

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Storelli Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13

All'udienza del 14/01/2025, il sottoscritto Arch. Storelli Francesco, con studio in Via Luigi D'angiò, 3 - 76011 - Bisceglie (BT), email arch.francescostorelli@gmail.com, PEC francesco.storelli@archiworldpec.it, Tel. 0802475432, Fax 0802475432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Molfetta (BA) - Lungomare M. Colonna angolo via Isonzo, piano Terra

Il locale commerciale in questione è ubicato al piano terra di un edificio residenziale al quale si accede direttamente dal Lungomare M. Colonna civ. 102/104, angolo via Isonzo civ. 22/24.

Gli ingressi sono caratterizzato da ampi accessi ove all'esterno sono presenti saracinesche motorizzate in ferro ed all'interno vetrine. Si precisa che all'interno è presente una attività commerciale in essere di bar/pasticceria avente regolare contratto di locazione (si veda allegato).

L'ingresso principale è su via M. Colonna al civ. 104 dal quale si accede direttamente all'interno del locale superando una porta a vetri automatizzata ove è presente l'attività commerciale con banco bar, vetrina refrigerata e saletta con tavolini, lo stesso è collegato con la parte retrostante avente accesso anche da via Isonzo n°22 ove sono presenti il laboratorio ed i servizi igienici.

L'ambiente interno è composta da una zona al pubblico avente dimensioni 6,55 ml x 5,80 ml, sono presenti una serie di controsoffittature, nella parte retrostante è presente un secondo ambiente adibito a laboratorio collegato direttamente con una porta ed un passa vivande, avente dimensioni variabili ed un'altezza di 2,40 ml, in fondo alla stanza è presente un ripostiglio/antibagno dal quale si accede ad un bagno per il personale, composto da un lavabo ed un water. Al laboratorio si accede anche da via Isonzo n°22 superando un disimpegno, ove sono presenti i servizi igienici per il pubblico, composti da un antibagno con lavabo, un bagno per disabili ed un altro bagno. Nella parte superiore del laboratorio ed i bagni sono presenti due ammezzati, accessibili attraverso una scala in ferro.

Le finiture interne quali gli infissi e i pavimenti, sono di tipo discreto ed in buono stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in anticorodal con vetrocamera.

L'edificio in cui è allocato il locale, non necessita di lavori di manutenzione straordinaria, ha una pavimentazione in gres porcellanato di colore scuro ed è provvisto di impianto elettrico, scaldabagno, (si veda pianta stato di fatto), è collegato direttamente alla rete pubblica per acqua e fogna, tutte le pareti risultano intonacate e sono tinteggiate di colore chiaro, si presenta in buono stato di conservazione così come la costruzione nella quale insiste.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Molfetta (BA) - Lungomare M. Colonna angolo via Isonzo, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente prima di compiere ogni attività così come richiesta dall'On.Le Giudicante, ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, così come prodotta dal creditore procedente in allegato alla richiesta di vendita.

La documentazione catastale risulta integrale

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al fine dell'accertamento della proprietà si è reso necessario, in adempimento al mandato conferitomi, estrarre copia dello stato civile del debitore esecutato, dall'ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO, presso

L' Ufficiale dello Stato Civile, visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune Anno 2006 Numero 26 Parte II Serie B Ufficio 1, certifica che il sette settembre duemilasei, nel Comune di MOLFETTA (BA) si sono uniti in matrimonio **** Omissis **** Atto n. 1020 p.I s.A anno 1971 Residente a TERLIZZI (BA) e **** Omissis **** Atto n. 548 p.I s.A anno 1978 Residente a MOLFETTA (BA).

Nelle ANNOTAZIONI si riporta:

CON DICHIARAZIONE RESA NELL'ATTO DI MATRIMONIO CONTROSCRITTO, GLI SPOSI HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI. MOLFETTA li', 08/09/2006

In data 18/03/2025 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento delle visure ipotecarie (all.to) che non hanno

subito modifiche rispetto alla relazione notarile.

Si è proceduti ad acquisire l'atto di compravendita da cui è emerso che al signor **** Omissis **** è pervenuto per atto per notar dott. Pasquale de Candia di Molfetta, in data 28 ottobre 2022 avente Repertorio n° 18696 e Raccolta n°14166

CONFINI

L'immobile è confinante con via Lungomare M. Colonna angolo via Isonzo e proprietà terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE COMMERCIALE	81,00 mq	96,50 mq	1,00	96,50 mq	4,30 m	Terra
Soppalco praticabile	12,50 mq	12,50 mq	0,20	2,50 mq	1,70 m	
Totale superficie convenzionale:				99,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il requisito della "comoda divisibilità" di un qualsivoglia bene immobile comprende, necessariamente, sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene sia la possibilità, sotto l'aspetto economico e funzionale, di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, senza spese rilevanti, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi.

In virtù del requisito innanzi esposto, può dunque dirsi che il bene immobile di cui trattasi, non è comodamente divisibile in natura per le caratteristiche rilevate, ravvisabili principalmente nella distribuzione planimetrica degli ambienti

Tali caratteristiche non consentono, in assoluto, frazionamenti nonostante la presenza di un doppio ingresso, in quanto i servizi igienici del locale commerciale sono collocati nel retro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/2022 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1223, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 76 Superficie catastale 76 mq

ASTE GIUDIZIARIE®	Rendita € 2.249,07 Piano Terra
-------------------	-----------------------------------

Lo scrivente ha accertato che il titolare catastale corrisponde a quello reale. Inoltre i dati catastali rilevati nella "Visura storica per immobile" e aggiornata al giorno 11/03/2025, corrispondono ai dati catastali (Fg, p.lla, sub.) riportati nell'atto di pignoramento immobiliare datato 30/09/2024 e a firma dell'avv. Bartolomeo Macina e dell'avv.ta Annarita Caleprico.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1223	3	1	C1	4	76	76 mq	2249,07 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Sono state rilevate le seguenti difformità:
dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è conforme alla pianta catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

Alla data del sopralluogo effettuato in data 10.02.2025 è presente il custode dott.ssa. Maria Sansonne, il sig.**** Omissis **** si veda verbale primo accesso allegato.
Il predetto immobile è occupato da un'attività di bar pasticceria con regolare contratto di locazione con la sig.ra **** Omissis **** si veda contratto di locazione allegato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di opere di manutenzione. Il locale commerciale è arredato in tutte le sue parti ed è fruibile.

PARTI COMUNI

Tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze e con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'articolo 1117 c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un esame a vista, il fabbricato in cui insiste il locale commerciale è composto da piano terra un cinque piani fuori terra, si presenta in mediocre stato manutentivo non necessita di interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Componenti edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in Anticorodal con vetrocamera.

infissi interni: ad anta realizzati in legno tamburato.

pareti esterne: costruite in mattoni forati, il rivestimento è realizzato con spatolato.

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

protezioni infissi esterni: saracinesca in ferro motorizzata.

elettrico: sottotraccia, conformità: rispettoso le vigenti normative

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: rispettoso delle vigenti normative.

idrico: sottotraccia con alimentazione diretta rete pubblica con relativo contatore, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in multistrato.

conformità: rispettoso delle vigenti normative.

copertura: a terrazzo costruita in cemento armato.

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera.

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/03/2024
- Scadenza contratto: 01/04/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Il predetto immobile è occupato da un'attività di bar pasticceria con regolare contratto di locazione con la sig.ra **** Omissis **** si veda contratto di locazione allegato.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/2022 al 18/03/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale de Candia	28/10/2022	18696	14166
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/11/2022	27356	21030
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono stati rilevati atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 18/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Trani il 21/11/2022

Reg. gen. 27358 - Reg. part. 3705

Quota: 100/100

Importo: € 238.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 118.000,00

Rogante: Notaio Dott. De Candia Pasquale

Data: 28/10/2022

N° repertorio: 18697

N° raccolta: 14167

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Trani il 08/11/2024

Reg. gen. 24142 - Reg. part. 19376

Quota: 100/100

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

COMUNE DI MOLFETTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PRGC

ART. 33 Zone residenziali di completamento urbano" B" (edificato esistente)

Le zone omogenee di completamento di tipo "B" sono individuate e perimetrate nelle tavole di piano ai sensi del D.M. 1444/68 e comprendono aree urbane edificate con prevalente funzione residenziale, nelle quali possono essere promossi interventi di conservazione, riqualificazione, trasformazione del patrimonio urbano esistente oltre che per nuovi insediamenti, nei limiti indicati per ciascuna zona.

Le costruzioni o le ricostruzioni destinate a servizi per la residenza situate su aree comprese entro i limiti delle zone omogenee di completamento possono eseguirsi nel rispetto degli indici previsti in ciascuna sottozona, ivi compreso l'indice di fabbricabilità fondiaria.

33.1 Sottozona B/1

Il PRGC si attua mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Gli interventi devono tendere alla conservazione, alla riqualificazione edilizia e alla riqualificazione del tessuto urbanistico mediante la valorizzazione delle aree libere non edificate di proprietà pubblica e/o privata asservita funzionalmente agli edifici esistenti, mediante un insieme sistematico di interventi pubblici e/o privati per dotarla di eventuali servizi individuali e collettivi non presenti.

In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 31 della Legge 457/78), con il rispetto delle prescrizioni allegate.

Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità (U21), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30). Usi compatibili: Stazioni di servizio, distributori di carburanti e simili (U20).

Per le aree pubbliche e pertinenti servizi di interesse pubblico, potranno essere consentiti ampliamenti degli stessi nei limiti e secondo i parametri degli articoli dal 19 al 26. Per gli immobili destinati agli usi incompatibili (non compresi nel precedente elenco) sono permessi soltanto i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, in attesa di rilocalizzazione degli stessi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Molfetta, dagli accessi agli atti si è constatato che è stata depositata, Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

Pratica n° MDGLGU71T02F284Q-05072024-1327 Suap di MOLFETTA in delega alla CCIAA di BARI

che il titolo e/o la comunicazione che ha legittimato l'intervento è il seguente:

SCIA prot./n. del 40985 21/04/2022

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è difforme dalla pianta catastale.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Trani non è stata richiesta alcuna D.I.A. o C.I.L.A.S. per ampliamento ammezzato posto sul laboratorio. L'aggiudicatario a propria cura e spesa dovrà ripristinare lo stato dei luoghi realizzando una paretina in cartongesso come da pianta catastale allegata.

(normativa di riferimento: Legge n. 164/2014, - art. 17 "Semplificazione ed altre misure in materia edilizia")

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

sanzioni (art. 6, comma 7), la sanzione pecuniaria per la mancata presentazione della CILAS, asseverata, oneri tecnici e realizzazione dell'opera.: €3.000,00

. C.I.L.A.S in sanatoria da presentare presso lo sportello unico del Comune di Molfetta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Molfetta (BA) - Lungomare M. Colonna angolo via Isonzo, piano Terra

Il locale commerciale in questione è ubicato al piano terra di un edificio residenziale al quale si accede direttamente dal Lungomare M. Colonna civ. 102/104, angolo via Isonzo civ. 22/24. Gli ingressi sono caratterizzato da ampi accessi ove all'esterno sono presenti saracinesche motorizzate in ferro ed all'interno vetrine. Si precisa che all'interno è presente una attività commerciale in essere di bar/pasticceria avente regolare contratto di locazione (si veda allegato). L'ingresso principale è su via M. Colonna al civ. 104 dal quale si accede direttamente all'interno del locale superando una porta a vetri

automatizzata ove è presente l'attività commerciale con banco bar, vetrina refrigerata e saletta con tavolini, lo stesso è collegato con la parte retrostante avente accesso anche da via Isonza n°22 ove sono presenti il laboratorio ed i servizi igienici. L'ambiente interno è composta da una zona al pubblico avente dimensioni 6,55 ml x 5,80 ml, sono presenti una serie di controsoffittature, nella parte retrostante è presente un secondo ambiente adibito a laboratorio collegato direttamente con una porta ed un passa vivande, avente dimensioni variabili ed un'altezza di 2,40 ml, in fondo alla stanza è presente un ripostiglio/antibagno dal quale si accede ad un bagno per il personale, composto da un lavabo ed un water. Al laboratorio si accede anche da via Isonzo n°22 superando un disimpegno, ove sono presenti i servizi igienici per il pubblico, composti da un antibagno con lavabo, un bagno per disabili ed un altro bagno. Nella parte superiore del laboratorio ed i bagni sono presenti due ammezzati, accessibili attraverso una scala in ferro. Le finiture interne quali gli infissi e i pavimenti, sono di tipo discreto ed in buono stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in anticorodal con vetrocamera. L'edificio in cui è allocato il locale, non necessita di lavori di manutenzione straordinaria, ha una pavimentazione in gres porcellanato di colore scuro ed è provvisto di impianto elettrico, scaldabagno, (si veda pianta stato di fatto), è collegato direttamente alla rete pubblica per acqua e fogna, tutte le pareti risultano intonacate e sono tinteggiate di colore chiaro, si presenta in buono stato di conservazione così come la costruzione nella quale insiste.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1223, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 136.125,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "stima sintetica" o "comparativa parametrica", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità ai servizi pubblici o commerciali, accessibilità.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensione degli ambienti, caratteristiche architettoniche, impianti, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva, dimensioni dei vani e numero dei servizi, regolarità edilizia ed urbanistica.

La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare), locale commerciale in stato ottimale, confrontati con indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "superficie commerciale", parametro comunque usato nelle compravendite. La superficie commerciale corrisponde alla proprietà immobiliare è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, considerando per metà i muri di confine con altri locali attigui.

Il valore ottenuto dalle indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto, hanno consentito di conoscere il prezzo di vendita realmente pattuito per immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e con caratteristiche relative a stato di conservazione, inseriti in complessi confrontabili, di dimensioni comparabili. Reperita, dunque, una scala di valori unitari di riferimento, si è ricavato il prezzo di compravendita, indispensabile per la formulazione del giudizio di valore richiesto, tale valore ottenuto è identico al valore ottenuto effettuando la media

aritmetica dei valori di mercato rilevato dall'agenzia del Territorio.

Il valore di mercato rilevato dall'agenzia del Territorio-Quotazioni OMI, relativi al II° semestre 2024, non essendo ancora disponibili i dati relativi al I° semestre 2025, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona, della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da Euro/Mq 1.200,00 a Euro/Mq 1.550,00.

Relativamente alla sopra indicata quotazione si è assunto il valore massimo unitario di mercato di beni simili a quello in questione, pari a Euro/Mq 1.375,00, tale valore è stato confermato dalle indagini presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città.

Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore a Mq di mercato dell'immobile è stato calcolato sulla base: della superficie, del prezzo medio di mercato, l'ubicazione e l'accessibilità, le caratteristiche della zona, l'esposizione, i dati metrici. Tale valore è stato determinato analizzando attentamente tutte le caratteristiche dell'immobile al momento della stima.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Molfetta (BA) - Lungomare M. Colonna angolo via Isonzo, piano Terra	99,00 mq	1.375,00 €/mq	€ 136.125,00	100,00%	€ 136.125,00
				Valore di stima:	€ 136.125,00

Valore di stima: € 136.125,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione difformità urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 133.125,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il predetto immobile è occupato da un'attività di bar pasticceria con regolare contratto di locazione con la sig.ra **** Omissis **** si veda contratto di locazione allegato.



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



Bisceglie, li 31/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Storelli Francesco

