

# TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franco Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	13
Descrizione .....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	17
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19



Stima / Formazione lotti.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	21
Riserve e particolarità da segnalare .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2023 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 193.035,00</b> .....	25
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 43.775,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Cellamare (BA) - via Casamassima 21-25.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cellamare (BA) - via Cavour 2 .....	27



In data 21/07/2023, il sottoscritto Ing. Franco Maurizio, con studio in Via Marco Partipilo, 14 - 70124 - Bari (BA), email maurizio.franco@studiofranco.com, PEC maurizio.franco4077@pec.ordingbari.it, Tel. 080 55 60 977, Fax 080 55 74 702, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cellamare (BA) - via Casamassima 21-25
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Cellamare (BA) - via Cayour 2





LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cellamare (BA) - via Casamassima 21-25

## DESCRIZIONE

Locale commerciale di circa 204 metri quadrati sito in Cellamare alla via Casamassima con accesso dai civici 21 e 25 essendo il civico 23 corrispondente al portone dello stabile condominiale a cui appartiene.

Il locale è adibito a panificio e comprende il punto vendita (civico 23) e il laboratorio (civico 25) che sono tra loro comunicanti a mezzo porta interna.

Entrambi gli accessi esterni sono caratterizzati dalla presenza di un antistante cortile pertinenziale di circa 52 metri quadrati cadauno.

Esso è collegato di fatto al deposito di cui al Lotto n. 2 a mezzo di porta interna.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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

Il locale, tra coperto e scoperto, confina con la via Casamassima, con vano scale di cui al civico 23 della stessa via, con cortile interno al complesso edilizio e con il locale deposito di cui al Lotto n. 2 (stessa ditta - foglio 4, particella 686, sub 2).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	30,30 mq	35,00 mq	1	34,40 mq	3,00 m	T
Laboratorio	154,00 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	3,00 m	T
Cortile (civico 21)	47,40 mq	53,50 mq	0,10	5,35 mq	0,00 m	T
Cortile (civico 25)	47,40 mq	53,50 mq	0,10	5,35 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>227,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>227,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1996 al 02/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 686, Sub. 19 Categoria C1 Cl.1, Cons. 129 Piano T
Dal 02/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 728, Sub. 6 Categoria C1 Cl.1, Cons. 129 Rendita € 2.065,31 Piano T

Dal 09/11/2015 al 11/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 728, Sub. 6 Categoria C1 Cl.1, Cons. 129 Superficie catastale 206 mq Rendita € 2.065,31 Piano T
Dal 11/03/2016 al 03/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 728, Sub. 6 Categoria C1 Cl.1, Cons. 129 Superficie catastale 144 mq Rendita € 206.531,00 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Per ineseguita voltura l'immobile risulta ancora in capo al soggetto venditore.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	728	6		C1	1	129	144 mq	206531 €	T	

## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Il locale è autonomo. Le parti comuni sono quindi quelle di cui al codice civile (suolo, involucro, ecc.).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Essendo il locale adibito a panificio con annesso laboratorio, esso è dotato di un consistente impianto di evacuazione dei fumi del forno che corre lungo la parete cieca laterale dell'edificio a cui appartiene e sbuca ben



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipico fabbricato degli anni settanta con fondazioni e struttura in c.a. e orizzontamenti latero-cementizi.

Lo stabile è costituito da piano terra, interamente occupato dal locale in questione ad eccezione del vano scale condominiale, e da due piani superiori adibiti a residenza.

Anteriormente allo stabile, vi sono due cortili pertinenziali e recintati con spazi a verde a destra e a sinistra del vialetto che conduce ai due ingressi (punto vendita e laboratorio). Il vialetto è pavimentato con mattoni in cemento di colore rosso.

Il punto vendita (civico 21) prende aria e luce dalla vetrina, con profili in legno, dalla quale pure si accede. Questa è difesa da saracinesca a comando elettrico. La porzione di locale destinata alla vendita è pavimentata con piastrelle ceramiche e dotata di controsoffitti architettonici contenenti faretto per l'illuminazione artificiale. Le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate in tinta tenue. La parete a destra di chi entra, a confine con il vano scale, è invece rivestita con piastrelle ceramiche di piccolo formato.

Due porte in legno tipo "saloon" consentono il passaggio tra punto vendita e laboratorio al quale si accede anche autonomamente dall'esterno (civico 25); questo è preceduto da un cortile identico a quello di cui al punto vendita.

L'ingresso al laboratorio è difeso da vetrina in alluminio elettrocolorato e vetri con antistante saracinesca a comando elettrico.

Il locale è diviso in: vano deposito, vano laboratorio pasticceria, piccolo ufficio, zona lavorazione (per la maggior estensione), zona forno e spazi di servizio. I pavimenti sono ceramici come pure i rivestimenti di tutte le pareti per evidenti ragioni di igiene e pulizia.

Dal punto di vista impiantistico il locale, essendo adibito a laboratorio di panificazione, è dotato di macchinari e attrezzature specifiche collegate ad apposito impianto elettrico. Da segnalare la presenza di un impianto di videosorveglianza. L'acqua calda sanitaria per il servizio igienico è garantita da scaldabagno elettrico.

Da segnalare la presenza di una porta che mette in collegamento il laboratorio con l'adiacente locale deposito di cui al Lotto n. 2.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dal proprietario che vi esercita la propria attività di panificatore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
Dal 12/07/1990 al 08/11/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonardo Berardino	12/07/1990	12245	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
BARI	16/07/1990	27239	21473
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Con atto stipulato in data 8 novembre 2023, Notaio Francesco MAZZA, rep. n. 49733/26236, trascritto a Bari il 9/11/2023 ai n.ri 53027/40385, l'esecutato ha venduto l'immobile di cui al presente Lotto 1 alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, società con socio unico, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e domiciliato per la carica presso la sede sociale.

La vendita è avvenuta per il prezzo di 60.000,00 Euro a pagarsi con n. 120 effetti cambiari da 500,00 euro cadauno aventi scadenza mensile e consecutiva al giorno 1 di ogni mese a cominciare dal giorno 1 dicembre 2023.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a BARI il 12/09/2003  
Reg. gen. 41744 - Reg. part. 7526  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.000,00  
Rogante: Notaio Teresa Castellaneta  
Data: 11/09/2003

N° repertorio: 23421

N° raccolta: 3187

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a BARI il 10/05/2007

Reg. gen. 27715 - Reg. part. 5771

Importo: € 400.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Teresa Castellaneta

Data: 09/05/2007

N° repertorio: 41804

N° raccolta: 6524

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a BARI il 31/03/2023

Reg. gen. 15462 - Reg. part. 11604

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

L'immobile è stato edificato sulla base della Licenza Edilizia n. 351 del 21 novembre 1975 e successiva variante n. 399 del 12 dicembre 1978.

Lo stato attuale è conforme a quello di cui alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 97/1995 del 27 maggio 1996. L'immobile è dotato di autorizzazione di agibilità e uso prot. n. 3030 del 7 giugno 1996.

Posteriormente, in adiacenza al locale, vi sono alcune cantinole costruite abusivamente (non risultano in progetto né sono accatastate). Esse, peraltro, non sono state evidentemente oggetto di pignoramento e non costituiscono pertinenza legittima.



**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione della creazione del vano deposito immediatamente a sinistra di chi entra nel laboratorio. La partizione è presente nella planimetria catastale ma non nell'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria. E' inoltre da segnalare l'apertura di un vano porta funzionale al collegamento tra il laboratorio e l'adiacente locale deposito di cui al Lotto n. 2.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Va precisato che il locale ha accessi autonomi e non partecipa alle spese condominiali ordinarie dello stabile di cui al civico 23 della via Casamassima. Peraltro non risultano ad oggi spese straordinarie.

L'importo medio annuo sopra riportato è quindi relativo al solo supercondominio inerente all'area posteriore del complesso edilizio con accesso dal civico 33 di via Casamassima.

La quota mensile di 30 Euro (doppia in quanto originariamente i due locali di cui ai civici 21 e 23 non erano inizialmente fusi) viene pagata in quanto posteriormente al locale commerciale vi sono alcune cantinole costruite abusivamente al di sotto del balcone di primo piano che risultano essere attribuite all'esecutato.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Cellamare (BA) - via Cavour 2

## DESCRIZIONE

Locale deposito di circa 94 metri quadrati sito in Cellamare alla via Cavour (angolo via Casamassima) con accesso dal civico 2 e dall'adiacente portone condominiale di cui al civico 4 con latistante cortile pertinenziale. Il locale è adibito a deposito dell'adiacente panificio di cui al Lotto n. 1 ed al quale è collegato a mezzo di porta interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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

Il locale confina, nel suo insieme, con la via Cavour, con vano scale di cui al civico 4 della stessa via, con il locale commerciale di cui al Lotto n. 1 e con la via Casamassima.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	86,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	2,40 m	T
Cortile	80,00 mq	90,00 mq	0,1	9,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1998 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 686, Sub. 14 Categoria C2 Cl.4, Cons. 86 mq Rendita € 319,79 Piano T
Dal 11/09/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 686, Sub. 14 Categoria C2 Cl.4, Cons. 86 mq Superficie catastale 94 mq Rendita € 319,79 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 686, Sub. 14 Categoria C2 Cl.4, Cons. 86 mq Superficie catastale 94 mq Rendita € 319,79 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	686	14		C2	4	86 mq	94 mq	319,79 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato conservativo.

### PARTI COMUNI

Il locale appartiene al condominio del fabbricato di via Cavour n. 2.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non paiono esservi servitù apparenti.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipico fabbricato degli anni settanta/ottanta con fondazioni e struttura in c.a. e orizzontamenti laterocementizi.

Lo stabile è costituito da piano terra e da due piani superiori adibiti a residenza.

Il locale prende aria e luce da aperture situate sulla via Cavour e sul latistante cortile pertinenziale che si sviluppa verso la via Casamassima.

Vi si accede dal portone di cui al civico 2 della via Cavour e anche a mezzo infisso in anticorodal e vetri con antistante saracinesca a comando elettrico sempre prospiciente la via Cavour.

Sulla parte verso via Casamassima vi sono invece una finestra e un porta finestra pure in anticorodal.

La pavimentazione è in piastrelline 10x15. Le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate di bianco.

L'altezza del locale è di soli metri 2,42 fatto che ne impedisce qualsiasi cambio di destinazione d'uso.

Al suo interno sono state realizzate delle partizioni posticce con materiali leggeri (pannelli). Il deposito è stato messo in comunicazione con il laboratorio dell'adiacente panificio di cui al Lotto n. 1.

Dal punto di vista impiantistico va evidenziato che il locale è dotato di autonomo quadro elettrico.



L'immobile è attualmente occupato dal proprietario che vi esercita la propria attività di panificatore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1990 al 03/11/2023	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Leonardo Berardino	12/07/1990	12245	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BARI	16/07/1990	27239	21473
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 03/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a BARI il 12/09/2003  
Reg. gen. 41744 - Reg. part. 7526



Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 45.000,00  
Rogante: Notaio Teresa Castellaneta  
Data: 11/09/2003  
N° repertorio: 23421  
N° raccolta: 3187

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a BARI il 10/05/2007

Reg. gen. 27715 - Reg. part. 5771  
Importo: € 400.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Teresa Castellaneta  
Data: 09/05/2007  
N° repertorio: 41804  
N° raccolta: 6524

- **Ipoteca** derivante da riscossione ruolo  
Iscritto a BARI il 05/10/2017

Reg. gen. 40454 - Reg. part. 6484  
Importo: € 60.358,90

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.179,45  
Data: 04/10/2017  
N° repertorio: 4809  
N° raccolta: 1417

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a BARI il 31/03/2023  
Reg. gen. 15462 - Reg. part. 11604

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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'immobile è stato edificato sulla base della Licenza Edilizia n. 351 del 21 novembre 1975 e successiva variante n. 399 del 12 dicembre 1978.  
Non risulta rilasciata l'agibilità.

### **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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione salvo l'esistenza di un'apertura di un vano porta funzionale al collegamento tra il locale deposito e l'adiacente laboratorio di cui al Lotto n. 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cellamare (BA) - via Casamassima 21-25  
Locale commerciale di circa 204 metri quadrati sito in Cellamare alla via Casamassima con accesso dai civici 21 e 25 essendo il civico 23 corrispondente al portone dello stabile condominiale a cui appartiene. Il locale è adibito a panificio e comprende il punto vendita (civico 23) e il laboratorio (civico 25) che sono tra loro comunicanti a mezzo porta interna. Entrambi gli accessi esterni sono caratterizzati dalla presenza di un antistante cortile pertinenziale di circa 52 metri quadrati cadauno. Esso è collegato di fatto al deposito di cui al Lotto n. 2 a mezzo di porta interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 728, Sub. 6, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 227.100,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale Cellamare (BA) - via Casamassima 21-25	227,10 mq	1.000,00 €/mq	€ 227.100,00	100,00%	€ 227.100,00
				Valore di stima:	€ 227.100,00

Valore di stima: € 227.100,00

## Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: € 193.035,00**

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

I costi relativi alla sanatoria necessaria per regolarizzare la distribuzione interna vengono ritenuti ricompresi nel 15% detratto per il rischio dovuto alla mancanza di garanzia.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Cellamare (BA) - via Cavour 2

Locale deposito di circa 94 metri quadrati sito in Cellamare alla via Cavour (angolo via Casamassima) con accesso dal civico 2 e dall'adiacente portone condominiale di cui al civico 4 con latistante cortile pertinenziale. Il locale è adibito a deposito dell'adiacente panificio di cui al Lotto n. 1 ed al quale è collegato a mezzo di porta interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 686, Sub. 14, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 51.500,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Cellamare (BA) - via Cavour 2	103,00 mq	500,00 €/mq	€ 51.500,00	100,00%	€ 51.500,00
Valore di stima:					€ 51.500,00

Valore di stima: € 51.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: € 43.775,00**

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagini di mercato esperite presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Viene detratto il 15% per il rischio dovuto alla mancanza di garanzia.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile di cui al Lotto 1, in data 08/11/2023, è stato venduto dall'esecutato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* così come meglio specificato nella sezione "Provenienza Ventennale".





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.

Bari, li 21/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Franco Maurizio

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - LOTTI 1-2 - LIC. ED. N. 351/75 E 399/78 CON STRALCI PROG.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - LOTTO 1 - C.E. IN SANAT. N. 97/96 CON STRALCIO PROG.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - LOTTO 1 - PLANIMETRIA E VISURA CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - LOTTO 1 - AUTORIZZAZIONE AGIBILITA'
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - LOTTO 1 - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - LOTTO 2 - PLANIMETRIA E VISURA CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - LOTTO 2 - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - LOTTO 2 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - LOTTO 1 - ATTO DI COMPRAVENDITA POST PIGNORAMENTO



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cellamare (BA) - via Casamassima 21-25  
Locale commerciale di circa 204 metri quadrati sito in Cellamare alla via Casamassima con accesso dai civici 21 e 25 essendo il civico 23 corrispondente al portone dello stabile condominiale a cui appartiene. Il locale è adibito a panificio e comprende il punto vendita (civico 23) e il laboratorio (civico 25) che sono tra loro comunicanti a mezzo porta interna. Entrambi gli accessi esterni sono caratterizzati dalla presenza di un antistante cortile pertinenziale di circa 52 metri quadrati cadauno. Esso è collegato di fatto al deposito di cui al Lotto n. 2 a mezzo di porta interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 728, Sub. 6, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 193.035,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Cellamare (BA) - via Cavour 2  
Locale deposito di circa 94 metri quadrati sito in Cellamare alla via Cavour (angolo via Casamassima) con accesso dal civico 2 e dall'adiacente portone condominiale di cui al civico 4 con latistante cortile pertinenziale. Il locale è adibito a deposito dell'adiacente panificio di cui al Lotto n. 1 ed al quale è collegato a mezzo di porta interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 686, Sub. 14, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 43.775,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.035,00**

Bene N° 1 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Cellamare (BA) - via Casamassima 21-25		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 728, Sub. 6, Categoria C1	<b>Superficie</b>	227,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale di circa 204 metri quadrati sito in Cellamare alla via Casamassima con accesso dai civici 21 e 25 essendo il civico 23 corrispondente al portone dello stabile condominiale a cui appartiene. Il locale è adibito a panificio e comprende il punto vendita (civico 23) e il laboratorio (civico 25) che sono tra loro comunicanti a mezzo porta interna. Entrambi gli accessi esterni sono caratterizzati dalla presenza di un antistante cortile pertinenziale di circa 52 metri quadrati cadauno. Esso è collegato di fatto al deposito di cui al Lotto n. 2 a mezzo di porta interna.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente occupato dal proprietario che vi esercita la propria attività di panificatore.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.775,00**

Bene N° 2 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Cellamare (BA) - via Cavour 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 686, Sub. 14, Categoria C2	<b>Superficie</b>	103,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito di circa 94 metri quadrati sito in Cellamare alla via Cavour (angolo via Casamassima) con accesso dal civico 2 e dall'adiacente portone condominiale di cui al civico 4 con latistante cortile pertinenziale. Il locale è adibito a deposito dell'adiacente panificio di cui al Lotto n. 1 ed al quale è collegato a mezzo di porta interna.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente occupato dal proprietario che vi esercita la propria attività di panificatore.		



**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CELLAMARE (BA) - VIA CASAMASSIMA 21-25**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a BARI il 12/09/2003  
Reg. gen. 41744 - Reg. part. 7526  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.000,00  
Rogante: Notaio Teresa Castellaneta  
Data: 11/09/2003  
N° repertorio: 23421  
N° raccolta: 3187
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a BARI il 10/05/2007  
Reg. gen. 27715 - Reg. part. 5771  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Teresa Castellaneta  
Data: 09/05/2007  
N° repertorio: 41804  
N° raccolta: 6524

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento di immobili**  
Trascritto a BARI il 31/03/2023  
Reg. gen. 15462 - Reg. part. 11604  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CELLAMARE (BA) - VIA CAVOUR 2**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a BARI il 12/09/2003  
Reg. gen. 41744 - Reg. part. 7526

Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 45.000,00  
Rogante: Notaio Teresa Castellaneta  
Data: 11/09/2003  
N° repertorio: 23421  
N° raccolta: 3187

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a BARI il 10/05/2007  
Reg. gen. 27715 - Reg. part. 5771  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Teresa Castellaneta  
Data: 09/05/2007  
N° repertorio: 41804  
N° raccolta: 6524

- **Ipoteca** derivante da riscossione ruolo

Iscritto a BARI il 05/10/2017  
Reg. gen. 40454 - Reg. part. 6484  
Importo: € 60.358,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.179,45  
Data: 04/10/2017  
N° repertorio: 4809  
N° raccolta: 1417

- **verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a BARI il 31/03/2023  
Reg. gen. 15462 - Reg. part. 11604  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

