

Dott. GIUSEPPE TESTA

Via Luigi Grassi n. 8

71017 Torremaggiore (FG)

Partita IVA: 03607470717

Telefono: 0882.383140 - Fax: 0882/383140

Cellulare: 338.8377378

e-mail: peppino.testa@tiscali.it


Pec: giuseppe.testa74@pec.commercialisti.it

PERIZIA DI STIMA ANALITICA
del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
nel Comune di Bari (BA)

Committente

**Dott. Albanese Matteo Mauro Commissario Liquidatore della
"SOC.COOP. NP SERVICE"**

Torremaggiore, 11 Dicembre 2023


Dott. Giuseppe Testa



RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Bari (BA).

COMMITTENTE

- Dott. Matteo Mauro Albanese, Commissario Liquidatore della Soc. Coop. NP Service in scioglimento Cod. Fiscale e Partita Iva 06409560726, con sede in Bari alla Via Gaetano Salvemini n. 16/A iscritta presso il Registro delle Imprese di Bari al n. 484196 del Repertorio Economico Amministrativo tenuto presso la C.C.I.A.A. di Bari

CONSULENTE TECNICO

- Dott. Giuseppe Testa, nato a Torremaggiore (FG) il giorno 06 maggio 1954, residente in Torremaggiore (FG), Via Madre Teresa di Calcutta n. 2, P.I. 03607470717, con studio in Torremaggiore (FG), Via Luigi Grassi n.8, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Foggia al n. 1495.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

I beni oggetto di stima, formano ciascuno un indipendente lotto di vendita, sono n.3 e precisamente:

- **Lotto n.1 locale** – via Via Sagarriga Visconti n. 172 costituita da un unico locale posizionato al piano seminterrato Foglio 96, particella 44 sub. 17, piano S1, z.c. 2, Categ. C/2, classe 3[^], mq. 43, R.C. E. 275,38;

- **Lotto n.2 locale** – via Via Sagarriga Visconti n. 172 costituita da un unico locale posizionato al piano seminterrato foglio 96, particella 44 sub 18, 2, piano S1, z.c. 2, Categ. C/2, classe 4[^], mq. 16, R.C. € 119,82 ;

Lotto n.3 locale – via Via Sagarriga Visconti n. 172 foglio 96, particella 44 sub 19, piano S1, Via Sagarriga Visconti n. 172, z.c. 2, Categ. C/2, classe 3[^], mq. 44, R.C. € 281,78 costituita da un unico locale posizionato al piano seminterrato;

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Giuseppe Testa**, con studio in Torremaggiore (FG), Via Luigi Grassi n. 8, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Foggia al n. 1495, a seguito dell'incarico ricevuto in data 01 settembre 2023 da Dott. Matteo Mauro Albanese, nella sua qualità di Commissario Liquidatore della Soc.Coop. NP Service di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in

Comune di Bari (BA), VIA SAGARRIGA VISCONTI N. 172 - si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 18 settembre 2023.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Bari (BA), VIA SAGARRIGA VISCONTI 172

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Bari (BA), Via Sagarriga Visconti n. 172, censito al Foglio 96, particella 44 sub. 17, piano S1, z.c. 2, Categ. C/2, classe 3[^], mq. 43, R.C. E. 275,38; (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);



2) Immobile sito in Comune di Bari (BA), censito al foglio 96, particella 44 sub 18, Via Sagarriga Visconti n. 172, piano S1, z.c. 2, Categ. C/2, classe 4[^], mq. 16, R.C. € 119,82; (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);

3) Immobile sito in Comune di Bari (BA), censito al foglio 96, particella 44 sub 19, piano S1, Via Sagarriga Visconti n. 172, z.c. 2, Categ. C/2, classe 3[^], mq. 44, R.C. € 281,78 (classamento D.M. 701/94) (vedasi *Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 3*);



4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: BARI (BA)
Frazione:
Indirizzo: Via Sagarriga Visconti n. 172

Quote di proprietà:

NP SERVICE SOC.COOP. (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 96, particella 44, sub. 17, piano S1, z.c. 2, Categ. C/2, classe 3[^], mq. 43, R.C. € 275,38

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in una porzione di fabbricato ad uso deposito, costruito anteriormente al 1 settembre 1967. Il locale si trova in piano cantinato, esteso circa metri quadrati quarantatré (mq. 43), avente accesso dalla porta a destra di chi accede al piano dal vano scale ed è confinante con l'immobile di seguito descritto sub 2), con corridoio di disimpegno e con vano ascensore

Le pareti sono in parte intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono in mattonelle di cotto, di media fattura. La corte è pavimentata con mattonelle di cotto di media fattura.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e presenta al piano terra evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe.

Le finestre presenti sono dotati di vetro semplice, non presentano né scuri interni né persiane esterne e sono protetti da grate in ferro a lavorazione artigianale tipica dei luoghi.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti sottotraccia, rispondenti alle vigenti normative.

Atti di provenienza:

Pervenire alla parte in virtù di atto di compravendita a rogito della dottoressa Benedetta Galli, notaio in Bari iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari e registrato a Bari il 05/06/2012 al n. 14993/1T, trascritto a Bari il 06/06/2012 n. 21197 Reg.Gen. n. 16053 Reg.Part.

Ispezioni ipotecarie:

Dall'Ispezione Ipotecaria alla data della presente perizia sugli immobili di proprietà della cooperativa, non risultano Iscrizioni contro.



4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: BARI (BA)
Frazione:
Indirizzo: Via Sagarriga Visconti n. 172

Quote di proprietà:

NP SERVICE SOC.COOP. (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

in catasto (in ditta della parte alienante) al foglio 96, particella 44 sub 18, Via Sagarriga Visconti n. 172, piano S1, z.c. 2, Categ. C/2, classe 4[^], mq. 16, R.C. € 119,82;

Descrizione dell'immobile e confini:

locale ad uso deposito in piano cantinato, esteso circa metri quadrati sedici (mq. 16), avente accesso dalla porta di fronte che trova chi accede al piano dal vano confinante con l'immobile innanzi descritto sub a), con l'immobile di seguito descritto sub c), con corridoio di disimpegno

Visure catastali:

L'immobile risulta catastalmente intestato a **NP SERVICE SOCIETA' COOPERATIVA** per la piena proprietà.

Planimetria

Gli immobili di proprietà risultano da tre distinte planimetrie allegati alla presente relazione.



4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «3»

Comune: BARI (BA)
Frazione:
Indirizzo: Via Sagarriga Visconti n. 172

Quote di proprietà:


NP SERVICE SOC.COOP (1/1 piena proprietà);

Dati catastali:

in catasto al foglio 96, particella 44 sub 19, piano S1, Via Sagarriga Visconti n. 172, z.c. 2, Categ. C/2, classe 3[^], mq. 44, R.C. € 281,78 (classamento D.M. 701/94).

Descrizione dell'immobile e confini:

locale ad uso deposito in piano cantinato, esteso circa metri quadrati quarantaquattro (mq. 44), suddiviso in più



ambientanti, avente accesso dalla porta a sinistra di chi accede al piano dal vano scale; confinante con l'immobile innanzi descritto sub b), con corridoio di disimpegno

Visure catastali:

L'immobile risulta catastalmente intestato a **NP SERVICE SOCIETA' COOPERATIVA** per la piena proprietà.

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Riepilogo della situazione immobiliare a Bari

Gli immobili in questione, si trovano nel centro della città di Bari, zona ben servita da autobus di linea dove il commercio e le strutture ricettive fanno da padrona.

Il centro conserva ancora il suo fascino antico e caratteristico. Nonostante Bari sia una città metropolitana, alcuni dei suoi quartieri sono decisamente a misura d'uomo. Bisogna considerare che altri quartieri sicuramente più turistici, ospitano tra le proprie vie, durante l'anno, numerosi visitatori. Uno dei quartieri più turistici della città è San Nicola. Negli ultimi due anni il valore degli immobili residenziali a Bari è aumentato del 2,48% rispetto agli anni precedenti. Le zone più richieste, soprattutto da giovani coppie e studenti, sono quella zona centro città. I quartieri residenziali sono decisamente migliori per le coppie con bambini che cercano tranquillità ma allo stesso tempo hanno bisogno di scuole nelle vicinanze e parchi urbani.

Per la determinazione del prezzo di vendita, come si evince dalla tabella sottostante, il sottoscritto ha consultato i prezzi OMI stabiliti dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre anno 2022:





**agenzia
Entrate**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUART.MURAT -TRA C.SO VITT.VENETO,CASTELLO SVEVO,P.ZZA MASSARI, VITT.EMANUELE, DI CROLLALANZA,ABBRESCIA,CAPRUZZI,MANZONI

Codice di zona: B9

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1200	1800	L	4,9	7,4	L
Negozi	Ottimo	2650	5300	L	19,4	38,8	L
Negozi	Scadente	1500	2200	L	8	11,8	L
Negozi	NORMALE	1650	2650	L	12	19,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: BARI (BA)

Dati catastali: foglio 96, particella 44 sub 17

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	43,00	100%	43,00
Logge, patii e porticati	0,00	35%	0,00
Mansarde non abitabili	00,00	35%	00,00
Superficie commerciale totale			mq 43,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - (posizione centrale)	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,05
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,35
ESPOSIZIONE	1,00
Coefficiente globale	0,85

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 1.200,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.200,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 34.697,88

Valore medio di mercato: € 43.860,00 = € 1.200,00 x 0,85 x mq 43,00

Valore stimato: € 43.860,00 = € 1.200,00 x 0,85 x mq 43,00

Valore stimato arrotondato: € 44.000,00

VALORE STIMATO € 44.000,00
(euro quarantaquattromila/00)



6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Comune: BARI (BA)

Frazione:

Dati catastali: foglio 96, particella 44 sub 18, Via Sagarriga Visconti n. 172, piano S1, z.c. 2, Categ. C/2, classe 4[^], mq. 16, R.C. € 119,82;

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. catastale
foglio 96, particella 44 sub 18	16,00
Superficie totale	mq 16,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - (posizione centrale)	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,05
VETUSTÁ - Età da 10 a 20 anni	0,35
ESPOSIZIONE	1,00
Coefficiente globale	0,85

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 1.200,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.200,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 15.097,32

Valore medio di mercato: € 16.320,00 = (€ 1.200,00 x mq 16,00 X 0,85)

Valore stimato: € 16.320,00 = (€ 1.200,00 x mq 16,00 X 0,85)

Valore stimato arrotondato: € 16.000,00

VALORE STIMATO € 16.000,00
(euro sedicimila/00)



6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «3»

Comune: BARI (BA)
Frazione:
Dati catastali: foglio 96, particella 44 sub 19, piano S1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. catastale
foglio 96, particella 44 sub 19, piano S1		44,00
Superficie totale		mq 44,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - (posizione centrale)	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,05
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,35
ESPOSIZIONE	1,00
Coefficiente globale	0,85

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 1.200,00

Valore catastale: € 35.504,28
Valore medio di mercato: € 44.880,00 (€ 1.200,00 x mq 44,00 x 0,85)
Valore stimato: € 44.880,00 = € 1.200,00 x mq 44,00 x 0,85
Valore stimato arrotondato: € 45.000,00

VALORE STIMATO € 45.000,00
(euro quarantacinquemila/00)

Al fine di realizzare la vendita, è opportuno procedere mediante vendita a lotti degli immobili precisamente:

Lotto 1	foglio 96, particella 44 sub 17	Valore di stima	€ 44.000,00
Lotto 2	foglio 96, particella 44 sub 18,	Valore di stima	€ 16.000,00
Lotto 3	foglio 96, particella 44 sub 19	Valore di stima	€ 45.000,00



7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Testa, con studio in Torremaggiore (FG), Via Luigi Grassi n. 8, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Foggia al n. 1495, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

Lotto 1	foglio 96, particella 44 sub 17	Valore di stima	€	44.000,00
Lotto 2	foglio 96, particella 44 sub 18,	Valore di stima	€	16.000,00
Lotto 3	foglio 96, particella 44 sub 19	Valore di stima	€	45.000,00
		TOTALE	€	105.000,00

(euro centocinquemila/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Torremaggiore, 11 Dicembre 2023

IL TECNICO

Dott. Giuseppe Testa

8. ALLEGATI

- 1 - Atto di provenienza
- 2 - Visure catastali
- 3 - Piantine planimetriche
- 4 - Ispezione Ipotecaria
- 5 - foto



lotto 1

Data: 04/07/2011 - n. BA0319847 - Richiedente NOT BENEDETTA GALLI CON DELEGA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

Dichiarazione protocollo n. BA0302538 del 22/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari

Via Sagarriga Visconti

civ. 172

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 96
Particella: 44
Subalterno: 17

Compilata da:
Prospero Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bari

N. 3889

Scheda n. 1

Scala 1:200

Allegato 1. all'atto
N. 1350 di Raccolta

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate

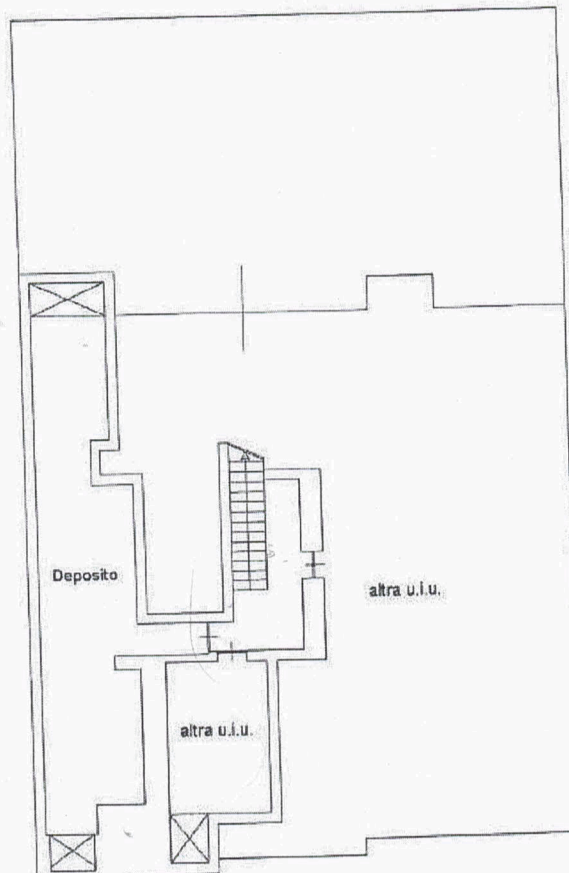
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDCI/DO

01008511-00006F3D-W0JEF001
00135015-11/12/2023 07:53:28
4578-00088-68971488894BC883
IDENTIFICATIVO 01211206956068

0-1-21-120695-606-8

PRIMO INTERRATO

H=2.50



p.lla 35

Deposito

altra u.i.u.

altra u.i.u.

p.lla 46



[Handwritten signature]

Via S. Visconti

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



NORD

Ultima Planimetria2 in atti

Data: 04/07/2011 - n. BA0319847 - Richiedente NOT BENEDETTA GALLI CON DELEGA

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Ai Pace di

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/07/2011 - Comune di BARI(A662) - < Foglio: 96 Particella: 44 - Subalterno 17 - VIA SAGARRIGA VISCONTI n. 172 piano: SI;

Costo 2

Data: 04/07/2011 - n. BA0319848 - Richiedente NOT BENEDETTA GALLI CON DELEGA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

Dichiarazione protocollo n. BA0298003 del 20/06/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari	
Via Sagarriga Visconti	civ. 172
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Prospero Luigi
Foglio: 96	Iscritto all'albo:
Particella: 44	Geometri
Subalterno: 18	Prov. Bari
	N. 3889

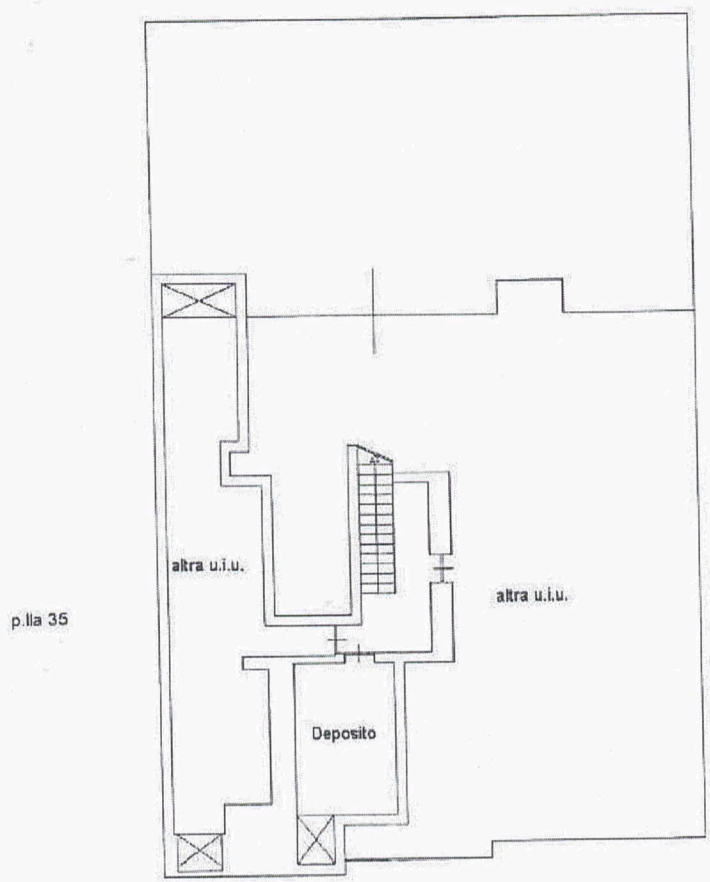
cheda n. 1 Scala 1: 200

Allegato "B" all'atto
N. 1360 di Raccolta

PRIMO INTERRATO
H=2.50



CATASTO DEI FABBRICATI - SITUAZIONE RI. 04/07/2011 - SAGARRIGA VISCONTI n. 172 piano: S1.



p.lla 46
[Handwritten signature]

Via S. Visconti
[Handwritten signatures]



Ultima Planimetria2 in atti

Data: 04/07/2011 - n. BA0319848 - Richiedente NOT BENEDETTA GALLI CON DELEGA
Fol.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

Colt 3

Data: 04/07/2011 - n. BA0319850 - Richiedente NOT BENEDETTA GALLI CON DELEGA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

Dichiarazione protocollo n. BA0300070 del 21/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari

Via Sagarriga Visconti

civ. 172

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 96
Particella: 44
Subalterno: 19

Compilata da:
Prospero Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bari

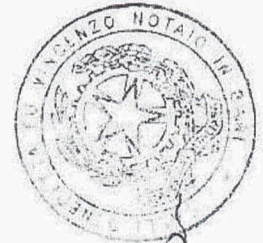
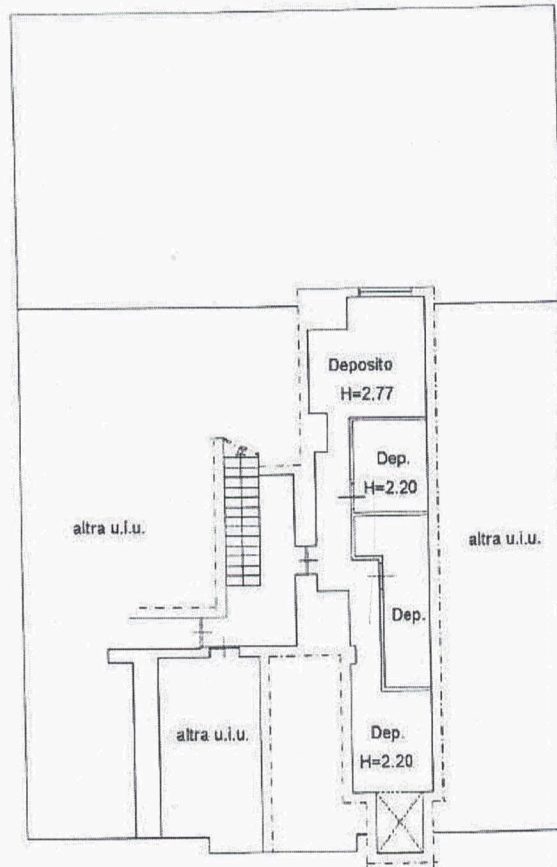
N. 3889

Scheda n. 1 Scala 1:200

Allegato C. di atto
N. 1360 di Racconti

PRIMO INTERRATO

H=2.50



[Handwritten signature]

Via S. Visconti

[Handwritten signatures]



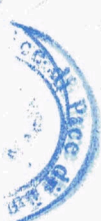
NORD

Ultima Planimetria2 in atti

Data: 04/07/2011 - n. BA0319850 - Richiedente NOT BENEDETTA GALLI CON DELEGA

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/07/2011 - Comune di BARI(A662) - < Foglio: 96 Particella: 44 - Subalterno 19 >
 VIA SAGARRIGA VISCONTI n. 172 piano: S1;



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BARI
Soggetto individuato	NP SERVICE SOCIETA' COOPERATIVA (CF: 06409560726)

1. Immobili siti nel Comune di BARI (Codice A662) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		96	44	17	2		C/2	3	43m ²	Totale: 52 m ²	Euro 275,38	VIA SAGARRIGA VISCONTI n. 172 Piano S1	
2		96	44	18	2		C/2	4	16m ²	Totale: 17 m ²	Euro 119,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		96	44	19	2		C/2	3	44m ²	Totale: 55 m ²	Euro 281,78	VIA SAGARRIGA VISCONTI n. 172 Piano S1	Annotazione

Immobile 3: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Totale: m² 103 Rendita: Euro 676,98

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NP SERVICE SOCIETA' COOPERATIVA		06409560726*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 05/06/2012 Pubblico ufficiale GALLI BENEDETTA Sede BARI (BA) Repertorio n. 2959 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16053.1/2012 Reparto PI di BARI in atti dal 06/06/2012				

Totale Generale: m² 103 Rendita: Euro 676,98

Unità immobiliari n. 3

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2023

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BARI



Soggetto richiesto:

NP SERVICE SOCIETA' COOPERATIVA sede BARI (BA) (CF: 06409560726)

Totali immobili: di catasto fabbricati 3



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **BARI (A662) (BA)**

• Foglio **96** Particella **44** Subalterno **17**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BARI (A662A) (BA)**

Foglio **96** Particella **44**

> Indirizzo

VIA SAGARRIGA VISCONTI n. 172 Piano S1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 275,38**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/2^a**, Classe **3**, Consistenza **43 m²**

Variazione del 22/06/2011 Pratica n. BA0302538 in atti dal 22/06/2011 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 35829.1/2011)



> **Dati di superficie**

Totale: **52 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
22/06/2011, prot. n. BA0302538



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **BARI (A662) (BA)**
• Foglio **96** Particella **44** Subalterno **18**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BARI (A662A) (BA)**
Foglio **96** Particella **44**

> **Indirizzo**

VIA SAGARRIGA VISCONTI n. 172 Piano S1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 119,82**
Zona censuaria **2**,
Categoria **C/2^a**, Classe **4**, Consistenza **16 m²**

Variazione del 20/06/2011 Pratica n. BA0298003 in atti
dal 20/06/2011 **VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE
PLANIMETRIA MANCANTE** (n. 35487.1/2011)

> **Dati di superficie**

Totale: **17 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
20/06/2011, prot. n. BA0298003



**Immobile di catasto fabbricati -
n.3**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **BARI (A662) (BA)**

• Foglio **96** Particella **44** Subalterno **19**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BARI (A662A) (BA)**

Foglio **96** Particella **44**

> **Indirizzo**

VIA SAGARRIGA VISCONTI n. 172 Piano S1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 281,78**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/2^a**, Classe **3**, Consistenza **44 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/2012
Pratica n. BA0253086 in atti dal 21/06/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26904.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **55 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/06/2011, prot. n. BA0300070

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1**

> **1. NP SERVICE SOCIETA' COOPERATIVA**
(CF 06409560726)

Sede in BARI (BA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 05/06/2012 Pubblico ufficiale GALLI
BENEDETTA Sede BARI (BA) Repertorio n. 2959 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 16053.1/2012 Reparto PI di BARI in atti dal
06/06/2012



› **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di BARI (A662)

Numero immobili: **3** Rendita: **euro 676,98** Superficie: **103 m²**

› **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **3** Rendita: **euro 676,98** Superficie: **103 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica esente al titolare dei diritti reali



Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Ispezione telematica

n. T1 354203 del 18/09/2023

Inizio ispezione 18/09/2023 18:02:26

Tassa versata € 3,60

Richiedente BNNMNN

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21197

Registro particolare n. 16053

Presentazione n. 91 del 06/06/2012

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 05/06/2012
Notaio GALLI BENEDETTA
Sede BARI (BA)

Numero di repertorio 2959/1360
Codice fiscale GLL BDT 74C43 A662 Q

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A662 - BARI (BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 96 Particella 44 Subalterno 17
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 43 metri quadri
Indirizzo VIA SAGARRIGA VISCONTI
Piano S1 N. civico 172

Immobile n. 2

Comune A662 - BARI (BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 96 Particella 44 Subalterno 18
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 16 metri quadri
Indirizzo VIA SAGARRIGA VISCONTI
N. civico 172



Ispezione telematica

n. T1 354203 del 18/09/2023

Inizio ispezione 18/09/2023 18:02:26

Tassa versata € 3,60

Richiedente BNNMNN

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21197

Registro particolare n. 16053

Presentazione n. 91 del 06/06/2012

ALTRI. RISULTA IN CATASTO AL FOGLIO 96, PARTICELLA 44 SUB 18, VIA SAGARRIGA VISCONTI N. 172, PIANO S1, Z.C. 2, CATEG. C/2, CLASSE 4^A, MQ. 16, R.C. E. 119,82; C) LOCALE AD USO DEPOSITO IN PIANO CANTINATO, ESTESO CIRCA METRI QUADRATI QUARANTAQUATTRO (MQ. 44), SUDDIVISO IN PIU' AMBIENTI, AVENTE ACCESSO DALLA PORTA A SINISTRA DI CHI ACCEDE AL PIANO DAL VANO SCALE; CONFINANTE CON L'IMMOBILE INNANZI DESCRITTO SUB B), CON CORRIDOIO DI DISIMPEGNO E CON PROPRIETA' DE LUCIA GIANLUCA, SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO AL FOGLIO 96, PARTICELLA 44 SUB 19, PIANO S1, VIA SAGARRIGA VISCONTI N. 172, Z.C. 2, CATEG. C/2, CLASSE 3^A, MQ. 44, R.C. E. 281,78 (CLASSAMENTO D.M. 701/94). LA PARTE ALIENANTE HA GARANTITO LA PIENA PROPRIETA' ED ASSOLUTA LIBERTA' DI QUANTO VENDUTO DA GARANZIE REALI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DIRITTI DI TERZI IN GENERE ED ONERI DI QUALSIASI NATURA, ANCHE FISCALI, E LO HA TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA CON OGNI ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA E CON I DIRITTI CONDOMINIALI PROPORZIONALI ALLE PARTI COMUNI DELL'INTERO STABILE DI CUI FA PARTE AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C.. LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA CONSEGUITO IN DATA 05 GIUGNO 2012 (DATA DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE) IL POSSESSO MATERIALE DI QUANTO ACQUISTATO, COME PURE DA TALE DATA SI SONO VERIFICATI A SUO FAVORE E CARICO TUTTI GLI ALTRI EFFETTI UTILI ED ONEROSI.





Firmato digitalmente da BENEDETTA
GALLI
C:IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
BARI:80022780722



NOTAIO
BENEDETTA GALLI

Repertorio n. 2959

Raccolta n. 1360

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

L'anno duemiladodici, il giorno cinque del mese di giugno;

Registrato a Bari

- 5 giugno 2012 -

addi 05/06/2012

in Bari, presso la Banca Popolare di Bari Soc. Coop. p.a.,

al n. 14993/1T

alla Via Amendola n. 193;

innanzi a me dottoressa Benedetta Galli, notaio in Bari,

iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari,

Trascritto a Bari

sono presenti

addi 06/06/2012

DE LUCIA GIANLUCA, nato a Bari il 25 gennaio 1971 ed ivi

n. 21197 Reg. Gen.

residente alla Via Argiro n. 59 (c.f.: DLC GLC 71A25 A662R),

n. 16053 Reg. Part.

il quale dichiara di essere coniugato in regime di

separazione dei beni;

PALLONE NICOLA, nato a Bari il 30 dicembre 1974 e

domiciliato, per la carica, presso la sede sociale, il quale

interviene al presente atto, non in proprio, ma nella

qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e

legale rappresentante della Società Cooperativa denominata

"**NP SERVICE SOCIETA' COOPERATIVA**", in sigla "**SOC. COOP. NP**

SERVICE", con sede legale in Bari alla Via Gaetano Salvemini

n. 16/A presso CE.S.E.D. SOCIETA' COOPERATIVA, con numero di

codice fiscale e di iscrizione presso il Registro delle

Imprese di Bari 06409560726 ed iscritta al n. 484196 del

Repertorio Economico Amministrativo tenuto presso la



C.C.I.A.A. di Bari, a quanto infra autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione della detta società in data 25 marzo 2011.

I medesimi, della cui identità personale, qualità e poteri di firma io Notaio sono certo, mi richiedono per quest'atto in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue.

Il signor De Lucia Gianluca, con ogni garanzia di legge, anche per i casi di evizione e molestie, vende alla Società Cooperativa denominata **"NP SERVICE SOCIETA' COOPERATIVA"** che, in persona del costituito legale rappresentante, accetta ed acquista, i seguenti immobili facenti parte del fabbricato sito in Bari alla Via Sagarriga Visconti n. 172 e precisamente:

a) locale ad uso deposito in piano cantinato, esteso circa metri quadrati quarantatré (mq. 43), avente accesso dalla porta a destra di chi accede al piano dal vano scale; confinante con l'immobile di seguito descritto sub b), con corridoio di disimpegno e con vano ascensore, salvo altri.

Risulta in catasto (in ditta della parte alienante) al foglio 96, particella 44 sub 17, Via Sagarriga Visconti n. 172, piano S1, z.c. 2, Categ. C/2, classe 3[^], mq. 43, R.C. E. 275,38;

b) locale ad uso deposito in piano cantinato, esteso circa metri quadrati sedici (mq. 16), avente accesso dalla porta di fronte che trova chi accede al piano dal vano scale;



confinante con l'immobile innanzi descritto sub a), con l'immobile di seguito descritto sub c), con corridoio di disimpegno, salvo altri.

Risulta in catasto (in ditta della parte alienante) al foglio 96, particella 44 sub 18, Via Sagarriga Visconti n. 172, piano S1, z.c. 2, Categ. C/2, classe 4[^], mq. 16, R.C. E. 119,82;

c) locale ad uso deposito in piano cantinato, esteso circa metri quadrati quarantaquattro (mq. 44), suddiviso in più ambienti, avente accesso dalla porta a sinistra di chi accede al piano dal vano scale; confinante con l'immobile innanzi descritto sub b), con corridoio di disimpegno e con proprietà De Lucia Gianluca, salvo altri.

Risulta in catasto (in ditta della parte alienante) al foglio 96, particella 44 sub 19, piano S1, Via Sagarriga Visconti n. 172, z.c. 2, Categ. C/2, classe 3[^], mq. 44, R.C. E. 281,78 (classamento D.M. 701/94).

Gli immobili di cui sopra risultano graficamente rappresentato in catasto dalle planimetrie, corrispondenti a quelle depositate in catasto, che si allegano, rispettivamente, al presente atto sotto le lettere "A", "B" e "C" per formarne parte integrante e sostanziale.

Il signor De Lucia Gianluca, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 29, comma 1-bis, della legge n. 52 del 27 febbraio 1985, dichiara che lo stato di fatto degli immobili



oggetto del presente atto è conforme ai su indicati dati catastali ed alla allegata planimetrie.

Per venne alla parte alienante in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Corrado Magarelli di Castellana Grotte in data 19 luglio 2000, rep. n. 158756/26940, registrato a Bari il 2 agosto 2000 al n. 7916/V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 28 luglio 2000 ai nn. 27185/18667.

Il signor De Lucia Gianluca, da me edotto sulla responsabilità penale cui va incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, dichiara:

- che la costruzione del fabbricato, di cui gli immobili in oggetto sono parte, è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967;

- che, relativamente all'immobile innanzi descritto sub c), per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione non comportanti aumento di volumetria, è stata presentata al Comune di Bari in data 15 novembre 2006, ai sensi degli articoli 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301, Denuncia di Inizio Attività n. 2905/2006, accompagnata da relazione tecnica asseverata da tecnico abilitato, cui è seguita comunicazione di fine lavori con allegata certificazione di



collaudo depositata presso il detto Comune in data 29 giugno 2007.

Il medesimo dichiara, inoltre, che relativamente agli immobili in oggetto, non sono state eseguite successivamente opere che richiedessero rilascio di concessione o autorizzazione edilizia, o altro titolo abilitativo, per cui gli immobili oggetto del presente atto sono tuttora conformi alle norme e prescrizioni in materia di edilizia ed urbanistica.

La parte alienante garantisce la piena proprietà ed assoluta libertà di quanto venduto da garanzie reali, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi in genere ed oneri di qualsiasi natura, anche fiscali, e lo trasferisce nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e con i diritti condominiali proporzionali alle parti comuni dell'intero stabile di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 c.c..

La parte acquirente consegue oggi stesso il possesso materiale di quanto acquistato, come pure da oggi si verificheranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onerosi del presente atto.

La vendita è stata convenuta per il prezzo complessivo, a me dichiarato, di Euro centomila (E. 100.000,00), di cui Euro quarantaduemila (E. 42.000,00) riferiti all'immobile innanzi descritto sub a), Euro quindicimila (E. 15.000,00) riferiti



all'immobile innanzi descritto sub b) ed Euro

quarantatremila (E. 43.000,00) riferiti all'immobile innanzi descritto sub c).

Detto complessivo prezzo è stato già versato, con le modalità di seguito indicate, prima e fuori di questo atto, dalla parte acquirente alla parte alienante che ne rilascia quietanza, dispensando il responsabile dell'ufficio competente per il Servizio di Conservatoria dei Registri Immobiliari da eventuali iscrizioni d'ufficio.

I signori De Lucia Gianluca e Pallone Nicola, quest'ultimo nella indicata qualità, a norma dell'art. 35, comma 22, del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006, da me edotti sulla responsabilità penale cui vanno incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, dichiarano:

- di non essersi avvalsi di alcun mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto;

- che il prezzo già pagato, pari, come sopra detto, ad Euro centomila (E. 100.000,00), è stato versato come segue:

.. quanto ad Euro venticinquemila (E. 25.000,00), con assegno bancario n. 0018162210 - 01 tratto presso la Banca Popolare di Bari - Agenzia n. 2 - Via Amendola n. 193/A in data 13 luglio 2011 all'ordine di Avv. De Lucia Gianluca, non trasferibile;

.. quanto ad Euro cinquemila (E. 5.000,00), con assegno



bancario n. 0019995358-06 tratto presso la Banca Popolare di

Bari - Agenzia n. 2 - Via Amendola n. 193/A in data 4 aprile

2012 all'ordine di Gianluca De Lucia, non trasferibile;

.. quanto ad Euro settantamila (E. 70.000,00), con assegno

bancario n. 0019992516-11 tratto presso la Banca Popolare di

Bari - Agenzia n. 2 - Via Amendola n. 193/A in data 5 giugno

2012 all'ordine di Gianluca De Lucia, non trasferibile.

Ai fini fiscali, le parti dichiarano che la presente

compravendita costituisce adempimento del contratto

preliminare di compravendita sottoscritto dalle parti in

data 13 luglio 2011, registrato presso l'Agenzia delle

Entrate, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Territoriale

di Bari in data 19 luglio 2011 al n. 16724/3A, per il quale

è stata versata l'imposta di Euro centoventicinque (E.

125,00) oltre l'imposta fissa.

Le parti chiedono di avvalersi del disposto di cui

all'art.12 della legge 13 maggio 1988 n. 154.

Le parti mi dispensano dalla lettura delle parti scritte

degli allegati, dei quali dichiarano di avere piena ed

esatta conoscenza.

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico

della parte acquirente.

Richiesto,

ho redatto il presente atto del quale ho dato lettura alle

parti che, da me interpellate, lo hanno approvato.

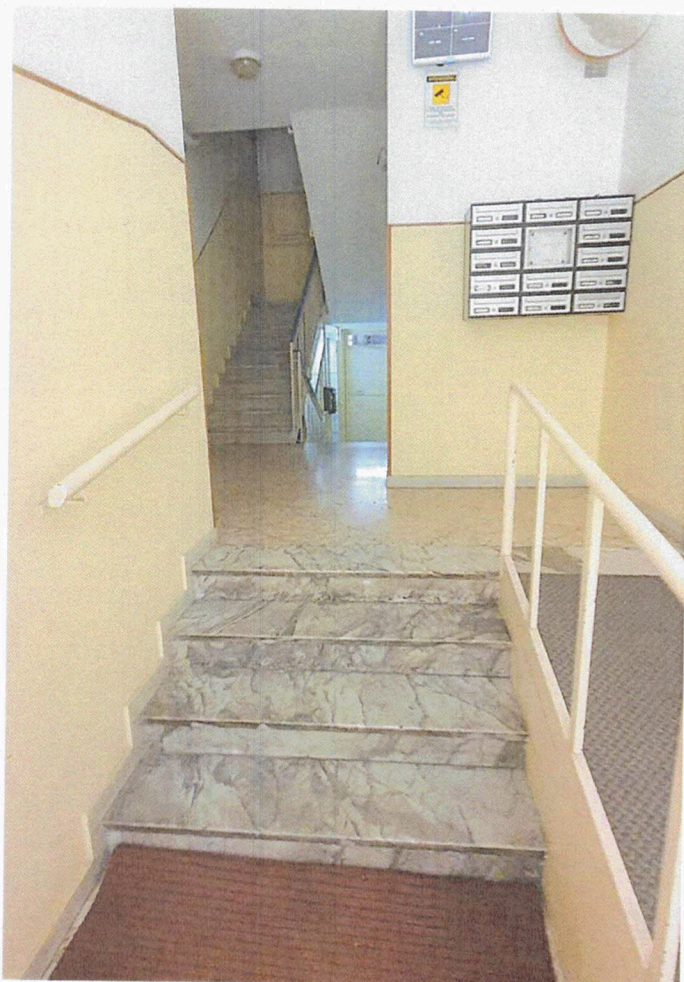


Dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno, occupa sette facciate intere e quanto fin qui della ottava di due fogli e viene sottoscritto alle ore undici e minuti quindici.

F.to: Gianluca De Lucia - Nicola Pallone - Benedetta Galli

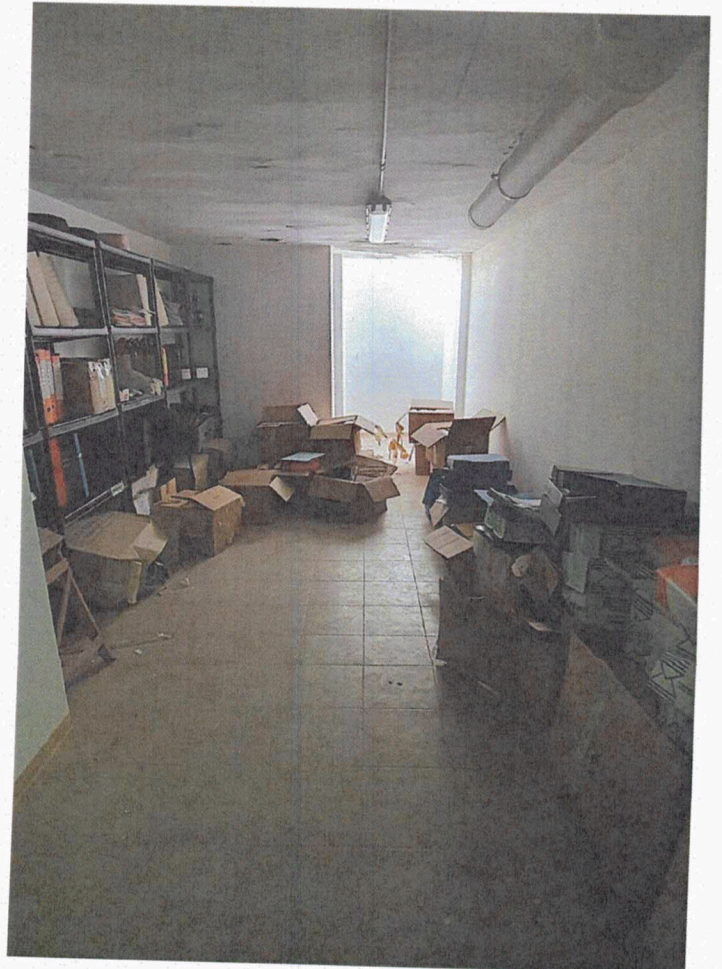
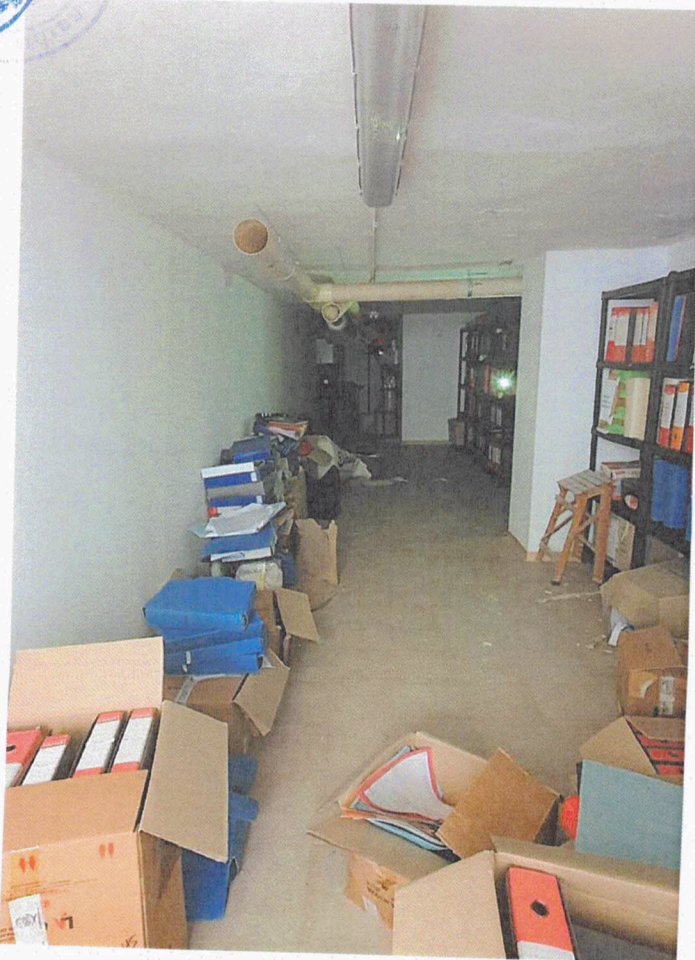
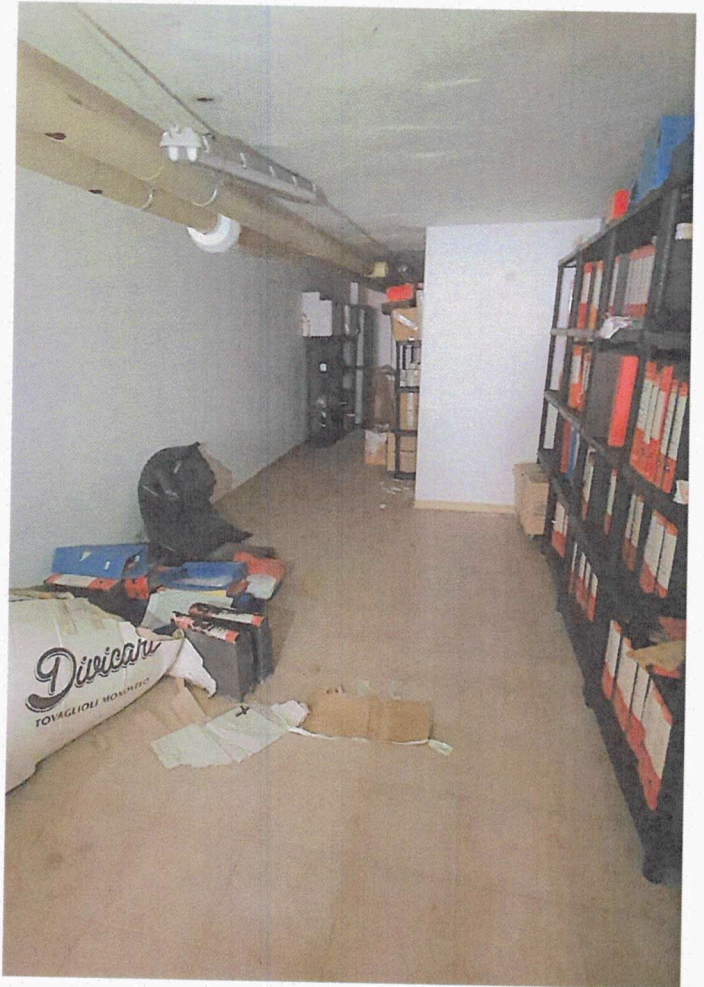
Notaio segue sigillo.





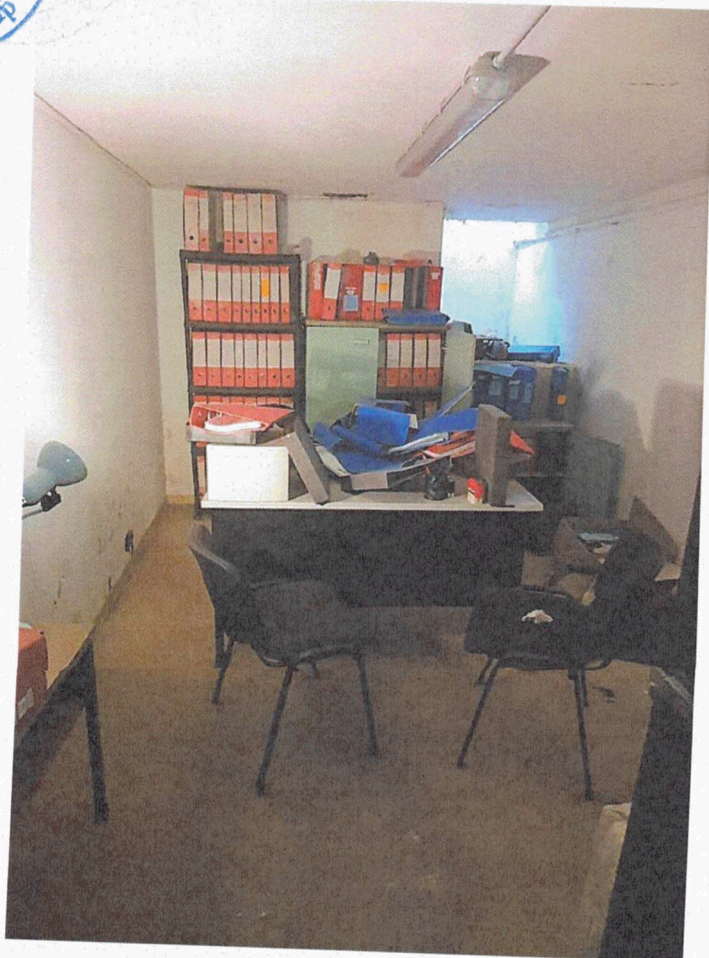
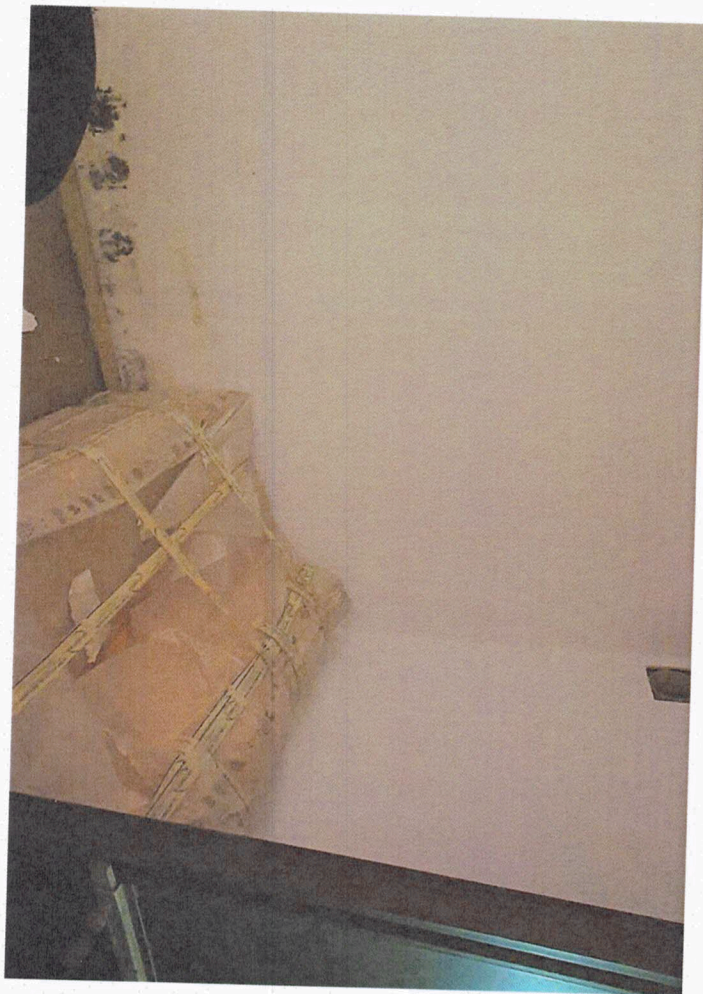
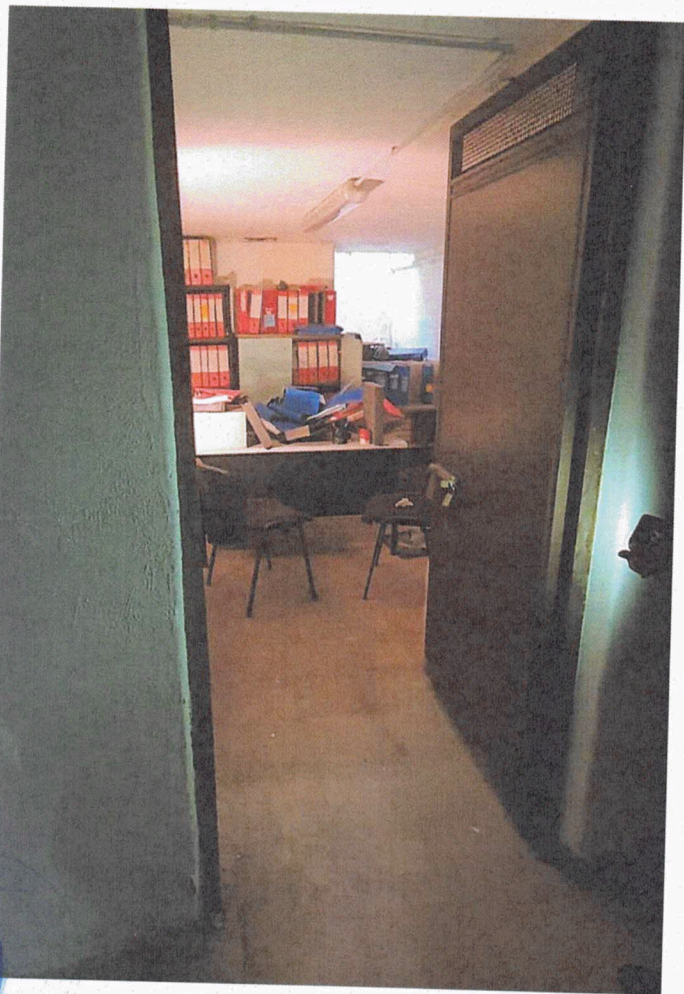
- INGRESSO -

ING.

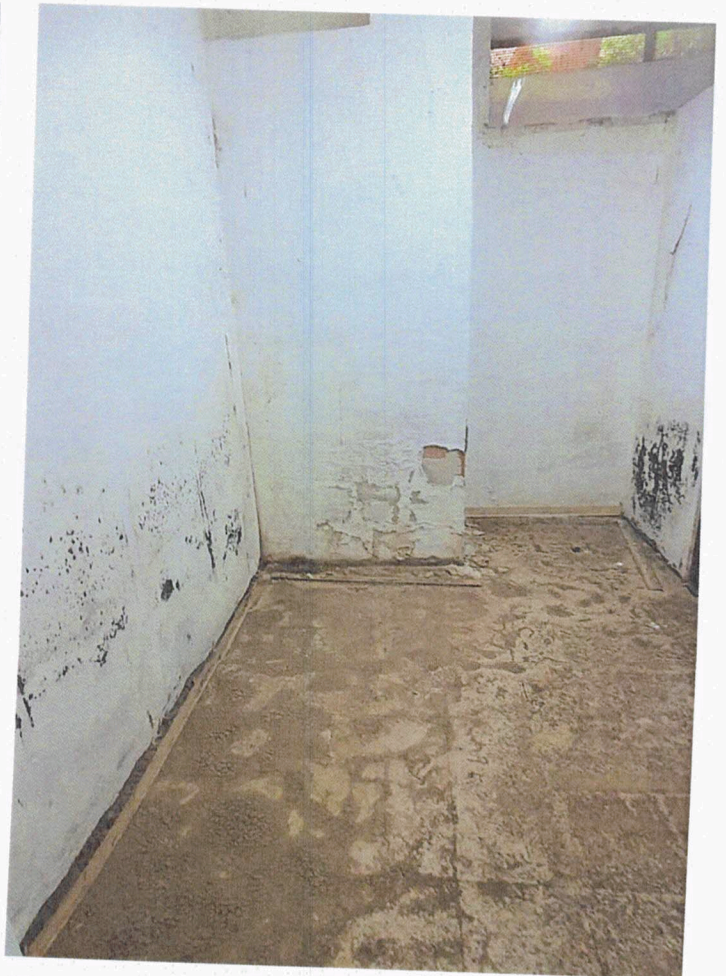
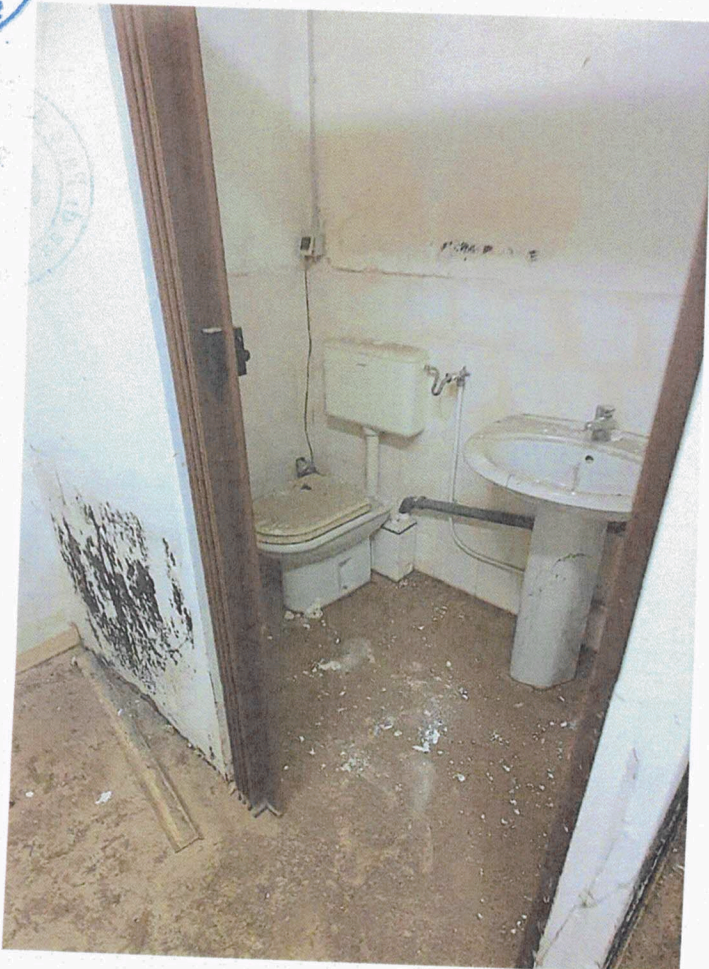
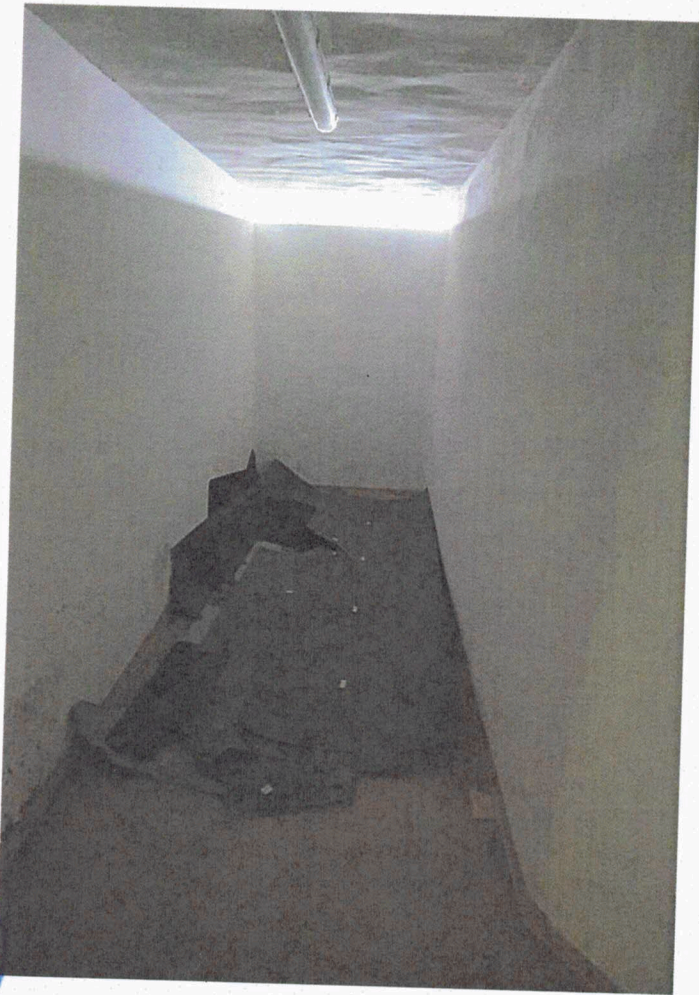


- LOTTO 1 -

1



- LOTTO 2 -



- LOTTO 3 -



- LOTTO 3 -



Ufficio del Giudice di Pace di Lucera

Via Magellano snc – Tel. 0881 522698 – Fax 0881 542199

71036 LUCERA (Fg)

R.G. 1143/2023

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE

R.G.

L'anno 2023 il giorno undici del mese di dicembre avanti al sottoscritto cancelliere è comparso il commercialista Giuseppe Testa nato il 06.05.1954 Torremaggiore ivi residente alla via Madre Teresa di Calcutta, identificato a mezzo carta di identità n. AV3557276 rilasciata il 22.06.2015 dal Comune di Torremaggiore, che chiede di asseverare una perizia.

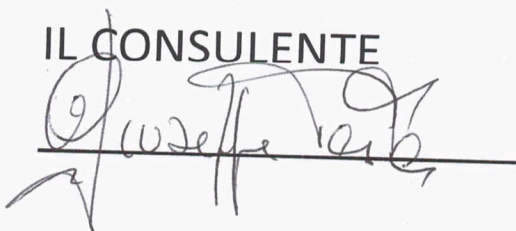
Il cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il consulente al giuramento, che egli presta ripetendo la formula:

“Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”

Del che viene redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONSULENTE



FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

(Marta Carmeno)

