TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dr. Michele DE PALMA

Esecuzione n. 414/2018 R.G.E.

Contro (Debitori esecutati)

Promossa da (Creditore procedente)
Banca di Credito Cooperativo di Conversano, Soc. Coop.
Sede: Conversano (Ba) Via Mazzini, 52 – P.IVA 00334280724

Procuratore: avv. Ritangela Cacciapaglia di Conversano (Ba)

RELAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA

Esperto stimatore: dott. ing. Antonio VIOLANTE
Via Giuseppe Zanardelli, 3 – 70125 BARI
Tel 080 5016749 - cell. 348 33 68 160
E-mail: damn.violante@gmail.com
Pec: antonio.violante1733@pec.ordingbari.it

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Prestato giuramento in data 08.10.2018 in qualità di consulente del GE dr. Michele De Palma del Tribunale di Bari, come esperto stimatore, al fine di effettuare le necessarie indagini e gli indispensabili accertamenti per l'espletamento del mandato ricevuto, il sottoscritto ing. Antonio VIOLANTE, con studio in Bari alla via G. Zanardelli, 3, di concerto col custode giudiziario della procedura avv. Sante Daniele Carucci, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato, in Bari alla Via Papa Paolo VI, 6, previa comunicazione della data di inizio delle operazioni peritali, via PEC e per posta raccomandata, sia agli esecutati sigg.

residenti in Bari alla Via Papa Paolo VI, 4, che all'avv. Ritangela Cacciapaglia Via Matteotti, 157 (70014) Conversano (Ba), rappresentante della parte procedente Banca di Credito Cooperativo di Conversano Via Mazzini, 52 Conversano (Ba).

2. TERMINI DELL'INCARICO

Per il deposito della relazione tecnica estimativa coi relativi allegati (perizia di stima in versione integrale e in versione privacy) in modalità telematica, il GR dr. Michele De Palma del Tribunale di Bari ha concesso 120 giorni a partire dal 08.10.2018, data di accettazione incarico e giuramento via PEC, per cui la data ultima per il deposito risulta 04.02.2019.

3. OPERAZIONI PERITALI

In data 31.10.2018 il sottoscritto ing. Antonio Violante esperto stimatore inviava a mezzo PEC - alla rappresentante del creditore, avv. Ritangela Cacciapaglia, agli esecutati sigg. e al custode del bene pignorato

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

avv. Sante Daniele Carucci, nominato in data 23.10.2018 - la comunicazione di inizio delle operazioni peritali con l'accesso compendio pignorato.

Sulla scorta degli atti del procedimento, della documentazione catastale attuale e storica e di quella disponibile sulla regolarità dell'immobile oggetto del pignoramento sotto il profilo urbanistico edilizio e agibilità, estratta in fase di accertamento peritale dal sottoscritto CTU presso gli Uffici del Catasto di Bari e l'UTC di Bari, individuato fisicamente l'immobile, si è svolta la visita tecnica funzionale al rilievo plano-volumetrico per la verifica della rispondenza dei dati certificati con lo stato dei luoghi e al riscontro dello stato di conservazione e di possesso, oltre al rilievo delle caratteristiche costruttive, di finitura e di tutti gli elementi utili per la stima del bene e per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.

Si è proceduto inoltre alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente di cui all'articolo 567, comma 2 del c.p.c., consistente nella relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dal notaio Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (Te), su iscrizioni e trascrizioni estese al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, sia per l'immobile richiamato nell'esecuzione immobiliare, sia per ciascuno dei soggetti risultanti proprietari in detto periodo, fino a risalire all'atto di provenienza dei debitori.

4. INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STATO D'OCCUPAZIONE

Pignoramento con atto del 21.05.2018 notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Bari e trascritto in data 06.06.2018 ai nn. 25834/18836, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Conversano Via Mazzini, 52 Conversano (Ba) (CF 00334280724), sul seguente bene:

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

Locale al piano seminterrato con destinazione deposito-magazzino *in Bari alla Via Papa Paolo VI, n. 6, di proprietà di censito in Catasto Comune di Bari al* ***Fg 39, p.lla 70, sub 27, zona censuaria 2, categoria C/2, Classe 2, consistenza mq 184, rendita € 1.007,30, Via Papa Paolo VI, 6, piano S1****.*

4.1. Stato di occupazione

L'immobile risulta non occupato e completamente arredato, nella disponibilità dei coniugi sebbene vi sia un contratto di locazione, consegnato al custode giudiziario, concesso alla società (Br).

5. CERTIFICAZIONE DELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI ATTESTANTE CAMBI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO PRECEDENTE

Il certificato notarile, redatto il 02 luglio 2018, dal notaio Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (Te), a corredo dell'istanza di vendita, e le visure catastali estratte in fase di perizia, consentono l'attestazione della provenienza dell'immobile oggetto del pignoramento e la ricostruzione analitica delle vicende relative a trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, per lo stesso immobile e per ciascun soggetto risultante proprietario nel periodo considerato.

Da detti documenti si evincono i seguenti dati di proprietà e di provenienza del compendio pignorato:

L'immobile deposito-magazzino in Bari al seminterrato con accesso dal civico n. 6 al piano terra di Via Papa Paolo VI, censito in Catasto del Comune di Bari al Fg 39, p.lla 70, sub 27, zona censuaria 2, categoria C/2, Classe 2, consistenza mq 184, rendita € 1.007,30, Via Papa Paolo VI, 6, piano S1, è pervenuto ai coniugi

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

, in regime di comunione legale di beni, dalla

con sede in Bari, in virtù dell'atto di compravendita a rogito notaio Francesco Mazza di Valenzano (Ba) del 31.01.2000 (rep. n. 15639/7071), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 02.02.2000 ai nn. 3019/2006.

in virtù dell'atto di trasformazione di società del 17.01.1995, rep. n. 53294, a rogito del notaio Arturo della Monica di Bari, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 26.01.1995 ai nn. 2798/2148.

risulta a sua volta derivata Lavorazione Odontotecnica Pugliese) con sede in Bari, in virtù dell'atto di trasformazione di società del 25.09.1976, rep. n. 236062, a rogito del notaio Arturo della Monica di Bari, trascritto il 16.03.1990 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari ai nn.11478/9273.

(ex civico 8 della traversa al n. 6 di Via Papa Innocenzo XII), denunciato all'UTE di Bari con scheda n. 8315 del 15.11.1973 è pervenuto dai sigg. e con atto di compravendita del 29.04.1975 a rogito notaio Arturo della Monica di Castellana Grotte, trascritto presso la

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 03.05.1975 ai nn. 9167/8414.

5.1. Vincoli e oneri giuridici

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

***iscrizione ipoteca volontaria** del 19.04.2011 di € 1.200.000,00, registrata ai nn. 17461/3955 a favore della Banca di Credito Cooperativo Di Conversano, Soc. Coop. Sede in Conversano (Ba) alla Via Mazzini, 52 – P.IVA 00334280724, contro*

n virtù di atto a rogito notaio Paola Pifano di Bari del 12.04.2011 rep. n. 684, mutuo fondiario di € 600.000,00 da rimborsare in 15 anni.

Ipoteca gravante su intera unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva in Bari alla Via Papa Paolo VI, 6, individuata in Catasto Fabbricati di Bari al Fg 39, p.lla 70, sub 27, categoria C/2 di mq 184, al piano S1, di cui i sigg. e risultano titolari della quota di ½ di proprietà ciascuno.

6. REGOLARITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO-EDILIZIO

L'accesso agli atti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bari, richiesto il 22.10.2018 con sessione di accertamento svolta in più riprese si esauriva completamente in data 03.01.2019 per difficoltà sopravvenute nella ricerca dei documenti richiesti, uno dei quali relativo alla Concessione edilizia n. 23961/1999, individuata nel registro cartaceo dell'ufficio (ma non disponibile nonostante le lunghe ricerche effettuate dagli addetti,

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

come da dichiarazione del 03.01.2019 (prot. 1394) rilasciata dal responsabile del preposto ufficio dell'archivio comunale, riportata nell'allegata appendice fotografica.

In base alla documentazione prodotta e individuata si è accertato quanto segue:

Il compendio pignorato è inserito al piano seminterrato di uno stabile residenziale multipiano in Bari (androne di accesso alle unità residenziali al civico 4 di Via Papa Paolo VI) con accesso autonomo da cortile scoperto di pertinenza al piano terra con cancello d'ingresso al civico n. 6 di Via Papa PaoloVI e scala aperta esterna a due rampe in discesa, in cls armato, di sbarco su atrio di pertinenza a cielo libero al piano seminterrato, di fronte alla porta d'ingresso di un locale deposito-magazzino chiuso con sviluppo alla stessa quota.

L'immobile risulta dal 31 gennaio 2000 (Atto pubblico, rogante notaio Mazza Francesco di Valenzano di Bari, rep. n. 15639, trascrizione del 03.02.2000) di proprietà dei coniugi

e

n

regime di comunione legale di beni, ed è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg 39, p.lla 70, sub 27 (ex p.lla 70, sub 25, già p.lla 70, subb. 23 e 24, ex p.lle 70, sub19, 351, sub 1, 770, sub 19 e 1257), zona censuaria 2, categoria C/2, Classe 2, consistenza mq 184, rendita € 1.007,30, Via Papa Paolo VI, 6, piano S1.

In base alla documentazione prodotta dall'Archivio Edilizio del Comune di Bari si è accertato che ***Frazionamento e cambio di destinazione d'uso dell'immobile*** *per Deposito-Magazzino - sito al seminterrato del fabbricato residenziale multipiano in Bari, al civico 4 di Via Papa Paolo VI, di proprietà della*

con unico accesso indipendente sul fronte

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

sud del locale da cortile seminterrato scoperto di pertinenza completo di scala esterna lapidea in salita a due rampe rettilinee, che copre il dislivello tra piano seminterrato e piano terra, con sbarco sul corrispondente atrio scoperto di pertinenza, recintato con cancello di accesso (civico n. 6 di Via Papa Paolo VI) - è avvenuto in forza alla Concessione Edilizia n. 23961/1999 del 13.01.2000 rilasciata dal Comune di Bari (richiesta dalla società

proprietaria dell'immobile), individuata nel registro cartaceo dell'ufficio, ma non ancora trovata in archivio.

Agli atti risulta inoltre l'Autorizzazione n. AUT – 367 – 2000 del 13.07.2000, rilasciata dal Comune di Bari per risistemazione della scala esterna in cls di collegamento del cortile seminterrato d'ingresso al deposito-magazzino con l'atrio scoperto d'accesso al piano terra, oltre alla realizzazione di una copertura aperta di protezione della scala, richiesta il 28.04.2000 (prot.n.9844) dai nuovi proprietari,

(Compravendita a rogito notaio Francesco Mazza di Valenzano (Ba) del 31.01.2000 - rep. n. 15639/7071). Quest'ultima pratica contiene, in allegato, copia della Concessione Edilizia n. 23961/1999 del 13.01.00 a cui i richiedenti fanno riferimento.

7. STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

7.1. Criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile pignorato, coerente coi valori patrimoniali correnti di mercato, coesistendo un mercato immobiliare attivo e una disponibilità di dati storici attraverso fonti accreditate per detto 'immobile, si applicheranno i metodi di stima "sintetico-comparativo" e "analitico per capitalizzazione del reddito", ottenendone la media.

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

Col primo metodo si perverrà al valore della comparazione tra immobile in stima e immobili analoghi di caratteristiche simili esistenti in zona, tramite consultazione di banche dati immobiliari e ricerche di mercato, analizzando i prezzi medi di superficie unitaria, considerando la consistenza, l'ubicazione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla formazione del prezzo, modulandone opportunamente i valori per riportare l'immobile nelle condizioni standard di analisi.

Col metodo di stima analitico, con cui si utilizza il criterio basato sulla capitalizzazione del reddito ritraibile dal più probabile canone di locazione dell'immobile, in base ai canoni locatizi attualmente correnti nella zona d'interesse.

7.2. Identificazione immobile pignorato e proprietà

***Locale** Deposito-magazzino in Bari, Via Papa Paolo VI, 6*

Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg 39, p.lla 70, sub 27, zona censuaria 2, cat. C/2, Cl. 2, cons. mq 184, superficie catastale totale mq 198, rendita € 1.007,30, Via Papa Paolo VI, 6, piano S1

***Proprietà**:*

coniugi in regime di separazione legale di beni.

7.3. Descrizione dell'immobile pignorato

*L'immobile in stima, con **destinazione deposito-magazzino,** è sito al piano seminterrato di un complesso immobiliare residenziale multipiano (androne di accesso alle unità residenziali al civico 4 di Via Papa Paolo VI e struttura portante intelaiata in cls armato con solai piani di tipo misto in laterocemento) che si erge in un contesto urbano a sud della cinta ferroviaria, tra la seconda e la terza mediana della città,*

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

popolato e completo di servizi di ogni genere.

L'immobile è costituito da cortile a cielo libero al piano terra, recintato - con cancello d'accesso al civico 6 di Via Papa Paolo VI provvisto di serratura con telecomando elettrico associato al sistema citofonico dedicato – in cui si sviluppa una scala lapidea aperta a due rampe rettilinee in discesa (larghezza m 1,20), protetta da copertura leggera, con sbarco su atrio scoperto di pertinenza al piano seminterrato di fronte alla porta d'ingresso al deposito sulla testata sud del locale.

Il cortile recintato al piano terra completa la fascia esterna di coronamento dell'edificio residenziale che ingloba l'immobile in stima, abbellita da prati privati di pertinenza delle unità abitative al piano rialzato dell'edificio, sulla quale prospetta la parte fuori terra delle pareti di delimitazione esposte a ovest degli ambienti del deposito-magazzino.

La parte emergente degli ambienti esposti a est prospetta sul cortile condominiale del complesso residenziale.

La fascia emergente (60 cm ca.) di dette pareti di delimitazione del locale deposito - in tufo di spessore 20 cm, con rifiniture esterne in armonia con quelle del complesso residenziale - risulta finestrata sui prospetti est ed ovest con infissi (telaio metallico e specchiature in vetro traslucido) protetti esternamente con grata in ferro, funzionali all'illuminazione naturale e all'aerazione (a vasistas) dei vari vani seminterrati in cui si articola il locale deposito.

La parte interrata delle pareti limite (altezza di m 2,30) del deposito, prospiciente l'intercapedine della struttura residenziale in cui ha sede l'immobile, risulta rivestita internamente con una struttura di protezione di cartongesso e poliuretano espanso (spessore 5 cm ca.) con pitturazione chiara monocolore di finitura.

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

Con riferimento alla planimetria redatta in seguito alla ricognizione peritale, riportata nell'allegata appendice fotografica, l'immobile – con sviluppo in pianta rettangolare con asse longitudinale nord-sud, di superficie complessiva utile pari a 202 mq e altezza utile m 2,90 – risulta costituito da n. 9 ambienti, oltre a servizi igienici e accessori, confinanti a ovest con intercapedine condominiale per la parte interrata e prospettanti per la parte emergente sui prati privati di pertinenza delle unità abitative del piano rialzato dell'edificio residenziale in cui è inserito l'immobile in questione.

L'illuminazione naturale e l'aerazione degli ambienti sono garantite da finestre a nastro poste sui prospetti esterni ovest e est del fabbricato, tutte protette da apposite griglie esterne in ferro verniciato di semplice conformazione.

Il locale deposito, realizzato con strutture intelaiate in cls. armato, solaio di copertura in laterocemento e murature perimetrali in tufo, si presenta con un vano ingresso con porta d'accesso a due ante a struttura metallica con specchiature in vetro trasparente, che si apre sulla parete esposta a sud sull'atrio scoperto pertinenziale, e finestra a nastro alta con vasistas su parete esposta a ovest.

Il vano ingresso si collega con un connettivo non finestrato che disimpegna due ulteriori ambienti e un corridoio di distribuzione, longitudinale e baricentrico che disimpegna ad est e ad ovest tutti gli altri ambienti finestrati del locale magazzino, compreso bagni e vani deposito. Il connettivo prende luce dalla parete d'arredo in mattoni di vetro 20x20 cm di separazione col vano ingresso.

Pareti e soffitto degli ambienti, alcuni dei quali controsoffittati, risultano rifiniti con intonaco civile e pitturazione chiara uniforme, la pavimentazione è costituita da mattoni in marmo cemento scuro da cm 60x60.

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

Le pareti del corridoio risultano costituite, oltre a una minima parte in muratura di mattoni forati rifinita a intonaco e pitturazione uniforme monocolore chiara, da pannellature leggere con struttura autoportante in alluminio, organizzate con tre ordini orizzontali di specchiature con fascia inferiore di altezza m 1,10, fascia intermedia di altezza m 1,20 e fascia alta di m 0,60 ca, costituite da pannelli leggeri opachi o vetri opacizzati con vernice bianca e/o traslucidi.

Le porte interne versano in buono stato di conservazione e sono di semplice conformazione in alluminio verniciato con specchiatura in vetro opacizzato con vernice bianca, tranne la porta scorrevole opaca in legno d'arredo che immette nel corridoio di distribuzione e quella semplice di accesso all'ultimo vano a ovest del corridoio pure in legno opaca, di semplice conformazione.

Il rivestimento dei servizi igienici è realizzato con piastrelle di ceramica, gli impianti idrico e di scarico risultano allacciati regolarmente alle reti pubbliche.

L'immobile trovasi in buono stato di conservazione e di funzionalità ed è dotato di adeguati impianti funzionali alla destinazione d'uso. Non si riscontrano particolari deterioramenti degli intonaci, delle tinteggiature e delle rifiniture in generale.

L'unità è servita solo in alcuni ambienti da un condizionatori autonomi elettrici del tipo split e ventilatori antigradiente termico.

L'impianto elettrico di energia e illuminazione artificiale risulta completo e di adeguata rispondenza alle esigenze del deposito come allestito, attestato a quadro elettrico di distribuzione, controllo e protezione, anche differenziale, a più circuiti distinti e sezionabili, ma non risulta asservito dalle utenze di energia elettrica ne supportato da adeguate certificazioni di rispondenza, per cui non ci si può esprimere sulla sua

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

conformità alla normativa vigente.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari non risultano agli atti Dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte aggiornate, per cui, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, non ci si può esprimere sulla conformità dell'impianto alle normative vigenti.

In considerazione di questo aspetto, la parte aggiudicataria dell'immobile dovrà intendersi edotta, accettando il trasferimento e dando pure atto che il prezzo pattuito ha tenuto in debito conto tali rilevanze.

***NOTA**: Lo stato dei luoghi, rilevato in fase di indagine peritale, corrisponde esattamente agli elaborati grafici allegati, ai titoli abilitativi sopra riportati e alla planimetria catastale estratta il 17.10.2018 n. BA0246293.*

7.4. Superficie commerciale del locale deposito

Con riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato dall'esame esterno del manufatto in cui ha sede l'unità immobiliare in stima - con particolare riferimento all'aspetto architettonico-decorativo e al contesto urbano-sociale della zona in cui sorge -, avendo potuto visionare l'immobile anche internamente per rilevarne lo stato di conservazione e di occupazione e tutti gli elementi distintivi, quantitativi e qualitativi delle parti discrete di cui risulta costituito, si può risalire al valore della superficie commerciale totale, indispensabile per l'applicazione di qualsiasi metodologia di stima.

Alla determinazione della superficie commerciale totale dell'immobile in stima si perviene partendo dalle caratteristiche fisico-geometriche delle parti discrete di cui si compone e dalle loro caratteristiche qualitative, con riferimento al loro effettivo grado di utilizzazione e livello di cura.

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

Per il conseguimento di risultati ragionevoli, il calcolo viene impostato sulla scorta delle superfici lorde delle singole parti discrete individuate, corrette qualitativamente in relazione all'importanza funzionale in potenza della rispettiva destinazione d'uso.

Quale superficie reale lorda viene considerata la somma delle superfici nette calpestabili delle varie parti discrete individuate - restituite nella rappresentazione grafica in pianta riportata nell'allegata appendice fotografica - integrate dell'ingombro dei tramezzi (norma UNI 10750/05).

L'influenza della valutazione qualitativa viene estrinsecata attraverso l'applicazione di fattori correttivi delle singole superfici reali lorde delle parti identificate - calibrati in funzione delle qualità ritenute più significative - che si tramutano in superfici virtuali di entità proporzionale sia all'estensione che alle qualità intrinseche ed estrinseche delle parti discrete in relazione al migliore utilizzo che se ne può fare singolarmente.

Il risultato della sommatoria delle superfici virtuali così determinate rappresenta di fatto la superficie totale commerciale ragguagliata dell'immobile, da considerare nel calcolo del valore di stima patrimoniale.

Il dato ricavato risulterà tanto più aderente all'effettivo valore dell'immobile quanto più calzanti con le realtà specifiche saranno i coefficienti qualitativi scelti, basati fondamentalmente sulla misura del grado di utilizzazione e godimento di ciascuna parte discreta individuata in ordine alla potenziale funzione.

Sull'entità dei coefficienti correttivi incidono anche fattori estrinseci variabili in funzione di qualificazione catastale, contesto urbano-sociale dell'area in cui sorge l'immobile e aspetto architettonico/decorativo che assume nel contesto edile in cui s'inserisce.

Nella tabella che segue sono riportati, per ciascuna parte discreta di cui è costituito

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

l'immobile in Bari Via Papa Paolo VI, 6, con destinazione deposito-magazzino, le superfici nette, quelle lorde e il loro valore commerciale, oltre all'indicazione dei coefficienti qualitativi introdotti, ai valori delle superfici parziali ragguagliate e al valore totale della superficie commerciale totale dell'immobile nella sua totalità, comprese quelle delle pertinenze - cioè quelle del cortile al piano terra e dell'atrio a cielo libero del seminterrato, oltre al deposito sotto scala - che, con gli opportuni arrotondamenti, risulta pari a mq 221.

Denominazione ambienti e servizi	*Superficie netta* *mq*	*Superficie lorda* *mq*	*Coefficiente correttivo*	*Superficie lorda commerciale ragguagliata* *mq*
cortile esterno	*18,0*	*18,0*	*0,44*	*9,50*
atrio esterno	*11,5*	*11,5*	*0,40*	*5,52*
ripostiglio sotto scala	*2,5*	*3,5*	*0,28*	*0,98*
totale pertinenze	***32,0***	***33,0***		***16,0***
ingresso	*16,5*	*19,0*	*1,10*	*20,87*
connettivo	*20,0*	*23,0*	*1,10*	*25,30*
sala riunioni	*15,8*	*19,0*	*1,00*	*18,96*
laboratorio	*8,6*	*9,9*	*1,00*	*9,89*
bagno	*3,0*	*3,5*	*0,98*	*3,21*
corridoio	*18,8*	*19,7*	*0,96*	*18,95*
bagno 1	*3,0*	*3,5*	*0,98*	*3,38*
ripostiglio	*1,7*	*2,0*	*0,93*	*1,82*
bagno 2	*2,4*	*2,9*	*0,98*	*2,82*
antibagno	*4,0*	*4,6*	*0,98*	*4,51*
sala deposito 1	*14,5*	*16,7*	*1,00*	*16,68*
sala deposito 2	*22,6*	*26,0*	*1,00*	*25,99*
sala deposito 3	*27,6*	*31,7*	*1,00*	*31,74*
ufficio	*17,4*	*20,9*	*1,00*	*20,88*
Totale locale interrato	***176,0***	***202,2***		***205,0***
Totale superficie immobile	***208,0***	***235,2***		***221,0***
Totale Supercie Commerciale (arrotondato)				***221,0***

7.5. Stima sintetico-comparativa

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

Con riguardo ai sopralluoghi eseguiti, a quanto rilevato dall'esame esterno dell'immobile, al suo stato di conservazione, all'ubicazione in rapporto alla destinazione e alla esposizione, avendo potuto visionare l'unita immobiliare al suo interno e tenendo conto dello stato d'occupazione e delle caratteristiche riscontrate, si prosegue per la determinazione del più probabile valore di mercato come prodotto della superficie commerciale calcolata per il costo unitario di vendita (in €/mq) riferito a immobili della stessa zona e di caratteristiche similari.

L'indagine, per la ricerca del costo unitario di vendita dell'immobile pignorato, riferita a immobili di comparazione con caratteristiche e contesti urbani simili, si è svolta in un clima di ripresa del mercato immobiliare, confermato dal trend in aumento delle transazioni, dai prezzi e dalle tempistiche di vendita in diminuzione, ma con difficoltà determinate da una certa disomogeneità tra i prezzi medi unitari espunti dai dati ufficiali dell'OMI e quelli raccolti dalle agenzie immobiliari locali interpellate, peraltro disomogenee anche da luogo a luogo e dal tipo d'immobile della stessa categoria.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per magazzini in zona urbana semicentrale (quartiere Carrassi tra V.le Giovanni XXIII e V.le Kennedy) con stato di conservazione normale o ottimo, riporta €/mq (1.100,00 - 1.600,00) come intervallo di quotazioni unitarie, mentre quello esperito direttamente in fase d'indagine presso le agenzie locali è risultato di €/mq (1.200,00 – 1.400,00).

Considerando nel ponderato peso le quotazioni desunte dalle banche dati ufficiali rapportate alle concrete caratteristiche dell'immobile in stima - contesto urbano, disposizione planimetrica con esposizione e particolare tipo di accesso, dotazione impiantistica, stato di manutenzione, conservazione e ogni altro aspetto determinante

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

ai fini valutativi dell'immobile - e con riguardo alle informazioni attinte presso le agenzie immobiliari locali, si ritiene congruo assegnare come più realistico il costo unitario di vendita di €/mq 1.500,00 per un deposito-magazzino equivalente, funzionale e completo in tutte le sue parti, compresi gli impianti installati, provvisto di documenti ufficiali attestanti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e qualificazione energetica. Pertanto, con riferimento alla superficie lorda ragguagliata sopra riportata, il più probabile valore di mercato del deposito-magazzino risulta, con gli opportuni arrotondamenti:

(Vm) = Sup.comm. x Vmu, cioè: mq 221 x €/mq 1.500,00 = € 331.500,00

7.6. Stima analitica

Il valore locativo effettivo mensile per metro quadro, fruendo delle stesse fonti di ricerca precedentemente consultate, risulta di €/mq 6,0 da cui si risale al seguente canone mensile ordinario per l'immobile in stima: mq 221 x €/mq 6,0 = € 1.326,00, con un reddito lordo annuo di € 15.912,00.

Le spese da sostenere per il mantenimento dell'immobile (manutenzione, imposte, servizi, ecc) possono valutarsi nell'ordine del 15%, per cui il reddito netto annuo risulta:

Rn = Rl x (1-0,15) = € 13.525,00 x 0,85 = € 13.525,00.

La capitalizzazione di tale reddito è data dal suo rapporto col saggio di capitalizzazione che, per investimenti immobiliari, oscilla normalmente tra il 2% e il 6%.

l saggio di capitalizzazione medio assumerà il valore di 4,0%, determinato dalla media aritmetica di vari rapporti tra redditi netti effettivi percepiti e corrispondenti prezzi di mercato relativi a unità immobiliari di caratteristiche simili, introducendo i correttivi dovuti per tenere conto di quanto si discostano alcune caratteristiche intrinseche ed

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

estrinseche dell'immobile in oggetto rispetto a quelli posti a confronto.

Per cui il valore dell'immobile in esame risulta:

V = Rn / n = € 13.525,00/ 0,04 = € 338.130,00 (trecentotrentottomilacentotrenta)

7.7. Valore di stima

Per quanto sopra esposto, si esprime il parere che all'unità deposito-magazzino in Bari alla Via Papa Paolo VI, 6 possa essere attribuito un valore capitale pari alla media aritmetica di quelli scaturiti dall'applicazione dei due criteri di valutazione adottati, cioè:

V= (331.500,00 +338.130,00)/2 = € 334.800,00 (trecentotrentaquattromilaottocento/00)

Importo al quale va detratta una spesa di € 400,00 per il rilascio della dichiarazione di rispondenza degli impianti (DM 37/08) e dell'attestato di prestazione energetica, quindi l'importo finale risulta pari a € 334.400,00 (trecentotrentaquattromilaquattrocento/00).

Applicando una riduzione del 15% del prezzo di mercato si ottiene il seguente prezzo base da porsi per la vendita dell'immobile pignorato:

*(Vm)=0,85x334.400,00=**€ 284.240,00** (duecentottantaquattromiladuecentoquaranta/00)*

La valutazione potrà essere abbattuta forfettariamente dell'ulteriore 5% per tener conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dall'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Tanto si è ritenuto esporre all'Ill.mo G.E. dr. Michele De Palma ad evasione dell'incarico ricevuto, rassegnando la presente relazione, che viene depositata in cancelleria via PEC, e rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari,15.01.2019

l'esperto stimatore ing. Antonio Violante

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1

ALLEGATI:

1. *Appendice fotografica alla presente relazione*
2. *Verbale operazioni peritali;*
3. *Visure catastali;*
4. *Autorizzazioni edilizie;*
5. *Planimetrie catastali e stralcio di mappa;*
6. *Check List*

Firmato Da: VIOLANTE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e578e1b29d73c33279397e581db42c1