

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Dr.A.Ruffino



**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Procedura esecutiva R.G.E. 273-2020

Promosso da :XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

In danno di : XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX



Giudice dell'esecuzione :Dott.A.Ruffino
C.T.U. Arch. Massimo Moramarco
Custode/Delegato : Avv.Grazia D'Alonzo

1)Foglio 48 , P.Ila 1054 , sub 8 ,Categoria C/1,Negozi e Botteghe . Piano primo - Piastra Pedonale. Bari. Via Lucarelli N.°12/6 e 12/7



VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO :128000€



PREMESSA

Con Decreto del Giudice A.Ruffino del 13/01/2021, io sottoscritto, Arch. Massimo Moramarco, con studio professionale in Bari alla Via San Lorenzo n.5, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Bari al numero 2186 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al numero 374, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe.

SI PRECISA CHE:

Date le caratteristiche del bene, ho predisposto un lotto di vendita unico.

BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE

Locale commerciale posto al piano primo di stabile condominiale, dotato di accesso da ampia piastra pedonale scoperta, che si affaccia sull'ampia corte interna e di ulteriore affaccio, tramite tre finestre sul sottostante giardino condominiale, posto lungo Via Lucarelli. L'immobile fa parte di un complesso recintato, con accesso dal Civico N.°12 di Via Lucarelli in Bari (BA), composto da più palazzine condominiali, con annessi spazi scoperti adibiti a verde, ampi porticati e una ampia piastra pedonale, posta al piano primo su pilotis, che consente l'accesso ai locali commerciali come quello in oggetto. E' possibile accedere all'immobile sia dall'ampio varco carrabile e pedonale, ricavato nel porticato che costituisce il civico N.° 12 di Via Lucarelli e che consente l'accesso all'ampia corte interna, sia dal cancelletto pedonale, posto al civico N.° 6 di Via Lucarelli.

L'immobile oggetto del procedimento è stato edificato con Licenza Edilizia 347/76 in variante della Licenza N.° 1052/72. Immobile è dotato di Abitabilità Prot. 3312, del 18-11-1977.

Il locale presenta delle difformità rispetto ai progetti approvati. Tali difformità sanabili, consistono dalla presenza di pareti divisorie in alluminio, vetro e laminati plastici, che hanno diviso l'ampio vano unico presente nelle planimetrie del progetto approvato (All.-B6), ottenendo i tre ampi vani, riportati nel mio rilievo (All.-L). E' presente un piccolo bagno in conformità con il progetto approvato (All.-B6).

L'immobile oggetto del procedimento ha i seguenti identificativi catastali:

1) Foglio 48, P.lla 1054, sub 8, Categoria C/1, Negozi e Botteghe. Piano primo, Bari. Via Lucarelli N.° 12

I suddetti beni sono di proprietà del seguente debitore :

xxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxx il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione legale dei beni.

1. ACCESSO ALL'IMMOBILE

Dopo aver scaricato dal fascicolo telematico del Polisweb del Tribunale di Bari, la documentazione necessaria, mi sono recato presso gli uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio, servizi Catastali e della Conservatoria/Pubblicità immobiliare, al fine di avere copia della planimetria catastale degli immobili oggetto del procedimento e di verificare la completezza della Certificazione Notarile depositata dal creditore precedente. Successivamente ho concordato con il Custode Avv. Grazia D'Alonzo la data del sopralluogo. Le convocazioni del sopralluogo sono state inviate dal Custode alle parti.

In data 08/02/2021, alle ore 10:00, mi sono recato, congiuntamente al custode, Avv. Grazia D'Alonzo, presso l'immobile oggetto del procedimento, al fine di effettuare il sopralluogo indispensabile ai fini della redazione del mio elaborato peritale. Le comunicazioni alle parti per la notifica di accesso all'immobile, erano state eseguite dal Custode, a mezzo pec e raccomandate con avviso di ricevimento. Nell'immobile al momento del sopralluogo non era presente il debitore, ma era presente, il Sig xxxxxxxx titolare della società xxxxxxxx, che conduce in locazione

l'immobile in oggetto e che ha regolarmente consentito l'accesso all'immobile , fornendo inoltre copia del contratto di locazione regolarmente registrato. Alla presente relazione ho allegato copia del suddetto contratto di locazione, nella copia fornitami dall'Agenzia delle Entrate previa richiesta di accesso agli atti effettuata in data 22/07/2021 (All.-F).

Durante il sopralluogo ho eseguito un rilievo metrico (All.-L) e fotografico dell'immobile (All.-M) ,alle ore 13:00, ho terminato le operazioni peritali che erano cominciate alle ore 10:00.

2.CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

A tutto il giorno 04/08/2022, data in cui ho effettuato la mia ultima ispezione ipotecaria (All.-A) ,risulta che:

Il bene oggetto del procedimento è intestato al debitore:

xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F xxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , in regime di separazione legale dei beni.

Preciso che, il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dei debitori, pertanto in data 21/01/2022, mi sono recato al Comune di Bari , presso lo sportello dei servizi demografici e ho chiesto un certificato di stato civile (All.-D2).

Dai suddetti certificati si evince che:

xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxx, risulta coniugato con con xxxxxxxx nata a xxxxxxxx , in data xxxxxxxx C.F. xxxxxxxx in data xxxxxxxx, in Bari.

E' presente la seguente annotazione in data 10-12-1986 del Notaio Dott. xxxxxxxx, del distretto Notarile di Bari , gli sposi xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, entrambi domiciliati in Bari , hanno stipulato convenzioni matrimoniali . Dal momento che il testo successivo presente nel suddetto certificato, risultava illeggibile, ho ritenuto opportuno chiedere copia all' Archivio Notarile di Bari , del suddetto atto Notarile di convenzione ,matrimoniale (da All.-D3 ad All.-D7) .Da tale atto si evince chiaramente che il debitore e sua moglie xxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx) a partire dal 10/12/1986, hanno adottato il regime di separazione dei beni .

Preciso che il debitore ha acquistato il bene oggetto del procedimento in data 25/11/2011.

3.PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO (ALL.E)

L'immobile oggetto del procedimento , avente i seguenti identificativi catastali:

Fg 48, p.lla 1054, sub8 , C/1 ,negozi e botteghe.

(N.B. Al momento della stipulazione dell'atto, l'immobile era identificato con una differente particella e pertanto aveva i seguenti identificativi catastali :fg 48, p.lla 1048,sub8)

E' diventato di proprietà di :

xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxx

tramite atto di compravendita (All.-E) del Notaio xxxxxxxx del 25-11-2011 , repertorio 49586 raccolta 10461, trascritto n.65 del 28-11-2011, presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Bari, al numero generale 48657 e al numero particolare 32288. Registrato a Bari il 25/11/2021 al n.350021 1T.

4. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DAL CREDITORE (All.-H)

La documentazione prodotta dal creditore precedente, che consiste in un Certificato notarile (All.-H), a firma del Notaio Dottor. xxxxxxxxx, con studio in xxxxxxxxx alla Via xxxxxxxxx, iscritto nel ruolo del collegio Notarile del Distretto di xxxxxxxxx, relativa all'immobile in oggetto è completa:

Infatti dopo una mia attenta analisi, risulta che:” la suddetta certificazione notarile sostitutiva, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento”.

Inoltre sussiste:” una continuità delle trascrizioni degli atti d'acquisto derivativo od originario riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento, fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa”.

Preciso che uno dei gravami presenti sull'immobile, correttamente indicato dal Notaio nella certificazione, è stato cancellato in data successiva al deposito della certificazione notarile da parte del creditore (All.-H), come ho evidenziato in giallo al successivo punto 3) del paragrafo 12.

Va precisato che:

La data di trascrizione del pignoramento è: 17-09-2020. Reg Gen 35654 Reg.Part 25105 (da All.-A31 a All.-A32) e pertanto la certificazione notarile doveva indicare, come del resto ha fatto, un atto di provenienza dell'immobile, risalente ad almeno 20 anni prima del 2020 e quindi doveva individuare un atto di provenienza degli immobili in oggetto, precedente al 2000. Inoltre sussiste una continuità delle trascrizioni, perché nel caso in esame, sono stati trascritti tutti gli atti di compravendita dei vari proprietari.

1) Provenienza ultraventennale dei beni oggetto del procedimento:

La certificazione notarile (All.-H) fornita dal creditore precedente, è risultata esaustiva in merito alla provenienza ultraventennale dei suddetti immobili, poiché ha individuato almeno un atto notarile di provenienza dell'immobile in oggetto, che è stato stipulato in data che precede di almeno 20 anni la data di trascrizione del pignoramento del 17-09-2020 (All.-A35 e All.-A36), e di conseguenza precedente al 2000.

Infatti nella certificazione notarile, si risale a un atto di provenienza dell'immobile in oggetto che risale al 1998, ovvero che precede di 22 anni la data di trascrizione del pignoramento (All.-A35 e All.-A36).

Nella certificazione è fornita la seguente storia del dominio:

Gli immobili oggetto del procedimento, che attualmente hanno i seguenti identificativi catastali :Fg48, p.lla 1054 sub 8 e che all'epoca avevano i seguenti identificativi catastali :fg 48, p.lla 1048, sub 8, divennero di proprietà del debitore:

- xxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx per la quota di 1/1

-tramite atto di compravendita (All.-E) del Notaio xxxxxxxxx del xxxxxxxxx, repertorio 49586 raccolta 10461, trascrizione N.°65 del 28-11-2011, presentata agli uffici di pubblicità immobiliare di Bari al numero generale 48657 e al numero particolare 32288 (da All.-A6 ad All.-7),

-dalla Società xxxxxxxxx. Sede xxxxxxxxx cod fisc. xxxxxxxxx, per la quota di 1/1.

-A sua volta alla società Società xxxxxxxxxx. con Sede in xxxxxxxxx ,
gli immobili oggetto del procedimento che attualmente hanno i seguenti identificativi catastali : fg
48,p.lla 1054 , sub 8 e che all'epoca erano identificati con i seguenti identificativi catastali Fg 48 ,
p.lla1048 , sub 8,

- sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio xxxxxxxxxx in xxxxxxxxxx del 07/10/1998
repertorio 63190/9002 , trascrizione N.°186 del 27/10/1998 (da All.-A35 ad All.-A36) presso gli
uffici di pubblicità immobiliare al numero di Registro Generale 33511 e al numero particolare
23192

-da xxxxxxxxxx sede xxxxxxxxxx , cod.fisc. xxxxxxxxxx

2)Continuità delle trascrizioni :

L'immobile oggetto della procedura è stato oggetto di due passaggi di proprietà, il primo nel
ventennio e per la precisione nel 2011 e un secondo atto ultraventennale del 1998.
Per entrambi i passaggi di proprietà ho verificato l'esistenza della relativa nota di trascrizione che
ho allegato alla presente relazione (da All.-A6 ad All.-7 e da All.-A35 ad All.-A36).

Riporto qui di seguito due suddetti passaggi di proprietà e le relative note di trascrizione :

A) trascrizione N.°65 del 28-11-2011,trascritta a Bari al numero generale 48657 e al numero
particolare 32288 (da All.-A6 ad All.-7).

Relativa all'atto di compravendita del Notaio xxxxxxxxxx del 25-11-2011, repertorio 49586 raccolta
10461 ,

A favore: - xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

Contro: Società xxxxxxxxxx. .Sede xxxxxxxxxx cod fisc. xxxxxxxxxx, per la quota di 1/1.

B) trascrizione N.°186 del 27/10/1998 (da All.-A35 ad All.-A36) trascritta a Bari al numero di
Registro Generale 33511 e al numero particolare 23192.

Relativa all'atto di compravendita del notaio Notaio xxxxxxxxxx in xxxxxxxxxx del 07/10/1998
repertorio 63190/9002 .

A Favore di : Società xxxxxxxxxx. .Sede xxxxxxxxxx cod fisc. xxxxxxxxxx, per la quota di 1/1.

Contro: - xxxxxxxxxx., sede xxxxxxxxxx , cod.fisc. xxxxxxxxxx

5.INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

LOTTO UNICO

Tipologia: Locale commerciale posto al primo piano di stabile condominiale , con vetrine e accesso
su ampia piastra pedonale, che si affaccia sul prospetto interno. Il locale è dotato inoltre di finestre
su prospetto esterno su Via Lucarelli . L'immobile fa parte di un ampio complesso residenziale
recintato, costituito da più palazzine condominiali con annessi giardini ,piani pilotis e aree a
parcheggio.

Ubicazione(All.-N).

Le coordinate geografiche della palazzina di cui fa parte l'immobile sono: **41.092700, 16.862285**

Il locale commerciale è ubicato nel Comune di Bari (BA),quartiere Poggiofranco, in Via Lucarelli
che è una traversa di Via Giulio Petroni e Via Camillo Rosalba .Per raggiungere il complesso in cui
è posto l'immobile percorrendo Via Giulio Petroni , lasciandosi il centro cittadino alle spalle e
andando verso Carbonara , bisogna svoltare a destra all'incrocio tra Via G.Petroni con Via Lucarelli

, superare l'incrocio con Via De Laurentis e proseguire diritto su Via Lucarelli , il complesso residenziale in cui è posto l'immobile in oggetto è molto ampio , di forma circolare e appare sul lato sinistro di Via Lucarelli, poco prima dello slargo che si crea all'incrocio tra Via Lucarelli e Via Don Luigi Guanella . Il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile in oggetto è recintato e circondato da giardini, porticati e piani pilotis .E' possibile varcare il recinto che circonda il complesso residenziale ,tramite un portoncino in ferro posto al civico N.°6 di Via Lucarelli o in alternativa attraverso il civico 12 ,che è costituito da un ampio varco carrabile .Una volta entrati nell'ampio cortile interno, bisogna salire attraverso un'ampia rampa , su una piastra pedonale posta al piano primo, sopra il piano pilotis, che conduce ai locali posti al piano primo .Il locale oggetto della procedura è dotato di due vetrine che affacciano sulla piastra pedonale , riportano i civici 12/6 e 12/7 e sono posti in asse con l'ampia rampa che conduce alla piastra pedonale .

Suddivisione dei vari ambienti (All.-L):

Il locale commerciale in oggetto è composto da :

- un vano 1 a cui si accede dalla porta d'ingresso al locale , dotato di una ampia vetrina che affaccia sulla piastra pedonale . Il vano in esame è separato da una parete vetrata divisoria in alluminio nero e vetro dal vano 2 , descritto di seguito.
- un vano 2 che è posto al confine con il vano 1, descritto al punto precedente e accessibile da questo attraverso una porta presente nella suddetta parete divisoria in vetro e alluminio .Anche il vano due in esame è dotato di un'ampia vetrina che si affaccia sulla piastra condominiale pedonale .Il vano 2 in esame è inoltre dotato di una finestra che affaccia sul giardino condominiale sottostante, posto sul prospetto frontale su Via Lucarelli.
- un vano 3 che è raggiungibile attraverso una porta presente nel suddetto vano 2 .Tale vano di 15 mq è il più piccolo tra i tre presenti nel immobile ed è dotato di una finestra che affaccia sul sottostante giardino condominiale, posto sul prospetto frontale su Via Lucarelli .
- un bagno accessibile attraverso una porta, presente nel suddetto vano 2 .E' dotato di una finestra con affaccio sul sottostante giardino condominiale ,posto sul prospetto frontale su Via Lucarelli .

Confini (All.-C4)

Il locale commerciale oggetto del procedimento confina:

- a Nord-Ovest con giardino condominiale posto su Via Lucarelli.
- a Sud-Est confina con piastra pedonale condominiale interna.
- a Nord-Est confina con locale di altra proprietà.
- a Sud -Ovest confina con locale di altra proprietà.

Dati catastali (All.-C):

È identificato al catasto con i seguenti dati:

Intestato : xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx. xxxxxxxxx.Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni.

Locale commerciale (All.-C1 ad All.-C3):

-Foglio 48 , P.Illa 1054 , sub 8 ,Zona Censuaria 2, Categoria C/1(Negozi e Botteghe) . Classe 4. Consistenza 72 mq . Superficie Catastale Totale 79 mq .Rendita Euro 2461,64.Dati derivanti da :Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in Visura dei dati di Superficie.

Indirizzo :Via Antonio Lucarelli n.12/6 n.12/7, piano 1.

Annotazioni :di stadio :costituita dalla soppressione della particella ceu fgl 48 pla 1048 sub 8 per allineamento mappe.

La superficie commerciale totale dell'immobile oggetto del procedimento è pari a mq 85mq
Riporto qui di seguito i criteri da me adottati per il calcolo della superficie commerciale degli immobili in oggetto, in analogia con quanto riportato nel Dpr 138/98, Allegato C.

La superficie commerciale del locale commerciale è pari a 85 mq ed è stata così calcolata:

- 1) La superficie lorda coperta totale pari a mq 85.
- 2) Nell'immobile in esame non sono presenti spazi di pertinenza coperti o scoperti quali balconi, terrazzi, mansarde, giardini, cantine etc, pertanto ai fini del calcolo della superficie commerciale, la superficie commerciale coincide con la superficie lorda coperta.

Va precisato che la superficie lorda è costituita da:

- superficie netta calpestabile.
- dalla superficie occupata da tramezzi interni, fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzera e per uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie dei muri perimetrali esterni, computati per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm.

IN CONCLUSIONE LE SUPERFICIE DEL LOCALE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO SONO :

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = **85MQ**
TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA = **85MQ**
TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA = **74 MQ.**

Prezzo base: 128000€

6. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO URBANISTICO (da All.-B)

Pratiche edilizie svolte e Difformità rispetto al progetto approvato:

Il locale commerciale in oggetto, fa parte di uno stabile realizzato dalla Cooperativa "Poggioverde" tramite la Licenza di Costruzione N.347/75, rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Bari il 03/02/1976.(All.-B).

La suddetta Licenza edilizia costituiva una variante della Licenza di Costruzione N.°1052 del 13/09/1972.

Facendo un confronto tra lo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo (All.-L) e le planimetrie dei progetti dei progetti approvati, rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Bari, (All.B6), si possono riscontrare le seguenti difformità, che sono sanabili.

Difformità sanabili presenti nel locale commerciale :

Analizzando gli elaborati grafici(All.-B6) allegati alla licenza di costruzione N.°347/75 rilasciata dal Comune di Bari in data 03/02/1976, si evince che il progetto approvato prevedeva che l'immobile in oggetto fosse costituito da un cosiddetto "open-space", nei disegni infatti era presente un solo unico vano, oltre un piccolo bagno individuato da due tramezzi.

Al momento del mio sopralluogo, invece, l'immobile è risultato diviso in tre distinti vani, realizzati attraverso divisori in laminati plastici, alluminio e vetro, riportati nel mio rilievo (All.-L).

Il bagno esistente è risultato invece conforme al progetto approvato .

Per sanare, le suddette difformità indicate al punto precedente, si dovrà presentare una Scia, cosiddetta "in sanatoria" , al costo di 1000 euro, oltre 130 euro per diritti di segreteria.

Ai suddetti costi da sostenere, va aggiunto l'onorario di un tecnico abilitato che dovrà redigere la suddetta pratica edilizia. Da indagini di mercato, ho stimato un onorario di circa 1000 euro, che comprenderà anche i costi per l'aggiornamento catastale da parte del tecnico .

Lo stabile di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura è dotato di una Autorizzazione di Abitabilità , rilasciata dal Comune di Bari in data 18-11-1977(da All.-B7 ad All.-B10). L'abitabilità è unica per più palazzine ,pertanto ho evidenziato nell'allegato la parte relativa all'immobile oggetto della procedura.

7.IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All.-C)

L'immobile in oggetto risulta catastalmente intestato a:

1	XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX	Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXX	(1)proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni
---	---	------------------------	---

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	1054	8	2		C/1	4	72MQ	Totale :79mq	Euro 2461,64	VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
	Indirizzo	VIA ANTONIO LUCARELLI N.°12/6 -12/7 piano 1										
	Annotazioni	Di stadio :costituita dalla soppressione della particella ceu sez fg48 pla 1048 sub 8 per allineamento mappe										

L'immobile appartiene alla categoria di destinazione C/1, con la quale s'identificano Negozi e Botteghe :

Negozi e botteghe, compresi i ristoranti (vedi circolare n.127 del 18/7/1939), le pizzerie, le panetterie (intese come locali di vendita al minuto del pane), le trattorie, i caffè ed i bar ed i ristoranti compresi nel recinto di una stazione ferroviaria o di un aeroporto o di una fiera campionaria; i locali occupati da barbieri o parrucchieri, modiste, orologiai; gli uffici telefonici; le ricevitorie postali (anche se dotati di blindatura e locali di sicurezza per accogliere i valori), i banchi del lotto, le biglietterie e le sale di aspetto delle linee automobilistiche di servizio pubblico; gli ambulatori medici e le rivendite di giornali, riviste e di tabacchi quando, rispettivamente, la professione o l'esercizio di vendita si svolge in comuni locali che hanno l'ingresso da strada pubblica e le comuni caratteristiche dei locali per bottega; agenzie e sportelli bancari e di cambio, agenzie di assicurazione (vedi anche categoria D/5), agenzie di viaggio; quanto di altro è previsto nei §§ 2.3 e 3.1.3 lettere a) e b) della circolare 16 maggio 2006, n.4, nel provvedimento del 02 gennaio 2007 dell'Agenzia del territorio, correlativo all'articolo 2, comma 40, del decreto legge 3 ottobre 2006, n.262 e nelle circolari n.4 del 13 aprile 2007, anche essa della citata Agenzia. (il Catasto dei fabbricati, xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx Editore).

Incongruenze catastali

Sono risultate le seguenti incongruenze catastali:

- Confrontando la planimetria catastale allegata alla presente relazione (All.-C5), con il rilievo da me eseguito in sede di sopralluogo (All.-L), si evince che nella planimetria catastale l'immobile è costituito da un unico vano, oltre ad un piccolo vano che ospita il bagno, mentre in realtà l'immobile al momento del mio sopralluogo era suddiviso in tre vani, oltre un piccolo vano che ospita il bagno, tramite tre pareti realizzate in vetro alluminio e materiali plastici.

8.DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Tipologia: Locale commerciale posto al piano primo di stabile condominiale, con affaccio tramite due ampie vetrine su ampia piastra pedonale, posta su ampio atrio interno e dotato di due finestre con affaccio sul sottostante giardino condominiale posto lungo Via Lucarelli.

Composizione interna (All.-L):

-entrando nel locale commerciale si accede a un **vano 1**, di dimensioni medie, dotato di vetrina con affaccio sulla piastra pedonale e separato tramite una vetrata in vetro e alluminio dal successivo vano 2.

-attraverso il suddetto vano 1 si accede a un secondo **vano 2**, di ampie dimensioni e dotato di vetrina con affaccio sulla piastra pedonale del prospetto interno e di una finestra che affaccia sul sottostante giardino condominiale posto lungo Via Lucarelli.

-attraverso una porta presente nel precedente vano 2, si accede ad un **vano 3** di dimensioni più piccole, dotato di una finestra che affaccia sul sottostante giardino condominiale posto lungo Via Lucarelli.

-attraverso una porta presente nel precedente vano 2, si accede ad un **bagno** di piccole dimensioni, dotato di una finestra che affaccia sul sottostante giardino condominiale posto lungo Via Lucarelli.

Vano	Altezza in metri	SUPERFICIE NETTA dei singoli vani	Coefficiente adottato per calcolo della	Esposizione	Condizioni di manutenzione
-------------	-------------------------	--	--	--------------------	-----------------------------------

		mq	superficie commerciale.		
Vano 1	2,90m	24 mq	1	Sud-Est	Buone
Vano 2	2,95m	32 mq	1	Sud-Est Nord-Ovest	Buone
Vano 3	2,95m	15mq	1	Nord-Ovest	Buone
Bagno	2,95m	2mq	1	Nord-Ovest	Buone

MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale = superficie lorda coperta + le superfici lorde coperte o scoperte delle pertinenze di ornamento o accessorie , ridotte con appositi coefficienti riduttivi dedotti dall'allegato B del Dpr 138/98.

Nel caso in esame l'immobile è privo di pertinenze di ornamento o accessorie quali balconi , terrazze , cantine , mansarde , giardini etc. pertanto la superficie commerciale coincide con la superficie lorda.

Va precisato che la superficie lorda è costituita da:

- superficie netta calpestabile.
- dalla superficie occupata da tramezzi interni, fino uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzera e per uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie dei muri perimetrali esterni computati per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm.

Pertanto:

Superficie Lorda = 85mq

Superficie lorda delle pertinenze di ornamento o accessorie = 0mq

Superficie Commerciale = 85mq

IN CONCLUSIONE LA SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO E' PARI A 85 MQ

Finiture:

-Pavimenti:

In tutti i vani del locale commerciale, i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica di un unico formato, di colore chiaro, con finitura lucida e superficie a effetto martellato, di recente realizzazione ,sono di qualità media e in buono stato di manutenzione .

-Rivestimento pareti:

-Le pareti del locale perimetrali sono intonacate e tinteggiate di bianco ,

-le pareti divisorie dei tre vani sono realizzate con pareti divisorie da ufficio in pannelli coibentati in laminato plastico, e in alluminio anodizzato nero e vetro.

-nel bagno, le pareti sono rivestite con piastrelle datate, probabilmente risalenti all'epoca di realizzazione dell'edificio , ma sono tutto sommato in buone condizioni di manutenzione.

Nel complesso le pareti del locale commerciale sono in buono stato, non sono presenti macchie di umidità, crepe, distacchi d'intonaco, la tinteggiatura è in buone condizioni manutentive e le pareti divisorie sono realizzate con pannelli di alluminio e vetro e sono in ottime condizioni e di recente realizzazione.

-Porte interne:

-Il bagno ha una porta in legno tamburato dipinto di bianco in buone condizioni ma di tipo datato, i due vani adibiti ad ufficio, hanno invece due porte di recente realizzazione, in ottime condizioni e sono realizzate, l'una in alluminio anodizzato nero e vetro e l'altra in alluminio e laminati plastici.

-Porta esterna:

- La porta d'ingresso è in alluminio anodizzato nero e vetro.

-Infissi esterni:

-Gli infissi delle vetrine lungo la piastra pedonale sono in alluminio anodizzato nero e vetro e sono di recente realizzazione e in ottime condizioni manutentive, mentre gli infissi delle finestre sul prospetto lungo Via Lucarelli, sono in legno, privi di vetrocamere, probabilmente risalenti all'epoca di realizzazione dell'edificio, ma sono tutto sommato in buone condizioni di manutenzione.

-Sanitari bagni:

Sono in ceramica bianca, di qualità media, non di recente installazione anche se in buono stato di manutenzione.

Impianti:

-E' presente un impianto elettrico con fili sotto traccia.

-è presente un impianto idrico fognario.

-è presente un impianto di riscaldamento-condizionamento, costituito da pompe di calore con unità esterne e split interni.

Alla presente perizia è allegata una APE, attestato di prestazione energetica del locale commerciale in oggetto (All.-G), redatto il 18/02/2019, che attesta che l'edificio è classificato con classe energetica D.

-caratteristiche strutturali:

L'immobile è realizzato con la classica struttura con travi e pilastri in cemento armato e solai in laterocemento.

9.EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (es.posti auto comuni ,giardino ecc.)

L'edificio fa parte di un condominio che è dotato di ampie aree di verde condominiale.

10.STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo l'immobile era condotto in locazione alla xxxxxxxx Bari alla Via xxxxxxxx.iva xxxxxxxx nella persona del socio accomandatario Sig. xxxxxxxx nato a xxxxxxxx, il xxxxxxxx xxxxxxxx.

Il contratto è stato stipulato il 25/03/2019 al numero 5846, serie 3T, ed ha una durata di 6 anni.

Alla presente ho allegato copia del suddetto contratto di locazione(All.-F), così come consegnatomi dall'Agenzia delle entrate, previa richiesta di accesso agli atti.

11.INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI LE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE CONDOMINIALE (All.-i)

Come previsto dalla procedura ho richiesto allo Studio xxxxxxxxx, che amministra il condominio di cui fa parte l'immobile in oggetto ,informazioni in relazione alla regolarità dei pagamenti del condominio, in merito all'immobile in oggetto, l'importo delle spese fisse , l'esistenza di eventuali cause in corso , l'esistenza di lavori di manutenzione deliberati, la presenza di spazi condominiali di pertinenza dell'immobile etc.

Riporto qui di seguito quanto comunicatomi in data 28/07/ 2022 (All.-i) dallo Studio Valentini (All.-i).

Studio xxxxxxxxx
Via xxxxxxxxx -70123 Bari (BA)
Telefono xxxxxxxxx - Email: xxxxxxxxx
PEC: xxxxxxxxx
Bari, 28/07/2022

Preg.mo CTU Arch

Massimo Moramarco

Sede

Oggetto: Risposta Sua pec del 27/07/2022

Egregio Dott. Arch. Massimo Moramarco, in riferimento all'esecuzione immobiliare n. 273/20, sono a comunicarLe quanto segue:

- > La quota condominiale mensile per le manutenzioni ordinarie è pari ad Euro 42,00=
- > Quota lavori rampa primo piano pilotis pari ad Euro 1.104,16= (anno 2019)
- > Le quote condominiali sono regolarmente versate dal conduttore xxxxxxxxx
- > Non ci sono cause in corso
- > Il condominio è dotato di un giardino condominiale
- > Resta da definire il conguaglio al 31/12/2021 per spese di competenza dell'immobile

L'importo annuo delle spese inerente l'immobile oggetto di esecuzione si aggirano sugli Euro 800,00 circa e con delibera di Giugno 2021, il condominio ha dato mandato alla ditta CN Energia Sri per la pratica di studio di fattibilità superbonus 110% e, nel mese di Settembre 2022 ci sarà consegnato progetto di fattibilità e di esecuzione lavori da eseguirsi.

Cordiali saluti

12.FORMALITA' CHE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE, DEL PIGNORAMENTO HANNO INTERESSATO LE SUDETTE UNITA' IMMOBILIARI (All.-A)

Si precisa che la data in cui è stato trascritto il pignoramento effettuato dal creditore precedente è: 17/09/2020 (da All.-A31 ad All.-A32).

Pertanto dovendo analizzare le formalità dei proprietari dell'immobile pignorato, che si sono succeduti nei 20 anni precedenti alla suddetta data di trascrizione del pignoramento effettuato dal

creditore, il periodo ventennale che ho analizzato, parte dal 2000 ed è terminato il 30-08-2021, data in cui ho effettuato la mia ispezione ipotecaria.

I soggetti che sono stati proprietari dell'immobile in oggetto nel ventennio e che pertanto ho analizzato nella mia ispezione ipotecaria sono:

1) xxxxxxxxxx - xxxxxxxxxx - partita iva xxxxxxxxxx (All.-37)
e la relativa società omonima :
xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx - xxxxxxxxxx - partita iva xxxxxxxxxx (All.-37)

2) xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx cod fisc xxxxxxxxxx (da All.-A1 ad All.-A5)

A seguito della ispezione ipotecaria innanzi descritta, sono pertanto risultate le seguenti due formalità pregiudizievoli, riportate nell'Allegato A , che sono tra l'altro quelle individuate nella certificazione notarile fornita dal creditore precedente , che pertanto anche in questa parte è risultata completa ed esaustiva. Va tuttavia sottolineato che una delle formalità pregiudizievoli riportate nella Certificazione Notarile prodotta dal creditore (All.-H) e per la precisione la numero 2 riportata nell'All.-H4 , è stata cancellata di recente e pertanto in data successiva alla redazione della Certificazione Notarile , ovvero tramite annotazione trascritta il 03-08-2022, alla Conservatoria di Bari (da All.-A24 ad All.-A25) , formalità di riferimento da All.-A19 ad All.-A23.Ho comunque riportato tale formalità per completezza ,al successivo punto 3.

1) Vedi ALL.A31 e ALL.-A32

NOTA DI TRASCRIZIONE

Presentazione n.18 del 17/09/2020

Registro generale:35654

Registro particolare :25105

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione:ATTO GIUDIZIARIO

Data:18 /08/2020

Numero di repertorio:4589

Pubblico ufficiale :UNEP TRIBUNALE DI BARI

Cod fisc. 931 235 80727

Sede: BARI (BA)

Dati relativi alla convenzione :

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica: NO

Altri dati :

Sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A

Richiedente: xxxxxxxxxx

Codice Fiscale : xxxxxxxxxx

Dati riepilogativi

Unità negoziali:1 Soggetti a favore: 1 Soggetti contro: 1

SEZIONE B -IMMOBILI

Unità negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: A662-BARI (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana: foglio: 48 Particella: 1054

Subalterno: 8

Natura: C1-NEGOZI E BOTTEGHE

Consistenza:72 metri quadri

Indirizzo: VIA A. LUCARELLI

N.Civico: 12

Scala :D

Piano : 1

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune: A662-BARI (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana: foglio: 48 Particella: 1048

Subalterno: 8

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1

In qualità di: FAVORE

denominazione o ragione sociale :xxxxxxxxx

Sede : xxxxxxxxxxx

Cod Fisc: xxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto:PROPRIETÀ

Per la quota di: 1/1

Contro :

Soggetto n.1

In qualità di CONTRO

Cognome: xxxxxxxxxxx

Nome: xxxxxxxxxxx

Nato: xxxxxxxxxxx

a: xxxxxxxxxxx

Sesso:M

Codice fiscale : xxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale :n.1

Per il diritto di: PROPRIETÀ

Per la quota di: 1/1

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'IMPORTO PER IL QUALE VIENE TRASCRITTO IL PIGNORAMENTO E' DI EURO 67602,47 OLTRE INTERESSI , SPESE, DIRITTI E ONORARI DI PRECETTO.

2) Vedi ALL.A8 - e ALL.-A12

NOTA DI ISCRIZIONE

Presentazione n.66 del 28/11/2011

Registro generale: 48658

Registro Particolare: 9745



SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 25/11/2011

Numero di repertorio: 49587/10462

Notaio: xxxxxxxxxx

cod.fisc. xxxxxxxxxx

Sede: xxxxxxxxxx



Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio : IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da : 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale : €114.000,00

Tasso interesse annuo : 5,2%

Tasso interesse semestrale:

Interessi:

Spese:

Totale: €228.000,00

Presenza di condizione risolutiva :

Durata : 10 anni

Termine dell'ipoteca :

Stipulazione contratto unico : SI

Altri dati



Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali: 1

Soggetti a favore: 1

Soggetti contro: 1

SEZIONE B -IMMOBILI

Unità negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: A662-BARI (BA)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: foglio: 48

Particella: 1048

Subalterno: 8

Natura: C1-NEGOZI E BOTTEGHE

Consistenza: 72 metri quadri

Indirizzo: VIA A. LUCARELLI

N.Civico: 12/6 12/7

Piano : 1



SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1





In qualità di : CREDITORE IPOTECARIO
denominazione o ragione sociale : xxxxxxxxxx
Sede : xxxxxxxxxx
Cod Fisc: xxxxxxxxxx
Domicilio Ipotecario eletto : xxxxxxxxxx
Relativamente all'unità negoziale n. 1
per il diritto di : PROPRIETÀ
per la quota di : 1/1

CONTRO :

Soggetto n.1
In qualità di : DEBITORE IPOTECARIO
Cognome : xxxxxxxxxx
Nome : xxxxxxxxxx
Nato il : xxxxxxxxxx
A : xxxxxxxxxx
Sesso : M
Cod Fisc: xxxxxxxxxx
Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di : 1/1
In regime di : SEPARAZIONE DI BENI

Debitori non datori d'ipoteca

Soggetto n.1
In qualità di : DEBITORE NON DATORE
Cognome : xxxxxxxxxx
Nome : xxxxxxxxxx
Nata il : xxxxxxxxxx
A : xxxxxxxxxx
Sesso : F
Codice Fiscale : xxxxxxxxxx

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

I TERMINI DI SEGUITO ELENCATI, RICHIAMATI ALL'INTERNO DEL "CONTRATTO" HANNO IL SIGNIFICATO PER CIASCUNO DI ESSI, QUI DI SEGUITO INDICATO: "CLAUSOLE ONEROSE": INDICA LE CLAUSOLE DEL: -"CONTRATTO" RELATIVE AGLI INTERESSI DI MORA (ARTICOLO 5); SPESE E REGIME FISCALE (ARTICOLO 7); - DELL'ALLEGATO CAPITOLATO RELATIVE ALLE MODALITÀ¹ PER L'EROGAZIONE E OBBLIGHI DEL MUTUATARIO (ARTICOLO 1); AGLI OBBLIGHI ASSICURATIVI (ARTICOLO 2); OBBLIGHI RELATIVI AGLI IMMOBILI IPOTECATI (ARTICOLO 4); PAGAMENTI E ONERI FISCALI (ARTICOLO 6); DIMINUZIONE DELLA GARANZIA (ARTICOLO 10); DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 11); CONDIZIONI RISOLUTIVE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 12); EFFETTI DELLA DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 13); IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI (ARTICOLO 14); PROVA DEL CREDITO (ARTICOLO 16); ONERI, COMMISSIONI E SPESE (ARTICOLO 20). "COMUNE": INDICA BARI "CONTRATTO": INDICA IL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, LE SUE PREMESSE ED OGNI SUO ALLEGATO "DATA DI INIZIO AMMORTAMENTO": INDICA IL GIORNO 1 GENNAIO 2012 "DIPENDENZA DELLA BANCA": INDICA, - AGLI EFFETTI DELL'IPOTECA: BARI VIA xxxxxxxxxx. - AD OGNI ALTRO EFFETTO DEL "CONTRATTO" COME PER QUALSIASI GIUDIZIO: BARI

VIA DANTE ALIGHIERI N.32/40,PRESSO LA SEDE LOCALE DELLA xxxxxxxxx S.P.A.. "DOMICILIO":
INDICA: - IN RELAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA: VIA xxxxxxxxx 70100 BARI "IMMOBILE
OGGETTO D'IPOTECA": INDICA L'IMMOBILE SITO AL VIALE DE LAURENTIS N.12 - 70100 BARI,
IDENTIFICAZIONE CATASTALE (DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DA COSTITUIRE IN GARANZIA,
RIPORTATA NELLA PERIZIA E NELLA RELAZIONE NOTARILE PRELIMINARE) IMMOBILE SITO IN BARI
ALLA VIA ANTONIO LUCARELLI (GIÀ TRAVERSA 23 DI VIALE DE LAURENTIS) N.12/6 E N.12/7, E
PRECISAMENTE: -LOCALE COMMERCIALE POSTO AL PIANO PRIMO DELLA SCALA D CIVICO SEI (6) ,
AVENTE ACCESSO DALLA ZONA PIASTRA DI CAMMINAMENTO, CONTRADDISTINTO DAI NUMERI
CIVICI 12/6 E 12/7 E CON LA LETTERA "M" , COMPOSTO DA UN LOCALE ED UN SERVIZIO, DELLA
SUPERFICIE DI CIRCA METRI QUADRATI SETTANTADUE (MQ.72); CONFINI IN CONTORNO DA NORD:
VIA LUCARELLI, PROPRIETÀ' DI TERZI, ZONA PIASTRA DI CAMMINAMENTO, PROPRIETÀ' DI TERZI.
DETTO IMMOBILE E¹ ATTUALMENTE DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI AL
FOGLIO 48, PARTICELLA 1048, SUBALTERNO 8, VIA ANTONIO LUCARELLI, 12/6, PIANO 1, CATEG. C/1,
CLASSE 4, CONS. METRI QUADRI 72, RENDITA EURO 2.461,64, DI PROPRIETÀ' DELLA "PARTE DATRICE
D'IPOTECA" "IMPORTO DEL MUTUO": INDICA, L'IMPORTO DI EURO 114.000,00
(CENTOQUATTORDICIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) "IMPORTO DELL'IPOTECA": INDICA LA SOMMA DI
EURO 228.000,00 (DUECENTOVENTOTTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) "IMPORTO EROGATO": INDICA
L'IMPORTO DI EURO 112,172,55
(CENTODODICIMILACENTOSETTANTADUE VIRGOLA CINQUANTACINQUE) "IMPORTO TRATTENUTO":
INDICA L'IMPORTO COMPLESSIVO DELLE SOMME TRATTENUTE INDICATE NEL CONTEGGIO DI
EROGAZIONE PARI AD EURO 1.827,45 (MI LLEOTTO CENTO VENTI SETTE VIRGOLA
QUARANTACINQUE) "IMPOSTA SOSTITUTIVA": INDICA LA MISURA DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA
APPLICABILE AL "MUTUO" IN RELAZIONE ALLO "SCOPO" DICHIARATO IN "CONTRATTO" DALLA
"PARTE MUTUATARIA", PARI ALLO 0,25% (ZERO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO)
DELL'"IMPORTO DEL MUTUO", OVVERO PARI A EURO 285,00 (DUECENTOOTTANTACINQUE VIRGOLA
ZERO ZERO). RESTA COMUNQUE FERMO CHE - SALVA L'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 20 DEL
D.P.R. N.601/1973 NEL TESTO MODIFICATO DALL'ARTICOLO 1, COMMA 160, DELLA LEGGE 24
DICEMBRE 2007 N.244 - QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, L'IMPOSTA TRATTENUTA RISULTASSE
INFERIORE A QUELLA EFFETTIVAMENTE DOVUTA DALLA "BANCA", QUEST'ULTIMA ESERCITERÀ' LA
RIVALSA NEI CONFRONTI DELLA "PARTE MUTUATARIA". "MUTUO": INDICA IL FINANZIAMENTO
CONCESSO CON IL PRESENTE "CONTRATTO" DELL'IMPORTO DI EURO 114.000,00
(CENTOQUATTORDICIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) "PERIODO DI PREMMORTAMENTO": INDICA IL
PERIODO DECORRENTE IL 9 DICEMBRE 2011 E SCADENTE IL 31 DICEMBRE 2011. "PIANO DI
AMMORTAMENTO": INDICA I TERMINI E LE MODALITÀ' DI RIMBORSO DEL MUTUO DI SEGUITO
RIPORTATE: LA DURATA SARA' DI 120 (CENTOVENTI) MESI (10 (DIECI) ANNI) E IL RIMBORSO
AVVERRÀ' MEDIANTE N.120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DELLA
QUOTA CAPITALE E DEGLI INTERESSI, AVENTI SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE E
AMMONTANTI CIASCUNA A EURO 1.220,32 (MILLEDUECENTOVENTI VIRGOLA TRENTADUE). L'INIZIO
DELL'AMMORTAMENTO VIENE FISSATO AL GIORNO 1 GENNAIO 2012 E QUINDI LA PRIMA RATA
SCADRÀ' IL 31 GENNAIO 2012 E L'ULTIMA IL 31 DICEMBRE 2021. "SCOPO": LA "PARTE MUTUATARIA"
DICHIARA CHE IL "MUTUO" E' FINALIZATO A SCOPI DIVERSI RISPETTO ALL'ACQUISTO,
COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE.
"TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE": INDICA IL 5,56000000% (CINQUE VIRGOLA
CINQUANTASEMILIONI PER CENTO) "TASSO DI INTERESSE": INDICA IL TASSO DI INTERESSE, SULLA
BASE DEL QUALE VERRANNO CALCOLATI GLI INTERESSI SUL "MUTUO", CHE LA "PARTE
MUTUATARIA" SI IMPEGNA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, PRECISAMENTE PARI AL TASSO DEL
5,20000000% (CINQUE VIRGOLA VENTIMILIONI PER CENTO) NOMINALE ANNUO. GLI INTERESSI
SARANNO CALCOLATE, SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOESSANTA) GIORNI E UN MESE
DI 30 (TRENTA) GIORNI, IN VIA MENSILE POSTICIPATA. "TASSO DI PREMMORTAMENTO": INDICA IL
TASSO PARI ALLO 0,44166664% (ZERO VIRGOLA
QUARANTAQUATTROMILIONICENTOSessantaseimilaseicentosestantaquattro PER CENTO)
MENSILE "TASSO SOGLIA ANTIUSURA": INDICA IL 10,40000000% (DIECI VIRGOLA QUARANTAMILIONI
PER CENTO). LA "BANCA" CONCEDE ALLA "PARTE MUTUATAREA" IL "MUTUO" AI SENSI DEL
PROPRIO STATUTO E DEGLI ARTICOLI 10, 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385
(TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA). IL "MUTUO" VIENE CONCESSO
AI PATTI E CON GLI OBBLIGHI RECATI DALLE NORME DI LEGGE VIGENTI IN MATERIA E DAL CODICE
CIVILE, DAL "CONTRATTO" E DAL CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI ALLEGATO AL
"CONTRATTO" SOTTO LA LETTERA "B". IL "MUTUO" VIENE EROGATO IN UNICA SOLUZIONE
CONTESTUALMENTE ALLA STIPULAZIONE DEL "CONTRATTO" DALLA "BANCA" ALLA "PARTE
MUTUATARIA" CHE DICHIARA DI RICEVERE L'"IMPORTO DEL MUTUO", DI CUI DA' AMPIA E FINALE

QUIETANZA. LA "PARTE MUTUATARIA" RIVERSA ALLA "BANCA", L'IMPORTO DEL MUTUO", CHE VIENE TEMPORANEAMENTE COSTITUITO COME PEGNO IRREGOLARE INFRUTTIFERO. L'IMPORTO EROGATO, PARI ALL'IMPORTO DEL MUTUO, AL NETTO DELL'IMPORTO TRATTENUTO E COSTITUITO DALLE SINGOLE VOCI DETTAGLIATAMENTE RIPORTATE NEL DOCUMENTO CONTABILE CHE LA PARTE DICHIARA DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA SARA' SVINCOLATA A FAVORE DELLA PARTE MUTUATARIA STESSA CON VALUTA 15 (QUINDICI) GIORNI DA OGGI (COMPRENDENDO NEL COMPUTO ANCHE TALE GIORNO), DOPO CHE LA PARTE MUTUATARIA, A SUA CURA E SPESE, ENTRO E NON OLTRE 45 (QUARANTACINQUE) GIORNI DA OGGI (COMPRENDENDO NEL COMPUTO ANCHE TALE GIORNO), ABBAIA PROVVEDUTO A PRODURRE ALLA BANCA LA DOCUMENTAZIONE INDICATA ALL'ARTICOLO 1 DEL CAPITOLATO. SULLE SOMME EROGATE SARA' APPLICATO IL TASSO DI INTERESSE DI CUI IN SEGUITO. AI SOLI FINI DI QUANTO PREVISTO DALLA DELIBERAZIONE CICR DEL 4 MARZO 2003 E DALLE ISTRUZIONI DI VIGILANZA DELLA BANCA DITALIA IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI, LA "PARTE MUTUATARIA" PRENDE ATTO, DELLA MISURA DEL "TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE" RELATIVA AL "MUTUO", RIPORTATO ANCHE NEL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "C". LA "PARTE MUTUATARIA" SI OBBLIGA A: - CORRISPONDERE ALLA "BANCA" SUL "MUTUO", GLI INTERESSI, CALCOLATI APPLICANDO IL "TASSO DI INTERESSE". PER QUANTO RIGUARDA GLI INTERESSI RELATIVI AL PERIODO DI PRE AMMORTAMENTO LA BANCA PROVVEDERA¹ A TRATTENERE IN OCCASIONE DELLO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE IN PEGNO, L'IMPORTO CORRISPONDENTE A TALI INTERESSI CALCOLATI APPLICANDO IL TASSO DI PRE AMMORTAMENTO A DECORRERE DAL QUINDICESIMO GIORNO DA OGGI E FINO AL GIORNO ANTECEDENTE LA DATA DI INIZIO AMMORTAMENTO. - RIMBORSARE IL "MUTUO" SECONDO QUANTO STABILITO ALLA VOCE "PIANO DI AMMORTAMENTO", DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 1 - DEFINIZIONI. PER IL "PIANO DI AMMORTAMENTO" DEL "MUTUO" SI ALLEGA AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "D" LA RELATIVA TABELLA. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA PARI ALL'¹ IMPORTO DELL'IPOTECA", LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PRE AMMORTAMENTO AL TASSO, CHE, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA, VIENE FISSATO IN MISURA PARI AL "TASSO SOGLIA ANTIUSURA" (FATTI SALVI I CRITERE DI DETERMINAZIONE E VARIAZIONE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI 4 E 5), GLI INTERESSI DI MORA AL TASSO INDICATO IN PRECEDENZA, LE SPESE E ACCESSORI (QUALI GLI ONERI CONTRATTUALMENTE STABILITI PER I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO; LE SPESE DI GIUDIZIO E QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 COD.CIV; I PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO E IL FULMINE, I RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE) E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E DEGLI ATTI AGGIUNTIVI E DI QUIETANZA SUSSEGUENTI. SONO FATTE SALVE LE DISPOSIZIONI INDEROGABILI DEL CODICE DEL CONSUMO DI CUI AL D. LGS. 6 SETTEMBRE 2005 N. 206; NON PRODUCONO EFFETTO, PERTANTO LE CLAUSOLE DEL CONTRATTO E DEL CAPITOLATO ALLEGATO, CHE POSSONO ESSERE RITENUTE IN CONTRASTO CON LA SUDETTA DISCIPLINA. LA "BANCA" ELEGGE SPECIALE DOMICILIO PRESSO LA "DIPENDENZA DELLA BANCA". LA "PARTE MUTUATARIA" E LA "PARTE DATRICE D'IPOTECA", A TUTTI GLI EFFETTI DEL CONTRATTO ELEGGONO DOMICILIO PRESSO IL PROPRIO "DOMICILIO" O, IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL "COMUNE".

3) N.B.LA SEGUENTE FORMALITA' ERA STATA INSERITA NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE DEL CREDITORE PROCEDENTE , MA NEL CORSO DELLA MIA ISPEZIONE IPOTECARIA DI CONTROLLO ,HO CONSTATATO CHE RISULTA CANCELLATA RECENTEMENTE E PERTANTO IN DATA SUCCESSIVA ALLA REDAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE .HO RITENUTO COMUNQUE OPPORTUNO RIPORTARLA PER COMPLETEZZA:

Vedi ALL.A19 e ALL.-A25

NOTA DI ISCRIZIONE

Presentazione n.91 del 01/06/2016

Registro generale:24543

Registro Particolare: 3320

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 24/05/2016

Numero di repertorio: 3633/2016

Autorità emittente : TRIBUNALE DI BARI

Cod fisc. 800 183 50720

Sede: BARI (BA)



Dati relativi all'ipoteca o al privilegio :

Specie dell'ipoteca o del privilegio : IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da : 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale : € 237.080,67

Tasso interesse annuo :

Tasso interesse semestrale :

Interessi:

Spese:

Totale: € 300.000,00

Altri dati :

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A,B e C

Richiedente: xxxxxxxxxx

Indirizzo : BARI xxxxxxxxxx

Dati riepilogativi

Unità negoziali: 5 *Soggetti a favore:* 1 *Soggetti contro:* 4

SEZIONE B -IMMOBILI

Unità negoziale n.: 1



Immobili n.1

Comune: B716-CAPURSO (BA)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: foglio: 4

Particella: 1967

Subalterno: 1

Natura: D1-OPIFICI

Consistenza:

Indirizzo: VIA VRISCEGLIE

N.Civico: SNC

Piano : T

Unità negoziale n.: 2

Immobili n.1

Comune: A662-BARI(BA)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: foglio: 121

Particella: 370

Subalterno: 17

Natura: A2-ABITAZIONEDI TIPO CIVILE

Consistenza: 7,5 vani

Indirizzo: xxxxxxxxxx

N.Civico: xxxxxxxxxx

Interno: 9



Piano : 5

Unita negoziale n.:3

Immobile N.1

Comune: A662-BARI (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana: foglio: 48 Particella: 1054 Subalterno: 8

Natura: C1-NEGOZI E BOTTEGHE

Consistenza:72 metri quadri

Indirizzo: VIA ANTONIO LUCARELLI

N.Civico: 12/6 12/7

Piano : 1

Immobile N.2

Comune: E047-GIOVINAZZO (BA)

Catasto:TERRENI

foglio:11 Particella:601 Subalterno:

Natura: T-TERRENO

Consistenza:1 ARA 82 CENTIARE

Indirizzo: CONTRADA LE MACCHIE

N.Civico:

Unita negoziale n.:4

Immobili n.1

Comune: A662-BARI(BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana: foglio: 121 Particella: 61 Subalterno: 16

Natura: A2-ABITAZIONEDI TIPO CIVILE

Consistenza:5,5 vani

Indirizzo: VIA PEUCEZIA

N.Civico: 21

Scala: E

Interno:12

Piano : 4

Immobili n.2

Comune: A662-BARI(BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana: foglio: 121 Particella: 465 Subalterno: 1

Natura: C6-STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE

Indirizzo: VIA DELLE FORZE ARMATE

N.Civico: 62

Consistenza:11MQ

Interno:53

Piano : T

Unita negoziale n.:5

Immobili n.1

Comune: A662-BARI(BA)

Catasto:Fabbricati
Sezione urbana: TO foglio: 6 Particella: 714 Subalterno: 3
Natura: A7-ABITAZIONE IN VILLINI
Consistenza:8 vani
Indirizzo: COMPLANARE OVEST SULLA SS16 SUD
N.Civico: 90
Piano : T 1 2



Immobili n.2
Comune: A662-BARI(BA)
Catasto:Fabbricati
Sezione urbana: TO foglio: 6 Particella: 724 Subalterno: 9
Natura: C6-STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
Consistenza:11 metri quadri
Indirizzo: COMPLANRE OVEST SULLA STATALE SS16 SUD
N.Civico: 90
Interno :9
Piano: T

SEZIONE C- SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1
In qualità di: FAVORE
denominazione o ragione sociale : xxxxxxxxx
Sede : xxxxxxxxx
Cod Fisc: xxxxxxxxx Domicilio ipotecario eletto : xxxxxxxxx
Relativamente a TUTTE le unità negoziali
Per il diritto:PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/1

Contro :
Soggetto n.1
In qualità di CONTROLLO
Denominazione o ragione sociale : xxxxxxxxx
Sede: xxxxxxxxx
Codice Fiscale : xxxxxxxxx
Relativamente all'unità negoziale :n.1
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/1

Soggetto n.2
In qualità di CONTROLLO
Cognome: xxxxxxxxx
Nome: xxxxxxxxx
Nato: xxxxxxxxx
a: xxxxxxxxx (BA)
Sesso:M
Codice fiscale : xxxxxxxxx



Relativamente all'unità negoziale :n.2
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/2
Relativamente all'unità negoziale :n.3
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/1



Soggetto n.3
In qualità di CONTRO
Cognome: xxxxxxxxxxx
Nome: xxxxxxxxxxx
Nata: xxxxxxxxxxx
a: BARI
Sesso: F
Codice fiscale : xxxxxxxxxxx



Relativamente all'unità negoziale :n.2
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/2
Relativamente all'unità negoziale :n.4
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/1

Soggetto n.4
In qualità di CONTRO
Cognome: xxxxxxxxxxx
Nome: xxxxxxxxxxx
Nato: xxxxxxxxxxx
a: xxxxxxxxxxx
Sesso: M
Codice fiscale : xxxxxxxxxxx



Relativamente all'unità negoziale :n.5
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/1

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati
(ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Elenco annotazioni , comunicazioni , rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità :Nota di Iscrizione Numero di Registro particolare 3320 del 01/06/2016

Annotazioni

:ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2022 Servizio p.i. di BARI
Registro particolare n.4289 Registro generale n.41968
Tipo di atto 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE



Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni



Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive.



DOMANDA DI ANNOTAZIONE

Presentazione n.58 del 03/08/2022

Registro generale:41968

Registro Particolare: 4289

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione:ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data:19/07/2022

Numero di repertorio:1219/823

Notaio : xxxxxxxxxx

Cod fisc. xxxxxxxxxx

Sede: xxxxxxxxxx

Dati relativi all'annotazione:

Tipo di Annotazione : ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE

Descrizione : 803 CANCELLAZIONE TOTALE

Altri dati :

Formalità di riferimento Servizio PI di Bari

Iscrizione Numero di Registro particolare 3320 del 01/06/2016

Dati riepilogativi

Unità negoziali: Soggetti a favore: 1 Soggetti contro: 4

SEZIONE C- SOGGETTI

A Favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n.1

denominazione o ragione sociale : xxxxxxxxxx

Sede : xxxxxxxxxx

Cod Fisc: xxxxxxxxxx

Per la quota di

Contro : (come nella formalità originaria)

Soggetto n.1

Cognome: xxxxxxxxxx

Nome: xxxxxxxxxx

Nato: xxxxxxxxxx

a: xxxxxxxxxx

Sesso:M

Codice fiscale : xxxxxxxxxx

Soggetto n.2

Denominazione o ragione sociale : xxxxxxxxxx



Sede: xxxxxxxxx
Codice Fiscale : xxxxxxxxx
Per la quota di:

Soggetto n.3
Cognome: xxxxxxxxx
Nome: xxxxxxxxx
Nata: xxxxxxxxx
a: xxxxxxxxx
Sesso: F
Codice fiscale : xxxxxxxxx

Soggetto n.4
Cognome: xxxxxxxxx
Nome: xxxxxxxxx
Nato: xxxxxxxxx
a: xxxxxxxxx
Sesso: M
Codice fiscale : xxxxxxxxx

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

13.CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ho ritenuto opportuno procedere attraverso il metodo comparativo, pertanto ho condotto delle indagini sui prezzi di mercato di edifici che si trovavano nella stessa zona dell'edificio oggetto del pignoramento e che avessero le stesse caratteristiche.

I dati necessari sono stati raccolti presso le agenzie immobiliari attive nel comune di Bari.

Ho inoltre consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari messe a disposizione dall'Agenzia del territorio e il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, messa a disposizione dalla Camera di Commercio di Bari.

Successivamente i dati raccolti sono stati vagliati al fine di adattarli alle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima. Pertanto nella mia valutazione ho considerato che:

1) L'immobile è posto nel quartiere Poggiofranco di Bari che rappresenta un quartiere di prestigio , , caratterizzato infatti da un certo decoro ,dovuto tra le altre cose alla presenza di ampi spazi verdi e al buon livello qualitativo delle condizioni manutentive di marciapiedi e strade . Non è afflitta inoltre da problemi di congestioni da traffico che porta solitamente a inquinamento acustico e dell'aria .

2) La zona in cui sorge l'immobile inoltre è molto vicina a importanti arterie del traffico ,Via Lucarelli infatti è una traversa che collega Via Giulio Petroni con Via Camillo Rosalba , pertanto ha una buona accessibilità sia da Bari che da fuori Bari, offre inoltre buone possibilità di parcheggio.

3) Lo stabile in cui sorge l'immobile non è di recente realizzazione, l'agibilità risale infatti al 1977 , tuttavia è in buone condizioni manutentive e comunque l'edificio di cui fa parte l'immobile come di solito avviene per gli edifici del quartiere Poggiofranco, fu realizzato con criteri di qualità e durevolezza .

4) L'immobile è in condizioni manutentive buone, non presenta problemi di umidità, crepe, lesioni distacchi d'intonaco, le finiture non sono recentissime ma sono in buone condizioni e di qualità media.

5) L'immobile ha una pianta che offre un'ampia libertà di personalizzazione nella divisione degli ambienti, dal momento che è dotato di un solo pilastro centrale ed è dotato di molte finestre.

6) L'immobile è dotato di un doppio affaccio e questo rende ottimale l'illuminazione degli ambienti e la circolazione dell'aria, migliorando il benessere bioclimatico rispetto a locali con un solo affaccio. La presenza dell'affaccio sul sottostante giardino condominiale posto lungo Via Lucarelli e la presenza della piastra pedonale su cui si affaccia il locale, rendono tutto sommato gradevole l'abitabilità del locale.

7) Il locale commerciale in oggetto, ha le vetrine poste su prospetto interno e accessibili da una piastra pedonale al piano primo e questo offre una visibilità minore rispetto ad un locale commerciale in posizione tradizionale, solitamente collocato al piano terra di una strada pubblica carrabile che consente una visibilità più immediata. Va considerato, infatti, che il prospetto interno su cui affacciano le vetrine e la relativa piastra pedonale di accesso, sono una soluzione particolare e prestigiosa perché appunto la corte interna è ampia, ariosa e luminosa, ma come rovescio della medaglia, offre una visibilità inferiore rispetto ad un locale commerciale posizionato in modo tradizionale, ovvero al piano terra di una strada carrabile pubblica. È chiaro quindi che il locale in oggetto si presta a essere locato e destinato ad accogliere solo alcuni tipi di attività commerciali, come la sede di rappresentanze più, che la vendita di prodotti al dettaglio.

14. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE

Dalle indagini da me effettuate presso le agenzie immobiliari di Bari e applicando la procedura illustrata al punto precedente, ho ottenuto il prezzo ordinario medio di 1800 €/mq che rappresenta appunto il prezzo unitario medio, riferito ad immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona di quello oggetto della stima.

In generale la superficie commerciale si ottiene sommando alla superficie lorda, la superfici lorde di pertinenze esclusive e accessorie o di ornamento, ridotte moltiplicandole per adeguati coefficienti riduttivi, previsti nel Dpr 138/98. Dal momento che il locale in oggetto è privo di pertinenze sia di ornamento che accessorie, si deduce che nel caso in esame la superficie commerciale coincide con la superficie lorda, dove per superficie lorda si intende, la superficie calpestabile compresi i tramezzi e i muri di confine, calcolati per metà se posti a confine con altri proprietari e fino ad uno spessore massimo di 25 cm e per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm se perimetrali all'edificio).

Nel caso in esame la superficie lorda è pari a 85 mq.

$S_1=85\text{mq}$: Superficie lorda coperta del locale commerciale, destinazione C/1 (superficie calpestabile, comprensiva della superficie occupata dai tramezzi e di parte dei muri perimetrali).

$S_2=0$ =superfici lorde di eventuali pertinenze di ornamento o accessorie, ridotte moltiplicandole per appositi coefficienti riduttivi, dedotti dal DPR 138/98, allegato C

In conclusione la superficie commerciale del locale commerciale:

$SC=S_1+S_2$ =Superficie Commerciale locale = $S_1+S_2=85\text{mq}+0 = \text{mq } 85$

In conclusione la superficie commerciale arrotondata, del locale commerciale in oggetto è di 85 mq.

Ricavata la superficie commerciale del locale commerciale (SC) possiamo calcolare il valore di mercato più probabile, che è pari a mq 85 x 1800€/mq = 153000€. Pertanto il valore commerciale attuale del locale è stimato pari a € 153000 (diciannove euro centocinquantatremila).

Dal suddetto valore di stima di euro 153000 vanno sottratti euro 2130 da intendersi quali costi da sostenere al fine di sanare le difformità che ho descritto nel precedente paragrafo 6, che consistono, in una differente disposizione di alcuni tramezzi interni all'immobile, in tal caso ho stimato che i costi che dovranno essere sostenuti per presentare una Scia di completamento (Segnalazione certificata di inizio attività) presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari, ammontano a 1000 € + 130 € per diritti di segreteria. A questi costi vanno poi aggiunti i 1000 € da intendersi quale onorario per il tecnico abilitato che dovrà redigere le suddette pratiche edilizie e adeguare la planimetria catastale.

Pertanto 153000€ - 2130€ = 150870€

La stima di euro 150870 va inoltre decurtata di una somma che arrotondata è pari a euro 22630, pari a una percentuale del 15% per le motivazioni specificate al successivo paragrafo.

15. QUADRO RIEPILOGATIVO E CONCLUSIONI

L'immobile da me analizzato costituisce un lotto di vendita unico, che risulta così composto:

Locale commerciale con accesso e due vetrine poste al piano primo su ampia piastra pedonale, posta sul prospetto interno, in palazzina condominiale di 5 piani su un piano pilotis, per un totale di 6 piani fuori terra, facente parte di un ampio complesso residenziale recintato, costituito da più palazzine e dotato di giardini, spazi esterni, piani pilotis, piastre pedonali e aree a parcheggio. Il locale è costituito da 3 vani e un piccolo bagno. Le vetrine del locale in oggetto sono dotate dei seguenti numeri civici :12/6, 12/7 e sono accessibili tramite ampia piastra condominiale a sua volta raggiungibile tramite il cancello pedonale in ferro presente al Civico N.°6 di Via Lucarelli oppure tramite un ampio passaggio carrabile posto al confine con il civico 10 di Via Lucarelli. Il locale si affaccia anche tramite due finestre sul sottostante giardino condominiale posto su Via Lucarelli.

Categoria C/1 Negozi e Botteghe. L'immobile è stato realizzato tramite Licenza di Costruzione N.347/75, rilasciata il 03/02/1976, in variante della licenza di Costruzione N.°1052 del 13/09/1972 ed è dotato di Autorizzazione di Abitabilità

,Prot.n.3312 del 18-11-1977. Sono presenti difformità sanabili che consistono in differenti disposizione di tramezzi interni.

L'immobile occupa le seguenti superfici:

SUPERFICIE COMMERCIALE = SUPERFICIE LORDA= 85MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA = 74 MQ

SUPERFICI DI PERTINENZE DI ORNAMENTO O TECNICHE= 0MQ

L'immobile ha i seguenti identificativi catastali :

1)Foglio 48 , P.lla 1054 , sub 8 ,Categoria C/1 ,Negozi e Botteghe. Piano primo , Bari . Via Lucarelli N.° 12/6 e 12/7

Con ovvia approssimazione il valore finale di mercato degli immobili oggetto del procedimento, è dato dalla stima del valore commerciale degli immobili pignorati ed è pari a € 153000, decurtato di:

-2130 Euro per quanto esposto al paragrafo 6 .

- una percentuale forfettaria d'abbattimento di euro 22630, pari al 15% del suo valore, per l'assenza di garanzie sui vizi occulti.

quindi il valore finale di vendita del lotto è il seguente: € 153000€-2130€- 22630€€128240€

che arrotondo a **EURO 128000 (diconsi euro centoventottomila)**

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatomi e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e necessità ,consegno la presente relazione e i seguenti allegati che ne fanno parte, con accluso il supporto informatico contenente il file della relazione .

-da Allegato A1 e Allegato A37

Ispezione ipotecaria di controllo eseguita dal Ctu

-da Allegato B1 e AllegatoB10

Licenza di costruzione, elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruzione ,Certificato di Abitabilità

-da Allegato C1 ad All.-C5

Visura Storica catastale, planimetria catastale, stralcio di mappa.

-da Allegato D1 ad AllegatoD7

Certificato di Stato civile, Certificato di residenza , atto notarile di convenzione matrimoniale per la separazione dei beni

-da Allegato E1 ad Allegato E7

Atto notarile di provenienza

Massimo Moramarco
architetto
massimo.moramarco@archiworldpec.it

- da Allegato F1 ad Allegato F3 Contratto di locazione ,richiesto dalla Agenzia delle Entrate
 - da Allegato G1 ad Allegato G9 Ape –Attestato di prestazione energetica
 - da Allegato H1 ad Allegato H6 Certificazione Notarile depositata dal creditore precedente
 - Allegato i1 Informazioni fornite dall'Amministratore condominiale , in merito alla regolarità dei pagamenti , quote fisse , etc
 - Allegato L Rilievo metrico dell'immobile eseguito dal Ctu
 - Allegato M Foto dell'immobile
 - Allegato N Foto satellitari con indicazione della posizione dell'immobile
- Elenco elaborati

Bari, 29 / 08 /2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch.Massimo Moramarco)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it