

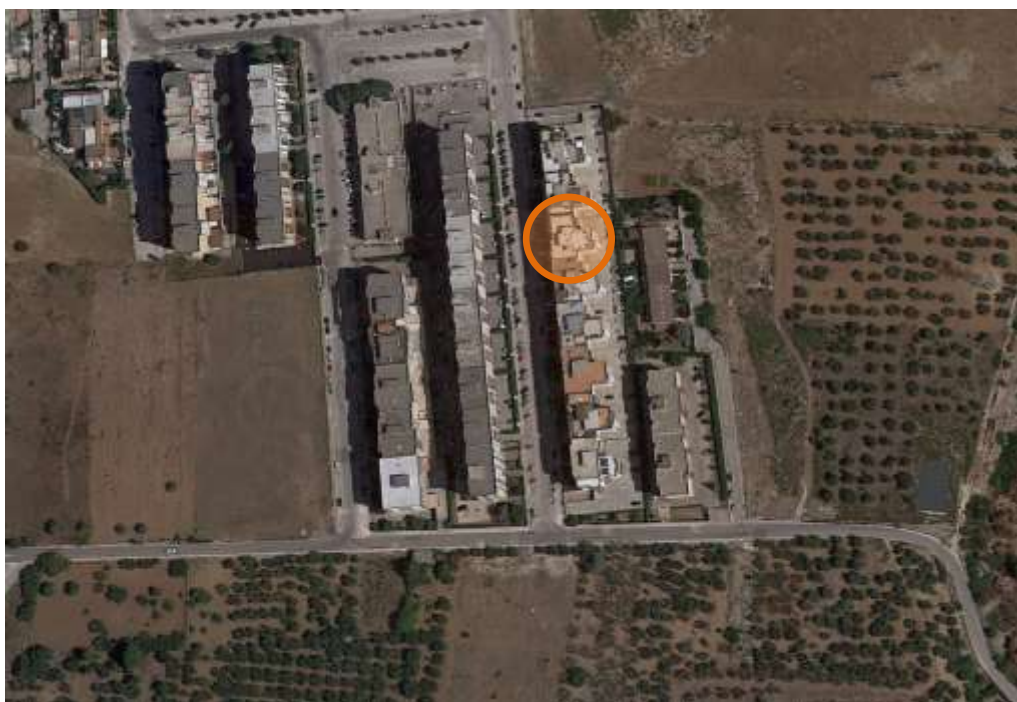
**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. Es. n° 286/2023 nei confronti di:

Ill.mo Sig. Presidente GE Dott. Antonio Ruffino

LOTTO UNICO

Relazione dell'Esperto



Ortofoto estratta dal sito proprietario "Google Earth" e rimaneggiata con sw Microsoft Word.

Unità immobiliare sita in Loseto (Ba) alla via G. Giacobelli civico 39.

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Premessa generale	pag. 4
PREMESSA	5
CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° CO. C.P.C.	7
GENERALITÀ SULLA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	8
GENERALITÀ SUL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	10
LOTTO UNICO	13
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	13
1.1. DATI CATASTALI	13
1.2 CONFINI	14
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO UNICO	14
2.1. DESCRIZIONE	14
2.2. OPZIONE I.V.A.	21
3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE	21
4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	21
5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	23
5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-	23
6 CERTIFICAZIONE A.P.E.	23
7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDEUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	24
7. 1 STORIA CATASTALE	24
7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	26
7.2.1. PREMESSA	26
7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	27
7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	30
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	30

8. CONSISTENZA	30
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31
9.1 CRITERIO DI STIMA	31
9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO	31
9.1.2 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA ANALITICO	34
9.1.3 IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	36
9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	36
9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO	36
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	37
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO UNICO	37
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	40
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	41
ELENCO ALLEGATI	42

PREMESSA GENERALE

L'atto di pignoramento afferisce ad un bene immobile che descrive nel seguente modo: -omissis-

“ Unità immobiliare sita in Bari - Sez. Loseto alla via Giacomo Giacobelli n. 39, riportata nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 1011, sub 13, ctg. C/1.

Il precisato immobile è in diritto di proprietà per l'intera quota a carico della sig.ra _____ ;
rappresenta una unità censuaria e costituisce il cespite oggetto di valutazione, con destinazione d'uso negozio; per sua natura forma un **LOTTO UNICO**.

PREMESSA

Con istanza depositata nella Cancelleria di codesto Tribunale il di ventotto del mese di luglio del 2023 l'Avv. Salvatore Giammaria con studio in Bari alla via Garruba n° 57, nella qualità di procuratore e difensore della Yoda SPV S.r.l. con sede in Conegliano (Tv.), rappresentata da Intrum Italy S.p.a. con sede in Milano ai Bastioni di Porta Nuova n. 19, richiedeva a V.S. Ill.ma di voler disporre la vendita del bene immobile pignorato in data 26 luglio 2023 (*atto giudiziario - verbale di pignoramento di immobile rep. 5359/2023 Ufficiale Giudiziario UNEP della Corte di Appello di Bari - trascrizione 34846 r.g. / 26836 r.p. del 14 luglio 2023*) in danno della sig.ra a
residente in via

In esito alla sopra richiamata istanza V.S. Ill.ma emetteva in data 16 novembre 2023 il Decreto ex art. 559-569 C.P.C e fissava l'udienza per la vendita il di 27 marzo 2024, nominando quale Esperto Stimatore il sottoscritto Ing. Luigi Cea, disponendo il conferimento dell'incarico e la modalità telematica per il giuramento di rito (notifica a mezzo di p.e.c. della Cancelleria del 24 novembre 2023).

Puntualmente il sottoscritto trasmetteva telematicamente e nel termine ordinati l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale di Bari.

Le operazioni di rilievo dello stato dei luoghi del bene staggito avvenivano in data 22 gennaio 2024, come da verbale che si allega.

Inoltre l'Esperto effettuava l'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bari ed effettuava altri accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari (Agentrate) e presso l'Archivio Notarile.

Allega alla presente l'**elaborato fotografico dello stato dei luoghi** (tot. nn° 14 fotografie), unitamente agli **elaborati grafici** (nn° 1 - 2 - 3 - 4 - 5).

**CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA
DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° COMMA
C.P.C.**

L'esperto precisa quanto segue:

a) il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile rilasciato dal Notaio Luca Dell'Aquila con sede in Orta di Atella ed iscritto nel ruolo del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere.

b) la certificazione afferente all'unità immobiliare pignorata risale sino all'atto di acquisto originario rogato dal Notaio Giuseppina Cioffi del 13 novembre 1991, rep. 14371 e trascritto in data 22 novembre 1991 nn° 41962/32184.

c) la certificazione ipotecaria contiene i dati catastali attuali del cespite oggetto di pignoramento;

d) il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata.

L'esperto ha acquisito e deposita la seguente documentazione.

- 1) estratto del foglio di mappa n° 4 di Loseto (Ba) p.lla 1011;
- 2) planimetria di accatastamento u.i. fg 4 Loseto (Ba) p.lla 1011 sub 13;
- 3) visure storiche del cespite staggito effettuate on line presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.
- 4) elenco ventennale delle visure ipocatastali, esteso fino all'attualità sia per il cespite indicato nell'atto di pignoramento e sia per nominativo dell'esecutata.
- 5) certificato di stato civile-matrimonio dell'esecutata;
- 6) certificato di residenza storico dell'esecutata.

GENERALITÀ SULLA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI **E SULLA LOCALIZZAZIONE DEI BENI STAGGITI.**

Loseto è la frazione della città di Bari più estrema del territorio comunale sud ed è un centro urbano in via di espansione nella direzione di Ceglie Del Campo per gli insediamenti residenziali che fino ad ora sono stati realizzati per l'edilizia pubblica e privata.

Il bene staggito è parte di un insediamento residenziale ad elevata densità territoriale, costituito da edilizia residenziale pubblica e convenzionata e da edilizia privata attuati sulla base di un piano per l'edilizia economica e popolare e di un piano di lottizzazione di iniziativa privata.

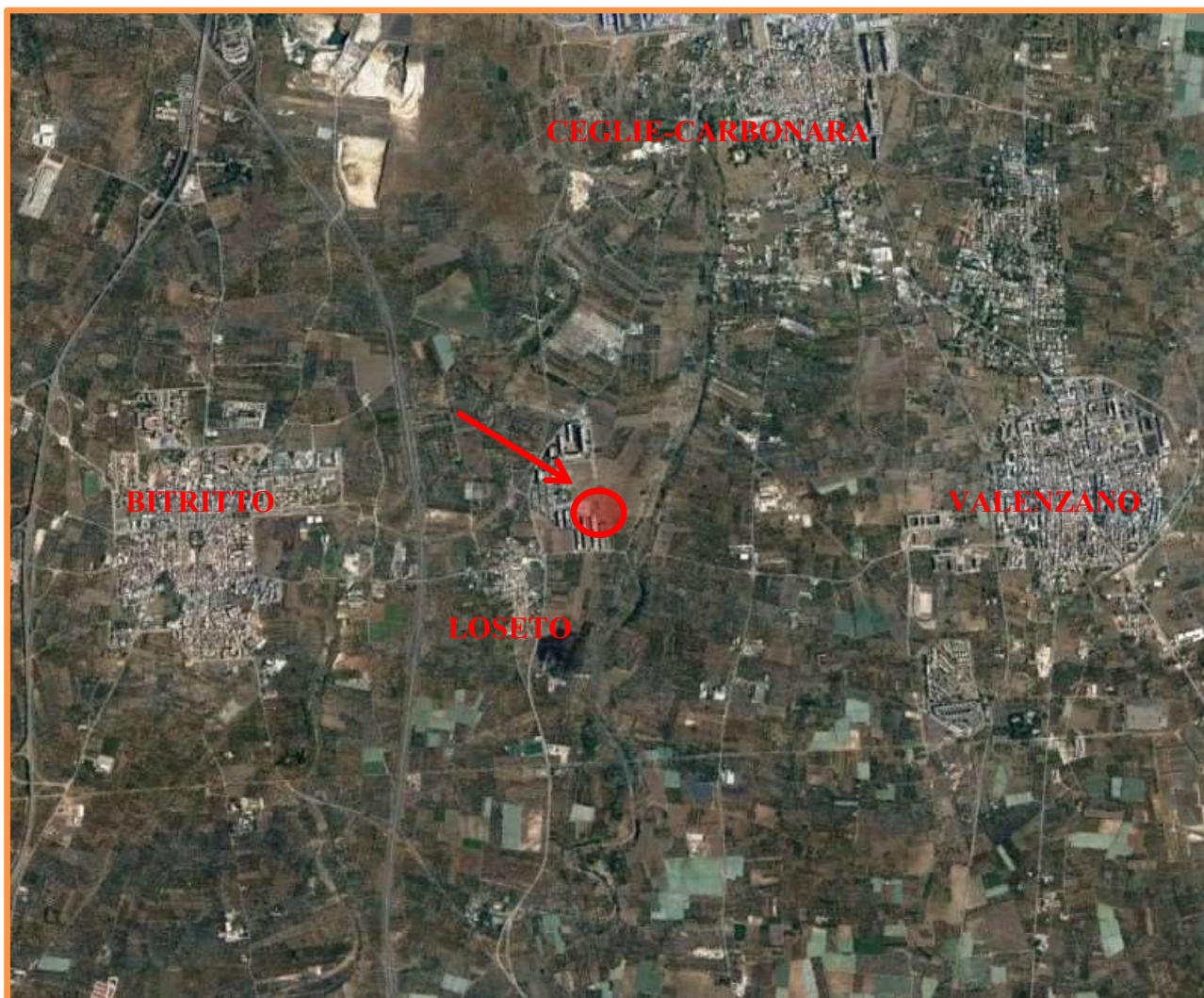


Ortofoto estratta dal sito proprietario "Google Earth" e rimaneggiata con sw Microsoft Word.

Il comprensorio urbano di nuova generazione si interfaccia con l'abitato storico di Loseto su di una superficie di poco più grande di quella del preesistente centro, lungo la via Gennaro Trisorio Liuzzi, già strada provinciale n° 183 per Adelfia.

Peraltro si interfaccia a ovest con l'abitato di Bitritto, da cui dista circa Km 1,200 e a est con l'abitato di Valenzano, da cui dista circa Km 2,00.

La scarsa presenza di servizi impone, tuttavia, lo spostamento verso l'abitato di Loseto, a circa mt 300 ovvero verso le frazioni di Ceglie Del Campo e di Carbonara.



Ortofoto estratta dal sito proprietario "Google Earth" e rimaneggiata con sw Microsoft Word.

**GENERALITÀ SUL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO
PER LA RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEI BENE ESPROPRIATO.**

Quanto viene di seguito chiarito è riportato soltanto al fine di evitare una ridondanza nel paragrafo che afferisce alla determinazione del valore di mercato del lotto in vendita.

CONSISTENZA

Nel caso di stima comparativa di un bene immobile si considera ai fini valutativi la superficie commerciale.

¹La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che, entrambe, entrano nella superficie commerciale in ragione dei rispettivi rapporti mercantili superficiali.

I rapporti mercantili o correttivi di omogeneizzazione sono già ben definiti nell'all. C del DPR 23 marzo 1998 n° 138, spiegati peraltro anche nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dal servizio OMI dell'Agenzia Delle Entrate.

In via semplificata si accerta quanto segue.

La detta superficie commerciale è costituita dalla superficie lorda totale coperta dell'unità immobiliare in esame intesa convenzionalmente comprensiva anche della superficie occupata dalle tramezzature, dai pilastri e dalle murature di tompagno unitamente alle pertinenze, quest'ultime

¹ Definizione estratta dalle “ *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* “ (prodotte da ABI, ASOVIB, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale degli Architetti, Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, Consiglio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati, Consiglio Nazionale degli Agronomi e degli Agrotecnici Laureati, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati).

ragguagliate percentualmente a quella lorda coperta attraverso correttivi di omogeneizzazione.

Laddove le unità sono confinanti e separate da murature divisionali, di queste si terrà in conto di quella superficie pari alla striscia coperta dalla metà dello spessore e comunque non maggiore di cm 25.

Nel caso di stima analitica (metodo finanziario-*valutazione orientata al reddito*) si considera ai fini reddituali la superficie totale netta fruibile coperta e scoperta.

Per quel che riguarda il suolo si prenderà in considerazione la superficie lorda.

Procedimento di stima adottati

Sono due: procedimento comparativo e procedimento analitico.

Il procedimento classico utilizzato più frequentemente è quello **comparativo**, [*valutazione orientata al mercato, corrispondente al metodo di confronto di mercato (market comparison approach)*] che, nel rispetto assoluto del principio dell'ordinarietà, si fonda sulla identificazione del più probabile prezzo unitario di superficie del bene in esame attraverso l'esplorazione del mercato dei valori immobiliari (*già noto allo stimatore per esperienze dirette, attraverso i dati forniti dall'Amministrazione Comunale, da compravendite di superfici residenziali con caratteristiche simili a quelle della zona in esame o localizzate anche in aree contermini, da mediatori immobiliari questi ultimi analogamente molto attendibili, ancorché non titolari di fonti ufficiali di banche dati, dalla pubblicità legale - sito del Tribunale di Bari, dall'Agenzia delle Entrate e comunque temporalmente riferite al momento in cui occorre il giudizio di stima del bene in esame*).

Il giudizio di valore è determinato applicando alla superficie commerciale dell'unità oggetto di stima il prezzo individuato nell'intervallo costituito dai prezzi noti dei beni più simili a quello da valutare.

L'altra procedimento di stima è quello analitico (metodo finanziario-*valutazione orientata al reddito*) ed è rappresentato dalla capitalizzazione del reddito prodotto dalla locazione del bene immobile in esame ovvero è la capacità di generare benefici monetari nonché la possibilità di convertire tali benefici nel valore capitale.

Il fondamento su cui si basa la stima analitica per **capitalizzazione dei redditi** *"risiede nell'ipotesi che, in un mercato concorrenziale, i beni immobiliari produttivi di reddito valgono per quanto rendono, ossia che il prezzo rispecchi la produttività netta dell'immobile e, precisamente, equivalga al valore di capitalizzazione, ad un appropriato saggio, dei redditi futuri dispiegati dal bene oggetto di stima"*.

Da questo discende che il reddito diviene un flusso di cassa ed è trasformabile in capitale mediante l'accumulo delle entrate future.

L'accumulo determina un valore che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene immobile in esame.

A monte è necessaria la rilevazione dei canoni unitari di locazione, quindi la determinazione del reddito netto da cui discende la determinazione del valore del bene, capitalizzando il detto reddito netto all'adeguato tasso di capitalizzazione.

LOTTO UNICO

**Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel
Comune di Bari frazione di Loseto alla via G.
Giacobelli civico 39.**

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO LOTTO UNICO

E' una unità immobiliare destinata all'uso commerciale sita al piano terra di un edificio residenziale pluripiano facente parte di una schiera allineata di otto fabbricati con eguali caratteristiche di altezza, superficie e volumetria.

Percorrendo la via Trisorio Liuzzi verso la direzione sud si giunge in prossimità dell'incrocio semaforizzato con la S.P. 45, quindi svoltando a sinistra nella detta strada provinciale n° 45, dopo aver percorso circa 300 metri si svolta a sinistra per entrare nella via Giacomo Giacobelli.

Il bene staggito è sito a piano terra del terzultimo fabbricato ed ha l'accesso contrassegnato dal civico 39.

1.1 Dati Catastali.

L'unità è identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di Bari-Sez. Loseto come di seguito:

Intestazione:

-

Diritto di Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale.

E' identificata come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4 / LO	1011	13	3		C/1	5	80 m ²	Totale: 103 m ²	€ 2.012,12

VIA GIACOMO GIACOBELLI n. 39 Lotto 3 Piano S1 - T

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

1.2 Confini.

L'unità immobiliare identificata nei Servizi Catastali come sopra, fg 4 di Loseto (Ba) p.lla n° 1011 sub 13 confina come segue:

PIANO TERRA

a nord con beni di proprietà ;
a est con beni comuni censibili, parcheggio;
a ovest con beni comuni censibili, cortile scoperto;
a sud con beni comuni non censibili, porticato-androne e corpo scala condominiale.

PIANO INTERRATO

a nord con beni di proprietà ;
a est con beni di proprietà
e beni di proprietà
e di
;
a ovest bene comune non censibile uscite di sicurezza vigili del fuoco piano interrato;
a sud con beni di proprietà Frigopuglia srl (p.IVA: 00592420723).

2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO UNICO *(All. n° 1 - fotografie - nn° 5 elaborati grafici)*

2.1 Le generalità sulla descrizione dello stato dei luoghi e sulla localizzazione del bene staggito trattate nell'apposito paragrafo del capitolo iniziale (pagg. 8-9) costituiscono premessa al presente paragrafo e pertanto si intendono pedissequamente riportate e integralmente trascritte.

L'edificio in cui è sito il bene in descrizione è parte di una zona del territorio comunale barese, edificata in attuazione di un piano di lottizzazione del p.r.g. di iniziativa privata (lott. C.O.I.R.I.).

La zona è completa nelle urbanizzazioni primarie ma è carente delle urbanizzazioni secondarie, fatta eccezione per la Parrocchia del Salvatore; è poco servita dalle attività commerciali di prossimità e di vicinato, unitamente ad alcuni servizi di tipo terziario-direzionali.

Pertanto per la fruizione dei servizi precisati è necessario spostarsi nella contigua frazione di Loseto storica o -principalmente - a nord nelle frazioni di Ceglie Del Campo e di Carbonara.

E' altresì facile spostarsi a Bitritto o a Valenzano, città molto vicine nella direzione ovest e est del territorio, per fruire dei servizi carenti.

L'edificio in cui è ubicato il bene staggito è un fabbricato costruito sul lotto identificato n° 3 comparto F all'interno dell'area lottizzata denominata C.O.I.R.I. e su iniziativa dell'impresa FA.TA. s.r.l.

Il lotto di forma rettangolare è stato edificato nella parte centrale, per cui sono residuali due aree scoperte, l'una pubblica prospiciente verso la via Giacomo Giacobelli con destinazione a marciapiede e parcheggio pubblico e l'altra retrostante sistemata a verde e parcheggio condominiale scoperto.

L'edificio residenziale condominiale è costituito da sei piani fuori terra con nucleo centrale contenente l'androne, corpo scala e ascensore e appartamenti distribuiti alla destra e alla sinistra del precisato nucleo oltre al piano terra e al piano interrato composto da ripostigli, locali per autorimesse e vano tecnico condominiale.

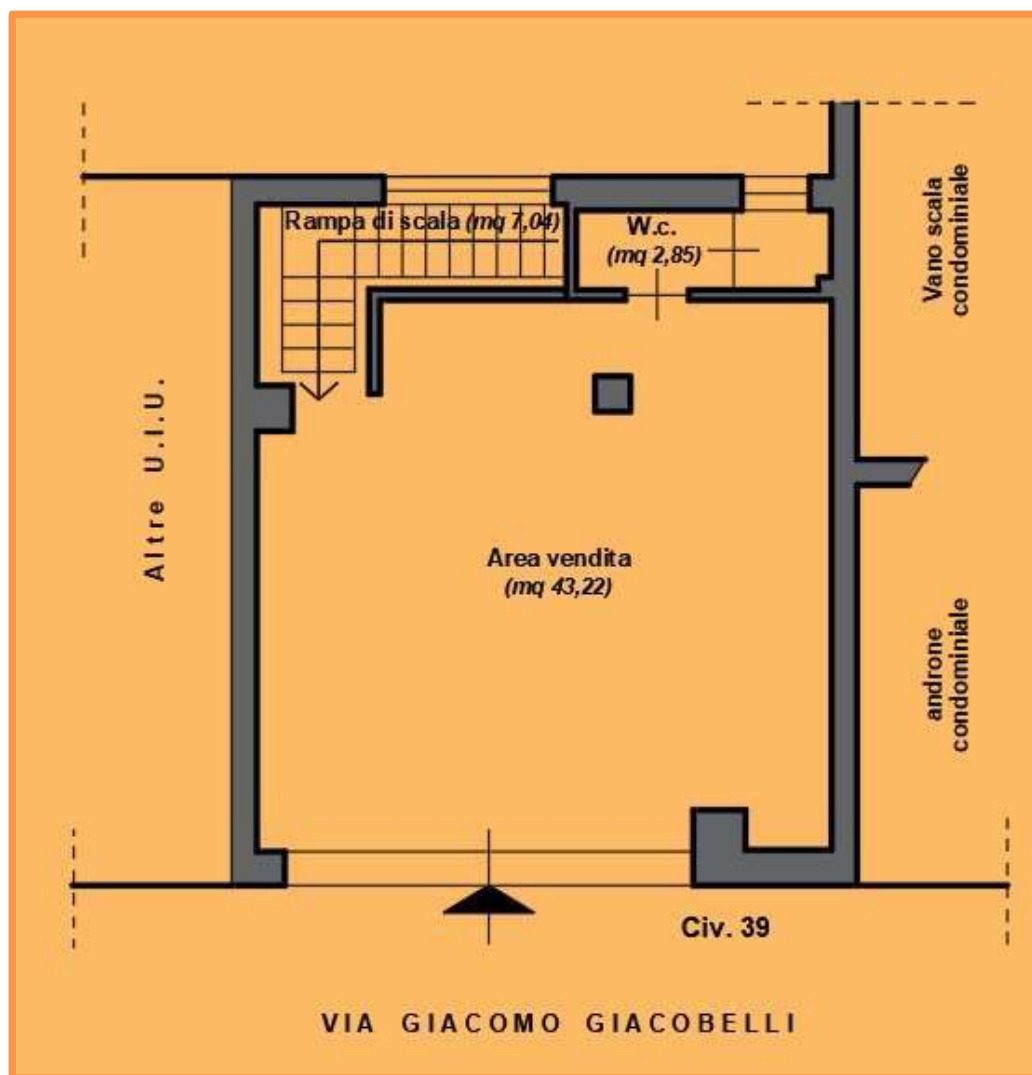
L'unità immobiliare pignorata è sita al piano terra dell'edificio pluripiano accessibile attraverso la vetrina contrassegnata dal civico 39 di via Giacobelli, posta a sinistra del portone di ingresso dell'edificio (All. n° 1, foto

nn° 1), unitamente ad un piano interrato che si estende oltre il perimetro del piano terra.

La destinazione d'uso è “ negozio “ per la vendita di prodotti per animali domestici, compreso il servizio di tolettatura.

Quest'ultima attività si svolge al piano interrato.

Si premette che di seguito verranno riportate -per brevità- le superfici utili nette fruibili di ciascun vano che compone l'unità; il rilievo geometrico dettagliato è riportato nell'allegato elaborato grafico.



Planimetria. Pianta del piano terra

Entrando si è al cospetto di un open space separato dalla strada pubblica da una vetrina estesa per quanto è esteso l'intero prospetto, con porta di accesso centrale tra le due esposizioni.

Il vano ha forma geometrica rettangolare ed è caratterizzato dalla presenza di un pilastro in vista nella posizione quasi centrale del locale (All. n° 1, foto nn° 2-3-4-5).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 43,22**.

Frontalmente a chi entra sono visibili due aperture.

La prima apertura, a destra, è l'apertura di porta che immette al vano bagno (All. n° 1, foto n° 5).

Il vano è di superficie rettangolare ed è dotato di una porta scorrevole trasversale che definisce un antibagno (All. n° 1, foto n° 6-7).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 2,85**.

La seconda apertura è priva di porta e immette direttamente alla rampa di scala che consente la discesa al piano interrato (All. n° 1, foto nn° 8-9).

Quest'ultima si delinea a "L" con la parte più estesa lungo il confine est ed impegna una superficie netta fruibile pari a **mq 7,04**.

L'altezza netta utile è pari a 2,94.

La superficie lorda coperta dell'unità immobiliare è pari a **mq 59,50** e la superficie totale utile netta fruibile è pari a **mq 53,11**.

Quindi si scende al piano interrato (All. n° 1, foto n° 10-11-12-13-14).

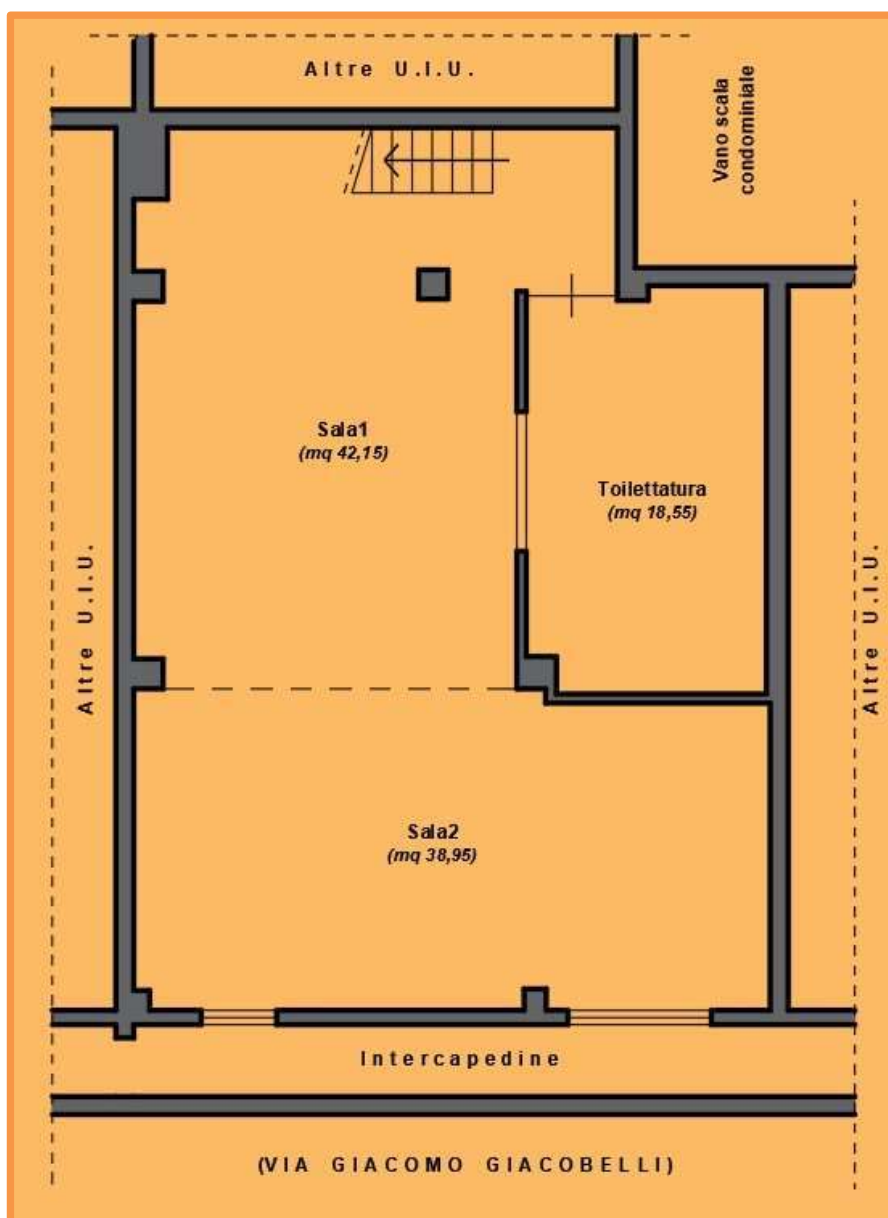
E' un grande ambiente rettangolare distinto in due zone, finalizzate allo svolgimento dell'esercizio commerciale.

Frontalmente alla scala si delinea una parte dell'ambiente precisato (All. n° 1, foto nn° 10-11-12), prevalentemente destinato all'attesa; lateralmente vi è una tramezzatura precaria che racchiude la zona toilettatura

degli animali, accessibile subito dopo essere scesi per la rampa e dotata di un'ampia finestra sulla sala di attesa (All. n° 1, foto nn° 13-14).

La superficie netta fruibile della zona attesa è pari a **mq 81,10**; la superficie utile netta fruibile della sala tolettatura è pari a **mq 18,55**.

L'altezza netta utile è pari a m 3,18.



Planimetria. Pianta del piano interrato

La superficie lorda coperta del piano è pari a **mq 110,45** e la superficie totale utile netta fruibile è pari a **mq 99,65**.

Le caratteristiche principali sono le seguente.

L'edificio in cui è sito l'immobile ha una struttura portante intelaiata costituita da pilastri e travi con orizzontamenti che definiscono i vari piani; le murature di tomagno sono del tipo a cassetta, di spessore presumibilmente pari a cm 30, ma non è stato possibile accertare il tipo di materiale e la presenza dell'isolamento termico; i tramezzi sono presumibilmente in muratura di mattoni e tufelle (al suono derivante dalla percussione con la mano) di spessore complessivo pari a cm 10.

In generale, a vista, il negozio è in buone condizioni strutturali e non presenta segni o lesioni.

Le condizioni di manutenzione generali sono buone a livello di piano terra e richiedono attenzione al piano interrato con particolare riguardo alla sala d'attesa ove in prossimità dell'intercapedine ovest sono presenti tracce di umidità pregressa sia sulla parete e sia all'intradosso del solaio..

Le rifiniture sono le seguenti.

Al livello di piano terra è rilevante il prospetto costituito da una parete a vetri estesa m 4,83 ed alta m 2,45 (mq 11,83), simmetrica rispetto all'asse centrale ove è collocata la porta di ingresso, con le due vetrine espositive su ciascun lato.

La pavimentazione della zona vendita è costituita da mattoni rettangolari di marmo tipo travertino di lati pari a cm 25 x cm 50 e di colore grigio chiaro.

Il battiscopa è conformato da listelli chiari di marmo simile alla pavimentazione lungo le pareti nord, ovest e sud, lungo la parete est è di colore marrone; l'altezza è pari a cm 8.

Il vano bagno è pavimentato con piastrelle di gres ceramico di colore bianco, quadrate e di lato pari a cm 20.

Le pareti sono rivestite con eguali piastrelle di gres ceramico fino all'altezza di m 2,20.

Il vano è suddiviso in due parti da una porta a soffietto che definisce un antibagno ove sono allocati un lavabo e una lavatrice.

Il bagno è dotato di tazza a sedere

I precisati sanitari sono in buone condizioni; la rubinetteria è funzionante. Tutti i complementi sono di buona marca.

Il vano bagno doppio servizio è pavimentato con piastrelle di gres ceramico di colore chiaro, di forma rettangolare e dimensioni pari a cm 20 x cm 20.

Le pareti sono rivestite con eguali piastrelle di gres ceramico rettangolari fino all'altezza di m 2,30; arredano il bagno un lavabo, un bidet, una tazza con cassetta di scarico, un piatto doccia in buone condizioni; vi è il collegamento e lo scarico per la lavatrice.

A livello di piano interrato la pavimentazione in tutti gli ambienti è costituita da quadroni di gres di colore grigio di lato pari a cm 60 ed il battiscopa è di marmo e di colore marrone; nel vano toilette è di colore chiaro e sormonta uno zoccolo alto circa cm 40; lungo le pareti nord e ovest della sala attesa è presente alla base uno zoccolo di mattoni in cemento alleggerito di colore marrone e fino all'altezza di m 0,70.

La sala toilette è rivestita lungo le pareti sud, est e ovest con piastrelle di gres rettangolari cm 30 x cm 60, fino all'altezza di m 2,40.

Il vano è dotato di estrattore dell'aria.

Inoltre per il lavaggio degli animali sono contenuti sulla parete est due boiler da 80 l e 50 l di marca BAXI.

La pavimentazione è intervallata da una griglia per la raccolta delle acque di lavaggio ed è sita una pompa sommersa per il sollevamento delle acque e lo sversamento nella rete fognaria interna.

Non vi è l'impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista; non è stato possibile visionare il quadro elettrico.

Nel vano toilettatura il cablaggio è a vista ed è protetto da canaline.

Mancano le certificazioni di legge afferenti gli impianti.

2.2 Opzione IVA

La vendita immobiliare non è assoggettata a I.V.A. in quanto trattasi di immobile già oggetto di precedente compravendite.

3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

La costruzione è stata realizzata nella seconda metà del secolo passato e l'ultimazione dei lavori è avvenuta nel 1991.

4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

E' stata eseguita una puntuale ricerca presso il Comune di Bari, per quel che è stato possibile consultare dagli archivi cartacei delle pratiche edilizie.

La costruzione ricade all'interno del piano di lottizzazione COIRI in agro di Loseto, comparto F lotto n° 3.

Il fabbricato veniva costruito in base a concessione edilizia n° 393 del 17 ottobre 1988 rilasciata a

, successivamente volturata a con sede in Bari e giusta compravendita per atto Notaio Luigi D'Agosto rep.n° 62821 del 22/12/1988.

In data 4 giugno 1990 veniva rilasciata alla Soc. l'autorizzazione alla realizzazione di una variante in corso d'opera all'edificio in costruzione, lotto 3 comparto F del piano di lottizzazione.

Infine a seguito di istanza presentata il 18 dicembre 1990 prot. U.T. 29268 per l'autorizzazione alla variante in corso d'opera per la diversa tramezzatura interna alle unità immobiliari e frazionamento lastrico solare nonché per l'ampliamento del piano interrato per autorimesse, veniva rilasciata in data 1 agosto 1991 la concessione edilizia n° 29268/90.

Il certificato di agibilità veniva rilasciato il dì 11 giugno 1992 con atto prot. n° 57091/91 U.T. (pratica n° 6108).

L'unità staggita è conforme a quella autorizzata.

Si osserva che sono state apportate lievi modifiche interne a livello di piano interrato per la divisione interna con realizzazione di tramezzi che hanno permesso di ricavare il vano toilettatura per animali domestici.

La difformità è sanabile con l'accertamento di conformità ex DPR 380/01 mediante il riaccatastamento, la comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) postuma e la corresponsione al Comune di Bari della sanzione amministrativa pari a € 1.000,00.

Si aggiunga l'onorario del professionista incaricato, costo ritenuto pari a € 1.500,00.

5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO UNICO.

5.1 Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono: “ *Unità immobiliare sita in Bari - Sez. Loseto alla via Giacomo Giacobelli n. 39, riportata nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 1011, sub 13, ctg. C/1.* ”

Il precisato immobile è in diritto di proprietà per l'intera quota a carico della sig.ra _____ ;
rappresenta una unità censuaria e costituisce il cespite oggetto di valutazione, con destinazione d'uso negozio.

Il tutto corrisponde agli attuali dati catastali.

Il bene immobile è identificato in Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali di Bari- Loseto così come di seguito:

Intestazione:

E' identificata come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4 / LO	1011	13	3		C/1	5	80 m ²	Totale: 103 m ²	€ 2.012,12

6) Certificazione A.P.E.

L'immobile non è dotato di certificazione A.P.E. e pertanto l'Esperto ha provveduto alla redazione della certificazione, sottoscritta dal Geom. Alessandro Manzo, come da allegato alla presente n° 7200624000474083 con validità fino al di 7 febbraio 2034.

La classe energetica che deriva dalla verifica di prestazione energetica dell'unità è risultata essere la classe " D ".

7) I proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

7.1 Storia catastale.

L'immobile costituente il LOTTO UNICO è identificato in Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali - Catasto Urbano di Bari Sez. Loseto fg di mappa n° 4 di Bari-Loseto p.lla 1011 sub 13 quale unità censuaria intestata a

Segue la vicenda storica catastale.

Intestazione proprietà a partire dalla costituzione 2 luglio 1991 (in atti del Catasto a partire dal 25 luglio 1991 fino al 26 gennaio 2004.

Il bene viene realizzato dalla Società " " (cf:) con sede in Bari e viene costituito in Catasto Urbano di Bari il 25 luglio 1991 (n. 2131.3/1991). Diritto di proprietà per 1/1.

Intestazione della proprietà a partire dal 26 gennaio 2004 e fino al 26 gennaio 2004.

Società " " con sede in Bari con diritto di proprietà per 1/1 per atto amministrativo decreto (disposizioni delle autorità) del 26/01/2004. TRIBUNALE DI BARI Sede BARI (BA) Repertorio n. 232 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI trascrizione n. 3429.1/2004 reparto PI di BARI in atti dal 09/02/2004.

Intestazione della proprietà a partire dal 26 gennaio 2004 e fino al 12 maggio 2004.

Società " " con sede in Bari con diritto di proprietà per 1/1 per Decreto Tavolare del 26/01/2004. TRIBUNALE DI BARI

Sede BARI (BA) Repertorio n. 232 - CONV. TRASC. 3429/08 Voltura n. 44170.1/2008 - Pratica n. BA0569541 in atti dal 14/11/2008

Intestazione della proprietà a partire dal 12 maggio 2004 e fino all'attualità.

Sig.ra _____ ,
diritto di proprietà per 1/1 in regime di bene personale giusta atto di compravendita del 12/05/2004 rogato dal Notaio CIOFFI GIUSEPPINA Sede CASAMASSIMA (BA) Repertorio n. 28475 - Nota presentata con modello unico n. 17800.1/2004 Reparto Pubblicità Immobiliare di BARI, in atti dal 20/05/2004.

ANNOTAZIONE DELL'ESPERTO

Il certificato notarile integra i dati catastali e più precisamente i dati della visura storica catastale, introducendo nel paragrafo della "Storia ipotecaria dall'attualità a ritroso" un passaggio intermedio della proprietà che nella visura storica catastale - Sez. Catasto Urbano - non è indicato.

Il passaggio è il seguente.

Intestazione proprietà a partire dal 13 novembre 1991 fino al 26 gennaio 2004.

Coniugi

piena proprietà in regime di comunione legale del locale commerciale in Bari-Loseto alla II Trav. Prov. Loseto-Valenzano nr 39, al piano terra della superficie di mq. 53 circa e sottostante deposito al piano interrato della superficie di mq. 110,50 circa, distinto in Catasto Urbano al foglio 4 particella 1011 sub. 13 natura C1 al piano T-SI, lotto 3, con la comproprietà delle particelle 1011 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-269,, "*è pervenuto dalla società _____ con sede in Bari codice fiscale _____*

02407960729, con l'atto di compravendita per notar Giuseppina Cioffi di Bari del 13/11/1991 repertorio n. 14371, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 22/11/1991 ai nn. 41962 registro generale e 32184 registro particolare”.

Pertanto il paragrafo 7.1 della presente relazione deve intendersi integrato con la differente ricostruzione storica, così come indicata nella certificazione notarile.

7.2) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE IMMOBILE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO – LOTTO UNICO.

7.2.1 Premessa.

La certificazione attiene al ventennio antecedente alla data di notifica del verbale di pignoramento, quest'ultima ricadente il **14 luglio 2023**.

Creditore pignorante: Yoda SPV S.r.l. con sede in Conegliano (Tv.), rappresentata da Intrum Italy S.p.a. con sede in Milano ai Bastioni di Porta Nuova n. 19.

Immobile costituente il LOTTO UNICO oggetto del pignoramento, in piena proprietà di

per atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. CIOFFI GIUSEPPINA repertorio 28475/11814 del 12/05/2004.

L'unità è identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di Bari Sez. Loseto al foglio di mappa n° 4 con la particella 1011 sub 13, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 5 consistenza 80 m², superficie catastale 103 m², rendita € 2.012,12.

7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. attesta che dall'esame del certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. dal Notaio Luca DELL'AQUILA, Notaio in Orta di Atella, iscritto nel ruolo del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere nonchè in base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, a tutto il dì 6 febbraio 2024 e per il ventennio antecedente la data del pignoramento ed oltre, risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificato nonchè per l'esecutata.

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'IMMOBILE (fg 4 Bari Loseto p.lla 1011 sub 13)

7.2.2.1 = TRASCRIZIONE del 04/02/2004 - R. P. n° 3429 R. G. n° 4985.

Pubblico ufficiale Tribunale di BARI Repertorio n° 232 del 26/01/2004
DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI fg 4 Bari Loseto p.lla 1011
sub 13 a favore di _____ con sede in Bari (cf: _____) per il
diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 e contro 1)

_____ per il
diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE
LEGALE con _____ e 2)

_____ per il diritto di PROPRIETA' per la
quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con _____

Nella sezione "D" della nota si legge: "*CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE IL DECRETO DI TRASFERIMENTO RELATIVO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 291/96 DEL REGISTRO GENERALE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE DI BARI. LA PARTE AGGIUDICATARIA SI*

E' AGGIUDICATO L'IMMOBILE CON LA COMPROPRIETA' DELLA PARTICELLA 1011 SUBALTERNI: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-269 ED HA PAGATO L'INTERO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DI EURO 50.568,00".

7.2.2.2 = TRASCRIZIONE del 19/05/2004 - R. P. n° 17800 R. G. n° 25676.

Compravendita per atto rogato dal Notaio CIOFFI GIUSEPPINA repertorio 28475/11814 del 12/05/2004 a favore di

e contro con sede in Bari (cf: per l'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari-Loseto, alla Via G. Giacobelli n. 39, distinta al Catasto Fabbricati di Bari alla Sezione Urbana LO foglio 4 particella 1011 sub. 13 natura C l.

7.2.2.3 = Iscrizione ipoteca volontaria del 19/5/2004 R P n. 5370 R.G. n.

25690. Atto per notar Giuseppina Cioffi di Casamassima del 12/5/2004 repertorio n. 28476 a favore Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano (cf 00799960158), domicilio ipotecario eletto in Milano - Piazza Ferrari n. 10 contro e, in qualità di debitore non datore di ipoteca per un mutuo fondiario di euro 80.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari-Loseto, alla (ex) II Trav. Str. Prov.le Loseto-Valenzano n. 39, distinta in Catasto Fabbricati di Bari alla Sezione Urbana LO foglio 4 particella 1011 sub. 13 natura C1 al piano T-S l lotto 3.

7.2.2.4 = Trascrizione del 14/07/2023 R P n. 26386 R.G. n. 34846.

Verbale di pignoramento immobili del 26/06/2023 a favore Yoda Spv Srl con sede in Conegliano (cf: 05111630264) contro

su intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla (ex) II Trav. Str. Prov.le Loseto-Valenzano n. 39, distinta in Catasto Fabbricati di Bari alla Sezione Urbana LO foglio 4 particella 1011 sub. 13 natura C1 al piano T-S l lotto 3.

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'ESECUTATA

Dalla consultazione per nominativo - - è emerso quanto segue:

7.2.2.5 = TRASCRIZIONE del 19/05/2004 - R. P. n° 17800 R. G. n° 25676.

Vedi trascrizione sopra riportata sub 7.2.2.2

7.2.2.6 = Iscrizione ipoteca volontaria del 19/5/2004 R P n. 5370 R.G. n. 25690.

Vedi iscrizione sopra riportata sub 7.2.2.3

7.2.2.7 = Iscrizione ipoteca legale del 21/5/2007 R P n. 6315 R.G. n. 30152.

Atto Amministrativo del 23 aprile 2007 rep. n° 3032/14 emanato da E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. (cf: 121 582 50154) con sede in COSENZA ex ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 capitale € 10.067,75 tasso interesse annuo 8.4% totale € 20.135,50 a favore di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. (cf: 121 582 50154) con sede in COSENZA domicilio ipotecario eletto E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. VIA RE DAVID 195 BARI e contro

su intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla (ex) II Trav. Str. Prov.le Loseto-Valenzano n. 39, distinta in Catasto Fabbricati di Bari alla Sezione Urbana LO foglio 4 particella 1011 sub. 13 natura C 1 al piano T-S 1 lotto 3.

7.2.2.8 = Iscrizione ipoteca legale del 07/07/2010 R P n. 7421 R.G. n. 33222.

Atto Amministrativo del 30 giugno 2010 rep. n° 3921/14 emanato da EQUITALIA ETR S.P.A. (cf: 121 582 50154) con sede in COSENZA ex ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 capitale € 24.003,48 tasso interesse annuo 6,836 % totale € 48.006,96 a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. (cf: 121 582 50154) con sede in COSENZA domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR. S.P.A. VIA RE DAVID 195 BARI e contro

su intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla (ex) II Trav.

Str. Prov.le Loseto-Valenzano n. 39, distinta in Catasto Fabbricati di Bari alla Sezione Urbana LO foglio 4 particella 1011 sub. 13 natura C1 al piano T-S 1 lotto 3.

7.2.2.9 = TRASCRIZIONE contro del 14/07/2023 - R. P. n° 26386 R. G. n° 34846.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26 giugno 2023 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari UNEP rep. n° 5359 a favore di YODA SPV SRL (cf: 05111630264) con sede in CONEGLIANO (TV) e contro per l'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari-Loseto, alla Via G. Giacobelli n. 39, distinta al Catasto Fabbricati di Bari alla Sezione Urbana LO foglio 4 particella 1011 sub. 13 natura C 1.

7.3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, rilevati **per il ventennio antecedente alla data del pignoramento.**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: **no**

Atti di asservimento urbanistico: **no**

Altre limitazioni d'uso: **no**.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non dichiarate.*

Spese straordinarie di gestione immobile: *non dichiarate.*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- | | |
|--|-------------|
| 1) quota conguaglio 2022 | € 3.881,54; |
| 2) quote condominiali ordinarie gen-2023 - gen 2024; | € 273,00 |

8) CONSISTENZA

L'unità immobiliare ha la seguente consistenza.

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu

A piano terra:

- 1) superficie totale lorda =mq 59,50
2) superficie totale utile netta =mq 53,11

A piano interrato:

- 1) superficie totale lorda =mq 110,45
2) superficie totale utile netta =mq 99,65

La **superficie commerciale**, omogeneizzando i dati, sarà pari a:

- 1) superficie totale lorda del piano terra (100%) = mq 59,50
2) superficie totale lorda del piano interrato (50%) = mq 55,22

Pertanto sommando i dati omogeneizzati, si ottiene:

Destinazione	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
S _{UL} PIANO TERRA	59,50	1	mq 59,50
S _{UL} PIANO INTERRATO	110,45	0,50	mq 55,22
Superficie commerciale totale²			<u>mq 114,72</u>

9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Si richiama quanto già esposto in premessa nel paragrafo intitolato “*generalità sul procedimento estimativo adottato per la ricerca del più probabile valore di mercato di ciascun bene staggito*” (pagg. 10-12), al fine di evitare una ridondante ripetizione.

9.1.1 La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile con il metodo di stima comparativo.

Il momento della valutazione è riferito all’attualità.

La superficie commerciale che si assume nella libera compravendita per il bene oggetto di stima è complessivamente pari a **mq 114,72.**

² Come verrà precisato in seguito, per il caso specifico non è necessaria la superficie commerciale, bensì dovrà tenersi conto della superficie totale utile netta fruibile, trattandosi di stima di un bene immobile in diritto di proprietà superficaria.

L'edificio in cui è sito il bene in descrizione è parte di un agglomerato urbano che si è formato recentemente a partire dalla fine degli anni 80' del secolo passato in agro di Loseto ed a breve distanza dal predetto centro urbano.

La zona urbana dovrebbe essere autonoma ed autosufficiente, in quanto l'edificazione ed il sistema urbano si sono sviluppati per effetto dell'attuazione di piani esecutivi del p.r.g. e quindi in quanto tali -per definizione - dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie che dovrebbero soddisfare a pieno i fabbisogni e le esigenze della popolazione residente.

Il bene staggito è parte di un insediamento residenziale ad elevata densità territoriale, costituito da edilizia residenziale pubblica e convenzionata e da edilizia privata attuati sulla base di un piano per l'edilizia economica e popolare e di un piano di lottizzazione di iniziativa privata.

Il comprensorio urbano di nuova generazione si interfaccia con l'abitato storico di Loseto su di una superficie di poco più grande di quella del preesistente centro, lungo la via Gennaro Trisorio Liuzzi, già strada provinciale n° 183 per Adelfia.

Peraltro si interfaccia a ovest con l'abitato di Bitritto, da cui dista circa Km 1,200 e a est con l'abitato di Valenzano, da cui dista circa Km 2,00.

La scarsa presenza di servizi ed il limitato numero di servizi di prossimità e di vicinato, unitamente a servizi di tipo terziario-direzionali, impone, tuttavia, lo spostamento verso l'abitato di Loseto, a circa mt 300 ovvero verso le frazioni di Ceglie Del Campo e di Carbonara.

Fatte queste precisazioni, il mercato immobiliare pone la tipologia dell'unità immobiliare in esame tra quelle normali e in buone condizioni d'uso e manutenzione.

Al fine della prescelta dei comparabili di riferimento si identifica il segmento di mercato equivalente al foglio di mappa catastale in cui ricade la

particella catastale che contrassegna il bene oggetto di stima nonché la corrispondente microzona catastale.

I beni simili a quello oggetto di stima, con ubicazione all'interno del segmento di mercato sopra identificato, con simili caratteristiche costruttive e con eguale livello di rifiniture e manutenzione, hanno un valore che si stabilizza intorno ad un prezzo unitario pari a €/mq 800,00.

L'immobile oggetto di stima ha caratteristiche distributive impostate su due piani con scala pertinenziale ad unica rampa; tuttavia il secondo piano è un piano interrato ove è possibile svolgere esclusivamente attività di deposito e simili.

La Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate fornisce per il I° semestre 2023 in riferimento alla microzona catastale n° 8 - entro cui ricade l'unità staggita - e per la tipologia magazzini, con uno stato conservativo normale, i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso tra €/mq 530,00 e €/mq 750,00.

La disamina di recenti compravendite avvenute nella zona (microzona catastale fg 4 di Loseto) è stata eseguita per il periodo 8 luglio 2022 - 7 febbraio 2024.

La ricerca ha posto in evidenza che è stato eseguito solo il trasferimento di una unità immobiliare di categoria C/1 e più precisamente l'Unità distinta al foglio 4 di Loseto con la p.lla 514, giusta decreto di trasferimento per atto giudiziario del Tribunale di Bari rep. n° 1818/2023 del 27 novembre 2023.

Le altre vendite di immobili simili durante il periodo sopra indicato riguardano in prevalenza unità di categoria C/2 e C/6, posta ai piani interrati e seminterrati.

Considerando che per le precisate categorie catastali il prezzo unitario di vendita si avvicina di gran lunga al valore unitario dimezzato di unità

immobiliari ad uso residenziale - nella zona in esame - è stato possibile accertare un andamento del prezzo di vendita per le unità ad uso commerciale-negozi prossimo a €/mq 850,00.

I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - OMI - sono riferiti in prevalenza a compravendite avvenute negli anni (in un intervallo di tempo assimilabile a cinque anni) e per di più in prevalenza per l'ambito urbano di Loseto ed in riferimento a immobili piuttosto datati, per cui i prezzi di vendita sono più bassi rispetto a quelli del mercato delle vendite immobiliari in zone urbane limitrofe e di più recente realizzazione.

Attualmente il mercato delle vendite immobiliari di unità ad uso commerciale-negozi è risalito - di poco - e consente di confermare il valore unitario pari a €/mq 850,00 sopra identificato per l'unità di che trattasi.

Questo prezzo rappresenta **il valore unitario per metro quadrato** del bene in esame a cui consegue il più probabile valore di mercato, pari a:
 $\text{mq } 114,72 \times \text{€/mq } 850,00 = \text{€ } 97.512,00$ ed in c.t pari a **€ 98.000,00**.

9.1.2 La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile con il metodo di stima analitico.

E' necessario risalire al canone di locazione del bene immobile in esame per poter quindi formulare il giudizio di stima.

La superficie commerciale che si assume nella libera compravendita per il bene oggetto di stima è complessivamente pari a **mq 114,72**; ai fini locativi la superficie è quella totale utile netta fruibile coperta.

- | | | |
|--|-----|-------|
| 1) superficie totale utile netta | =mq | 53,11 |
| 2) superficie totale utile netta del piano interrato | =mq | 99,65 |

La **superficie in locazione**, omogeneizzando i dati, sarà pari a:

- | | | |
|--|------|-------|
| 1) superficie totale utile netta (100%) | = mq | 53,11 |
| 2) superficie totale utile netta del piano interrato (50%) | =mq | 49,82 |

Pertanto sommando i dati omogeneizzati, si ottiene:

Destinazione	S_T netta (mq)	Coeff.	S locazione
Negozio a piano terra	53,11	1	mq 53,11
Piano interrato	99,65	0,50	mq 49,82
Superficie totale utile netta fruibile			<u>mq 102,93</u>

L'immobile è sito all'interno di una zona urbana in via di sviluppo e che, tuttavia, non è dotata di tutti i servizi di prima necessità per lo svolgimento dell'attività in autonomia e autosufficienza.

Il mercato immobiliare per la detta zona è molto debole e non è facile prescegliere i comparabili di riferimento.

Pertanto è necessario un confronto con il segmento di mercato che si estende con la parte del territorio est coincidente con la frazione di Loseto e quindi con tale microzona catastale, con il dovuto allineamento con la microzona in cui ricade il bene in esame.

E' da precisare che nella zona di che trattasi non vi sono in corso nuove costruzioni.

I beni simili a quello oggetto di stima, con caratteristiche costruttive normali e con normale livello di rifiniture e manutenzione, hanno un più probabile canone di locazione unitario che si stabilizza intorno a €/mq*mese 3,75, risultando tale prezzo unitario di locazione compatibile con i dati comparativi forniti dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari, pur se leggermente superiore.

La superficie da considerare ai fini reddituali è pari a mq 102,93 ed il canone mensile risulta essere pari a:

€/mq*mese 3,75 x mq 102,93 = €/mese 385,98; quello annuo pari a € 4.631,85.

L'ammontare delle deduzioni, a conti fatti, può essere contenuto nella misura annua complessiva del 21,00 % del precisato reddito lordo, pertanto le deduzioni ammontano a: €/anno (0.21 x 4.631,85) = € 972,68 per anno.

Il reddito netto da capitalizzare, al tasso di capitalizzazione assunto pari al 4 % risulta essere: RN = €/anno (4.631,85 - 972,68) = €/anno 3.659,17.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di che trattasi, è pertanto pari a: € 3.659,17 / 0,04 = € 91.479,25 ed in c.t. pari a **€ 91.000,00**.

9.1.3 Il più probabile valore di mercato del bene immobile.

I due valori sopra determinati con le due stime sono vicini, la differenza rientra nell'intervallo del 10% e pertanto possono essere mediati.

$$V = € (98.000,00 + 91.000,00) / 2 = \underline{\underline{€ 94.500,00}}$$

Tale valore rappresenta il più probabile valore di mercato attuale del bene staggito.

Immobile	S Tot netta fruibile	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
Uso commerciale	Mq 102,93	€ 94.500,00	1/1

9.1.4 Adeguamenti in riduzione e correzione della stima.

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 14.175,00
-sanzione amm.va per CILA postuma e riaccatastamento	€ 1.000,00
-riaccatastamento e oneri professionali	€ 1.500,00
-debito verso il Condominio	€ 4.154,54
Totale decurtazioni	€ 20.829,54

9.1.5 Prezzo a base d'asta del lotto unico.

Il prezzo base del " LOTTO UNICO " nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni ed in c.t.**, è pari a **€ 73.670,46**.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.670,46
Quota dell'esecutata	€ 73.670,46

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile conformante il LOTTO UNICO sito in Bari_Loseto alla via G. Giacobelli n° 39, distinto in Catasto Fabbricati di Bari alla Sezione Urbana LO foglio 4 particella 1011 sub. 13 natura C1 al piano T-S l lotto 3 è di piena proprietà della sig.ra

L'unità pervenne per atto di compravendita rogato dal Notaio CIOFFI GIUSEPPINA repertorio 28475/11814 del 12/05/2004 e trascrizione del 19/05/2004 - r. p. n° 17800 r. g. n° 25676.

10.2 STATO DI LOCAZIONE.

L'unità immobiliare è condotta in locazione dalla Sig.ra n. a giusta il contratto di locazione della durata di anni 6 a partire dal dì 1 gennaio 2015.

10.3 Il detto bene non è gravato da vincoli storico-artistici; non è gravato da censo, livello o uso civico.

10.4 Non è assoggettato a procedura di espropriazione per pubblica utilità.

11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ad uso commerciale-negozio sita alla via G. Giacobelli civico 39 in Loseto, frazione di Bari.

E' composta da un grande vano a piano terra con vano W.C. retrostante e antibagno oltre ad un vano scala ad unica rampa che immette ad un più

grande ambiente al piano interrato distinto in due vani funzionali all'attività commerciale che ivi si svolge.

La consistenza è la seguente:

- | | | |
|---|----|--------|
| 1) superficie lorda coperta a piano terra, | mq | 59,50 |
| 2) superficie totale utile netta a piano terra, | mq | 53,11 |
| 3) superficie lorda coperta del piano interrato, | mq | 110,45 |
| 4) superficie totale utile netta a piano interrato, | mq | 99,65 |
| 5) superficie commerciale, | mq | 114,72 |

L'unità è censita dall'Ufficio Provinciale di Bari-Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Urbano- Bari Sez. Loseto come di seguito:

Intestazione:

è identificata

come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4 / LO	1011	13	3		C/1	5	80 m ²	Totale: 103 m ²	€ 2.012,12

L'unità immobiliare identificata nei Servizi Catastali come sopra, fg 4 di Bari Loseto p.lla n° 1011 sub 13, confina come segue:

PIANO TERRA

a nord con beni di proprietà (p.IVA: 3);

a est con beni comuni censibili, parcheggio;

a ovest con beni comuni censibili, cortile scoperto;

a sud con beni comuni non censibili, porticato-androne e corpo scala condominiale.

PIANO INTERRATO

a nord con beni di proprietà

a est con beni di proprietà

e beni di proprietà

e di

a ovest bene comune non censibile uscite di sicurezza vigili del fuoco piano interrato;

a sud con beni di proprietà

(

Diritto di piena proprietà dell'esecutata

Prezzo a base d'asta del LOTTO UNICO € 73.670,46.

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
Esecuzione Immobiliare n° 286/2023 del r.g.e.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.670.46.

LOTTO UNICO			
Unità immobiliare ad uso commerciale-negozio sita in Bari-Loseto al piano terra di un edificio residenziale pluripiano ed avente accesso dal civico 39 di via G. Giacobelli.			
Ubicazione	LOSETO (Ba) via G. Giacobelli civico 39		
Diritto reale	Piena Proprietà	Quota	= 1/1
Tipologia immobile	Unità immobiliare ad uso commerciale-negozio sita alla via G. Giacobelli civico 39 in Loseto, frazione di Bari. E' composta da un grande vano a piano terra con vano W.C. retrostante e antibagno oltre ad un vano scala ad unica rampa che immette ad un più grande ambiente al piano interrato distinto in due vani funzionali all'attività commerciale che ivi si svolge. La consistenza è la seguente: 1) superficie lorda coperta a piano terra, mq 59,50; 2) superficie totale utile netta a piano terra, mq 53,11; 3) superficie lorda coperta del piano interrato, mq 110,45; 4) superficie totale utile netta a piano interrato, mq 99,65; 5) superficie commerciale, mq 114,72. L'unità è censita dall'Ufficio Provinciale di Bari-Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Urbano al foglio di mappa n° 4 di Bari Sezione Loseto con la particella n° 1011 sub 13 cat. C/1, classe 5, consistenza 80 m ² , superficie catastale totale 103 m ² ; rendita € 2.012,12.	Superficie commerciale-negozio	Superficie commerciale ai fini della vendita mq 114,72
Stato conservativo	Buono		
Descrizione	Unità immobiliare ad uso commerciale-negozio sita alla via G. Giacobelli civico 39 in Loseto, frazione di Bari. La zona è completa di urbanizzazioni primarie e non anche di secondarie, non è servita dalle attività commerciali di prossimità e di vicinato, unitamente a servizi di tipo terziario-direzionali. L'edificio in cui è sito il bene in descrizione è parte di una zona del territorio comunale barese, edificata in attuazione di un piano di lottizzazione del p.r.g. di iniziativa privata (lott. C.O.I.R.I.) ed è costituito da sei piani fuori terra. L'unità staggita è composta da un grande vano a piano terra con vano W.C. retrostante e antibagno oltre ad un vano scala ad unica rampa che immette ad un più grande ambiente al piano interrato distinto in due vani funzionali all'attività commerciale che ivi si svolge. La consistenza è la seguente: 1) superficie lorda coperta a piano terra, mq 59,50; 2) superficie totale utile netta a piano terra, mq 53,11; 3) superficie lorda coperta del piano interrato mq 110,45; 4) superficie totale utile netta a piano interrato, mq 99,65; 5) superficie commerciale, mq 114,72. Lo stato di manutenzione e le condizioni d'uso sono buone, buone sono le finiture interne e esterne e le condizioni degli intonaci, fatta eccezione per il piano interrato ove è presente una diffusa umidità lungo le pareti e l'intradosso di solaio a nord-ovest.		
Vendita soggetta a IVA	No		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizione ipoteca volontaria del 19/5/2004 R P n. 5370 R.G. n. 25690.

Atto per notar Giuseppina Cioffi di Casamassima del 12/5/2004 repertorio n. 28476 a favore Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano (cf 00799960158), domicilio ipotecario eletto in Milano - Piazza Ferrari n. 10 contro i

e, in qualità di debitore non datore di ipoteca

per un mutuo fondiario di euro 80.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari-Loseto, alla (ex) II Trav. Str. Prov.le Loseto-Valenzano n. 39, distinta in Catasto Fabbricati di Bari alla Sezione Urbana LO foglio 4 particella 1011 sub. 13 natura C1 al piano T-S 1 lotto 3.

Iscrizione ipoteca legale del 21/5/2007 R P n. 6315 R.G. n. 30152.

Atto Amministrativo del 23 aprile 2007 rep. n° 3032/14 emanato da E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. (cf: 121 582 50154) con sede in COSENZA ex ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 capitale € 10.067,75 tasso interesse annuo 8.4% totale € 20.135,50 a favore di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. (cf: 121 582 50154) con sede in COSENZA domicilio ipotecario eletto E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. VIA RE DAVID 195 BARI e contro

su intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla (ex) II Trav. Str. Prov.le Loseto-Valenzano n. 39, distinta in Catasto Fabbricati di Bari alla Sezione Urbana LO foglio 4 particella 1011 sub. 13 natura C 1 al piano T-S 1 lotto 3.

Iscrizione ipoteca legale del 07/07/2010 R P n. 7421 R.G. n. 33222.

Atto Amministrativo del 30 giugno 2010 rep. n° 3921/14 emanato da EQUITALIA ETR S.P.A. (cf: 121 582 50154) con sede in COSENZA ex ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 capitale € 24.003,48 tasso interesse annuo

6,836 % totale € 48.006,96 a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. (cf: 121 582 50154) con sede in COSENZA domicilio ipotecario eletto EQUITALIA E.TR. S.P.A. VIA RE DAVID 195 BARI e contro

su intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla (ex) II Trav. Str. Prov.le Loseto-Valenzano n. 39, distinta in Catasto Fabbricati di Bari alla Sezione Urbana LO foglio 4 particella 1011 sub. 13 natura C1 al piano T-S 1 lotto 3.

Trascrizione del 14/07/2023 R P n. 26386 R.G. n. 34846.

Verbale di pignoramento immobili del 26/06/2023 a favore Yoda Spv Srl con sede in Conegliano (cf: 05111630264) contro

su intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla (ex) II Trav. Str. Prov.le Loseto-Valenzano n. 39, distinta in Catasto Fabbricati di Bari alla Sezione Urbana LO foglio 4 particella 1011 sub. 13 natura C1 al piano T-S 1 lotto 3.

Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, con il convincimento di avere bene e fedelmente adempiuto.

Bari, febbraio 2024

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Allegati.

- Verbali di sopralluogo;
- raccolta di nn° 14 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Elaborato grafico n° 1;
- Elaborato grafico n° 2;
- Elaborato grafico n° 3;

- Elaborato grafico n° 4;
- Elaborato grafico n° 5;
- atto di compravendita Notaio Cioffi del 12 maggio 2004 rep 28475 racc 11814 trascritto il 19 gennaio 1993 rg 2504 e r.p. 2193;
- elenco formalità fg 4 plla 1011 sub 13 Bari-Loseto;
- elenco formalità ;
- visura storica per immobile fg 4_LOSETO plla 1011 sub 13;
- stralcio di mappa fg 4 Loseto plla 1011;
- planimetria di accatastamento fg 4 Loseto plla 1011 sub 13;
- elenchi (nn° 3, dal di 08/07/2022 all'attualità) delle formalità (solo trascrizioni) riguardanti la microzona catastale (fg 4 Loseto) utilizzata per acquisire dati comparativi dalle compravendite;
- nota di iscrizione_25690_5370_maggio 2004;
- nota di iscrizione_30152_6315_maggio 2007;
- nota di iscrizione_33222_7421_luglio 2010;
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,
- Checklist;
- relazione: separata succinta descrizione del lotto UNICO secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- foglio riassuntivo in formato word zip degli identificativi catastali del bene periziato Lotto UNICO;
- Attestazione di Prestazione Energetica - APE.