



STUDIO TECNICO IANNUZZI ENGINEERING

ING. ALESSIA IANNUZZI



TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.I. n. 366/2024

**CREDITORE PROCEDENTE: POP NPLS 2018 SRL e per essa la
mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

Quota di proprietà di Omissis per 1/I di:

**Lotto 1: Locale Commerciale in Bari (Ba) in Via Francesco del Core (già Quarta Strada Lama Balice), 5, PT
NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 27;**

**Lotto 2: Locale Commerciale in Bari (Ba) in Via Francesco del Core (già Quarta Strada Lama Balice), 9-11, PT
NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 28;**

**Lotto 3: Locale Commerciale in Bari (Ba) in Via Francesco del Core (già Quarta Strada Lama Balice), 15-17, PT
NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 29.**

Il CTU

ing. Alessia Iannuzzi



Sommario

<u>OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA</u>	6
<u>LOTTO 1:.....</u>	14
<i>RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobile pignorato</i>	14
<i>RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 1 Immobile sito in Bari (BA).....</i>	14
<i>RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione</i>	16
<i>RISPOSTA AL QUESITO 4– Due diligence conformità edilizia, urbanistica e catastale</i>	17
<i>RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico</i>	18
<i>RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 1</i>	18
<i>RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà.....</i>	18
<i>RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri</i>	19
<i>RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici</i>	20
<i>RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 1</i>	20
<u>VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:.....</u>	27
<i>Stima Immobile piano terra via F. Del Core n .5 - Bari</i>	27
<i>MCA (Market Comparison Approach)</i>	27
<i>RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 1</i>	29
<i>RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso</i>	29
<i>RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri</i>	29
<i>RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale).....</i>	30
<u>LOTTO 2:.....</u>	31





Quota di proprietà di Omissis per 1/1 di Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 28 – Via Francesco Del Core n. 9-11, Piano T, Classe 2, Consistenza 186 mq, Rendita € 4.697,38. 31

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobile pignorato 31

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 2 Immobile sito in BARI 31

RISPOSTA AL QUESITO 3 – Epoca di costruzione 33

RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico 35

RISPOSTA AL QUESITO 6 – Identificativi catastali lotto 2 35

RISPOSTA AL QUESITO 7 – Diritti di proprietà 36

RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri 36

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici 37

RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 2 37

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: 44

Stima Immobile piano terra via F. Del Core n .9-11 - Bari. 44

MCA (Market Comparison Approach) 44

RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 2 49

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso 49

RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri 49

RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale) 49

LOTTO 3: 50

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati 50

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 3 Immobili siti in Bari (BA) 50



RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione	52
RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico	54
RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 3	54
RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà.....	54
RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri	55
RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici	56
RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 3	56
 VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:.....	 63
<i>Stima Immobile piano terra via F. Del Core n .15 -17 Bari</i>	63
<i>MCA (Market Comparison Approach)</i>	63
RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto	67
RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso	67
RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri	68
RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale).....	68
RISPOSTA AL QUESITO 15– Elenco allegati alla perizia di stima	68
RISPOSTA AL QUESITO 16.....	69
RISPOSTA AL QUESITO 17	69
RISPOSTA AL QUESITO 18.....	69
RISPOSTA AL QUESITO 19	70
RISPOSTA AL QUESITO 20	70
 FASCICOLO DEL LOTTO 1.....	 71
 FASCICOLO DEL LOTTO 2.....	 76





STUDIO TECNICO IANNUZZI ENGINEERING

ING. ALESSIA IANNUZZI

FASCICOLO DEL LOTTO 3 81

Piazza Aldo Moro n.28, 70122 Bari – BA
e-mail: studiotecnicoiannuzzi@gmail.com

Tel. +390802022509 –
pec: alessia.iannuzzi@ingpec.eu





All'Ill.ma Dott.ssa Marisa Attollino, Giudice del Tribunale di Bari
Esecuzione Immobiliare n.366/2024 R.G.E.I.

Promossa da: POP NPLS 2018 SRL
e per essa la Mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA
Contro: OMISSIS

PREMessa

Nel procedimento iscritto al R.G.E.I. n. 366/2024 del Tribunale di Bari, promosso dalla società POP NPLS 2018 SRL e per essa la Mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA nei confronti di OMISSIS, l'Ill.mo Giudice della seconda sezione civile Dott.ssa Marisa Attollino, il giorno 16/12/2024 nominava quale esperto estimatore la sottoscritta ing. Alessia Iannuzzi, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10511, all'albo nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 1093 e, all'elenco dei valutatori immobiliari certificati con profilo avanzato n. IMQ VI 2009015. A seguito della suddetta nomina, in data 28/12/2024 la sottoscritta trasmetteva telematicamente l'istanza di giuramento e di accettazione dell'incarico e prendeva nozione del mandato affidatole.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato da fotografie e grafici dello stato dei luoghi allegati alla presente perizia, avveniva in data 21/01/2025 previa comunicazione al creditore e al debitore (cfr. all. n. **2-3-4: Foto del lotto1, 2 e 3**, all. n. **5-6-7: Planimetria di rilievo lotto1, 2 e 3**, e all. n. **11-12-13: Planimetria catastale lotto1, 2 e 3**). Inoltre, la scrivente CTU per espletare il mandato conferitole, si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Bari (BA), presso l'Agenzia del Territorio di Bari sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Bari e l'Agenzia delle Entrate di Bari come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Come da provvedimento emesso dal Giudice e ai fini della liquidazione normalmente rimessa all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in cui viene disposta la vendita, nei termini seguenti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:



A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, co.2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno dell'immobile pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al



procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'esperto segnalerà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'Esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con



allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;

- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell’immobile in relazione all’art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell’opzione IVA per l’imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall’ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell’atto notorio di cui all’art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l’epoca di realizzazione dell’opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola



ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria dell’immobile stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
- 9) a verificare se l’immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull’immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore dell’immobile pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l’immobile sia abusivo e l’abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore





- d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura dell'immobile lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;
- 15) ad allegare le planimetrie dell'immobile ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 16) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;



- 17) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 18) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziatati, in formato .rtf o word.zip.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziatati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Al fine di consentire lo svolgimento dell'incarico autorizza l'Esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del



- Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d.lgs. n.196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

La sottoscritta, dopo aver compiuto le indagini preliminari riguardanti gli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto ai luoghi e relativi rilievi, previo avviso scritto alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il creditore precedente ha depositato la documentazione *ex art 567*, la quale copre l'intero ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore precedente intimava atto di pregetto nei confronti della sig.ra OMISSIS nata a Bari il _____, in regime di separazione di beni e, titolare della omonima ditta individuale con sede in Bari alla via Corrado _____ a pagare in favore della POP NPLS 2018 S.r.l. Società Unipersonale con sede in Conegliano (TV) Via V. Alfieri e per essa, quale mandataria, giusta procura speciale per atto per notar Giorgio Pertegato di Pordenone del 05.11.2018 (rep. N. 299772 - rac. N. 32631 al CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. con sede legale in San Donato Milanese in via dell'Unione Europea n.6a-6b, codice fiscale. e piva 06374460969 rea n. 1888273, in persona della dott.ssa Antonia Genovese nata a Bari il 17 marzo 1976 (c.f. GNVNIN76C57A662Y) nella qualità di procuratore speciale.

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima verranno identificati nel proseguo con tre lotti distinti, così come distinti catastalmente.



**LOTTO 1:**

Quota di proprietà di Omissis per 1/1 di Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 27 – Via Francesco Del Core n. 5, Piano T, Classe 3, Consistenza 93 mq, Rendita € 2.732,94.

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobile pignorato

Con atto di pignoramento immobiliare registrato in data 04/07/2024 con Mod. F n.6661 Cron. N.7488, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 inherente al seguente bene immobile:

- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 27 – Via Francesco Del Core n. 5, Piano T, Classe 3, Consistenza 93 mq, Rendita € 2.732,94.

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 1 Immobile sito in Bari (BA)***DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE***

L’immobile oggetto della descrizione è collocato all’interno della città di Bari e posto a sud-ovest del quartiere denominato San Paolo. Il quartiere si trova nella periferia nord-ovest della città, a 8 km dal centro, e confina: a nord-ovest con il quartiere Palestre Macchie, a nord-est con il quartiere Marconi–San Girolamo–Fesca, a sud-est con il quartiere Stanic e a sud-ovest con il quartiere Cecilia di Modugno. Il quartiere San Paolo è situato nella periferia della città ed è di recente costruzione. Ha una forte connotazione residenziale e la sua espansione è da ricondurre all’edilizia popolare degli anni cinquanta-settanta.

Agli inizi degli anni ’60, il quartiere iniziò a popolarsi rapidamente, seppure mancassero strutture e infrastrutture essenziali, perlopiù incompiute. La popolazione del quartiere supera i trentamila abitanti, essendo il quartiere San Paolo cresciuto a dismisura e sconfinato nel territorio di Modugno. Da oltre dieci anni, l’ospedale San Paolo, presente nel quartiere, è diventato una delle principali strutture ospedaliere della provincia.





Nella zona adiacente all'ospedale, in via Capo Scardicchio, si sono realizzati nuovi complessi residenziali, mentre in zona Breda è presente un nuovo centro commerciale, una piscina comunale e una casa di cura per anziani.

Nel quartiere sono presenti: la “Compagnia Carabinieri San Paolo”, il “Centro Polifunzionale Polizia di Stato Rosario Berardi”, la “Legione Allievi Finanzieri Guardia di Finanza” e la sede distaccata della “Polizia Locale di Bari”. Inoltre, la zona in cui è collocato l’immobile dispone di servizi quali scuole, locali commerciali, chiese, supermercati, banche, farmacie ed uffici comunali.

L’immobile, oggetto del presente lotto, è posto in Via Francesco Del Core, al piano terra. L’edificio, in cui è collocato il bene descritto, di tipo Negozi e Botteghe (C/1), consta di otto livelli fuori terra e uno seminterrato, e dispone di due scale, A e B.

Il fabbricato, costituito da due edifici in linea, si presenta come un unico complesso armonizzato da decori architettonici funzionali. L’edificio è realizzato con struttura intelaiata in cls armato e solai piani in laterocemento. La facciata dei palazzi è incorniciata da elementi sovradimensionati in cemento che simulano travi e pilastri. Tutti i piani superiori sono dotati di balconi aggettanti con parapetti in cemento gettato in opera.

La realizzazione risale alla fine degli anni ’90 del Novecento e ai primi anni 2000. L’edificio si compone di sette piani fuori terra ad uso residenziale, un piano terra con locali commerciali e vano scala, ed infine un piano interrato destinato ad autorimesse. L’edificio dispone anche di parcheggio a piano terra.

Le superfici verticali esterne sono intonacate e protette da Pitturazioni di colore chiaro (sabbia, ocra chiaro, ecc.). Per i balconi sono stati realizzati parapetti in cemento armato a faccia vista, protetti da vernice grigio chiaro, e soprastante corrimano, oppure con fioriere in c.a. e corrimani metallici superiori per assicurare le altezze minime di sicurezza. Gli infissi sono in alluminio preverniciato, dotati di vetrocamera e tapparelle in PVC, in tono con il colore della facciata.

L’immobile oggetto della presente descrizione è posto al piano terra e assolve alla funzione di locale commerciale ad uso supermercato. I suoi ingressi sono segnati da avvolgibili metallici e la luce più ampia da un infisso in alluminio e vetro ad ante scorrevoli automatizzate. Le pareti interne sono tinteggiate con colori chiari e i pavimenti sono rivestiti da piastrelle ceramiche dai colori bianco e beige. Il locale è stato funzionalmente unito al sub.28, Fg. 10, p.la 595, quest’ultimo alla data del sopralluogo si presentava diviso e, per circa la metà della sua superficie annesso al sub 27.



Il sub 27 oggetto del lotto 1, distributivamente consta di 3 ampie superfici dedicate ad attività commerciale, una principale di ca. 100 mq (sub.27) e di un servizio igienico collocato ed attestato sulla parete ovest dell’edificio la cui superficie appartiene al sub.28 attiguo, fornito di sanitari bianchi in vetrochina (lavabo e vaso) e pareti interne rivestite con piastrelle ceramiche quadrate blu e gialle montate a scacchiera mentre per i pavimenti sono state impiegate mattonelle di colore bianco/grigio. L’immobile è dotato di impianto elettrico, di illuminazione, di videosorveglianza, idrico e fognante. Il locale in descrizione, nel complesso, al momento del sopralluogo, si presentava in un buono stato di manutenzione, dato anche l’evidente stato di funzionalizzazione ai fini commerciali.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 65.000,00 (diconsi euro sessantacinquemila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 65.000,00 (diconsi euro sessantacinquemila/00).

L’immobile non è soggetto ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 3–*Epoca di costruzione*

Dalle ricerche effettuate presso l’UTC del Comune di Bari è emerso che il fabbricato è stato edificato tra il 1999-2000 per il tramite della:

- Concessione Edilizia relativa al progetto: Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9, progetto 222/1999 istanza presentata il 28/10/1999 registrato il 28/02/2000 con Comunicazione di inizio lavori Prot.9875 del 28/04/2000;
- CE 474/2000 – Variante in corso d’opera alla CE 222/99 per ampliamento al piano interrato destinato a parcheggio. Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9 in località San Paolo – Lama Balice – Bari, rilasciata in data 16/07/2001;
- DIA 3242/2001 presentata il 25/10/2001 con Prot. N.23326, legata a CE 222/1999 e variante CE 474/2000, per modifica tramezzature delle singole unità immobiliari, diversa distribuzione di gruppo antincendio e riserva idrica, variazione tipologia parapetti di alcuni balconi, sostituzione di infissi vano scala con mattonelle in vetrocemento ed eliminazione del volume tecnico ascensore in copertura;

Agibilità Prot. N.57219/03 Pratica N.7879 rilasciata in data 20/02/2008. (cfr. All. n. 17 ***Titoli edilizi***).





Nella risposta al quesito 4 che segue, nello specifico vengono indicate le difformità edilizie, urbanistiche e catastali dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 4– Due diligence conformità edilizia, urbanistica e catastale

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente, si può asserire che il fabbricato *de quo* è stato edificato e legittimato per il tramite dei seguenti titoli edilizi summenzionati:

- Concessione Edilizia relativa al progetto: Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9, progetto 222/1999 istanza presentata il 28/10/1999 registrato il 28/02/2000 con Comunicazione di inizio lavori Prot.9875 del 28/04/2000;
- CE 474/2000 – Variante in corso d'opera alla CE 222/99 per ampliamento al piano interrato destinato a parcheggio. Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9 in località San Paolo – Lama Balice – Bari, rilasciata in data 16/07/2001;
- DIA 3242/2001 presentata il 25/10/2001 con Prot. N.23326, legata a CE 222/1999 e variante CE 474/2000, per modifica tramezzature delle singole unità immobiliari, diversa distribuzione di gruppo antincendio e riserva idrica, variazione tipologia parapetti di alcuni balconi, sostituzione di infissi vano scala con mattonelle in vetrocemento ed eliminazione del volume tecnico ascensore in copertura;
- Agibilità Prot. N.57219/03 Pratica N.7879 rilasciata in data 20/02/2008.
(cfr. All. n. 17 *Titoli edilizi*).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici presenti nelle planimetrie catastali, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie, sono emerse difformità catastali ed urbanistico-edilizie riguardanti l'immobile del tipo commerciale oggetto del lotto 1. Dal punto di vista catastale ed edilizio le planimetrie non risultano aggiornate allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni.

In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione per il ripristino dello stato dei luoghi, comprendenti: opere di ripristino, oneri professionali, sanzioni ed oblazioni, ammontano forfettariamente ad € 5.000,00.



(cfr. all. n. 5: *Planimetria di rilievo lotto 1* all. n. 11: *Planimetria catastali del lotto 1*, all. n. 2: *Foto del lotto 1*, cfr. all. n. 17 *Titoli edilizi*).

RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico

Alla presente perizia di stima non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica dell’immobile costituente il lotto 1, data la natura stessa del bene.

RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 1

L’immobile oggetto del lotto 1 è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bari (BA) con i seguenti dati:

- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 27 – Via Francesco Del Core n. 5, Piano T, Classe 3, Consistenza 93 mq, Rendita € 2.732,94.

Catastralmente intestato alla Sig.ra Omissis nata a
residente in Bari alla via in regime di separazione di beni e titolare della
omonima ditta individuale con sede in Bari alla via per i
diritti di 1/1 dell’intera proprietà.

È stata acquisita la planimetria catastale presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. 11: *Planimetria catastale lotto 1*).

Alla presente perizia si allega il certificato di Attestato di Prestazione Energetica. (cfr. all. n. 14: *Attestato di prestazione energetica lotto 1*).

RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell’Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all’atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliare appartenevano alla Sig.ra Omissis nata a





residente in Bari alla via , in regime di separazione di beni, e titolare della omonima ditta individuale con sede in Bari alla via

per i diritti di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 27 – Via Francesco Del Core n. 5, Piano T, Classe 3, Consistenza 93 mq, Rendita € 2.732,94.

Il bene immobile non è divisibile.

RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri

L'immobile ha prodotto nel susseguirsi degli anni le seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Immobile NCEU Bari (BA): Fg. 10, p.la 595, sub. 27

ISCRIZIONE del 07/04/2003 - Registro Particolare 2717 Registro Generale 16031 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 152074 del 04/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione n. 1851 del 22/03/2023

TRASCRIZIONE del 18/05/2007 - Registro Particolare 19183 Registro Generale 29589 Pubblico ufficiale LOJODICE FEDERICO Repertorio 32488/10957 del 10/05/2007 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Registro Particolare 827 Registro Generale 6261 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6773/1420 del 10/02/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 09/10/2020 - Registro Particolare 5672 Registro Generale 39198 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BARI Repertorio 943/2019 del 11/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 09/10/2020 - Registro Particolare 5673 Registro Generale 39199 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BARI Repertorio 1604/2016 del 05/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 1851 Registro Generale 13709 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 152074 del 04/04/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



TRASCRIZIONE del 02/09/2024 - Registro Particolare 33171 Registro Generale 43156 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7488 del 11/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (cfr. all. n. 10: **Elenco delle formalità lotto 1,2,3**).

In riferimento agli oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice, è stato fornito un rendiconto da parte dell'amministratore di condominio, dal quale si evince che alla data del 10/09/2025 ammontano a **13.427,45 € totale per i tre lotti.** (cfr. all. n. 9: **Oneri condominiali**).

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici

Sul bene immobile oggetto del lotto non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.

RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 1

Metodologia di stima adottata.

La valutazione dell'immobile *de quo*, ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato. Secondo la definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), “il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalle recenti Linee Guida sulle Valutazioni Immobiliari pubblicate il 6 dicembre 2024 redatte dall'ABI.

Ogni elemento della definizione sopra riportata può essere esplicitato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- “...importo stimato....” si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la stima immobiliare;



- “...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato....” entrambi gli acquirenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra le parti non in relazione tra loro, poiché agiscono ciascuna in maniera indipendente dall’altra;
- “...alla data della stima....” richiede che il valore di mercato si riferisca a una data ben precisa e definita, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare inesatto o inappropriato ad una data differente. Inoltre la definizione di valore di mercato presuppone che la vendita e la stipula del relativo atto di compravendita avvengano in modo simultaneo, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- “...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione....” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata e né indebitamente costretta a portarla a compimento;
- “...dopo un’adeguata promozione commerciale....” per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione, notaio, imposte e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari e speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nella presente relazione di consulenza tecnica d’ufficio la valutazione immobiliare verrà redatta conformemente agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuations Standards (EVS) e alle Linee Guida redatte dall’ABI.





La metodologia di stima adottata è quella del cosiddetto “MCA market comparison approach” o metodo del confronto di mercato. Questa metodologia si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il market comparison approach si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche dell’immobile, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il principale elemento che differenzia l’applicazione dei vari metodi estimativi è l’attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l’immobile oggetto di stima.

La scrivente al fine di poter giungere al più probabile valore di mercato ha pertanto:

- considerato le caratteristiche degli immobili oggetto della presente stima, l’ubicazione, la natura, gli accessi etc.;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle finiture;
- avuto riguardo dell’inquadramento urbanistico, dello stato dei luoghi e dell’epoca di realizzazione del fabbricato del quale fa parte l’immobile;
- esaminato la documentazione edilizio-urbanistica;
- vagliato tutte le informazioni desunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bari (BA) e l’Agenzia delle Entrate;
- studiato il mercato immobiliare della zona dove è ubicato l’immobile oggetto di valutazione.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che introducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili si spiega con la differenza degli ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica qualitativa o quantitativa che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell’immobile oggetto di valutazione mediante aggiustamenti applicati ai prezzi dell’immobile di confronto. L’aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell’immobile in esame e dell’immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica



considerata. La determinazione dei prezzi marginali viene fatta per indagini di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali come il sistema di stima e la regressione lineare multipla.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del MCA market comparison approach sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la relazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, intrinseche ed estrinseche all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data dell'atto di compravendita, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione all'immobile, il livello di piano.

Dunque la scrivente ha proceduto cercando di acquisire informazioni su immobili comparabili a quello oggetto della presente valutazione.

Nel caso specifico per tramite delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, presso la banca dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e presso la banca dati digitale di Comparabilitalia.it e Stimatrix.it, la scrivente ha verificato che nella zona il mercato immobiliare dei locali commerciali è attivo. Nelle immediate vicinanze, vi sono immobili con categoria C1 che risulterebbero comparabili.

Dalla fig.1 che segue, mostra il risultato delle ricerche effettuate sul portale Comparabilitalia.it per i valori di compravendite avvenute negli ultimi 3 anni di immobili aventi categoria catastale C1, appartenenti ai fogli di mappa n.10 e 16 del Comune di Bari (BA), risultano delle compravendite aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per ubicazione, consistenza e per categoria catastale. In riferimento agli immobili con categoria C1, è stato possibile rintracciare gli atti di

compravendita stipulati nel periodo temporale che va dalla data di redazione della presente stima a 36 mesi precedenti ad essa.

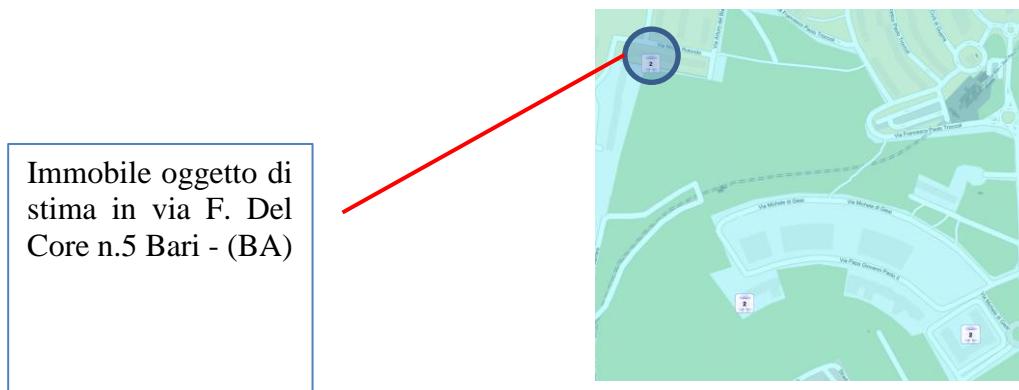


Fig.1 – Ricerca comparabili immobili aventi categoria C1 nella zona

Il dato risultante da tale processo estimativo pur inglobando tutta una serie di comparazioni e approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da ritenersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento del locale commerciale

Consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si è pervenuto al reperimento di 2 atti di compravendite riferite ad immobili compatibili per tipologia e ubicazione per immobili del tipo C1.

Di seguito le schede riassuntive degli immobili:

Dati Comparabile A	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Bari (BA) – Locale commerciale in via Nicola Rotondo n. 40-42 Fg.10 p.la 606 sub.222
Descrizione	Locale commerciale: piano terra
Destinazione principale	Locale commerciale con categoria catastale C/1



Superficie commerciale (SUP)	Locale con superficie commerciale :79,35 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 40720.1/2024
Data	05 novembre 2024
Prezzo	€62.005,00

Dati Comparabile B	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Bari (BA) – Locale commerciale in via Str Caposcardicchio n.2/m Fg.16 p.la 585 sub.233
Descrizione	Locale commerciale: piano terra
Destinazione principale	Locale commerciale con categoria catastale C/1
Superficie commerciale (SUP)	Locale con superficie commerciale :121,90 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 30911.1/2023
Data	04 agosto 2023
Prezzo	€91.034,92

Caratteristiche di riferimento nella stima del locale commerciale

Nel procedimento di stima secondo il market comparison approach, le caratteristiche che la scrivente ha ritenuto essenziali considerare sono principalmente quelle per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

In particolare le caratteristiche immobiliari considerate nella stima del lotto sono: la data del contratto, la superficie commerciale e il livello di piano.

- Data (DAT): la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi dell'immobile di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno



- Superficie commerciale (SUP): la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nella fattispecie, nel calcolo ci si è attenuti alla determinazione della superficie commerciale in base al dpr 138/98.
- Livello di piano.

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject (Locale Commerciale)
Prezzo totale (PRZ) €	€62.005,00	€91.034,92	
Data (DAT)	05/11/2024	04/08/2023	10/09/2025
Superficie commerciale	79,35	121,90	106,00
Livello di piano	Terra	Terra	Terra

Analisi dei prezzi marginali

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie dell'immobile e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p(S) = PRZ * \Sigma / SUP, (\Sigma = \text{Coeffienti di ragguaglio}).$$

$$P_A(Sup) = €62.005,00 / 79,35 = 781,41 €/mq$$

$$P_B(Sup) = €91.034,92 / 121,90 = 746,80 €/mq$$

$$P(\text{Min}) = 746,80 €/mq$$

$$P(\text{Max}) = 781,41 €/mq$$

In base al primo teorema mercantile il prezzo per la caratteristica della superficie è il P(min): 746,80€/mq

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione annuo per particolare segmento del mercato immobiliare considerato.

$$[i(DAT)] = -0,015 \text{ indice mercantile}$$



Il prezzo marginale dei comparabili rilevati e ragguagliati risulta allora:

$$P_A (\text{DAT}) = €62.005,00 * (-0,015) / 12 = -77,51 \text{ €/mese}$$

$$P_B (\text{DAT}) = €91.034,92 * (-0,015) / 12 = -113,79 \text{ €/mese}$$

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile piano terra via F. Del Core n.5 - Bari

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie linda	106,00
	Superficie commerciale	106,00
	Superficie utile netta	106,00
	Superficie utile linda	106,00
	Superficie commerciale	106,00

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,50%

N°	Descrizione	Comparable A	Comparable B	Subject
1	Descrizione comparabile	Comune di Bari Indirizzo via Nicola Rotondo, 40-42 Anno 2024 Mese 11 Comune Bari Foglio 10	Comune di Bari Indirizzo str. Caposcardicchio 020 A, Snc Anno 2023 Mese 8 Comune Bari	



	Mappale 606 Sub 222 Numero di registro particolare : 40720.1/2024	Foglio 16 Mappale 585 Sub 233 Numero di registro particolare :30911.1/2023	
Dati del contratto			
2	Prezzo di vendita	62.005,00 €	91.034,92 €
3	Data del contratto	05/11/2024	04/08/2023
4	Differenziale [in mesi]	-10	-26
5	Prezzo marginale	-77,51 €	-113,79 €
6	Prezzo della caratteristica	775,10 €	2.958,54 €
Superfici			
7	Superficie commerciale [m ²]	79,35	121,90
8	Differenziale	26,65	-15,90
9	Prezzo al m ² Superficie	781,41 €	746,80 €
10	Prezzo marginale Superficie	746,80 €	746,80 €
11	Prezzo della caratteristica Superficie	19.902,22 €	-11.874,12 €
Livello di piano			
12	Piano	Terra	Terra
13	Valore numerico piano	0	0
14	Differenziale	0,00	0,00
15	Rapporto mercantile	0,000	0,000
16	Rapporto mercantile utente	0,075	0,075
17	Prezzo marginale	4.650,38 €	6.827,62 €
18	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €
Risultati			
19	Prezzo corretto	82.682,32 €	82.119,34 €
20	Prezzo corretto unitario al m ²	1.042,00 €	673,66 €
21	Prezzo corretto medio	82.400,83 €	82.400,83 €
22	Scarto %	0,34%	-0,34%
23	Scarto assoluto	281,49 €	-281,49 €

Divergenza: 0,69%

Valore stimato (Media prezzi corretti): 82.400,83 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 82.401,00 €

I prezzi corretti degli immobili di confronto hanno manifestato una convergenza.

Al valore ottenuto pari a 82.401,00 €, vengono sottratti i costi di regolarizzazione, come precedentemente calcolati che ammontano a : 5.000,00 €;

$$82.401,00€ - 5.000,00€ = 77.401,00€$$

Il valore precedente viene deprezzato del 15% per l'assenza di garanzia della mancanza di vizi e si ha:





77.401,00€-15% = 65.790,85 €.

**Pertanto il valore totale dell'intero locale commerciale in c.t. è pari a € 65.000,00
(diconsi euro sessantacinquemila/00).**

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO 1	
VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	77.401,00 €
SPESE DI REGOLARIZZAZIONE	11.610,15 €
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	65.790,85 €
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	65.000,00 €

RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 1

Il Lotto1 sviluppato nella presente procedura è costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 di:

- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 27 – Via Francesco Del Core n. 5, Piano T, Classe 3, Consistenza 93 mq, Rendita € 2.732,94.

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso

L'immobile individuato dal lotto 1 è costituito dalla quota di proprietà di 1/1 di Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe e risulta catastalmente intestato alla Sig.ra Omissis nata a Bari il _____ residente in Bari alla via _____.

Il bene al momento del sopralluogo era occupato da un'attività commerciale di supermercato in forza di un contratto di locazione avente scadenza il **31/07/2026**. (cfr. all. n. 23 *Contratto di locazione*).

RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri

Il bene pignorato appartenente al lotto 1 non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



STUDIO TECNICO IANNUZZI ENGINEERING

ING. ALESSIA IANNUZZI

RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale)

Il bene non insiste all'interno di una zona ZES.



**LOTTO 2:**

Quota di proprietà di Omissis per 1/1 di Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 28 – Via Francesco Del Core n. 9-11, Piano T, Classe 2, Consistenza 186 mq, Rendita € 4.697,38.

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobile pignorato

Con atto di pignoramento immobiliare registrato in data 04/07/2024 con Mod. F n.6661 Cron. N.7488, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 inherente al seguente bene immobile:

- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 28 – Via Francesco Del Core n. 9-11, Piano T, Classe 2, Consistenza 186 mq, Rendita € 4.697,38.

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 2 Immobile sito in BARI***DESCRIZIONE DEL BENE***

L'immobile oggetto della descrizione è collocato all'interno della città di Bari e posto a sud-ovest del quartiere denominato San Paolo. Il quartiere si trova nella periferia nord-ovest della città, a 8 km dal centro, e confina: a nord-ovest con il quartiere Palese Macchie, a nord-est con il quartiere Marconi–San Girolamo–Fesca, a sud-est con il quartiere Stanic e a sud-ovest con il quartiere Cecilia di Modugno. Il quartiere San Paolo è situato nella periferia della città ed è di recente costruzione. Ha una forte connotazione residenziale e la sua espansione è da ricondurre all'edilizia popolare degli anni cinquanta-settanta.

Agli inizi degli anni '60, il quartiere iniziò a popolarsi rapidamente, seppure mancassero strutture e infrastrutture essenziali, perlopiù incompiute. La popolazione del quartiere supera i trentamila abitanti, essendo il quartiere San Paolo cresciuto a dismisura e sconfinato nel territorio di Modugno. Da oltre dieci anni, l'ospedale San Paolo, presente nel quartiere, è diventato una delle principali strutture ospedaliere della provincia.



Nella zona adiacente all'ospedale, in via Capo Scardicchio, si sono realizzati nuovi complessi residenziali, mentre in zona Breda è presente un nuovo centro commerciale, una piscina comunale e una casa di cura per anziani.

Nel quartiere sono presenti: la “Compagnia Carabinieri San Paolo”, il “Centro Polifunzionale Polizia di Stato Rosario Berardi”, la “Legione Allievi Finanzieri Guardia di Finanza” e la sede distaccata della “Polizia Locale di Bari”. Inoltre, la zona in cui è collocato l’immobile dispone di servizi quali scuole, locali commerciali, chiese, supermercati, banche, farmacie ed uffici comunali.

L’immobile, oggetto del presente lotto, è posto in Via Francesco Del Core, al piano terra. L’edificio, in cui è collocato il bene descritto, di tipo Negozi e Botteghe (C/1), consta di otto livelli fuori terra e uno seminterrato, e dispone di due scale, A e B.

Il fabbricato, costituito da due edifici in linea, si presenta come un unico complesso armonizzato da decori architettonici funzionali. L’edificio è realizzato con struttura intelaiata in cls armato e solai piani in laterocemento. La facciata dei palazzi è incorniciata da elementi sovradimensionati in cemento che simulano travi e pilastri. Tutti i piani superiori sono dotati di balconi aggettanti con parapetti in cemento gettato in opera.

La realizzazione risale alla fine degli anni ’90 del Novecento e ai primi anni 2000. L’edificio si compone di sette piani fuori terra ad uso residenziale, un piano terra con locali commerciali e vano scala, ed infine un piano interrato destinato ad autorimesse. L’edificio dispone anche di parcheggio a piano terra.

Le superfici verticali esterne sono intonacate e protette da Pitturazioni di colore chiaro (sabbia, ocra chiaro, ecc.). Per i balconi sono stati realizzati parapetti in cemento armato a faccia vista, protetti da vernice grigio chiaro, e soprastante corrimano, oppure con fioriere in c.a. e corrimani metallici superiori per assicurare le altezze minime di sicurezza. Gli infissi sono in alluminio preverniciato, dotati di vetrocamera e tapparelle in PVC, in tono con il colore della facciata.

L’immobile oggetto della presente descrizione è posto al piano terra e assolve per circa la metà della sua superficie alla funzione di locale commerciale ad uso supermercato poiché è funzionalmente unita al sub.27, Fg. 10, p.la 595, ed è posto baricentricamente rispetto alla planimetria dell’intero edificio residenziale.

La parte di superficie annessa al sub 27 è occupata da un vano espositivo di 30 mq ca e da un bagno, sono inoltre presenti un vano laboratorio per la lavorazione delle carni ed un vano refrigeratore per la loro conservazione.



Gli ingressi di detto immobile identificato al sub 28 e oggetto del lotto 2 sono due e sono segnati da avvolgibili metallici. Le pareti interne sono tinteggiate con colori chiari e i pavimenti sono rivestiti da piastrelle ceramiche dai colori bianco e beige.

La parte del locale commerciale, esposta a sud, è inaccessibile in quanto devastata da un incendio, come dichiarato nella copia rapporto intervento di soccorso rilasciato con n. RU 0013554 in data 20-05-2025 dai VVFF Comando di Bari, dal quale si evince che ad intervento ultimato e dopo un accurato controllo agli appartamenti del primo piano si dava il consenso alle famiglie di rientrare. (cfr. all. n.20 *Rapporto Vigili del Fuoco*).

Da planimetria catastale sono presenti, nell'area investita dall'incendio, un ampio vano di ca 100 mq, un secondo vano cieco che anticipa la presenza di un vano bagno con antibagno. Alla data del sopralluogo la parte di superficie investita dall'incendio era inaccessibile e pertanto non è stato possibile constatare se i luoghi sono conformi alla planimetria catastale.

L'immobile è dotato parzialmente, nella zona accessibile e annessa al sub 27, di impianto elettrico, di illuminazione, di videosorveglianza, idrico e fognante.

L'immobile nel complesso al momento del sopralluogo si presentava un buono stato di manutenzione, per la parte adibita ai fini commerciali. La parte incendiata risultava in pessimo stato di manutenzione e completamente inaccessibile per via dei suppellettili presenti e dei puntellamenti al solaio applicati a seguito dell'incendio al fine di preservare l'incolumità di cose e persone.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Bari è emerso che il fabbricato è stato edificato tra il 1999-2000 per il tramite della:

- Concessione Edilizia relativa al progetto: Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9, progetto 222/1999 istanza presentata il 28/10/1999 registrato il 28/02/2000 con Comunicazione di inizio lavori Prot.9875 del 28/04/2000;



- CE 474/2000 – Variante in corso d'opera alla CE 222/99 per ampliamento al piano interrato destinato a parcheggio. Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9 in località San Paolo – Lama Balice – Bari, rilasciata in data 16/07/2001;
- DIA 3242/2001 presentata il 25/10/2001 con Prot. N.23326, legata a CE 222/1999 e variante CE 474/2000, per modifica tramezzature delle singole unità immobiliari, diversa distribuzione di gruppo antincendio e riserva idrica, variazione tipologia parapetti di alcuni balconi, sostituzione di infissi vano scala con mattonelle in vetrocemento ed eliminazione del volume tecnico ascensore in copertura;
Agibilità Prot. N.57219/03 Pratica N.7879 rilasciata in data 20/02/2008. (cfr. All. n. 17 ***Titoli edilizi***).

Nella risposta al quesito 4 che segue, nello specifico vengono indicate le difformità edilizie, urbanistiche e catastali dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 4 – Due diligenze conformità edilizia, urbanistica e catastale

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente, si può asserire che il fabbricato *de quo* è stato edificato e legittimato per il tramite dei seguenti titoli edilizi summenzionati:

- Concessione Edilizia relativa al progetto: Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9, Progetto 222/1999 Istanza presentata il 28/10/1999 registrato il 28/02/2000 con Comunicazione di inizio lavori Prot.9875 del 28/04/2000;
- CE 474/2000 – Variante in corso d'opera alla CE 222/99 per ampliamento al piano interrato destinato a parcheggio. Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9 in località San Paolo – Lama Balice – Bari, rilasciata in data 16/07/2001;
- DIA 3242/2001 presentata il 25/10/2001 con Prot. N.23326, legata a CE 222/1999 e variante CE 474/2000, per modifica tramezzature delle singole unità immobiliari, diversa distribuzione di gruppo antincendio e riserva idrica, variazione tipologia parapetti di alcuni balconi, sostituzione di infissi vano scala con mattonelle in vetrocemento ed eliminazione del volume tecnico ascensore in copertura;
- Agibilità Prot. N.57219/03 Pratica N.7879 rilasciata in data 20/02/2008. (cfr. All. n. 17 ***Titoli edilizi***).





Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici presenti nelle planimetrie catastali, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie, sono emerse difformità catastali ed urbanistico-edilizie riguardanti l'immobile del tipo commerciale. Dal punto di vista catastale ed edilizio le planimetrie non risultano aggiornate allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni.

In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione, comprendenti: opere di ripristino, oneri professionali, sanzioni ed oblazioni, ammontano forfettariamente ad € 5.000,00. (cfr. all. n. 6: **Planimetria di rilievo del lotto 2** all. n. 12: **Planimetria catastale del lotto 2**, all. n. 3: **Foto del lotto 2**, cfr. All. n. 17 **Titoli edilizi**).

RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico

Alla presente perizia di stima non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile costituente il lotto 2, data la natura stessa del bene.

RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 2

L'immobile oggetto del lotto 2 è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bari (BA) con i seguenti dati:

- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.lla 595, sub. 28 – Via Francesco Del Core n. 9-11, Piano T, Classe 2, Consistenza 186 mq, Rendita € 4.697,38.

Catastralmente intestato alla Sig.ra Omissis nata a residente in Bari alla via , in regime di separazione di beni, e titolare della omonima ditta individuale con sede in Bari alla via per i diritti di 1/1 dell'intera proprietà.

È stata acquisita la planimetria catastale presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. 12: **Planimetria catastale lotto 2**).

Alla presente perizia si allega il certificato di Attestato di Prestazione Energetica. (cfr. all. n. 15: **Attestato di prestazione energetica lotto 2**).

**RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà**

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell’Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all’atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliari appartenevano a della Sig.ra Omissis nata a

residente in Bari alla via , in regime di separazione di

beni, e titolare della omonima ditta individuale con sede ni Bari ala via

per i diritti di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 28 – Via Francesco Del Core n. 9-11, Piano T, Classe 2, Consistenza 186 mq, Rendita € 4.697,38.

Il bene immobile è divisibile.

RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri

L’immobile ha prodotto nel susseguirsi degli anni le seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**Immobile NCEU Bari-Sez. Bari (BA): Fg.10 p.la 595 sub. 28**

ISCRIZIONE del 07/04/2003 - Registro Particolare 2717 Registro Generale 16031 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 152074 del 04/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione n. 1851 del 22/03/2023

TRASCRIZIONE del 18/05/2007 - Registro Particolare 19183 Registro Generale 29589 Pubblico ufficiale LOJODICE FEDERICO Repertorio 32488/10957 del 10/05/2007 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Registro Particolare 827 Registro Generale 6261 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6773/1420 del 10/02/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 09/10/2020 - Registro Particolare 5672 Registro Generale 39198 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BARI Repertorio 943/2019 del 11/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



ISCRIZIONE del 09/10/2020 - Registro Particolare 5673 Registro Generale 39199 Pubblico ufficiale
GIUDICE DI PACE DI BARI Repertorio 1604/2016 del 05/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 1851 Registro Generale 13709 Pubblico ufficiale
FORNARO ERNESTO Repertorio 152074 del 04/04/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE
derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 02/09/2024 - Registro Particolare 33171 Registro Generale 43156 Pubblico ufficiale
UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7488 del
11/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(cfr. all. n. 10: *Elenco delle formalità lotto 1,2,3*).

In riferimento agli oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice, è stato fornito un rendiconto da parte dell'amministratore di condominio, dal quale si evince che alla data del 10/09/2025 ammontano a **13.427,45 € totale per i tre lotti.** (cfr. all. n. 9: *Oneri condominiali*)

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici

Sul bene immobile oggetto del lotto non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.

RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 2

Metodologia di stima adottata.

La valutazione dell'immobile *de quo*, ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato. Secondo la definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), "il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalle recenti Linee Guida sulle Valutazioni Immobiliari pubblicate il 6 dicembre 2024 redatte dall'ABI.



Ogni elemento della definizione sopra riportata può essere esplicitato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- “**...importo stimato....**” si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la stima immobiliare;
- “**...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato....**” entrambi gli acquirenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra le parti non in relazione tra loro, poiché agiscono ciascuna in maniera indipendente dall’altra;
- “**...alla data della stima....**” richiede che il valore di mercato si riferisca a una data ben precisa e definita, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare inesatto o inappropriato ad una data differente. Inoltre la definizione di valore di mercato presuppone che la vendita e la stipula del relativo atto di compravendita avvengano in modo simultaneo, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- “**...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione....**” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata e né indebitamente costretta a portarla a compimento;
- “**...dopo un’adeguata promozione commerciale....**” per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione, notaio, imposte e le spese di trascrizione.



Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari e speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nella presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio la valutazione immobiliare verrà redatta conformemente agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuations Standards (EVS) e alle Linee Guida redatte dall'ABI.

La metodologia di stima adottata è quella del cosiddetto “MCA market comparison approach” o metodo del confronto di mercato. Questa metodologia si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il market comparison approach si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche dell’immobile, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il principale elemento che differenzia l’applicazione dei vari metodi estimativi è l’attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l’immobile oggetto di stima.

La scrivente al fine di poter giungere al più probabile valore di mercato ha pertanto:

- considerato le caratteristiche degli immobili oggetto della presente stima, l’ubicazione, la natura, gli accessi etc.;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle finiture;
- avuto riguardo dell’inquadramento urbanistico, dello stato dei luoghi e dell’epoca di realizzazione del fabbricato del quale fa parte l’immobile;
- esaminato la documentazione edilizio-urbanistica;
- vagliato tutte le informazioni desunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bari (BA) e l’Agenzia delle Entrate;
- studiato il mercato immobiliare della zona dove è ubicato l’immobile oggetto di valutazione.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che introducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili si spiega con la differenza degli



ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica qualitativa o quantitativa che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione mediante aggiustamenti applicati ai prezzi dell'immobile di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell'immobile in esame e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata. La determinazione dei prezzi marginali viene fatta per indagini di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali come il sistema di stima e la regressione lineare multipla.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del MCA market comparison approach sono le seguenti:

- 7) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 8) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 9) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 10) la compilazione della tabella dati;
- 11) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 12) la relazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, intrinseche ed estrinseche all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data dell'atto di compravendita, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione all'immobile, il livello di piano.

Dunque la scrivente ha proceduto cercando di acquisire informazioni su immobili comparabili a quello oggetto della presente valutazione.

Nel caso specifico per tramite delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, presso la banca dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e presso la banca dati digitale di Comparabilitalia.it e Stimatrix.it, la scrivente ha verificato che nella zona il mercato immobiliare dei locali commerciali è attivo. Nelle immediate vicinanze, vi sono immobili con categoria C1 che risulterebbero comparabili.



Dalla fig.1 che segue, mostra il risultato delle ricerche effettuate sul portale Comparabilitalia.it per i valori di compravendite avvenute negli ultimi 3 anni di immobili aventi categoria catastale C1, appartenenti ai fogli di mappa n.10 e 16 del Comune di Bari (BA), risultano delle compravendite aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per ubicazione, consistenza e per categoria catastale. In riferimento agli immobili con categoria C1, è stato possibile rintracciare gli atti di compravendita stipulati nel periodo temporale che va dalla data di redazione della presente stima a 36 mesi precedenti ad essa.

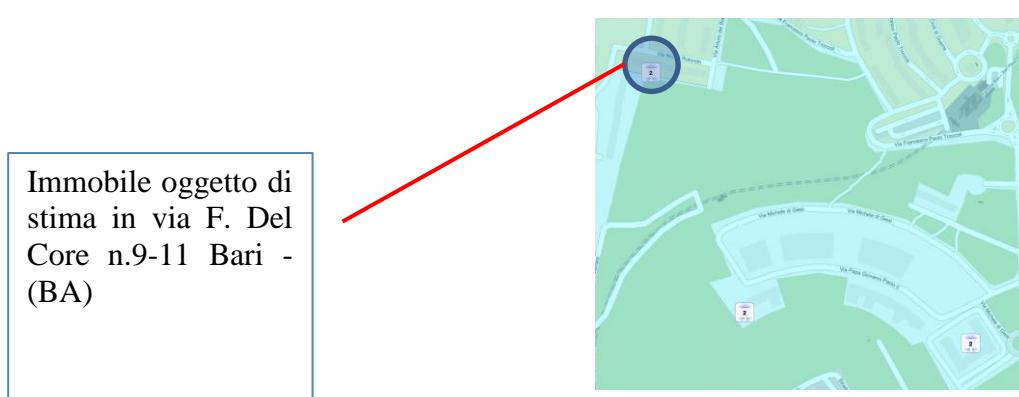


Fig.1 – Ricerca comparabili immobili aventi categoria C1 nella zona

Il dato risultante da tale processo estimativo pur inglobando tutta una serie di comparazioni e approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da ritenersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento del locale commerciale

Consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si è pervenuto al reperimento di 2 atti di compravendite riferite ad immobili compatibili per tipologia e ubicazione per immobili del tipo C1.

Di seguito le schede riassuntive degli immobili:



Dati Comparabile A	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Bari (BA) – Locale commerciale in via Nicola Rotondo n. 40-42 Fg.10 p.la 606 sub.222
Descrizione	Locale commerciale: piano terra
Destinazione principale	Locale commerciale con categoria catastale C/1
Superficie commerciale (SUP)	Locale con superficie commerciale :79,35 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 40720.1/2024
Data	05 novembre 2024
Prezzo	€62.005,00

Dati Comparabile B	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Bari (BA) – Locale commerciale in via Str Caposcardicchio n.2/m Fg.16 p.la 585 sub.233
Descrizione	Locale commerciale: piano terra
Destinazione principale	Locale commerciale con categoria catastale C/1
Superficie commerciale (SUP)	Locale con superficie commerciale :121,90 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 30911.1/2023
Data	04 agosto 2023
Prezzo	€91.034,92

Caratteristiche di riferimento nella stima del locale commerciale

Nel procedimento di stima secondo il market comparison approach, le caratteristiche che la scrivente ha ritenuto essenziali considerare sono principalmente quelle per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

In particolare le caratteristiche immobiliari considerate nella stima del lotto sono: la data del contratto, la superficie commerciale e il livello di piano.



- Data (DAT): la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi dell'immobile di confronto.
Unità di misura: giorno/mese/anno
- Superficie commerciale (SUP): la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nella fattispecie, nel calcolo ci si è attenuti alla determinazione della superficie commerciale in base al dpr 138/98.
- Livello di piano.

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject (Locale Commerciale)
Prezzo totale (PRZ) €	€62.005,00	€91.034,92	
Data (DAT)	05/11/2024	04/08/2023	10/09/2025
Superficie commerciale	79,35	121,90	208,00
Livello di piano	Terra	Terra	Terra

Analisi dei prezzi marginali

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie dell'immobile e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p(S) = PRZ * \Sigma / SUP, (\Sigma = \text{Coefficieni di ragguaglio}).$$

$$P_A(\text{Sup}) = €62.005,00 / 79,35 = 781,41 \text{ €/mq}$$

$$P_B(\text{Sup}) = €91.034,92 / 121,90 = 746,80 \text{ €/mq}$$

$$P(\text{Min}) = 746,80 \text{ €/mq}$$

$$P(\text{Max}) = 781,41 \text{ €/mq}$$



In base al primo teorema mercantile il prezzo per la caratteristica della superficie è il P(min): 746,80€/mq

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione annuo per particolare segmento del mercato immobiliare considerato.

[i(DAT)] = -0,015 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati e ragguagliati risulta allora:

$$P_A(DAT) = €62.005,00 * (-0,015) / 12 = -77,51 \text{ €/mese}$$

$$P_B(DAT) = €91.034,92 * (-0,015) / 12 = -113,79 \text{ €/ mese}$$

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile piano terra via F. Del Core n .9-11 - Bari

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie linda	208,00
	Superficie commerciale	208,00
	Superficie utile netta	208,00
	Superficie utile linda	208,00
	Superficie commerciale	208,00

MCA (Market Comparison Approach)



Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,50%

N°	Descrizione	Comparable A	Comparable B	Subject	
1	Descrizione comparabile	Comune di Bari Indirizzo via Nicola Rotondo, 40-42 Anno 2024 Mese 11 Comune Bari Foglio 10 Mappale 606 Sub 222 Numero di registro particolare : 40720.1/2024	Comune di Bari Indirizzo str. Caposcardicchio 020 A, Snc Anno 2023 Mese 8 Comune Bari Foglio 16 Mappale 585 Sub 233 Numero di registro particolare :30911.1/2023		

Dati del contratto

2	Prezzo di vendita	62.005,00 €	91.034,92 €	
3	Data del contratto	05/11/2024	04/08/2023	10/09/2025
4	Differenziale [in mesi]	-10	-26	
5	Prezzo marginale	-77,51 €	-113,79 €	
6	Prezzo della caratteristica	775,10 €	2.958,54 €	

Superfici

7	Superficie commerciale [m ²]	79,35	121,90	208,00
8	Differenziale	128,65	86,10	
9	Prezzo al m ² Superficie	781,41 €	746,80 €	
10	Prezzo marginale Superficie	746,80 €	746,80 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	96.075,82 €	64.299,48 €	

Livello di piano

12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Valore numerico piano	0	0	0
14	Differenziale	0,00	0,00	
15	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
16	Rapporto mercantile utente	0,075	0,075	
17	Prezzo marginale	4.650,38 €	6.827,62 €	
18	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	

Risultati

19	Prezzo corretto	158.855,92 €	158.292,94 €	
20	Prezzo corretto unitario al m ²	2.001,96 €	1.298,55 €	
21	Prezzo corretto medio	158.574,43 €	158.574,43 €	
22	Scarto %	0,18%	-0,18%	
23	Scarto assoluto	281,49 €	-281,49 €	

Divergenza: 0,36%

Valore stimato (Media prezzi corretti): 158.574,43 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 158.574,00 €





I prezzi corretti degli immobili di confronto hanno manifestato una convergenza.

Al valore ottenuto pari a 158.574,00 €, verrà deprezzato a causa dell'incendio che ha attinto il 50% del locale.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo:

$$V_d = V_n - \Delta = V_n - \delta \times V_n$$

dove:

V_n è il valore di mercato a nuovo;

V_d è il valore di mercato deprezzato.

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di fattori di deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Nel caso in esame, come già anticipato, il deprezzamento da considerare è il deprezzamento relativo al deterioramento fisico e quello funzionale.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura, in questo caso il deperimento a causa dell'incendio.

La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, si ottiene sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile ed applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86] * y_i * V_n$$

$$A_i = (t_i/n_i) * 100$$

n_i **vita utile economica** della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);

t_i **età apparente** della i-esima categoria di opere del fabbricato;

y_i **incidenza** percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;



V_n valore di mercato a nuovo del solo immobile esclusa l'area.

A tale scopo, si estrapolano le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, finiture ed impianti).

Componente	Incidenze per categorie di opere y
Strutture (Travi e pilastri)	36,7 %
Strutture (Solaio)	13,5 %
Finiture	43,9 %
Impianti (elettrico e fognario)	5,5 %

La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento - si fissa convenzionalmente come segue:

Categorie delle opere	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n°	100 anni	30 anni	20 anni

Alla luce di quanto riscontrato durante il sopralluogo, considerato lo stato manutentivo e conservativo del locale commerciale, si può ritenere che, per quanto concerne le strutture, le finiture, gli impianti e l'età del fabbricato, si sono utilizzati i dati riportati nella tabella che segue.

Pertanto, dalla formula si ricava il coefficiente complessivo di deprezzamento da applicare al valore di mercato precedentemente calcolato

Deprezzamento fisico		Età apparente t _i (anni)	Vita utile n _i (anni)	Incidenza y _i	Quota δ (%)
Strutture (travi e pilastri)	$\delta = \sum_i [((A_i + 20)^2 / 140) - 2,86] * y_s$	50	100	36,7 %	18,35
Strutture (solaio)	$\delta = \sum_i [((A_i + 20)^2 / 140) - 2,86] * y_s$	100	100	13,5 %	13,5



Finiture	$\delta = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86] * y_f$	30	30	43,9 %	43,90
Impianti	$\delta = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86] * y_i$	20	20	5,5 %	5,5
Quota deprezzamento tot.					81,25

Ne deriva che:

Deprezzamento per deterioramento fisico dovuto all'incendio	Vn (€)	Quota δ (%)	Deprezzamento
Percentuale sul valore del 50 %	€158.574,00/2	81,25%	€64.420,69

Inoltre andranno detratti i costi di regolarizzazione come precedentemente calcolati che ammontano a: 5.000,00 €;

$$158.574,00\text{€} - 64.420,69\text{€} - 5.000,00\text{€} = 89.153,31\text{€}$$

Il valore precedente viene deprezzato del 15% per l'assenza di garanzia della mancanza di vizi e si ha:

$$89.153,31\text{€} - 15\% = 75.780,31 \text{ €.}$$

**Pertanto il valore totale dell'intero locale commerciale in c.t. è pari a € 75.000,00
(diconsi euro settantacinquemila/00).**

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO 1	
VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	158.574,00 €
DEPREZZAMENTO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE INCENDIATA	64.420,69€
SPESE DI REGOLARIZZAZIONE	5.000,00 €
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	75.780,31 €
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	75.000,00 €



**RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 2**

Il Lotto2 sviluppato nella presente procedura è costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 di:

- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.lла 595, sub. 28 – Via Francesco Del Core n. 9-11, Piano T, Classe 2, Consistenza 186 mq, Rendita € 4.697,38.

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso

L’immobile individuato dal lotto 2 è costituito dalla quota di proprietà di 1/1 di Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe e risulta catastalmente intestato alla Sig.ra Omissis nata a Bari il _____ residente in Bari alla via _____

Il bene al momento del sopralluogo era occupato per circa la metà della superficie da un’attività commerciale di supermercato *sine titulo*.

RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri

Il bene pignorato appartenente al lotto 2 non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale)

Il bene non insiste all’interno di una zona ZES.



**LOTTO 3:**

Quota di proprietà di Omissis per 1/1 di Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 29 – Via Francesco Del Core n. 15-17, Piano T, Classe 3, Consistenza 93 mq, Rendita € 2.732,94.

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati

Con atto di pignoramento immobiliare registrato in data 04/07/2024 con Mod. F n.6661 Cron. N.7488, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 inherente al seguente bene immobile:

- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 29 – Via Francesco Del Core n. 15-17, Piano T, Classe 3, Consistenza 93 mq, Rendita € 2.732,94.

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 3 Immobili siti in Bari (BA)**DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile oggetto della descrizione è collocato all'interno della città di Bari e posto a sud-ovest del quartiere denominato San Paolo. Il quartiere si trova nella periferia nord-ovest della città, a 8 km dal centro, e confina: a nord-ovest con il quartiere Palestre Macchie, a nord-est con il quartiere Marconi–San Girolamo–Fesca, a sud-est con il quartiere Stanic e a sud-ovest con il quartiere Cecilia di Modugno. Il quartiere San Paolo è situato nella periferia della città ed è di recente costruzione. Ha una forte connotazione residenziale e la sua espansione è da ricondurre all'edilizia popolare degli anni cinquanta-settanta.

Agli inizi degli anni '60, il quartiere iniziò a popolarsi rapidamente, seppure mancassero strutture e infrastrutture essenziali, perlomeno incompiute. La popolazione del quartiere supera i trentamila abitanti, essendo il quartiere San Paolo cresciuto a dismisura e sconfinato nel territorio di Modugno. Da oltre dieci anni, l'ospedale San Paolo, presente nel quartiere, è diventato una delle principali strutture ospedaliere della provincia.





Nella zona adiacente all'ospedale, in via Capo Scardicchio, si sono realizzati nuovi complessi residenziali, mentre in zona Breda è presente un nuovo centro commerciale, una piscina comunale e una casa di cura per anziani.

Nel quartiere sono presenti: la “Compagnia Carabinieri San Paolo”, il “Centro Polifunzionale Polizia di Stato Rosario Berardi”, la “Legione Allievi Finanzieri Guardia di Finanza” e la sede distaccata della “Polizia Locale di Bari”. Inoltre, la zona in cui è collocato l’immobile dispone di servizi quali scuole, locali commerciali, chiese, supermercati, banche, farmacie ed uffici comunali.

L’immobile, oggetto del presente lotto, è posto in Via Francesco Del Core, al piano terra. L’edificio, in cui è collocato il bene descritto, di tipo Negozi e Botteghe (C/1), consta di otto livelli fuori terra e uno seminterrato, e dispone di due scale, A e B.

Il fabbricato, costituito da due edifici in linea, si presenta come un unico complesso armonizzato da decori architettonici funzionali. L’edificio è realizzato con struttura intelaiata in cls armato e solai piani in laterocemento. La facciata dei palazzi è incorniciata da elementi sovradimensionati in cemento che simulano travi e pilastri. Tutti i piani superiori sono dotati di balconi aggettanti con parapetti in cemento gettato in opera.

La realizzazione risale alla fine degli anni ’90 del Novecento e ai primi anni 2000. L’edificio si compone di sette piani fuori terra ad uso residenziale, un piano terra con locali commerciali e vano scala, ed infine un piano interrato destinato ad autorimesse. L’edificio dispone anche di parcheggio a piano terra.

Le superfici verticali esterne sono intonacate e protette da Pitturazioni di colore chiaro (sabbia, ocra chiaro, ecc.). Per i balconi sono stati realizzati parapetti in cemento armato a faccia vista, protetti da vernice grigio chiaro, e soprastante corrimano, oppure con fioriere in c.a. e corrimani metallici superiori per assicurare le altezze minime di sicurezza. Gli infissi sono in alluminio preverniciato, dotati di vetrocamera e tapparelle in PVC, in tono con il colore della facciata.

L’immobile oggetto della presente descrizione posto al piano terra, si trova a sud dell’intero corpo di fabbrica dell’edificio, che ha funzioni residenziali e commerciali. Il locale è dotato di una vetrina fronte via Del Core e di un altro accesso più piccolo e di due finestre che affacciano sulla zona condominiale.

Il locale consta di ca. 106 mq e al momento del sopralluogo risultava inaccessibile, in quanto devastato da un incendio, come dichiarato nella copia rapporto intervento di soccorso rilasciato con n. RU 0013554 in data 20-05-2025 dai VVFF Comando di Bari, dal quale si evince che ad intervento





ultimato e dopo un accurato controllo agli appartamenti del primo piano si dava il consenso alle famiglie di rientrare. (cfr. all. n.20 **Rapporto Vigili del Fuoco**).

Da planimetria catastale sono presenti, nell'area investita dall'incendio, un ampio vano da ca 80 mq risuddiviso da una tramezzatura ad "L" e due vani bagno con corrispettivo antibagno.

L'immobile non ha dotazioni impiantistiche e a seguito dell'incendio che lo ha interessato si presenta in un pessimo stato di conservazione e di manutenzione. Risulta puntellato per l'intera superficie sul solaio di interpiano al fine di preservare l'incolumità a cose e persone ed è completamente inaccessibile anche per via dei suppellettili ivi presenti.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 25.000,00 (diconsi euro venticinquemila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 25.000,00 (diconsi euro venticinquemila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Bari è emerso che il fabbricato è stato edificato tra il 1999-2000 per il tramite della:

- Concessione Edilizia relativa al progetto: Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9, progetto 222/1999 istanza presentata il 28/10/1999 registrato il 28/02/2000 con Comunicazione di inizio lavori Prot.9875 del 28/04/2000;
- CE 474/2000 – Variante in corso d'opera alla CE 222/99 per ampliamento al piano interrato destinato a parcheggio. Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9 in località San Paolo – Lama Balice – Bari, rilasciata in data 16/07/2001;
- DIA 3242/2001 presentata il 25/10/2001 con Prot. N.23326, legata a CE 222/1999 e variante CE 474/2000, per modifica tramezzature delle singole unità immobiliari, diversa distribuzione di gruppo antincendio e riserva idrica, variazione tipologia parapetti di alcuni balconi, sostituzione di infissi vano scala con mattonelle in vetrocemento ed eliminazione del volume tecnico ascensore in copertura;

Agibilità Prot. N.57219/03 Pratica N.7879 rilasciata in data 20/02/2008. (cfr. All. n. 17 **Titoli edilizi**).





Nella risposta al quesito 4 che segue, nello specifico vengono indicate le difformità edilizie, urbanistiche e catastali dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 4 – Due diligenze conformità edilizia, urbanistica e catastale

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente, si può asserire che il fabbricato *de quo* è stato edificato e legittimato per il tramite dei seguenti titoli edilizi summenzionati:

- Concessione Edilizia relativa al progetto: Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9, progetto 222/1999 istanza presentata il 28/10/1999 registrato il 28/02/2000 con Comunicazione di inizio lavori Prot.9875 del 28/04/2000;
- CE 474/2000 – Variante in corso d'opera alla CE 222/99 per ampliamento al piano interrato destinato a parcheggio. Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9 in località San Paolo – Lama Balice – Bari, rilasciata in data 16/07/2001;
- DIA 3242/2001 presentata il 25/10/2001 con Prot. N.23326, legata a CE 222/1999 e variante CE 474/2000, per modifica tramezzature delle singole unità immobiliari, diversa distribuzione di gruppo antincendio e riserva idrica, variazione tipologia parapetti di alcuni balconi, sostituzione di infissi vano scala con mattonelle in vetrocemento ed eliminazione del volume tecnico ascensore in copertura;
- Agibilità Prot. N.57219/03 Pratica N.7879 rilasciata in data 20/02/2008.(cfr. All. n. 17 **Titoli edilizi**).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici presenti nelle planimetrie catastali, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie, sono emerse difformità catastali ed urbanistico-edilizie riguardanti l'immobile del tipo commerciale. Dal punto di vista catastale ed edilizio le planimetrie non risultano aggiornate allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni.

In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione, comprendenti: opere di ripristino, oneri professionali, sanzioni ed oblazioni, ammontano forfettariamente ad € 3.000,00. (cfr. all. n. 7: **Planimetria di rilievo del lotto 3** all. n. 13: **Planimetria catastale del lotto 3**, all. n. 4: **Foto del lotto 3**, cfr. All. n. 17 **Titoli edilizi**).

**RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico**

Alla presente perizia di stima non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica dell’immobile costituente il lotto 3, data la natura stessa del bene.

RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 3

L’immobile oggetto del lotto 3 è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bari (BA) con i seguenti dati:

- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 29 – Via Francesco Del Core n. 15-17, Piano T, Classe 3, Consistenza 93 mq, Rendita € 2.732,94.

Catastralmente intestato alla Sig.ra Omissis nata a _____ residente in Bari alla via _____, in regime di separazione di beni, e titolare della omonima ditta individuale con sede in Bari alla via _____ per i diritti di 1/1 dell’intera proprietà.

È stata acquisita la planimetria catastale presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. **13: Planimetria catastale lotto 3**).

Alla presente perizia si allega il certificato di Attestato di Prestazione Energetica. (cfr. all. n. **16: Attestato di prestazione energetica lotto 3**).

RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell’Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all’atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliari appartenevano a della Sig.ra Omissis nata a _____

residente in Bari alla via _____, in regime di separazione di beni, e titolare della omonima ditta individuale con sede in Bari alla via _____ per i diritti di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:



- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 29 – Via Francesco Del Core n. 15-17, Piano T, Classe 3, Consistenza 93 mq, Rendita € 2.732,94.

Il bene immobile è divisibile.

RISPOSTA AL QUESITO 8 - *Vincoli ed oneri*

L'immobile ha prodotto nel susseguirsi degli anni le seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Immobile NCEU Bari-Sez. Bari (BA): Fg.10 p.la 595 sub. 29

ISCRIZIONE del 07/04/2003 - Registro Particolare 2717 Registro Generale 16031 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 152074 del 04/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione n. 1851 del 22/03/2023

TRASCRIZIONE del 18/05/2007 - Registro Particolare 19183 Registro Generale 29589 Pubblico ufficiale LOJODICE FEDERICO Repertorio 32488/10957 del 10/05/2007 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Registro Particolare 827 Registro Generale 6261 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6773/1420 del 10/02/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 09/10/2020 - Registro Particolare 5672 Registro Generale 39198 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BARI Repertorio 943/2019 del 11/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 09/10/2020 - Registro Particolare 5673 Registro Generale 39199 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BARI Repertorio 1604/2016 del 05/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 1851 Registro Generale 13709 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 152074 del 04/04/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 02/09/2024 - Registro Particolare 33171 Registro Generale 43156 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7488 del 11/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (cfr. all. n. 10: *Elenco delle formalità lotto 1,2,3*).



In riferimento agli oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice, è stato fornito un rendiconto da parte dell'amministratore di condominio, dal quale si evince che alla data del 10/09/2025 ammontano a **13.427,45 € totale per i tre lotti.** (cfr. all. n. 9: *Oneri condominiali*).

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici

Sui beni immobili oggetto del lotto n.3 non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.

RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 3

Metodologia di stima adottata.

La valutazione dell’immobile *de quo*, ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato. Secondo la definizione riportata dall’International Valuation Standards (IVS), “il valore di mercato è l’importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalle recenti Linee Guida sulle Valutazioni Immobiliari pubblicate il 6 dicembre 2024 redatte dall’ABI.

Ogni elemento della definizione sopra riportata può essere esplicitato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- “...**importo stimato....**” si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la stima immobiliare;
- “...**in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato....**” entrambi gli acquirenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior



prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra le parti non in relazione tra loro, poiché agiscono ciascuna in maniera indipendente dall'altra;

- “**...alla data della stima....**” richiede che il valore di mercato si riferisca a una data ben precisa e definita, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare inesatto o inappropriato ad una data differente. Inoltre la definizione di valore di mercato presuppone che la vendita e la stipula del relativo atto di compravendita avvengano in modo simultaneo, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- “**...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione....**” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata e né indebitamente costretta a portarla a compimento;
- “**...dopo un'adeguata promozione commerciale....**” per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione, notaio, imposte e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari e speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nella presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio la valutazione immobiliare verrà redatta conformemente agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuations Standards (EVS) e alle Linee Guida redatte dall'ABI.

La metodologia di stima adottata è quella del cosiddetto “MCA market comparison approach” o metodo del confronto di mercato. Questa metodologia si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il market comparison approach si basa sulla



rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche dell’immobile, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il principale elemento che differenzia l’applicazione dei vari metodi estimativi è l’attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l’immobile oggetto di stima.

La scrivente al fine di poter giungere al più probabile valore di mercato ha pertanto:

- considerato le caratteristiche degli immobili oggetto della presente stima, l’ubicazione, la natura, gli accessi etc.;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle finiture;
- avuto riguardo dell’inquadramento urbanistico, dello stato dei luoghi e dell’epoca di realizzazione del fabbricato del quale fa parte l’immobile;
- esaminato la documentazione edilizio-urbanistica;
- vagliato tutte le informazioni desunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bari (BA) e l’Agenzia delle Entrate;
- studiato il mercato immobiliare della zona dove è ubicato l’immobile oggetto di valutazione.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che introducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili si spiega con la differenza degli ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica qualitativa o quantitativa che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell’immobile oggetto di valutazione mediante aggiustamenti applicati ai prezzi dell’immobile di confronto. L’aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell’immobile in esame e dell’immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata. La determinazione dei prezzi marginali viene fatta per indagini di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali come il sistema di stima e la regressione lineare multipla.



Le principali fasi che costituiscono il procedimento del MCA market comparison approach sono le seguenti:

- 13) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 14) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 15) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 16) la compilazione della tabella dati;
- 17) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 18) la relazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, intrinseche ed estrinseche all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data dell'atto di compravendita, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione all'immobile, il livello di piano.

Dunque la scrivente ha proceduto cercando di acquisire informazioni su immobili comparabili a quello oggetto della presente valutazione.

Nel caso specifico per tramite delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, presso la banca dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e presso la banca dati digitale di Comparabilitalia.it e Stimatrix.it, la scrivente ha verificato che nella zona il mercato immobiliare dei locali commerciali è attivo. Nelle immediate vicinanze, vi sono immobili con categoria C1 che risulterebbero comparabili.

Dalla fig.1 che segue, mostra il risultato delle ricerche effettuate sul portale Comparabilitalia.it per i valori di compravendite avvenute negli ultimi 3 anni di immobili aventi categoria catastale C1, appartenenti ai fogli di mappa n.10 e 16 del Comune di Bari (BA), risultano delle compravendite aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per ubicazione, consistenza e per categoria catastale. In riferimento agli immobili con categoria C1, è stato possibile rintracciare gli atti di compravendita stipulati nel periodo temporale che va dalla data di redazione della presente stima a 36 mesi precedenti ad essa.



Immobile oggetto di stima in via F. Del Core n.15-17 Bari - (BA)

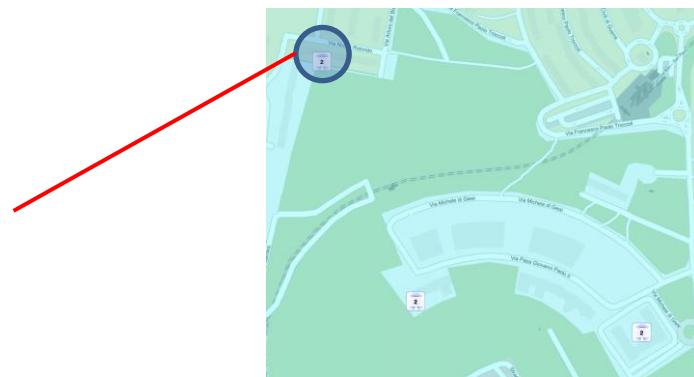


Fig.1 – Ricerca comparabili immobili aventi categoria C1 nella zona

Il dato risultante da tale processo estimativo pur inglobando tutta una serie di comparazioni e approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da ritenersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento del locale commerciale

Consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si è pervenuto al reperimento di 2 atti di compravendite riferite ad immobili compatibili per tipologia e ubicazione per immobili del tipo C1.

Di seguito le schede riassuntive degli immobili:

Dati Comparabile A	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Bari (BA) – Locale commerciale in via Nicola Rotondo n. 40-42 Fg.10 p.la 606 sub.222
Descrizione	Locale commerciale: piano terra
Destinazione principale	Locale commerciale con categoria catastale C/1
Superficie commerciale (SUP)	Locale con superficie commerciale :79,35 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 40720.1/2024
Data	05 novembre 2024
Prezzo	€62.005,00



Dati Comparabile B	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Bari (BA) – Locale commerciale in via Str Caposcardicchio n.2/m Fg.16 p.la 585 sub.233
Descrizione	Locale commerciale: piano terra
Destinazione principale	Locale commerciale con categoria catastale C/1
Superficie commerciale (SUP)	Locale con superficie commerciale :121,90 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 30911.1/2023
Data	04 agosto 2023
Prezzo	€91.034,92

Caratteristiche di riferimento nella stima del locale commerciale

Nel procedimento di stima secondo il market comparison approach, le caratteristiche che la scrivente ha ritenuto essenziali considerare sono principalmente quelle per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

In particolare le caratteristiche immobiliari considerate nella stima del lotto sono: la data del contratto, la superficie commerciale e il livello di piano.

- Data (DAT): la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi dell'immobile di confronto.
Unità di misura: giorno/mese/anno
- Superficie commerciale (SUP): la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nella fattispecie, nel calcolo ci si è attenuti alla determinazione della superficie commerciale in base al dpr 138/98.
- Livello di piano.





Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject (Locale Commerciale)
Prezzo totale (PRZ) €	€62.005,00	€91.034,92	
Data (DAT)	05/11/2024	04/08/2023	10/09/2025
Superficie commerciale	79,35	121,90	208,00
Livello di piano	Terra	Terra	Terra

Analisi dei prezzi marginali

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie dell'immobile e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p(S) = PRZ * \Sigma / SUP, (\Sigma = \text{Coefficients of aggregation}).$$

$$P_A(Sup) = €62.005,00 / 79,35 = 781,41 €/mq$$

$$P_B(Sup) = €91.034,92 / 121,90 = 746,80 €/mq$$

$$P(\text{Min}) = 746,80 €/mq$$

$$P(\text{Max}) = 781,41 €/mq$$

In base al primo teorema mercantile il prezzo per la caratteristica della superficie è il P(min): 746,80€/mq

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione annuo per particolare segmento del mercato immobiliare considerato.

$$[i(DAT)] = -0,015 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati e ragguagliati risulta allora:

$$P_A(DAT) = €62.005,00 * (-0,015) / 12 = -77,51 €/mese$$

$$P_B(DAT) = €91.034,92 * (-0,015) / 12 = -113,79 €/mese$$

Tabella di valutazione



Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile piano terra via F. Del Core n.15 -17 Bari

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie linda	106,00
	Superficie commerciale	106,00
	Superficie utile netta	106,00
	Superficie utile linda	106,00
	Superficie commerciale	106,00

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,50%

N°	Descrizione	Comparable A	Comparable B	Subject
1	Descrizione comparabile	Comune di Bari Indirizzo via Nicola Rotondo, 40-42 Anno 2024 Mese 11 Comune Bari Foglio 10 Mappale 606 Sub 222 Numero di registro particolare : 40720.1/2024	Comune di Bari Indirizzo str. Caposcardicchio 020 A, Snc Anno 2023 Mese 8 Comune Bari Foglio 16 Mappale 585 Sub 233 Numero di registro particolare :30911.1/2023	

Dati del contratto

2	Prezzo di vendita	62.005,00 €	91.034,92 €	
3	Data del contratto	05/11/2024	04/08/2023	10/09/2025
4	Differenziale [in mesi]	-10	-26	
5	Prezzo marginale	-77,51 €	-113,79 €	
6	Prezzo della caratteristica	775,10 €	2.958,54 €	

Superficie

7	Superficie commerciale [m ²]	79,35	121,90	106,00
---	--	-------	--------	--------





8	Differenziale	26,65	-15,90	
9	Prezzo al m ² Superficie	781,41 €	746,80 €	
10	Prezzo marginale Superficie	746,80 €	746,80 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	19.902,22 €	-11.874,12 €	

Livello di piano

12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Valore numerico piano	0	0	0
14	Differenziale	0,00	0,00	
15	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
16	Rapporto mercantile utente	0,075	0,075	
17	Prezzo marginale	4.650,38 €	6.827,62 €	
18	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	

Risultati

19	Prezzo corretto	82.682,32 €	82.119,34 €
20	Prezzo corretto unitario al m ²	1.042,00 €	673,66 €
21	Prezzo corretto medio	82.400,83 €	82.400,83 €
22	Scarto %	0,34%	-0,34%
23	Scarto assoluto	281,49 €	-281,49 €

Divergenza:

0,69%

Valore stimato (Media prezzi corretti): 82.400,83 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 82.401,00 €

I prezzi corretti degli immobili di confronto hanno manifestato una convergenza.

Al valore ottenuto pari a 82.401,00 €, verrà deprezzato a causa dell'incendio che ha attinto il 75% del locale.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo:

$$V_d = V_n - \Delta = V_n - \delta \times V_n$$

dove:

V_n è il valore di mercato a nuovo ;

V_d è il valore di mercato deprezzato;

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di fattori di deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Nel caso in esame, come già anticipato, il deprezzamento da considerare è il deprezzamento relativo al deterioramento fisico e quello funzionale.





Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura, in questo caso il deperimento a causa dell'incendio.

La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, si ottiene sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile ed applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_i [((A_i + 20)^2 / 140) - 2,86] * y_i * V_n$$

$$A_i = (t_i/n_i) * 100$$

n_i **vita utile economica** della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);

t_i **età apparente** della i-esima categoria di opere del fabbricato;

y_i **incidenza** percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;

V_n **valore di mercato a nuovo** del solo immobile esclusa l'area.

A tale scopo, si estrapolano le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, finiture ed impianti).

Componente	Incidenze per categorie di opere y
Strutture (Travi e pilastri)	36,7 %
Strutture (Solaio)	13,5 %
Finiture	43,9 %
Impianti (elettrico e fognario)	5,5 %

La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento - si fissa convenzionalmente come segue:

Categorie delle opere	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n°	100 anni	30 anni	20 anni



Alla luce di quanto riscontrato durante il sopralluogo, considerato lo stato manutentivo e conservativo del locale commericale, si può ritenere che, per quanto concerne le strutture, le finiture, gli impianti e l'età del fabbricato, si sono utilizzati i dati riportati nella tabella che segue.

Pertanto, dalla formula si ricava il coefficiente complessivo di deprezzamento da applicare al valore di mercato precedentemente calcolato

Deprezzamento fisico		Età apparente t_i (anni)	Vita utile n_i (anni)	Incidenza y_i	Quota δ (%)
Strutture (travi e pilastri)	$\delta = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86] * y_s$	50	100	36,7 %	18,35
Strutture (solaio)	$\delta = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86] * y_s$	100	100	13,5 %	13,5
Finiture	$\delta = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86] * y_f$	30	30	43,9 %	43,90
Impianti	$\delta = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86] * y_i$	20	20	5,5 %	5,5
Quota deprezzamento tot.					81,25

Ne deriva che:

Deprezzamento per deterioramento fisico dovuto all'incendio	Vn (€)	Quota δ (%)	Deprezzamento
Percentuale sul valore del 75 %	75% di €82.401,00	81,25%	€50.213,11



Inoltre andranno detratti i costi di regolarizzazione come precedentemente calcolati che ammontano a: 5.000,00 €;

$$82.401,00€ - 50.213,11€ - 3.000,00€ = 29.196,89€$$

Il valore precedente viene deprezzato del 15% per l'assenza di garanzia della mancanza di vizi e si ha:

$$29.196,89€ - 15\% = 24.817,35 \text{ €}$$

**Pertanto il valore totale dell'intero locale commerciale in c.t. è pari a € 25.000,00
(diconsi euro venticinquemila/00).**

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO 1	
VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	82.401,00 €
DEPREZZAMENTO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE INCENDIATA	50213,11 €
SPESE DI REGOLARIZZAZIONE	3.000,00 €
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	24.817,35 €
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	25.000,00 €

RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto

Il lotto 3 sviluppato nella presente procedura è costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 di:

- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.lла 595, sub. 29 – Via Francesco Del Core n. 15-17, Piano T, Classe 3, Consistenza 93 mq, Rendita € 2.732,94.

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso

L'immobile individuato dal lotto 3 è costituito dalla quota di proprietà di 1/1 di:



- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 29 – Via Francesco Del Core n. 15-17, Piano T, Classe 3, Consistenza 93 mq, Rendita € 2.732,94.

L'immobile individuato dal lotto 3 è costituito dalla quota di proprietà di 1/1 di Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe e risulta catastalmente intestato alla Sig.ra Omissis nata a Bari il residente in Bari alla via

Il bene al momento del sopralluogo non era occupato e si presentava in pessimo stato di conservazione e di manutenzione poiché completamente devastato da incendio.

RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri

Il bene pignorato appartenente al lotto 3 non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale)

Il bene non insiste all'interno di una zona ZES.

RISPOSTA AL QUESITO 15– Elenco allegati alla perizia di stima

Alla presente perizia di stima vengono allegati:

all. n. **1** : **Visure catastali lotto 1, 2, 3**

all. n. **2** : **Foto del lotto 1**

all. n. **3** : **Foto del lotto 2**

all. n. **4** : **Foto del lotto 3**

all. n. **5** : **Planimetria di rilievo lotto 1**

all. n. **6** : **Planimetria di rilievo lotto 2**

all. n. **7** : **Planimetria di rilievo lotto 3**

all. n. **8** : **Perizia di stima copia epurata**

all. n. **9** : **Oneri condominiali**



- all. n. **10** : *Elenco Formalità lotto 1, 2, 3*
- all. n. **11** : *Planimetria catastale del lotto 1*
- all. n. **12** : *Planimetria catastale del lotto 2*
- all. n. **13** : *Planimetria catastale del lotto 3*
- all. n. **14** : *Attestato di prestazione energetica lotto 1*
- all. n. **15** : *Attestato di prestazione energetica lotto 2*
- all. n. **16** : *Attestato di prestazione energetica lotto 3*
- all. n. **17** : *Titoli edilizi*
- all. n. **18** : *Check list*
- all. n. **19** : *Scheda catastale*
- all. n. **20** : *Rapporto Vigili del fuoco*
- all. n. **21** : *Estratto di matrimonio*
- all. n. **22** : *Certificato storico di residenza*
- all. n. **23** : *Contratto di locazione*

RISPOSTA AL QUESITO 16

La presente procedura sviluppa n.3 (tre) lotti, la descrizione viene riportata nella risposta del quesito 2 e sul rispettivo fascicolo riferito ai beni.

RISPOSTA AL QUESITO 17

È stata depositata una copia della relazione di stima epurata delle generalità della parte debitrice e di terzi coinvolti e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità.

RISPOSTA AL QUESITO 18

È stata depositata la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c.



**RISPOSTA AL QUESITO 19**

È stata depositata la scheda riassuntiva dei dati catastali in formato rtf.

RISPOSTA AL QUESITO 20

Copia del presente elaborato peritale è stata inviata alle parti e depositata telematicamente.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitole con serena scienza e coscienza al solo fine ultimo di far conoscere la verità, la scrivente ringrazia l'Ill.mo G.E., per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti dichiarando la propria residenza in Bari alla Piazza Aldo Moro n. 28, indirizzo e-mail: studiotecnicoiannuzzi@gmail.com e pec: alessia.iannuzzi@ingpec.eu

Bari data del deposito

Con osservanza

il CTU

ing. Alessia Iannuzzi





STUDIO TECNICO IANNUZZI ENGINEERING

ING. ALESSIA IANNUZZI



TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **R.G.E.I. n. 366/2024**

CREDITORE PROCEDENTE: POP NPLS 2018 SRL e per essa la mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

DEBITORI ESECUTATI: OMISSIS

FASCICOLO DEL LOTTO 1

Quota di proprietà di Omissis per 1/1 di:

Lotto 1: Locale Commerciale in Bari (Ba) in Via Francesco del Core (già Quarta Strada Lama Balice), 5, PT NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 27.

Il CTU

ing. Alessia Iannuzzi



LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile oggetto della descrizione è collocato all'interno della città di Bari e posto a sud-ovest del quartiere denominato San Paolo. Il quartiere si trova nella periferia nord-ovest della città, a 8 km dal centro, e confina: a nord-ovest con il quartiere Palese Macchie, a nord-est con il quartiere Marconi–San Girolamo–Fesca, a sud-est con il quartiere Stanic e a sud-ovest con il quartiere Cecilia di Modugno. Il quartiere San Paolo è situato nella periferia della città ed è di recente costruzione. Ha una forte connotazione residenziale e la sua espansione è da ricondurre all'edilizia popolare degli anni cinquanta-settanta.

Agli inizi degli anni '60, il quartiere iniziò a popolarsi rapidamente, seppure mancassero strutture e infrastrutture essenziali, perlopiù incompiute. La popolazione del quartiere supera i trentamila abitanti, essendo il quartiere San Paolo cresciuto a dismisura e sconfinato nel territorio di Modugno. Da oltre dieci anni, l'ospedale San Paolo, presente nel quartiere, è diventato una delle principali strutture ospedaliere della provincia.

Nella zona adiacente all'ospedale, in via Capo Scardicchio, si sono realizzati nuovi complessi residenziali, mentre in zona Breda è presente un nuovo centro commerciale, una piscina comunale e una casa di cura per anziani.

Nel quartiere sono presenti: la “Compagnia Carabinieri San Paolo”, il “Centro Polifunzionale Polizia di Stato Rosario Berardi”, la “Legione Allievi Finanzieri Guardia di Finanza” e la sede distaccata della “Polizia Locale di Bari”. Inoltre, la zona in cui è collocato l'immobile dispone di servizi quali scuole, locali commerciali, chiese, supermercati, banche, farmacie ed uffici comunali.

L'immobile, oggetto del presente lotto, è posto in Via Francesco Del Core, al piano terra. L'edificio, in cui è collocato il bene descritto, di tipo Negozi e Botteghe (C/1), consta di otto livelli fuori terra e uno seminterrato, e dispone di due scale, A e B.

Il fabbricato, costituito da due edifici in linea, si presenta come un unico complesso armonizzato da decori architettonici funzionali. L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in cls armato e solai piani in laterocemento. La facciata dei palazzi è incorniciata da elementi sovradimensionati in cemento che simulano travi e pilastri. Tutti i piani superiori sono dotati di balconi aggettanti con parapetti in cemento gettato in opera.



La realizzazione risale alla fine degli anni '90 del Novecento e ai primi anni 2000. L'edificio si compone di sette piani fuori terra ad uso residenziale, un piano terra con locali commerciali e vano scala, ed infine un piano interrato destinato ad autorimesse. L'edificio dispone anche di parcheggio a piano terra.

Le superfici verticali esterne sono intonacate e protette da Pitturazioni di colore chiaro (sabbia, ocra chiaro, ecc.). Per i balconi sono stati realizzati parapetti in cemento armato a faccia vista, protetti da vernice grigio chiaro, e soprastante corrimano, oppure con fioriere in c.a. e corrimani metallici superiori per assicurare le altezze minime di sicurezza. Gli infissi sono in alluminio preverniciato, dotati di vetrocamera e tapparelle in PVC, in tono con il colore della facciata.

L'immobile oggetto della presente descrizione è posto al piano terra e assolve alla funzione di locale commerciale ad uso supermercato. I suoi ingressi sono segnati da avvolgibili metallici e la luce più ampia da un infisso in alluminio e vetro ad ante scorrevoli automatizzate. Le pareti interne sono tinteggiate con colori chiari e i pavimenti sono rivestiti da piastrelle ceramiche dai colori bianco e beige. Il locale è stato funzionalmente unito al sub.28, Fg. 10, p.la 595, quest'ultimo alla data del sopralluogo si presentava diviso e, per circa la metà della sua superficie annesso al sub 27.

Il sub 27 oggetto del lotto 1, distributivamente consta di 3 ampie superfici dedicate ad attività commerciale, una principale di ca. 100 mq (sub.27) e di un servizio igienico collocato ed attestato sulla parete ovest dell'edificio la cui superficie appartiene al sub.28 attiguo, fornito di sanitari bianchi in vetrochina (lavabo e vaso) e pareti interne rivestite con piastrelle ceramiche quadrate blu e gialle montate a scacchiera mentre per i pavimenti sono state impiegate mattonelle di colore bianco/grigio. L'immobile è dotato di impianto elettrico, di illuminazione, di videosorveglianza, idrico e fognante. Il locale in descrizione, nel complesso, al momento del sopralluogo, si presentava in un buono stato di manutenzione, dato anche l'evidente stato di funzionalizzazione ai fini commerciali.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 65.000,00 (diconsi euro sessantacinquemila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 65.000,00 (diconsi euro sessantacinquemila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.



Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente, si può asserire che il fabbricato *de quo* è stato edificato e legittimato per il tramite dei seguenti titoli edilizi summenzionati:

- Concessione Edilizia relativa al progetto: Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9, progetto 222/1999 istanza presentata il 28/10/1999 registrato il 28/02/2000 con Comunicazione di inizio lavori Prot.9875 del 28/04/2000;
- CE 474/2000 – Variante in corso d’opera alla CE 222/99 per ampliamento al piano interrato destinato a parcheggio. Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9 in località San Paolo – Lama Balice – Bari, rilasciata in data 16/07/2001;
- DIA 3242/2001 presentata il 25/10/2001 con Prot. N.23326, legata a CE 222/1999 e variante CE 474/2000, per modifica tramezzature delle singole unità immobiliari, diversa distribuzione di gruppo antincendio e riserva idrica, variazione tipologia parapetti di alcuni balconi, sostituzione di infissi vano scala con mattonelle in vetrocemento ed eliminazione del volume tecnico ascensore in copertura;
- Agibilità Prot. N.57219/03 Pratica N.7879 rilasciata in data 20/02/2008.
(cfr. All. n. 17 *Titoli edilizi*).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici presenti nelle planimetrie catastali, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie, sono emerse difformità catastali ed urbanistico-edilizie riguardanti l’immobile del tipo commerciale oggetto del lotto 1. Dal punto di vista catastale ed edilizio le planimetrie non risultano aggiornate allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni.

In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione per il ripristino dello stato dei luoghi, comprendenti: opere di ripristino, oneri professionali, sanzioni ed oblazioni, ammontano forfettariamente ad € 5.000,00.

(cfr. all. n. 5: *Planimetria di rilievo lotto 1* all. n. 11: *Planimetria catastali del lotto 1*, all. n. 2: *Foto del lotto 1*, cfr. all. n. 17 *Titoli edilizi*).

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell’Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all’atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliare appartenevano alla Sig.ra Omissis nata a

residente in Bari alla via

, in regime di separazione di



beni, e titolare della omonima ditta individuale con sede in Bari alla via

per i diritti di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 27 – Via Francesco Del Core n. 5, Piano T, Classe 3, Consistenza 93 mq, Rendita € 2.732,94.

Il bene immobile non è divisibile.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO 1

VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	77.401,00 €
SPESE DI REGOLARIZZAZIONE	11.610,15 €
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	65.790,85 €
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	65.000,00 €





STUDIO TECNICO IANNUZZI ENGINEERING

ING. ALESSIA IANNUZZI



TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **R.G.E.I. n. 366/2024**

**CREDITORE PROCEDENTE: POP NPLS 2018 SRL e per essa la
mandataria CERVED CREDIT
MANAGEMENT SPA**

DEBITORI ESECUTATI: OMISSIONIS

FASCICOLO DEL LOTTO 2

Quota di proprietà di Omissionis per 1/1 di:

**Lotto 2: Locale Commerciale in Bari (Ba) in Via Francesco del Core (già Quarta Strada Lama Balice), 9-11, PT
NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 28.**

Il CTU

ing. Alessia Iannuzzi



LOTTO 2

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della descrizione è collocato all'interno della città di Bari e posto a sud-ovest del quartiere denominato San Paolo. Il quartiere si trova nella periferia nord-ovest della città, a 8 km dal centro, e confina: a nord-ovest con il quartiere Palestre Macchie, a nord-est con il quartiere Marconi–San Girolamo–Fesca, a sud-est con il quartiere Stanic e a sud-ovest con il quartiere Cecilia di Modugno. Il quartiere San Paolo è situato nella periferia della città ed è di recente costruzione. Ha una forte connotazione residenziale e la sua espansione è da ricondurre all'edilizia popolare degli anni cinquanta-settanta.

Agli inizi degli anni '60, il quartiere iniziò a popolarsi rapidamente, seppure mancassero strutture e infrastrutture essenziali, perlopiù incompiute. La popolazione del quartiere supera i trentamila abitanti, essendo il quartiere San Paolo cresciuto a dismisura e sconfinato nel territorio di Modugno. Da oltre dieci anni, l'ospedale San Paolo, presente nel quartiere, è diventato una delle principali strutture ospedaliere della provincia.

Nella zona adiacente all'ospedale, in via Capo Scardicchio, si sono realizzati nuovi complessi residenziali, mentre in zona Breda è presente un nuovo centro commerciale, una piscina comunale e una casa di cura per anziani.

Nel quartiere sono presenti: la "Compagnia Carabinieri San Paolo", il "Centro Polifunzionale Polizia di Stato Rosario Berardi", la "Legione Allievi Finanzieri Guardia di Finanza" e la sede distaccata della "Polizia Locale di Bari". Inoltre, la zona in cui è collocato l'immobile dispone di servizi quali scuole, locali commerciali, chiese, supermercati, banche, farmacie ed uffici comunali.

L'immobile, oggetto del presente lotto, è posto in Via Francesco Del Core, al piano terra. L'edificio, in cui è collocato il bene descritto, di tipo Negozi e Botteghe (C/1), consta di otto livelli fuori terra e uno seminterrato, e dispone di due scale, A e B.

Il fabbricato, costituito da due edifici in linea, si presenta come un unico complesso armonizzato da decori architettonici funzionali. L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in cls armato e solai piani in laterocemento. La facciata dei palazzi è incorniciata da elementi sovradimensionati in cemento che simulano travi e pilastri. Tutti i piani superiori sono dotati di balconi aggettanti con parapetti in cemento gettato in opera.



La realizzazione risale alla fine degli anni '90 del Novecento e ai primi anni 2000. L'edificio si compone di sette piani fuori terra ad uso residenziale, un piano terra con locali commerciali e vano scala, ed infine un piano interrato destinato ad autorimesse. L'edificio dispone anche di parcheggio a piano terra.

Le superfici verticali esterne sono intonacate e protette da Pitturazioni di colore chiaro (sabbia, ocra chiaro, ecc.). Per i balconi sono stati realizzati parapetti in cemento armato a faccia vista, protetti da vernice grigio chiaro, e soprastante corrimano, oppure con fioriere in c.a. e corrimani metallici superiori per assicurare le altezze minime di sicurezza. Gli infissi sono in alluminio preverniciato, dotati di vetrocamera e tapparelle in PVC, in tono con il colore della facciata.

L'immobile oggetto della presente descrizione è posto al piano terra e assolve per circa la metà della sua superficie alla funzione di locale commerciale ad uso supermercato poiché è funzionalmente unita al sub.27, Fg. 10, p.la 595, ed è posto baricentricamente rispetto alla planimetria dell'intero edificio residenziale.

La parte di superficie annessa al sub 27 è occupata da un vano espositivo di 30 mq ca e da un bagno, sono inoltre presenti un vano laboratorio per la lavorazione delle carni ed un vano refrigeratore per la loro conservazione.

Gli ingressi di detto immobile identificato al sub 28 e oggetto del lotto 2 sono due e sono segnati da avvolgibili metallici. Le pareti interne sono tinteggiate con colori chiari e i pavimenti sono rivestiti da piastrelle ceramiche dai colori bianco e beige.

La parte del locale commerciale, esposta a sud, è inaccessibile in quanto devastata da un incendio, come dichiarato nella copia rapporto intervento di soccorso rilasciato con n. RU 0013554 in data 20-05-2025 dai VVFF Comando di Bari, dal quale si evince che ad intervento ultimato e dopo un accurato controllo agli appartamenti del primo piano si dava il consenso alle famiglie di rientrare. (cfr. all. n.20 **Rapporto Vigili del Fuoco**).

Da planimetria catastale sono presenti, nell'area investita dall'incendio, un ampio vano di ca 100 mq, un secondo vano cieco che anticipa la presenza di un vano bagno con antibagno. Alla data del sopralluogo la parte di superficie investita dall'incendio era inaccessibile e pertanto non è stato possibile constatare se i luoghi sono conformi alla planimetria catastale.

L'immobile è dotato parzialmente, nella zona accessibile e annessa al sub 27, di impianto elettrico, di illuminazione, di videosorveglianza, idrico e fognante.



L'immobile nel complesso al momento del sopralluogo si presentava un buono stato di manutenzione, per la parte adibita ai fini commerciali. La parte incendiata risultava in pessimo stato di manutenzione e completamente inaccessibile per via dei suppellettili presenti e dei puntellamenti al solaio applicati a seguito dell'incendio al fine di preservare l'incolumità di cose e persone.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente, si può asserire che il fabbricato *de quo* è stato edificato e legittimato per il tramite dei seguenti titoli edilizi summenzionati:

- Concessione Edilizia relativa al progetto: Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9, Progetto 222/1999 Istanza presentata il 28/10/1999 registrato il 28/02/2000 con Comunicazione di inizio lavori Prot.9875 del 28/04/2000;
- CE 474/2000 – Variante in corso d'opera alla CE 222/99 per ampliamento al piano interrato destinato a parcheggio. Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9 in località San Paolo – Lama Balice – Bari, rilasciata in data 16/07/2001;
- DIA 3242/2001 presentata il 25/10/2001 con Prot. N.23326, legata a CE 222/1999 e variante CE 474/2000, per modifica tramezzature delle singole unità immobiliari, diversa distribuzione di gruppo antincendio e riserva idrica, variazione tipologia parapetti di alcuni balconi, sostituzione di infissi vano scala con mattonelle in vetrocemento ed eliminazione del volume tecnico ascensore in copertura;
- Agibilità Prot. N.57219/03 Pratica N.7879 rilasciata in data 20/02/2008. (cfr. All. n. 17 ***Titoli edilizi***).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici presenti nelle planimetrie catastali, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie, sono emerse difformità catastali ed urbanistico-edilizie riguardanti l'immobile del tipo commerciale. Dal punto di vista catastale ed edilizio le planimetrie non risultano aggiornate allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni.

In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione, comprendenti: opere di ripristino, oneri professionali, sanzioni ed oblazioni, ammontano forfettariamente ad € 5.000,00. (cfr.



all. n. 6: *Planimetria di rilievo del lotto 2* all. n. 12: *Planimetria catastale del lotto 2*, all. n. 3: *Foto del lotto 2*, cfr. All. n. 17 *Titoli edili*).

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell’Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all’atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliari appartenevano a della Sig.ra Omissis nata a

residente in Bari alla via , in regime di separazione di

beni, e titolare della omonima ditta individuale con sede ni Bari ala via

per i diritti di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.lла 595, sub. 28 – Via Francesco Del Core n. 9-11, Piano T, Classe 2, Consistenza 186 mq, Rendita € 4.697,38.

Il bene immobile è divisibile.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO 1

VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	158.574,00 €
DEPREZZAMENTO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE INCENDIATA	64.420,69€
SPESE DI REGOLARIZZAZIONE	5.000,00 €
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	75.780,31 €
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	75.000,00 €



STUDIO TECNICO IANNUZZI ENGINEERING

ING. ALESSIA IANNUZZI



TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.I. n. 366/2024

**CREDITORE PROCEDENTE: POP NPLS 2018 SRL e per essa la
mandataria CERVED CREDIT
MANAGEMENT SPA**

DEBITORI ESECUTATI: OMISSIS

FASCICOLO DEL LOTTO 3

Quota di proprietà di Omissis per 1/1 di:

**Lotto 3: Locale Commerciale in Bari (Ba) in Via Francesco del Core (già Quarta Strada Lama Balice), 15-17, PT
NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.la 595, sub. 29.**

Il CTU

ing. Alessia Iannuzzi



LOTTO 3

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della descrizione è collocato all'interno della città di Bari e posto a sud-ovest del quartiere denominato San Paolo. Il quartiere si trova nella periferia nord-ovest della città, a 8 km dal centro, e confina: a nord-ovest con il quartiere Palestre Macchie, a nord-est con il quartiere Marconi–San Girolamo–Fesca, a sud-est con il quartiere Stanic e a sud-ovest con il quartiere Cecilia di Modugno. Il quartiere San Paolo è situato nella periferia della città ed è di recente costruzione. Ha una forte connotazione residenziale e la sua espansione è da ricondurre all'edilizia popolare degli anni cinquanta-settanta.

Agli inizi degli anni '60, il quartiere iniziò a popolarsi rapidamente, seppure mancassero strutture e infrastrutture essenziali, perlopiù incompiute. La popolazione del quartiere supera i trentamila abitanti, essendo il quartiere San Paolo cresciuto a dismisura e sconfinato nel territorio di Modugno. Da oltre dieci anni, l'ospedale San Paolo, presente nel quartiere, è diventato una delle principali strutture ospedaliere della provincia.

Nella zona adiacente all'ospedale, in via Capo Scardicchio, si sono realizzati nuovi complessi residenziali, mentre in zona Breda è presente un nuovo centro commerciale, una piscina comunale e una casa di cura per anziani.

Nel quartiere sono presenti: la "Compagnia Carabinieri San Paolo", il "Centro Polifunzionale Polizia di Stato Rosario Berardi", la "Legione Allievi Finanzieri Guardia di Finanza" e la sede distaccata della "Polizia Locale di Bari". Inoltre, la zona in cui è collocato l'immobile dispone di servizi quali scuole, locali commerciali, chiese, supermercati, banche, farmacie ed uffici comunali.

L'immobile, oggetto del presente lotto, è posto in Via Francesco Del Core, al piano terra. L'edificio, in cui è collocato il bene descritto, di tipo Negozi e Botteghe (C/1), consta di otto livelli fuori terra e uno seminterrato, e dispone di due scale, A e B.

Il fabbricato, costituito da due edifici in linea, si presenta come un unico complesso armonizzato da decori architettonici funzionali. L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in cls armato e solai piani in laterocemento. La facciata dei palazzi è incorniciata da elementi sovradimensionati in cemento che simulano travi e pilastri. Tutti i piani superiori sono dotati di balconi aggettanti con parapetti in cemento gettato in opera.

La realizzazione risale alla fine degli anni '90 del Novecento e ai primi anni 2000. L'edificio si compone di sette piani fuori terra ad uso residenziale, un piano terra con locali commerciali e vano



scala, ed infine un piano interrato destinato ad autorimesse. L'edificio dispone anche di parcheggio a piano terra.

Le superfici verticali esterne sono intonacate e protette da pitturazioni di colore chiaro (sabbia, ocra chiaro, ecc.). Per i balconi sono stati realizzati parapetti in cemento armato a faccia vista, protetti da vernice grigio chiaro, e soprastante corrimano, oppure con fioriere in c.a. e corrimani metallici superiori per assicurare le altezze minime di sicurezza. Gli infissi sono in alluminio preverniciato, dotati di vetrocamera e tapparelle in PVC, in tono con il colore della facciata.

L'immobile oggetto della presente descrizione posto al piano terra, si trova a sud dell'intero corpo di fabbrica dell'edificio, che ha funzioni residenziali e commerciali. Il locale è dotato di una vetrina fronte via Del Core e di un altro accesso più piccolo e di due finestre che affacciano sulla zona condominiale.

Il locale consta di ca. 106 mq e al momento del sopralluogo risultava inaccessibile, in quanto devastato da un incendio, come dichiarato nella copia rapporto intervento di soccorso rilasciato con n. RU 0013554 in data 20-05-2025 dai VVFF Comando di Bari, dal quale si evince che ad intervento ultimato e dopo un accurato controllo agli appartamenti del primo piano si dava il consenso alle famiglie di rientrare. (cfr. all. n.20 **Rapporto Vigili del Fuoco**).

Da planimetria catastale sono presenti, nell'area investita dall'incendio, un ampio vano da ca 80 mq risuddiviso da una tramezzatura ad "L" e due vani bagno con corrispettivo antibagno.

L'immobile non ha dotazioni impiantistiche e a seguito dell'incendio che lo ha interessato si presenta in un pessimo stato di conservazione e di manutenzione. Risulta puntellato per l'intera superficie sul solaio di interpiano al fine di preservare l'incolumità a cose e persone ed è completamente inaccessibile anche per via dei suppellettili ivi presenti.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 25.000,00 (diconsi euro venticinquemila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 25.000,00 (diconsi euro venticinquemila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente, si può asserire che il fabbricato *de quo* è stato edificato e legittimato per il tramite dei seguenti titoli edilizi summenzionati:





- Concessione Edilizia relativa al progetto: Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9, progetto 222/1999 istanza presentata il 28/10/1999 registrato il 28/02/2000 con Comunicazione di inizio lavori Prot.9875 del 28/04/2000;
- CE 474/2000 – Variante in corso d'opera alla CE 222/99 per ampliamento al piano interrato destinato a parcheggio. Edificio Residenziale Privata Lotti 8-9 in località San Paolo – Lama Balice – Bari, rilasciata in data 16/07/2001;
- DIA 3242/2001 presentata il 25/10/2001 con Prot. N.23326, legata a CE 222/1999 e variante CE 474/2000, per modifica tramezzature delle singole unità immobiliari, diversa distribuzione di gruppo antincendio e riserva idrica, variazione tipologia parapetti di alcuni balconi, sostituzione di infissi vano scala con mattonelle in vetrocemento ed eliminazione del volume tecnico ascensore in copertura;
- Agibilità Prot. N.57219/03 Pratica N.7879 rilasciata in data 20/02/2008.(cfr. All. n. 17 **Titoli edili**).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici presenti nelle planimetrie catastali, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie, sono emerse difformità catastali ed urbanistico-edilizie riguardanti l'immobile del tipo commerciale. Dal punto di vista catastale ed edilizio le planimetrie non risultano aggiornate allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni.

In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione, comprendenti: opere di ripristino, oneri professionali, sanzioni ed oblazioni, ammontano forfettariamente ad € 3.000,00. (cfr. all. n. 7: **Planimetria di rilievo del lotto 3** all. n. 13: **Planimetria catastale del lotto 3**, all. n. 4: **Foto del lotto 3**, cfr. All. n. 17 **Titoli edili**).

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliari appartenevano a della Sig.ra Omissis nata a

residente in Bari alla via , in regime di separazione di

beni, e titolare della omonima ditta individuale con sede ni Bari ala via

per i diritti di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

- Locale Commerciale sito in Bari (Ba) ed individuato al NCEU – C/1 Negozi e Botteghe al Fg. 10, p.lла 595, sub. 29 – Via Francesco Del Core n. 15-17, Piano T, Classe 3, Consistenza 93 mq, Rendita € 2.732,94.

Il bene immobile è divisibile.

**TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO 1**

VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	82.401,00 €
DEPREZZAMENTO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE INCENDIATA	50213,11 €
SPESE DI REGOLARIZZAZIONE	3.000,00 €
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	24.817,35 €
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	25.000,00 €

