

**TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 155/2022**

GIUDICE DOTT. ANTONIO RUFFINO

LOTTO 2

C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO



Consulenza tecnica di ufficio per la stima del bene nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED] in danno del sig.ra [REDACTED]

Giudice Delegato: dott. Antonio Ruffino

Tribunale di Bari

Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore degli immobili siti nel Comune di Gioia del Colle (Ba) identificati al foglio 69 particella 62 sub 3-4-5(ex sub 1)

per il procedimento esecutivo n. 155/2022 R. Gen. Esecuzioni.



INDICE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	PAG. 4
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	PAG. 4
TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI	PAG.10
CONFORMITA' ALLE PLANIMETRIE CATASTALI.....	PAG.10
TITOLARITA'	PAG.11
PROVENIENZA DEI BENI.....	PAG.12
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	PAG.13
STATO DI POSSESSO.....	PAG.15
SPEDE SI GESTIONE	PAG.19
CERTIFICAZIONE APE	PAG.19
STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	PAG.19
FORMAZIONE DEL LOTTO.....	PAG.22
ALLEGATI.....	PAG.23



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE

LOTTO 2

• **1/1 piena proprietà di immobili** siti in Gioia del Colle (Ba), riportati nel N.C.E.U. in via Dottor Giovanni Colapietro n. 944, foglio 69 particella 62:

✓ sub 3 (ex sub 1), *vano scala*

✓ sub 4 (ex sub 1), categoria D/8, *piano terra, primo secondo ed S1*, Rendita Catastale € 5.468,00

✓ sub 5 (ex sub 1), categoria C/2, Classe 3, Consistenza 176 m², *piano S1*, rendita catastale € 518,11

L'area su cui insistono gli immobili confina con proprietà [REDACTED] e stessa proprietà o altri aventi titolo.

CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
69	62	3					
69	62	4	D/8				€ 5.468,00
69	62	5	C/2	3	176 m ²		€ 518,11

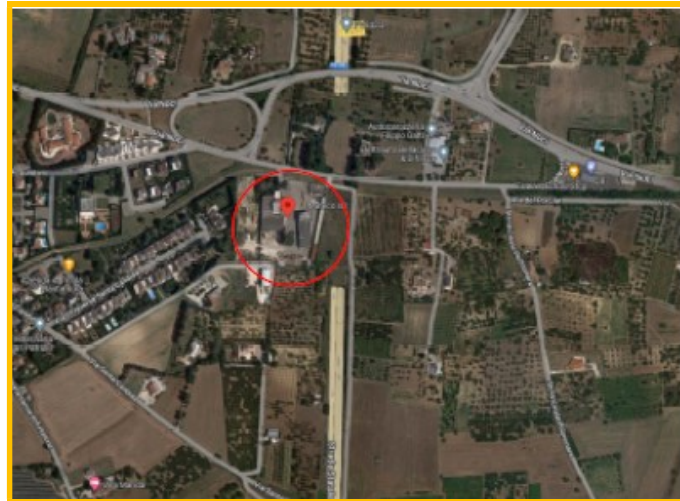
Si precisa che catastalmente la Categoria D/8 corrisponde a *fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*, mentre la categoria C/2 corrisponde a *magazzini e locali di deposito*.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono composti da un fabbricato per la commercializzazione ed esposizione di prodotti per l'edilizia, da un magazzino di deposito, da



una tettoia utilizzata anch'essa a deposito oltre un'area scoperta per la movimentazione delle merci. Gli immobili ricadono nel Comune di Gioia del Colle, in via Dottor Giovanni Colapietro n. 944, a circa 1.000 mt dall'ingresso della città in direzione Noci. L'area è tipizzata urbanisticamente dal P.R.G. come zona E/2. L'intera unità immobiliare pur ricadendo in zona agricola, a seguito di Concessione in sanatoria, rilasciata dal Comune di Gioia del Colle, ha destinazione d'uso ad attività commerciale.



Ortofoto estratta dalla cartografia di Google maps in cui si evidenzia la posizione dell'immobile.

L'area in cui ricadono gli immobili si colloca nella immediata periferia dell'abitato di Gioia del Colle, confinando ad Ovest con la zona di espansione C/2 di P.R.G. (zona residenziale a basso indice di edificabilità).

L'accesso da via Dottor Giovanni Colapietro agli immobili oggetto della presente perizia sono consentiti attraversando la particella 61 foglio 69, non di proprietà della [REDACTED] ma di proprietà degli [REDACTED].



L'area risulta recintata con una struttura in muratura sul lato Sud ed Ovest, mentre sul lato nord confina con la particella 62 foglio 69 sub 2 di proprietà della sig.ra [REDACTED]. Ad est confina con la particella 61 foglio 69 di proprietà degli [REDACTED]. Entrambi gli ultimi due confini non hanno una perimetrazione che li delimiti fisicamente.

Si precisa che dalla Relazione Tecnica e dalla tavola n. 3 (Allegato n.1) allegate alla CILA prat. SUAP n. 18567/2020, a firma del progettista ing. [REDACTED], si evince che sulla particella 61 foglio 69 (proprietà [REDACTED]) grava un diritto **di passaggio a favore** della particella 62 foglio 69 sub 3-4-5 (ex sub 1).



Prospetto edificio

STRUTTURA PORTANTE

Il fabbricato adibito a deposito è un capannone realizzato con travi portanti in c.a.p. a sezione variabile e soprastanti tegoli prefabbricati,



mentre il corpo di fabbrica utilizzato ad attività commerciale, costituito da 2 livelli fuori terra ed un livello interrato, è interamente realizzata con struttura in latero-cemento. La tettoia sul muro di confine Sud della proprietà è realizzata con struttura portante in ferro e copertura in lamiera metallica grecata.

L'altezza interna risulta diversa nei vari ambienti. L'immobile ad uso magazzino ha un'altezza di m 4,50 sotto trave, mentre l'immobile ad uso commerciale ha un'altezza di m 3,50 sia al piano terra che al piano primo.

TAMPONATURE ESTERNE E INFISSI

I prospetti esterni si presentano intonacati e pitturati di colore bianco e grigio e si presentano in buono stato di manutenzione. La muratura di tamponamento è realizzata in tufo. Gli infissi esterni sono in parte metallici e in parte in alluminio preverniciati, mentre i serramenti interni sono in legno.



**PAVIMENTI
RIVESTIMENTI
TRAMEZZATURE**

Il pavimento dell'immobile ad uso magazzino è in cemento industriale, mentre nell'immobile ad uso esposizione e vendita è in ceramica e parquet. Nei bagni le pareti presentano un rivestimento a parete in ceramica smaltata.



**INTONACI
TINTEGGIATURE
E CONTROSOFFITTI**

Nell'immobile adibito alla vendita ed esposizione, le superfici delle murature interne sono intonacate e pitturate con colore chiaro, mentre nell'immobile magazzino sono parte intonacata e parte in tufo a vista.





IMPIANTI

Il magazzino presenta un impianto elettrico fuori traccia, ma non è dotato di impianto di riscaldamento. L'immobile ad uso vendita ed esposizione è dotato di impianto di riscaldamento e di condizionamento, di impianto elettrico ed idrico-fognante. L'impianto immobiliare dispone di fossa Imhoff autorizzata dal Sindaco del Comune di Gioia del Colle in data 09/06/2008, prot. 1045/SIP, nonché di allaccio di energia elettrica e telefonica. Inoltre è stato realizzato l'impianto di raccolta, trattamento e smaltimento acque meteoriche previsti in base al Regolamento Regionale n. 26/2013. Detto impianto interessa non solo i sub 3-4-5 del foglio 69 particella 62, ma anche il sub 2 appartenente alla stessa proprietà [REDACTED] [REDACTED] Pertanto l'impianto risulta utilizzato dalle aree esterne di entrambi i sub (ex sub 1 e sub 2).



Tutti gli immobili sono in discreto stato di manutenzione.

Per gli immobili, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI

Dagli accertamenti effettuati presso il Municipio di Gioia del Colle, Ufficio Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata, è risultato che sugli immobili oggetto di stima, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 34 del 31/01/1989 per la costruzione di fabbricato rurale (Allegato n.2)
- Concessione in sanatoria n. 384 del 27/09/1996 pratica edilizia 348/95 per “ampliamento e cambio di destinazione d’uso in attività commerciale del fabbricato sito in via Provinciale Noci in Catasto al foglio 69 particella 62” richiedente [REDACTED] (Allegato n.3)
- CILA prat. n. 18568/2020 inerente “modifiche distributive e realizzazione d’impianto raccolta, trasporto e smaltimento acque meteoriche”, richiedente [REDACTED]
[REDACTED] (Allegato n.4)
- Le unità immobiliari **non sono dotate di Certificato di agibilità/abitabilità.**

CONFORMITA' CATASTALE

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia del Territorio Sezione Provinciale di Bari, risulta per gli immobili oggetto della presente relazione, conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate. (Allegato n. 5)



TITOLARITA'

Sulla scorta della visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale di Bari, si attesta che la [REDACTED] in regime di separazione dei beni, alla data del pignoramento del 22/03/2022, era già proprietaria in virtù di atto di compravendita dal sig. [REDACTED] rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED] repertorio n. 36610 e n. 9433 di raccolta, del 27/01/1989, con cui acquistava il fondo rustico al foglio 69 particella 62.

Si precisa che nell'atto di acquisto succitato la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

Da accertamenti effettuati, l'Ufficiale dello Stato Civile di Gioia del Colle, dopo aver consultato gli atti di ufficio, ha certificato che la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] (Allegato n.6)

In virtù di questa difformità anagrafica presente, nell'atto di provenienza, ad oggi i beni risultano erroneamente accatastati alla [REDACTED]
[REDACTED] pertanto **si renderà necessario provvedere ad una rettifica dell'atto di provenienza** a rogito del notaio [REDACTED] del 27/01/1989 repertorio n. 36610 e n. 9433 di raccolta, **al fine di poter procedere alla rettifica dei dati catastali.**

Successivamente su questa particella sono stati edificati i beni oggetto della presente relazione di stima e accatastati al N.C.E.U. al foglio 69 particella 62 sub 3-4-5 (ex sub 1).



PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia, sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] in virtù di atto di compravendita dal sig. [REDACTED], a rogito del notaio [REDACTED], del 27/01/1989, repertorio n. 36610 e n. 9433 di raccolta, con cui acquistava il fondo rustico al foglio 69 particella 62, trascritto presso l' Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Bari il 17/02/1989 al n. 6105 di formalità.

Successivamente il 17/06/1995 in atti dal 07/08/1995 (n. 2075.1/1995) vi è la costituzione del foglio 69 particella 62 sub 1, con indirizzo via Vecchia Noci n. 944 piano S1-T/1-2.

Il 28/09/2000 vi è una variazione nel classamento del 17/05/1995 pratica n. 409418, in atti dal 28/09/2000 (n. 2075.1/1995), con indirizzo in Varco per Noci n. 944 piano S1-T-1-2

Dal 16/02/2021 vi è una variazione pratica n. BA0052560 in atti dal 16/02/2021 DIV-VSI-RST-VTO-VDE PARZIALE (n.35858.1/2021), con indirizzo in via Dottor Giovanni Colapietro n.944, foglio 69 particella 62 sub 3-4-5, piano T-1-2-S1.

Dal 28/09/2000 al 16/02/2021 al foglio 69 particella 62 sub 1, la rendita catastale è di € 11.103,82 categoria D/8.

Dal 16/02/2021 al 10/02/2022 il sub 3 al foglio 69 particella 62 risulta bene comune non censibile.

Dal 16/02/2021 al 10/02/2022 la rendita catastale è di € 5.468,00 per il sub 4 al foglio 69 particella 62, categoria D/8.

Dal 16/02/2021 al 10/02/2022 la rendita catastale è di € 445,39 per il sub 5 foglio 69 particella 62, categoria C/2.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura:

1. ISCRIZIONE del 23/06/2008 - Registro Particolare 5751 Registro Generale 28986 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 96378/26280 del 20/06/2008 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), per € 1.500.000, di cui € 1.000.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 10 anni.

Documenti successivi correlati:

a. Annotazione n. 1145 del 07/03/2012 (Modifica delle condizioni)

2. ISCRIZIONE del 23/06/2008 - Registro Particolare 5752 Registro Generale 28987 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 96379/26281 del 20/06/2008 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede [REDACTED]
[REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), per € 1.500.000, di cui € 1.000.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, durata 2 anni.

Documenti successivi correlati:



a. Annotazione n. 1144 del 07/03/2012 (Modifica delle condizioni)

3. ISCRIZIONE del 21/05/2019 - Registro Particolare 3401 Registro Generale 22655

Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1490/2019 del 26/04/2019 Ipoteca giudiziale

a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per € 600.000,00 di cui € 538.791,98 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo.

4. TRASCRIZIONE del 25/02/2020 - Registro Particolare 6662 Registro Generale 8909

Pubblico Ufficiale Ufficiale [REDACTED] Repertorio 3983/3470 del 19/02/2020 Atto tra

vivi- Locazione ultranovennale, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] (la durata del contratto è stata fissata dalle parti in 25 anni, sino al 18/02/2045).

5. TRASCRIZIONE del 26/05/2022 - Registro Particolare 20295 Registro Generale 27426

Pubblico ufficiale UNEP Corte D'appello di Bari Repertorio 176 del 22/03/2022 Atto

Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

6. TRASCRIZIONE del 07/07/2022 - Registro Particolare 26556 Registro Generale 36127

Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 4456 del 10/05/2022 Atto esecutivo o cautelare-

Verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] si precisa che

nella sezione D della nota di trascrizione vi sono ulteriori informazioni: “Si precisa che si

trascrive il presente pignoramento solo contro la sig.ra [REDACTED]. Si evidenzia che la sig.ra



██████████ è identificata in alcuni atti con i seguenti atti anagrafici data di nascita 1 ██████████
██████████ Si precisa altresì che il bene censito al NCEU del Comune di
gioia del Colle (Ba) al foglio 69 particella 62 sub 1 è stato soppresso con variazione del
16/02/2021, pratica n. BA0052560, in atti dal 16/02/2021- Variazione-DIV-VS1-RST-VTO-
VDE parziale (n. 35858.1/2021) ed ha generato i seguenti immobili: foglio 69 particella 62
sub 5, categoria C/2, foglio 69 particella 62 sub 4, categoria D/8, foglio 69 particella 62 sub 3,
categoria. BCNC. Si precisa che l'atto di precetto intimava il pagamento della somma di €
989.572,78.”

7. TRASCRIZIONE del 03/08/2022 - Registro Particolare 30827 Registro Generale 41931
Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 6261 del 12/07/2022 Atto Esecutivo o
Cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a favore di ██████████ contro ██████████
██████████. Si precisa che nella sezione D della nota di
trascrizione vi sono ulteriori informazioni: *“Si evidenzia che la sig.ra ██████████ è
identificata in alcuni atti con i seguenti atti anagrafici data di ██████████ CF:
██████████..... Si precisa che l'atto di precetto intimava il pagamento della
somma di € 989.572,78”.*

STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale i beni oggetto della presente perizia risultano occupati dalla ██████████
██████████ in forza del contratto di **locazione**
della durata di 25 anni a decorrere dalla data del 19/02/2020 sino al 18/02/2045. *“Alla
scadenza il contratto potrà rinnovarsi tacitamente per un ulteriori 5 anni e così di 5 anni in 5*



anni, là dove non intervenga disdetta da una delle parti da comunicarsi all'altra a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno un anno prima della scadenza. Alla società affittuaria è espressamente attribuito il diritto di recedere anticipatamente dal contratto dopo i primi 5 anni, dandone alla locatrice preavviso a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno un anno prima". (art. 2 del contratto).

"Il corrispettivo per la locazione è convenuto in complessivi € 540.000,00 per tutta la durata del contratto da corrispondersi entro e non oltre il giorno 15 di ogni mese, con modalità conformi a legge in 300 rate mensili dell'importo di € 1.800,00". (art. 3 del contratto)

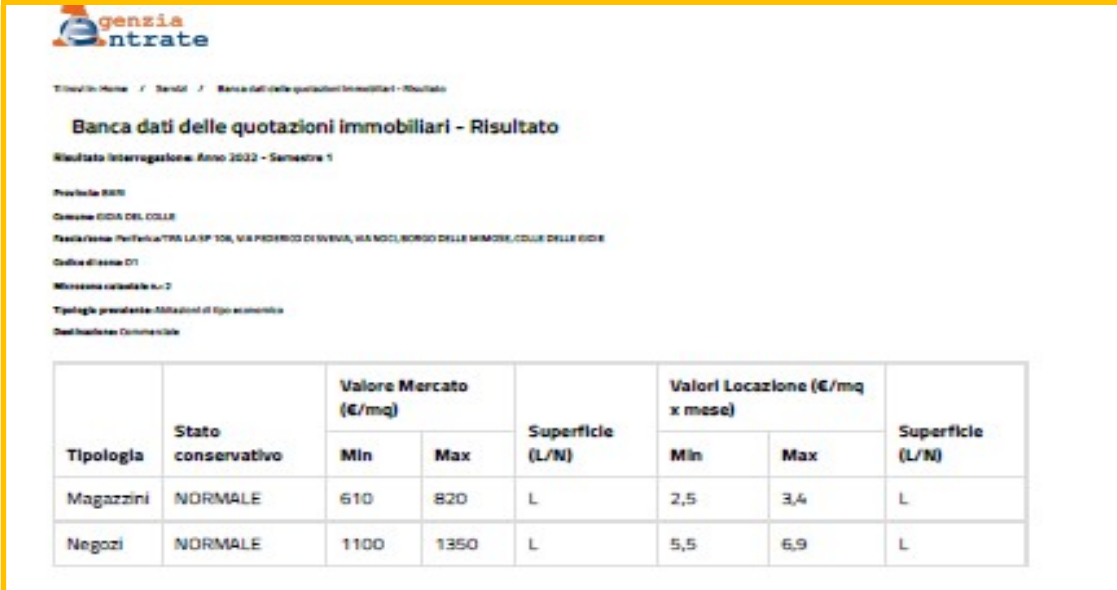
L'opificio oggetto del contratto di locazione "e l'altro limitrofo, identificato con il sub 2 della part. 62 del foglio 69, sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione e non rispettano la normativa vigente in materia di trattamento di acque di prima pioggia, nonché di sicurezza degli impianti e pertanto le parti hanno convenuto che la società affittuaria provvederà ad eseguire con altra società affittuaria dell'altro opificio in comune e in parti uguali tra loro, secondo accordi intercorsi tra le due società, lavori di manutenzione straordinaria per i quali è stato redatto apposito capitolato che si allega al contratto di locazione sotto la lettera A con conseguente compensazione delle relative spese con il canone di locazione....".

"... I costi dei lavori da eseguire per l'impianto di trattamento delle acque meteoriche è per complessivi € 37.500,00 che saranno compensati con il canone di locazione a partire dalla seconda annualità e quindi dal mese di febbraio 2021". (art. 3 del contratto)(Allegato n.7)

Il CTU per determinare il congruo valore di locazione annuo dei beni immobiliari ha reperito dal sito pubblico Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)



del primo semestre 2022 (codice di zona D1) e dal database dell'Osservatorio immobiliare "Borsino Immobiliare", le indicazioni dalla quale si evince che il valore locativo mensile minimo espresso in €/mq estratto dalla Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate è di € 2,5 per il magazzino e di € 5,5 per l'immobile commerciale, mentre lo stesso valore definito dalla società Borsino Immobiliare è di € 1,84 per il magazzino e di € 4,93 per l'immobile commerciale, considerato che l'immobile utilizzato a magazzino non presenta finiture per attività commerciale.



agenzia entrate

Titolo in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: CODA DEL COLLE

Località: PIAZZA TRINIA LA SP 106, VIA FEDERICO DI SUEVA, VIA NOCI, BORGO DELLE MINORE, COLLE DELLE BIDE

Codice di zona: D1

Mirrored calculated: n. 2

Tipologia prevalente: Mitazioni di tipo economico

Qualificativo: Commerciale

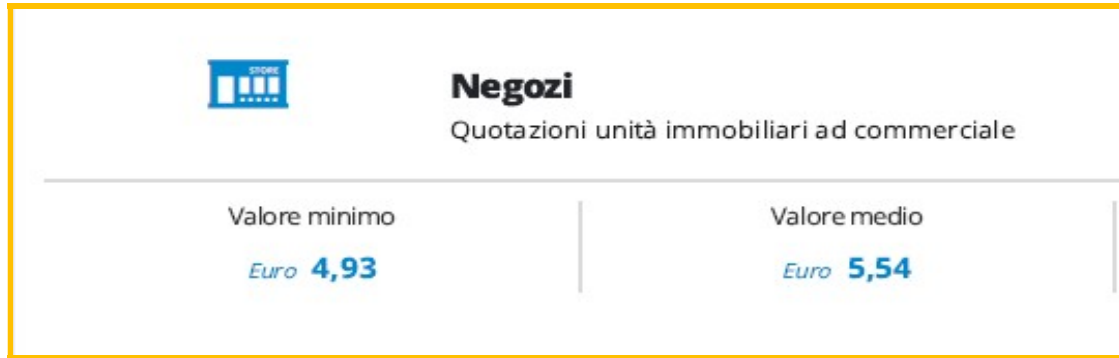
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	610	820	L	2,5	3,4	L
Negozi	NORMALE	1100	1350	L	5,5	6,9	L



 **Magazzini**

Valore minimo	Valore medio
Euro 1,84	Euro 2,50





Il valore medio considerato sarà quindi € 2,17 per il magazzino e € 5,21 per le attività commerciali, al metro quadro.

I valori, nel prospetto seguente, sono stati applicati alla superficie degli immobili oggetto della stima, considerando che il capannone pur avendo destinazione commerciale risulta per le attuali rifiniture e per l'attuale utilizzo, come si evince dallo stato dei luoghi, come magazzino.

Valore locatizio mensile espresso in €/mq	Superficie in mq degli immobili	Valore locatizio mensile degli immobili
2,17 magazzino (sub 5) Superficie piano interrato	x 170,15 m ²	= € 369,22
5,21 commerciale (sub 4) Superficie espositiva e vendita piano terra e primo	x 353,31 m ²	= € 1.840,74
2,17 commerciale (sub 4) Superficie adibita a deposito	x 608,76 m ²	= € 1.321,00
10% x 2,17 superficie esterna*	x 2132,28 m ²	= € 462,70
25% x 2,17 tettoia*	x 435,80 m ²	= € 236,42
TOTALE VALORE LOCAZIONE MENSILE COMPLESSIVO		€ 4.230,08

*come da tabella di calcolo superficie commerciale

Pertanto il valore complessivo di locazione è di € 4.230,08.



SPESE DI GESTIONE

In riferimento alle spese di gestione condominiale, non vi è la costituzione di nessun condominio.

CERTIFICAZIONE APE

La [REDAZIONE] ha provveduto alla redazione della Certificazione energetica APE.
(Allegato n.9)

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

La determinazione del più probabile valore di mercato, considerata la peculiarità ed il contesto in cui il fabbricato è ubicato, viene effettuata mediante una metodologia sintetica.

Pertanto, la sottoscritta ha reperito, dal sito pubblico dell’Agenzia delle Entrate (OMI), del primo semestre 2022 (codice di zona D1) e dal database dell’Osservatorio immobiliare “Borsino Immobiliare”, le indicazioni dei prezzi di mercato unitari riguardanti la superficie a magazzino e ad attività commerciale, così come si evince dalla Concessione in Sanatoria di opere edilizie abusive n. 384 del 27/09/1996 (“Realizzazione di fabbricati per attività commerciali in via Provinciale Noci n. 944 in Catasto al foglio 69 particella 62”).

Da tali analisi, sono stati presi in considerazione i valori minimi di mercato al metro quadro.

Il valore minimo estratto dall’Agenzia delle Entrate è di € 610,00 €/mq per il magazzino e di € 1.100,00 per le attività commerciali, mentre lo stesso valore definito dalla società Borsino



Immobiliare è di € 419,00 €/mq per il magazzino e di € 946,00 per le attività commerciali.

Il valore medio considerato sarà quindi € **514,50** per il magazzino e € **1.023,00** per le attività commerciali, al metro quadro.

La superficie commerciale sarà così calcolata:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile calpestabile compresa di tramezzature interne	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolata fino allo spessore di 50 cm
Superficie pareti di confine con altre unità immobiliari e locali condominiali interni	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Piazzale esterno	10%	
Balconi	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Tettoia	25%	

Fg. 69 Part. 62	Descrizione	Superficie commerciale
Sub 3	Bene comune non censibile- Partita speciale A	
Sub 4	Fabbricato costruito per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Categoria catastale D/8)	Piano terra esposizione m ² 183,16 Piano terra capannone m ² 608,76 Piano primo esposizione m ² 170,15 Balconi m ² 59,24 Piazzale esterno m ² 2132,28 Tettoia m ² 435,80
Sub 5	Magazzino – locale deposito (Categoria catastale C/2)	170,15 m ²

Il valore commerciale è così calcolato, applicando i seguenti coefficienti correttivi per la superficie del capannone facente parte del sub 4, poichè assenti le rifiniture (intonaco, pitturazione, pavimenti, ecc.) e l'impianto di riscaldamento:



Conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Riscaldamento assente	-5%

Pertanto la superficie commerciale complessiva (Allegato n.8) e il valore è così calcolato:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore al m ²	Valore immobiliare
Sub 4	Area espositiva e vendita piano terra e piano primo 352,80 m ²	m ² 352,80 x € 1.023,00	€ 360.914,40
	Capannone 608,76 m ²	m ² 608,76 x € 1.023,00 x (-15%)	€ 529.347,25
	Balconi 25 m ² x 25% = 6,25 m ² 34,24 m ² x 10% = 3,42 m ²	m ² 9,67 x € 1.023,00	€ 9.892,41
	Piazzale esterno 2132,28 m ² x 10% = 204,94 m ²	m ² 213,22 x € 1.023,00	€ 218.124,06
	Tettoia 435,80 m ² x 25% = 108,95 m ²	m ² 108,95 x € 1.023,00 x (-10%)	€ 100.310,26
Sub 5	170,17 m ²	m ² 170,17 x € 514,50	€ 87.552,46
	TOTALE		€ 1.306.140,84

Si applicherà a tutti gli immobili il seguente *coefficienti di merito specifico per attività commerciali*:

Coefficiente di merito
-30% immobile locato

Pertanto il valore sarà:

$$€ 1.306.140,84 \times (-30\%) = € 391.842,25$$

$$€ 1.306.140,84 - € 391.842,25 = € 914.298,58$$



Detto valore subirà un abbattimento forfettario (pari al 15%) sul valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, così come richiesto dal Giudice nel verbale di Giuramento dell'Esperto.

€ 914.298,58 x 15 % = € 137.144,78

€ 914.298,58 - € 137.144,78 = € 777.153,79

Che verrà arrotondato ad € 777.000,00

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE
€ 777.000,00

FORMAZIONE LOTTO 2

Si individua il lotto 2 così costituito:

- **1/1 piena proprietà di immobili** siti in Gioia del Colle (Ba), riportati nel N.C.E.U. in via Dottor Giovanni Colapietro n. 944, foglio 69 particella 62:
 - ✓ sub 3 (ex sub 1), *vano scala*
 - ✓ sub 4 (ex sub 1), categoria D/8, *piano terra, primo secondo ed S1*, Rendita Catastale € 5.468,00
 - ✓ sub 5 (ex sub 1), categoria C/2, Classe 3, Consistenza 176 m², *piano S1*, rendita catastale € 518,11

L'area su cui insistono gli immobili confina con proprietà [REDACTED]
[REDACTED] e stessa proprietà o altri aventi titolo.

Per un valore complessivo di **€ 777.000,00**



Con la presente relazione, il sottoscritto C.T.U., certo di aver compiutamente e con obbiettività risposto ai quesiti posti dal signor Giudice, ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

ALLEGATI

1. Allegato n. 1 - Relazione tecnica e tavola 3 CILA
2. Allegato n. 2 - Concessione edilizia n. 34
3. Allegato n. 3 - Concessione in sanatoria n. 384
4. Allegato n. 4 – CILA pratica n. 18568/2020
5. Allegato n. 5 - Planimetrie catastali
6. Allegato n. 6 - Certificato atto di nascita
7. Allegato n. 7 - Contratto di locazione
8. Allegato n. 8 - Planimetrie di rilievo
9. Allegato n. 9 - Certificazione APE

Altamura dicembre 2022

IL C.T.U.
(arch. Maria Santoro)

