 1

Non vi sono oneri condominiali.

Bene n. 2

Non vi sono oneri condominiali.

<<<>>>

IMPOSTE DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

Bene 1

La vendita dell'immobile oggetto della presente relazione, essendo il debitore esecutato soggetto passivo dell'imposta sul valore aggiunto, sarà soggetta ad IVA

Bene 2

La vendita del Bene n. 1, oggetto della presente relazione, essendo la debitrice esecutata persona fisica, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

<<<>>>

FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili pignorati, la P.lla n. 37 Sub 2 e la P.lla n. 2839 Sub 19, risultano comunicanti tra loro per il tramite della P.lla 2839 Sub 17 -originariamente di proprietà del debitore esecutato- con la quale fisicamente e strutturalmente costituiscono unica entità produttiva. Infatti il proprietario con le opere edilizie di cui alle pratiche citate, aveva adeguato i vari ambienti alle esigenze della attività di macelleria: aveva attrezzato l'intera superficie del locale su Estramurale Pozzo Zuccaro n. 41 esclusivamente per la vendita, mentre nei locali dei Sub 17 e 19 della P.lla 2839 aveva installato i servizi igienici, i contatori delle utenze, le apparecchiature tecnologiche impiantistiche e le apparecchiature per attività di lavorazione, stoccaggio delle carni e quant'altro.

Pertanto la P.lla n. 37 Sub 2 per essere idonea alla destinazione d'uso generica commerciale/terziario deve essere attrezzata di servizio igienico, mentre la P.lla 2839 Sub 19, i cui ambienti a piano terra non sono ampi, essendo priva di scala fissa per il permanente e comodo accesso ai piani superiori è poco funzionale sia alla destinazione d'uso commerciale/terziario che a quella di abitazione.

Si può ritenere che le due particelle sono complementari una all'altra in quanto, pur non essendo collegate tra loro, ma poco distanti una dall'altra, si completano funzionalmente e, quindi, anche a fini produttivi insieme sono compatibili per un'attività commerciale o terziaria ad esempio per studi



professionali, che verrebbe espletata nel locale su Via Estramurale Zuccaro, mentre i locali a Via Cesare Battisti verrebbero utilizzati come deposito, archivi e stanze per attività complementari e/o di supporto a quella principale.

In base a tali valutazioni, lo scrivente ritiene più vantaggioso per la procedura che i due immobili pignorati costituiscano unico lotto perchè commercialmente più appetibile e meno oneroso il costo per l'adeguamento ad altra attività che non sia di vendita di carni macellate, attività per la quale non vi è un mercato immobiliare.

Si costituisce, quindi, per la vendita il lotto unico che si compone delle due entità edilizie pignorate.

LOTTO UNICO

Il lotto unico si compone delle due uu.ii. pignorate che pur non essendo comunicanti tra loro, sono poco distanti una dall'altra, si integrano per i servizi ed entrambe hanno destinazione d'uso commerciale.

- La prima u.i. è locale a piano terra sito in zona centrale densamente abitata ricca di attività commerciali. E' parte di fabbricato delimitato dall'Estramurale Pozzo Zuccaro, Via Mazzini e Via Cesare Battisti, realizzato in muratura portante con solai realizzati con putrelle di ferro.

Il locale si compone di unico ambiente a pianta rettangolare, utilizzato come macelleria con banconi di vendita e cella frigorifera in muratura. L'ingresso, protetto da serranda motorizzata in acciaio verniciato e da infisso in acciaio con vetrata antisfondamento, è al civico n. 41 di Via Estramurale Zuccaro.

Il locale è pavimentato con mattoni di grès chiaro e marmo; lastre di marmo a tinte variegata di colore chiaro rivestono le pareti per una altezza di m. 2,35.

E' dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di climatizzazione, acqua e fogna.

Il locale prende luce ed aria direttamente dalla vetrata di ingresso e da una finestra su Via Mazzini.

In proiezione, al piano interrato, trovasi il locale pertinenziale cantina cui si accede dal civico n. 1 di Via Mazzini mediante scala in ferro. Il locale è intonacato grezzo e pavimentato con mattoni di grès e battiscopa.

E' munito di impianto elettrico realizzato con cavi a vista.

- La seconda u.i. ha due accessi su Via Cesare Battisti ai civici nn. 6-8. Si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano 1° e piano 2°. I tre livelli sono collegati tra loro verticalmente soltanto con un impianto di ascensore. Il secondo piano è collegato al primo anche mediante una scala in ferro retrattile. Il piano terra comprende due locali distinti ai civici citati, il primo piano una stanza, un ripostiglio ed un servizio igienico per disabili, il secondo piano un locale con copertura a falda in legno lamellare ed annesso terrazzo, dove trovano posto i serbatoi di acciaio inox per la riserva idrica e le unità esterne dell'impianto di climatizzazione.

I locali sono ingombri di apparecchiature e celle frigorifere per la lavorazione delle carni macellate. Le chiusure del portone al civico n. 6 e della porta al civico n. 8 sono in ferro, mentre gli infissi delle finestre sono in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, le porte interne sono in laminato tamburato di colore marrone. Gli ambienti sono intonacati, pitturati e pavimentati con grès 30x60 chiaro. Il bagno per disabili è attrezzato con water e lavandino. L'impianto elettrico è sottotraccia.

LOTTO UNICO Consistenza commerciale

			Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. .	Sup. Comm.
P.Ila 37 Sub 2	Locale P. T..	.	43,75	60,20	1	60,20
	P.SI		24,92	36,96	25%	9,24
	Totale			97,16		69,44
P.Ila 2839 Sub 19	Locale P.T.		31,62	42,18	1	42,18
	Locali P. 1°		32,98	42,18	1	42,18
	Balconi		1,40	1,40	25%	0,35
	Soffitta		19,32	26,18	50%	13,09
	Terrazzo esclusivo		18,72	18,72	25%	4,68
	Totale					102,48



	TOTALE					171,92
--	--------	--	--	--	--	--------

LOTTO UNICO in Catasto fabbricati è identificato da due entità catastali:

U.I. n1 in Catasto fabbricati-Locale a Piano T-S1 in Acquaviva delle Fonti Via Estramurale Pozzo Zucaro n. 41. è identificato

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	P.Illa	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
	46	37	2	C1	3		Totale: 71 mq. Totale escluse aree scoperte : 71 mq.	1.490,49

U.I. n. 2 in Catasto fabbricati - Immobile a P.T. 1-2 in Acquaviva delle Fonti Via Cesare Battisti n. 6-8. è identificato

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	P.Illa	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
	46	2839	19	C/1	4	=	Totale: 87 mq.	1.822,06

Il LOTTO UNICO è nella disponibilità della società esecutata e viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1

<<<>>>

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Valore di stima del LOTTO UNICO

La valutazione economica degli immobili è stata effettuata mediante la procedure di stima del Metodo Comparativo.

Questo metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altre unità edilizie aventi caratteristiche simili che siano state oggetto di contrattazione in tempi piuttosto recenti. E' subordinata, quindi, alla conoscenza del mercato immobiliare locale, prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico-comparativa.

Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.



Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso commerciale/terziario, atteso che non vi è un mercato immobiliare per immobili con specifica destinazione d'uso Macelleria.

In base all'indagine di mercato esperita presso operatori del settore operanti in loco, è risultato che il mercato immobiliare di immobili commerciali ad Acquaviva delle Fonti è poco dinamico, infatti è stato possibile prendere in considerazione soltanto due compravendite nel corrente anno.

Pertanto sono state prese in esame anche fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalla consultazione dei *Valori Immobiliari Dichiarati* dal sito dell'Agenzia delle Entrate, nel periodo Aprile-Giugno 2025 nella zona OMI di interesse, sono stati presi in considerazione n. 3 valori di compravendita ritenuti idonei allo scopo.

Da questi dati è stato determinato il valore medio ordinario che parametrato con i coefficienti di merito del bene da stimare ha fornito il probabile valore di mercato.

Poichè non vi è un mercato immobiliare per immobili aventi specifica destinazione d'uso Macelleria, la stima è stata calcolata al netto dei costi -valutati forfettariamente- che il nuovo acquirente dovrebbe sostenere per adeguare i locali da Macelleria a locali per uso generico Commerciale/Terziario, che consisterebbero di massima in :

- chiusura dei vani porta di collegamento con la P.lla 2839 Sub 17;
- revisione degli impianti con il sezionamento delle reti tecnologiche e ripristino dei collegamenti tra le due uu.ii. con nuove posizioni contrattuali presso gli Enti fornitori dei servizi luce, acqua, fogna, gas ecc.;
- demolizioni e smantellamento delle celle frigorifere in muratura, dei banconi e delle apparecchiature a soffitto per l'esposizione e stoccaggio dei capi macellate e di quelle a pavimento, con il ripristino degli intonaci e ripavimentazione di alcuni ambienti e quant'altro.

LOTTO UNICO

A seguito di quanto innanzi esposto, si riporta il valore di mercato di compravendite effettuate nel 2025:

- Piazza Vittorio Emanuele vendita locale di mq. 70 al prezzo di € 75.000,00 valore unitario € 1.071,43
- Via Virginio Schiapparelli vendita locale commerciale mq. 134 P.T. al prezzo € 79.000,00 valore unitario € 589,55

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate nel periodo Gennaio-Giugno 2025 nella zona OMI di interesse sono stati reperiti i seguenti dati:

- locale commerciale di mq. 81 prezzo di vendita € 85.000,00 valore unitario € 1.049,38/mq
- locale commerciale di mq. 257 prezzo di vendita € 145.000,00 valore unitario € 564,20/mq
- locale terziario di mq 177 prezzo di vendita € 185.000,00 valore unitario € 1.045,20/mq

Pertanto, per la nostra valutazione, possiamo ritenere valore medio ordinario il valore unitario medio di 791,38 €/mq ottenuto con la media ponderale dei prezzi innanzi riportati.

Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene.

Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico. Detto coefficiente globale unico, applicato al valore medio, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:



Coeff. di conservazione fabbr.to	
Da ristrutturare	- 10%
<i>Buono stato</i>	<i>0%</i>
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 15%

Coeff. di vetustà	
Fino a 10 anni	1,0
Tra 10 e 20 anno	0,9
<i>Oltre 20 anni</i>	<i>0,8 o meno</i>

Coeff. di zona	
Zona con alto potenziale a livello commerciale	+50%
<i>Zona con potenziale a livello commerciale</i>	<i>+20%</i>
Zona ordinaria a livello commerciale	0%
Zona con basso potenziale a livello commerciale	-30%

Coefficiente di merito complessivo	
Stato di conservazione	0%
Vetustà	- 30%
Zona	+ 20%
Coefficiente globale	- 10%

I costi di adeguamento dei locali alla destinazione d'uso generica Commerciale vengono apprezzati per una percentuale del 20% in detrazione al valore del compendio.

In definitiva in base alle considerazioni testè fatte si ottiene:

Superficie commerciale mq 171,92

Valore medio di mercato € 791,38/mq

Coefficiente di merito - 10%

$\text{mq } 171,92 \times \text{€ } 791,38/\text{mq} \times 0,90 \times 0,80 = \text{€ } 97.958,91$

Prezzo del lotto unico, al netto del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto,
 $\text{€ } 97.958,91 \times 85\% = \text{€ } 83.265,07$ che viene arrotondato a € 83.200,00

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO € 83.200,00

Il CTU
 Ing. Michele Caldarola

All.:

1. Lotto 1 -Visure catastali e planimetrie;



2. Lotto 1- DIA 33/1997;
3. Lotto 1 – Atto Notaio Trono;
4. Lotto 1 – Atto Notaio Guida;
5. Lotto 2 - Visure catastali e planimetrie;
6. Lotto 2 – DIA 8/2009 e DIA 131/2009;
7. Lotto 2– Atto Notaio Mazza;
8. Lotto 2 - Atto Notaio Petrera;
9. Visure ipotecarie Zullo S.r.l.;
10. Documentazione fotografica;
11. Perizia privacy;
12. Checklist;
13. Foglio riassuntivo;
14. Bando.



FOGLIO RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO**Catasto Fabbricati:**

U.I. n1 Locale a Piano T-S1 in Acquaviva delle Fonti Via Estramurale Pozzo Zucaro n. 41.

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
	46	37	2	C1	3		Totale: 71 mq. Totale escluse aree scoperte : 71 mq.	1.490,49

U.I. n. 2 Immobile a P.T. 1-2 in Acquaviva delle Fonti Via Cesare Battisti n. 6-8. è identificato

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
	46	2839	19	C/1	4	=	Totale: 87 mq.	1.822,06



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Il lotto unico si compone delle due uu.ii. pignorate che pur non essendo comunicanti tra loro, sono poco distanti una dall'altra, si integrano per i servizi ed entrambe hanno destinazione d'uso commerciale.

- La prima u.i. è locale a piano terra sito in zona centrale densamente abitata ricca di attività commerciali. E' parte di fabbricato delimitato dall'Estramurale Pozzo Zuccaro, Via Mazzini e Via Cesare Battisti, realizzato in muratura portante con solai realizzati con putrelle di ferro.

Il locale si compone di unico ambiente a pianta rettangolare, utilizzato come macelleria con banconi di vendita e cella frigorifera in muratura. L'ingresso, protetto da serranda motorizzata in acciaio verniciato e da infisso in acciaio con vetrata antisfondamento, è al civico n. 41 di Via Estramurale Zuccaro.

Il locale è pavimentato con mattoni di grès chiaro e marmo; lastre di marmo a tinte variegata di colore chiaro rivestono le pareti per una altezza di m. 2,35.

E' dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di climatizzazione, acqua e fogna.

Il locale prende luce ed aria direttamente dalla vetrata di ingresso e da una finestra su Via Mazzini.

In proiezione, al piano interrato, trovasi il locale pertinenziale cantina cui si accede dal civico n. 1 di Via Mazzini mediante scala in ferro. Il locale è intonacato grezzo e pavimentato con mattoni di grès e battiscopa.

E' munito di impianto elettrico realizzato con cavi a vista.

- La seconda u.i. ha due accessi su Via Cesare Battisti ai civici nn. 6-8. Si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano 1° e piano 2°. I tre livelli sono collegati tra loro verticalmente soltanto con un impianto di ascensore. Il secondo piano è collegato al primo anche mediante una scala in ferro retrattile. Il piano terra comprende due locali distinti ai civici citati, il primo piano una stanza, un ripostiglio ed un servizio igienico per disabili, il secondo piano un locale con copertura a falda in legno lamellare ed annesso terrazzo, dove trovano posto i serbatoi di acciaio inox per la riserva idrica e le unità esterne dell'impianto di climatizzazione.

I locali sono ingombri di apparecchiature e celle frigorifere per la lavorazione delle carni macellate. Le chiusure del portone al civico n. 6 e della porta al civico n. 8 sono in ferro, mentre gli infissi delle finestre sono in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, le porte interne sono in laminato tamburato di colore marrone. Gli ambienti sono intonacati, pitturati e pavimentati con grès 30x60 chiaro. Il bagno per disabili è attrezzato con water e lavandino. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Catasto Fabbricati:

U.I. n.1

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	P.IIIa	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
	46	37	2	C1	3		Totale: 71 mq. Totale escluse aree scoperte : 71 mq.	1.490,49

U.I. n. 2

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	P.IIIa	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
	46	2839	19	C/1	4	=	Totale: 87 mq.	1.822,06

Il LOTTO UNICO è nella disponibilità della società esecutata e viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Prezzo di vendita € 83.200,