

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare

III.mo Giudice dott.ssa Marina CAVALLO

RELAZIONE di STIMA

LOTTO1 – LOTTO2 – LOTTO3



Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 290/2021

tra: [redacted] (creditore procedente)

contro: [redacted] in liquidazione (debitore esecutato)
[redacted] s.n.c.)

Custode: avv. Giuseppe VULPIS

udienza 04/05/2022



L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Marina CAVALLO, con DECRTO EX ARTT.559 E 569 C.P.C del 09/11/2021 e provvedimento del 11/11/2021, nominava quale Esperto Stimatore la scrivente dott. Ing. Angela Franco, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con n. 3424, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari con n. 1147, e quale Custode l'avv. Giuseppe Vulpis, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. **R.G.E. 290/2021**, promosso da:

- [REDACTED] (creditore procedente) in danno di
- [REDACTED] in liquidazione (debitore esecutato)
(già [REDACTED] s.n.c.)

In data 15/11/2021 la scrivente tramite Pec, trasmetteva all'Ill.mo Giudice: ATTO DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO ED ACCETTAZIONE DELL' INCARICO.

Il Giudice in suddetto DECRETO testualmente disponeva:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonee. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

- ✓ *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

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

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

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato: in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'Esperto:

- 1) all' identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al M.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servizi attivi e/o passivi, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021



- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15% e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 17) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word .zip."



Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021



OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle seguenti fasi:

- in data 11.11.2021 la sottoscritta riceveva nomina quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto;
- in data 15.11.2021, come disposto dal Giudice, la scrivente trasmetteva telematicamente atto di giuramento e accettazione dell'incarico;
- in data 02.12.2021 alle ore 15:15, previa comunicazione PEC del 19/11/2021, inviata alle parti dal custode giudiziario avv. Giuseppe Vulpis, la scrivente ed il custode si recavano presso l'immobile pignorato per l'inizio delle operazioni peritali (vedasi allegato 1- Verbale primo accesso);
- in data 03.02.2022, previo accesso e ricerca presso l'ufficio Tecnico del Comune di Modugno (in data 27/01/2022), la scrivente ha inoltrato via PEC richiesta di accesso agli atti (vedasi allegato 2- Richiesta di accesso agli atti - Comune di Modugno) per l'acquisizione di copia dei titoli abilitativi degli immobili pignorati, e in data 15/02/2022 ha acquisito, presso il suddetto Ufficio, copie della documentazione necessaria.
- in data 13.02.2022, la scrivente ha effettuato ulteriore accesso all'immobile pignorato, per verificare, sulla base della suddetta documentazione, la conformità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati, ha quindi eseguito le operazioni di rilievo plano-altimetrico degli immobili, ha completato il rilievo fotografico ed ha concluso le operazioni peritali (vedasi allegato 3 - Verbale prosiegua operazioni peritali).

Durante l'espletamento dell'incarico la scrivente ha esperito le seguenti indagini presso:

- **l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni - Ufficio Provinciale di Bari** per estrarre copia della visura storica ventennale (vedasi allegati 4a-4b-4c) e delle planimetrie catastali (vedasi allegati 5a-5b-5c).
- **Uffici del III Settore Servizio Edilizia – Città di Modugno**, per la verifica dei titoli abilitativi, della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato e per l'acquisizione di copia della documentazione necessaria per rispondere ai quesiti del Giudice (vedasi allegati 6-7-8-9).

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021

La scrivente inoltre ha effettuato indagini di mercato, relativamente ad immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di perizia, nel seguente modo:

- indagini “dirette” presso Agenzie Immobiliari e siti online di agenzie del Comune di Modugno (BA)
- indagini “indirette” mediante consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari presso la Camera di Commercio di Bari.

RELAZIONE DI C.T.U. - Risposta ai quesiti

Controllo della completezza della documentazione di cui all' art. 567 comma 2 del c.p.c.

Esaminati gli atti della procedura ed esperite le opportune indagini, la sottoscritta ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma II del c.p.c., pertanto nel caso in oggetto si specifica che il creditore procedente ha optato per il deposito del “Certificazione notarie sostitutiva” allegato agli atti del procedimento.

All'uopo, per gli immobili pignorati, si riferisce quanto segue:

1. la certificazione delle iscrizioni si estende dal 09/07/2001 al 29/07/2021, quindi per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento: **09/07/2021**;
2. la certificazione delle trascrizioni risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario, trascritto in data antecedente venti anni la trascrizione del pignoramento;
3. il creditore procedente ha depositato visura catastale storica per immobile, ed estratto di mappa catastale del terreno;
4. il creditore procedente ha depositato la visura camerale storica della società debitrice.

Eseguiti i suddetti controlli, la scrivente riporta di seguito le risposte ai quesiti posti dal Giudice in decreto ex artt. 559 e 569 c.p.c.

1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Considerata la tipologia, l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso e le caratteristiche del bene pignorato, la sottoscritta individua n. 3 LOTTI di vendita come di seguito sinteticamente identificati:

LOTTO 1:

Appartamento adibito ad uso ufficio, situato nel Comune di Modugno (BA) alla contrada Giuseppe Monaco - S.P. 231 km 2,00, al piano terra, composto da un ufficio, un unico grande vano e bagno.

Superficie commerciale complessiva: m² 95,00, adibito a negozio e ufficio.

In Catasto Fabbricati censito al Foglio 10, particella 148, sub. 2, categoria A/10, classe 1[^], consistenza 4 vani, superficie catastale totale m² 103,00, rendita € 991,60.

Confina con cortili condominiali, vano scala, e proprietà [REDACTED]

Occupato dalla società locataria " [REDACTED] ".

LOTTO 2:

Appartamento, situato nel Comune di Modugno (BA) alla contrada Giuseppe Monaco - S.P. 231 km 2,00, al piano terra, composto da due vani, disimpegno e bagno.

Superficie commerciale complessiva: m² 70,00, adibito ad uso ufficio ma censito in Catasto Fabbricati come negozio-bottega al Foglio 10, particella 148, sub. 12, categoria C/1, classe 1[^], consistenza m² 65,00, superficie catastale totale m² 70,00, rendita € 1.094,37.

Confina con cortile condominiale, vano scala, e proprietà [REDACTED]

Occupato dalla società locataria " [REDACTED] ".

LOTTO 3:

Ampio Locale situato nel Comune di Modugno (BA) alla contrada Giuseppe Monaco - S.P. 231 km 2,00, al piano interrato, composto da un unico e ampio vano che si sviluppa su pianta irregolare con vano scala centrale.

Superficie commerciale complessiva: m² 332,00. E' adibito ad uso magazzino.

In Catasto Fabbricati censito al Foglio 10, particella 148, sub. 7, categoria C/2, classe 1[^], consistenza m² 332,00, superficie catastale totale m² 365,00, rendita € 617,27.

Occupato dalla società locataria " [REDACTED] ".

2. Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

14. Planimetrie degli immobili

Come suddetto i beni oggetto di vendita formano tre LOTTI distinti, entrambi facenti parte di un fabbricato ad uso uffici, elevato di due piani fuori terra oltre al piano interrato, circondato da ampia zona esterna condominiale adibita a parcheggio (vedasi "rilevo esterno del fabbricato" - foto dal n. 1 al n. 10), il fabbricato è inserito in un'area a servizi in contrada Monaco del comune



di Modugno con accesso dalla Sp 231 - km 2; esso è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature in muratura e scala di accesso in c.a., tutto rifinito ed in normale stato di manutenzione e conservazione.

In risposta al quesito del Giudice, di seguito si riporta la descrizione sommaria di ciascun lotto:

LOTTO 1: Appartamento uso ufficio, con doppio accesso: o autonomo direttamente da vetrata sul prospetto esterno, tramite quattro gradini o dal portone condominiale di ingresso al fabbricato, a destra del quale tramite rampa di gradini vi è l'ingresso all'appartamento in oggetto (vedasi foto allegate n.1-2-3-4-5).



L'immobile avente destinazione catastale A/10 (*Abitazione uso uffici e studi privati*) in realtà è adibito in

parte a negozio (con ingresso al pubblico da vetrata esterna) ed in parte ad uffici (vedasi planimetria rilievo allegato 10). **Complessivamente** (vedasi foto allegate dal n.6 al 11) è costituito da un unico grande vano non delimitato da tramezzi interni, adibito a negozio-esposizione (di articoli e prodotti per la nautica), ingresso e deposito materiale (vedasi foto allegate n.ri 12-13-18-19-20-24-25), un vano ufficio (vedasi foto allegate n.ri 21-22-23), un vano montacarichi (vedasi foto allegata n.9) ed un bagno (vedasi foto allegate n.ri 14-15-16-17).

I vani hanno altezza utile interna di mt. 2,80, sono tutti areati ed illuminati naturalmente tramite ampie finestre.

L'immobile è completo e rifinito in ogni sua parte.

Gli ambienti sono pavimentati con ceramica, ad eccezione della zona antistante e laterale al montacarichi che è pavimentato in gomma.

Il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle ceramiche, ed è corredato di: doccia, vaso, lavabo e bidet, tutti con la relativa rubinetteria.

I tramezzi sono realizzati in laterizi da cm. 10 e sono tutti intonacati a civile; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura di unico colore.

La porta di ingresso è in legno di tipo blindato, le porte interne sono in legno impiallacciato.

Ogni vano ha infisso interno in alluminio con vetro semplice e grata esterna, tutto in normali condizioni di manutenzione. Sul prospetto laterale vi è una doppia porta di accesso, utilizzata per il carico e scarico del materiale, quella interna cieca realizzata in alluminio, quella esterna in vetro con infisso in alluminio (vedasi foto allegate n.ri. 26-27-28).

L'appartamento è munito di:

- ✓ impianto idrico-fognante, regolarmente collegato alle pubbliche utenze,
- ✓ impianto di illuminazione sottotraccia, a soffitto, di forza motrice sottotraccia per derivazione prese a spina del tipo modulare ad incasso con frutto in plastica, a 230V, con quadro generale in plastica, completo di interruttori, prese, frutti, placche e organi illuminanti-neon; impianto telefonico,
- ✓ impianto di climatizzazione caldo-freddo autonomo, con pompa di calore.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è complessivamente buono.

L'appartamento è sprovvisto di attestato di prestazione energetica e come disposto dal Giudice la scrivente ha provveduto al suo conseguimento (vedasi allegato 13).

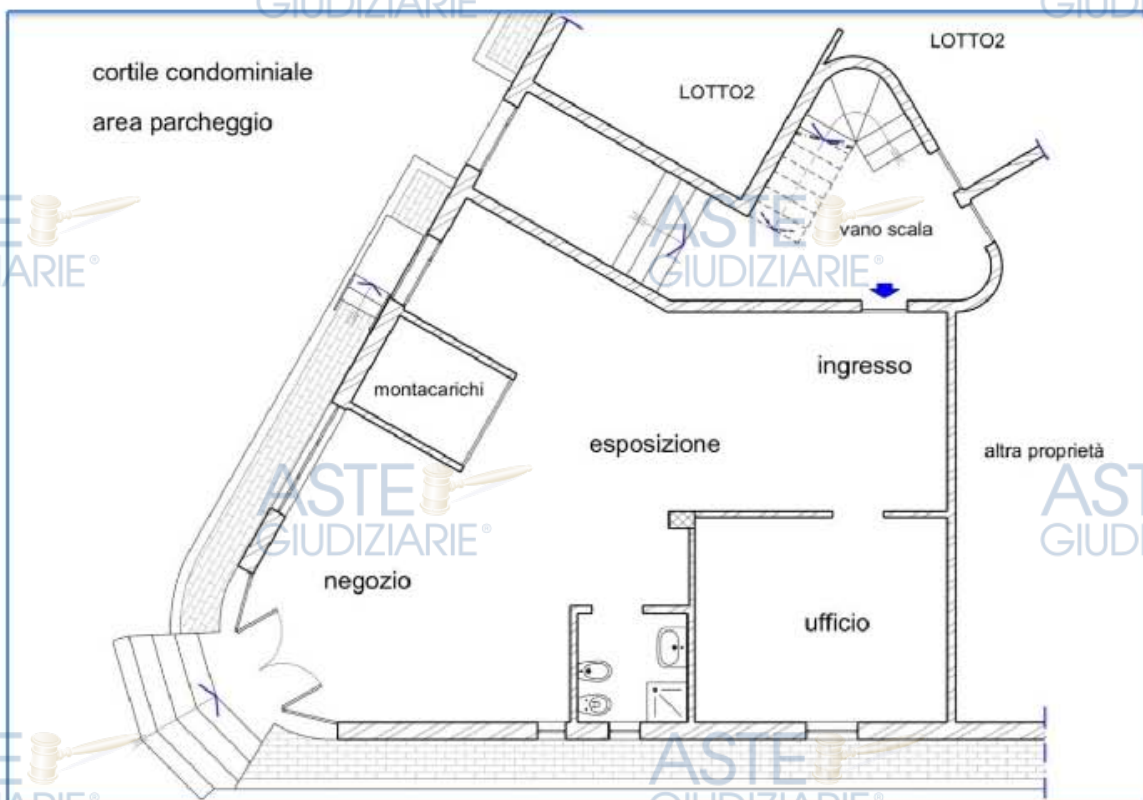
Come risulta da misurazioni effettuate in loco, l'immobile occupa una superficie lorda come di seguito riportato

Nel suddetto totale la superficie delle murature esterne, interne e di confine sono state computate nel seguente modo:

Metodo di misura	Rilievo in sito	
Caratteristica	superficie misurata (m ²)	Totale Superficie LORDA (m ²)
Superficie vani utili h= 2,80 mt	89,77	95,00 (valore arrotondato)
Suprficie vano montacarichi	5,20	

murature	
Superfici utili e muri interni	Computati al lordo
Muri perimetrali esterni	Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)
Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)	Computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)

PLANIMETRIA rilievo LOTTO1 piano terra negozio/ufficio (allegato 10)



Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021

LOTTO 2: Appartamento uso ufficio, con accesso dal portone condominiale di

ingresso al fabbricato dal quale tramite rampa di gradini si accede al pianerottolo rialzato dove frontalmente vi è l'ingresso all'immobile in oggetto.

(vedasi foto allegate n.ri 1-2-3-4).

L'immobile con destinazione catastale C/1 (*negozi e botteghe*) in realtà è adibito ad ufficio.



E' costituito (vedasi planimetria rilievo allegato 11) da due vani, ampio ingresso e bagno (vedasi foto allegate dal n. 5 al n. 21).

I vani hanno altezza utile interna di mt. 2,80, sono tutti areati ed illuminati naturalmente tramite ampie finestre e/o vetrata.

L'immobile è completo e rifinito in ogni sua parte.

Gli ambienti sono pavimentati con marmo-travertino. Il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle ceramiche, ed è corredato di: doccia, vaso, lavabo e bidet, tutti con la relativa rubinetteria.

I tramezzi sono realizzati in laterizi da cm. 10 e sono tutti intonacati a civile; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura di unico colore.

La porta di ingresso è in legno di tipo blindato, le porte interne sono in legno impiallacciato.

Ogni vano ha infisso interno in alluminio con vetro semplice e grata esterna, tutto in normali condizioni di manutenzione.

L'appartamento è munito di:

- ✓ impianto idrico-fognante, regolarmente collegato alle pubbliche utenze,
- ✓ impianto di illuminazione sottotraccia, a soffitto, di forza motrice sottotraccia per derivazione prese a spina del tipo modulare ad incasso con frutto in plastica, a 230V, con quadro generale in plastica, completo di interruttori, prese, frutti, placche e organi illuminanti-neon; impianto telefonico,
- ✓ impianto di climatizzazione caldo-freddo autonomo, con pompa di calore.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è complessivamente buono.

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021

L'appartamento è sprovvisto di attestato di prestazione energetica e come disposto dal Giudice la scrivente ha provveduto al suo conseguimento (vedasi allegato 14).

Come risulta da misurazioni effettuate in loco, l'immobile occupa una **superficie lorda** come di seguito riportato

Metodo di misura	Rilievo in sito	
Caratteristica	superficie misurata (m ²)	Totale Superficie LORDA (m ²)
Superficie vani utili h= 2,80 mt	69,78	70,00 (valore arrotondato)

Nel suddetto totale la superficie delle murature esterne, interne e di confine sono state computate come suddetto (in descrizione LOTTO1).

PLANIMETRIA rilievo LOTTO2 piano terra - uffici (allegato 11)



Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021

LOTTO 3: Locale al piano interrato del fabbricato con accesso dal portone condominiale tramite piccola rampa di scale a sinistra della quale vi è l'ingresso alla scala di accesso all'interrato (vedasi foto allegate n.ri 1-2-3-4-5-6)

Trattasi di un unico ed ampiissimo vano, di altezza utile interna pari a mt. 3,20, adibito a magazzino con stoccaggio di materiale per la nautica di vario genere (vedasi foto allegate dal n. 7 al n. 30).

Esso è collegato con il piano terra (LOTTO1) tramite montacarichi.

L'intero locale è rifinito in ogni parte, ha pareti intonacate e pitturate, è pavimentato con mammitte di cemento, ha impianto elettrico a vista con organi illuminanti-neon, è privo di riscaldamento ed impianto antincendio.

Occupi una superficie lorda totale di m² 365,75, ma una parte di esso (vedasi planimetria rilievo allegato 12) di superficie pari a m² 33,40, costituisce l'**intercapedine del fabbricato** per cui non computabile nel calcolo della superficie commerciale.

Come risulta quindi da misurazioni effettuate in loco, l'immobile occupa una superficie lorda come di seguito riportato:



Metodo di misura	Rilievo in sito	
Caratteristica	superficie misurata (m ²)	Totale Superficie LORDA (m ²)
Superficie magazzino	365,75	332,00 (valore arrotondato)
Superficie intercapedine non computabile nel calcolo della superficie commerciale	33,40	

Nel suddetto totale la superficie delle murature esterne, interne e di confine, sono state computate come suddetto (in descrizione LOTTO1).

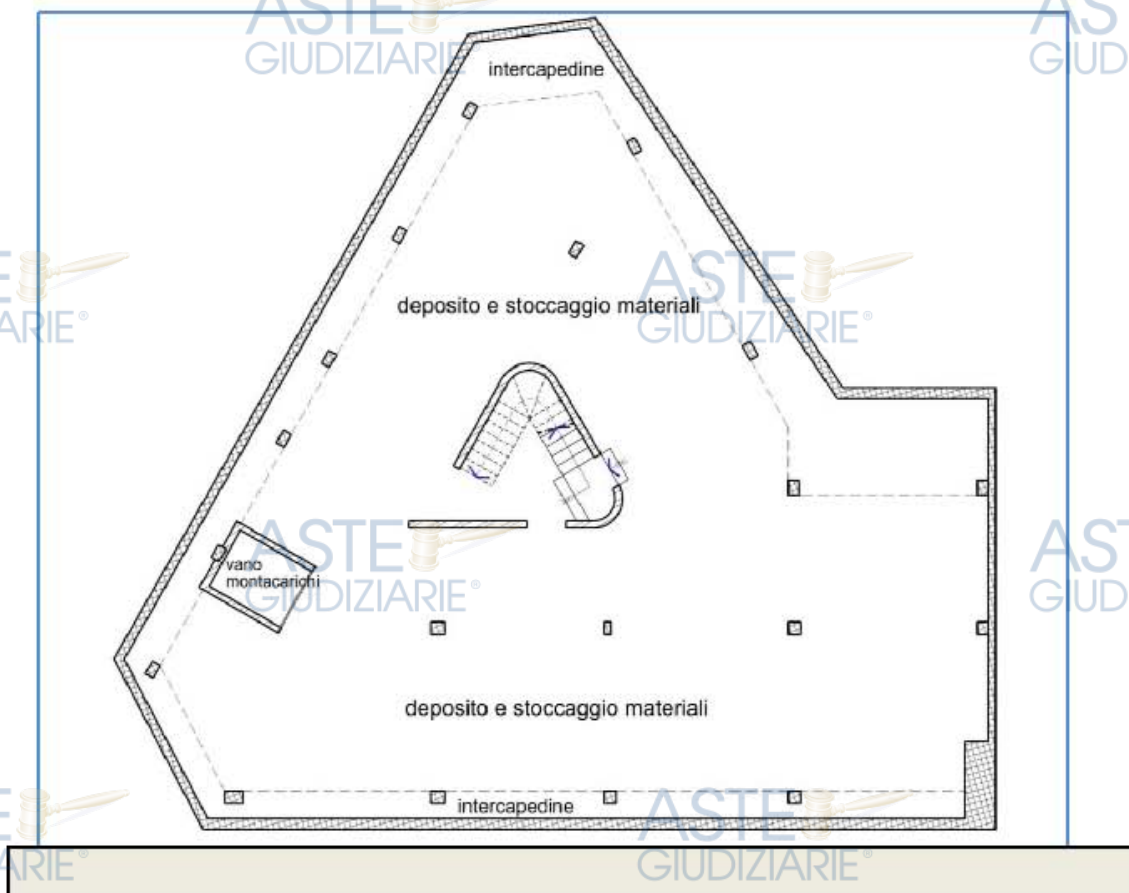
L'intercapedine dell'intero interrato, attualmente utilizzata come deposito di materiale, ha copertura ribassata di cm 40, rispetto all'altezza del magazzino, ed è provvisto di nastri di finestre non apribili.



Il magazzino, per l'utilizzo al quale è adibito e per la tipologia di parte del materiale stoccato, non è in regola con le opportune autorizzazioni relative alle norme antincendio.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è normale, ad eccezione della zona in corrispondenza dell'intercapedine che presenta parti di solaio ammalorato a causa di fenomeni di infiltrazione.

PLANIMETRIA rilievo LOTTO3 piano interrato - magazzino (allegato 12)



Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021

3. Data di inizio delle costruzioni

4. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni (estremi licenza o c.e.)

5. Certificato di destinazione urbanistica

Sulla base delle informazioni acquisite, previo accesso agli atti, effettuato presso gli Uffici del Settore Territorio del Comune di Modugno, nonché dall'analisi della documentazione tecnico-amministrativa acquisita e dai rilievi tecnici eseguiti, la sottoscritta ha ricostruito la storia e la regolarità edilizia dell'immobile pignorato, come di seguito descritta.

Gli immobili oggetto di pignoramento, fanno parte di un grande complesso edilizio realizzato sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

1. concessione edilizia n.66 (pratica n. 138/86) prot. n. 17781 rilasciata dal comune di Modugno, in data 12 settembre 1988, al sig. [REDACTED] Costruzioni", per la "costruzione di capannoni e palazzine uffici ubicati alla S.S. 98 Fg. n° 10 partic. n° 26-144-145-146-147-148-149-164-165" (vedasi allegato 6);
2. variante concessione n.3 (pratica n. 67/89) prot. n. 12186, rilasciata dal comune di Modugno, in data 18 gennaio 1990, alla S.r.l. [REDACTED] Costruzioni", e a [REDACTED], per "la variante in corso d'opera ai capannoni e palazzine uffici ubicati alla S.S. 98 Foglio di mappa n° 10 particelle nn.ri 26-144-145-146-147-148-149-164-165" (vedasi allegato 7);
3. D.I.A. (dichiarazione di inizio attività) del 07 novembre 1997, ai sensi della legge 662/96 – Art. 2 comma 60/7e, per "Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato in Modugno alla c.da Monaco", consistenti in:
 - demolizione di parete divisoria interna,
 - demolizione di piccola parte del solaio di calpestio del piano rialzato al fine di alloggiare un montacarichi...;
 - revisione di apertura di accesso posta all'angolo del fabbricato;
 - ripristino di intonaci divelti e relativa tinteggiatura (vedasi allegato 8).

Tali lavori hanno interessato il LOTTO 1 e per l'alloggio del montacarichi anche il LOTTO 3.

In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia, si può quindi affermare che, sulla base delle suddette concessioni edilizie, gli immobili pignorati sono stati realizzati in

conformità delle c.e. rilasciate, quindi sono regolarmente assentiti, pertanto è accertata la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati.

Si sottolinea però una eccezione per il LOTTO1 che presenta in pianta modifiche rispetto alla distribuzione interna (si confronti planimetria rilievo con planimetria allegata alla DIA), in quanto rispetto alla DIA sono stati divelti parti di tramezzi interni, ed è stato eliminato un bagno.

Tali difformità non sono in contrasto con la normativa vigente, sono facilmente sanabili e non a titolo oneroso.

Inoltre le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno, consentono di affermare che: l'intero fabbricato e quindi le unità immobiliari oggetto di pignoramento **sono provviste di certificato di ABITABILITA' E AGIBILITÀ**, rilasciato dal comune di Modugno in data 21 giugno 1990 (vedasi allegato 9).

6. Identificazione e conformità catastale degli immobili

7. Intestazione degli immobili con atto regolarmente trascritto

Previo visure e richiesta dei certificati e planimetrie catastali, la scrivente ha **accertato** la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, pertanto sulla base di ciò, riferisce quanto segue:

LOTTO 1: corredato di idonea planimetria, è così identificato nel N.C.E.U. del Comune di MODUGNO (vedasi allegato 4a e allegato 5a)

CATASTO FABBRICATI SEZIONE urbana				Comune di MODUGNO provincia di BARI			
foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	Rendita
10	148	2	A/10	1	4 vani	Totale: 103m ²	Euro 991,60
indirizzo		via Giuseppe Monaco piano: T					
intestatari dal 15/05/2007		[REDACTED] proprietà per 1/1					

LOTTO 2: corredato di idonea planimetria, è così identificato nel N.C.E.U. del Comune di MODUGNO (vedasi allegato 4b e allegato 5b)

CATASTO FABBRICATI SEZIONE urbana				Comune di MODUGNO provincia di BARI			
foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	Rendita
10	148	12 già sub 3	C/1	2	65 m ²	Totale: 70m ²	Euro 1.094,37
indirizzo		STRADA PROVINCIALE 231 n. SNC piano: T					
intestatari dal 15/05/2007		[REDACTED] proprietà per 1/1					

Come si evince da visura storica allegato 4b, tale unità immobiliare:

foglio 10 - particella 148 - sub 12 **deriva da**

foglio 10 - particella 148 - **sub 3 attualmente soppresso**, in forza di variazione del 27/01/2015, pratica n. BA0029124.

LOTTO 3: corredato di idonea planimetria, è così identificato nel N.C.E.U. del Comune di MODUGNO (vedasi allegato 4c e allegato 5c)

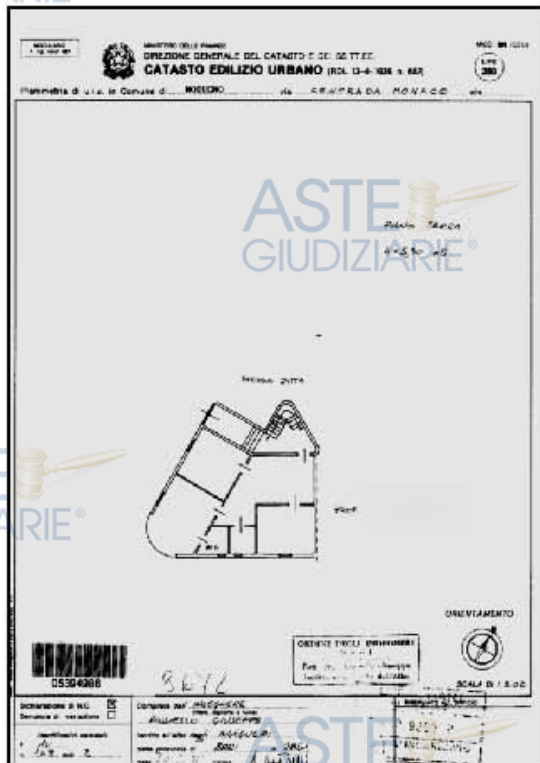
CATASTO FABBRICATI SEZIONE urbana				Comune di MODUGNO provincia di BARI			
foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	Rendita
10	148	7	C/2	1	332 m ²	Totale: 365m ²	Euro 617,27
indirizzo		via Giuseppe Monaco piano: S1					
intestatari dal 15/05/2007		[REDACTED] proprietà per 1/1					

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

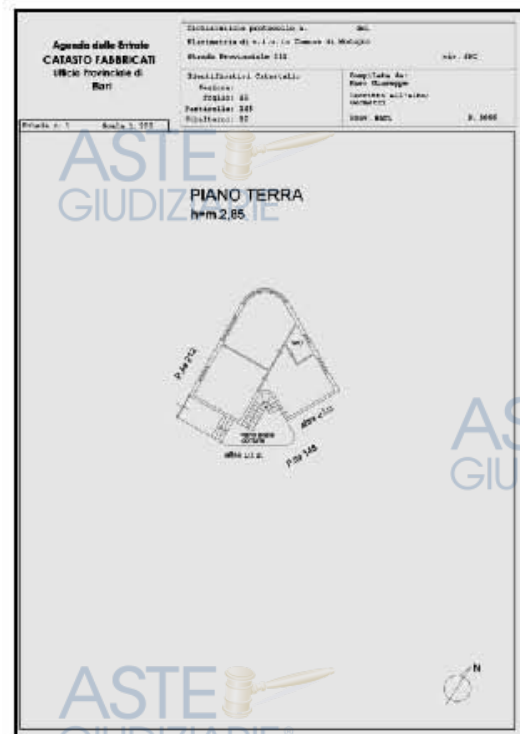
R.G.E. n. 290/2021

Planimetria catastale sub 2 – LOTTO1 (allegato 5a)



La planimetria catastale allegata alla denuncia al N.C.E.U. relativa al sub 2 **non è conforme all'esistente** per modifiche apportate successivamente alla data di accatastamento, consistenti come suddetto nella realizzazione di un vano montacarichi e nell'eliminazione di un bagno e di parti di tramezzi interni.

Planimetria catastale sub 12 (già sub 3) – LOTTO2 (allegato 5b)



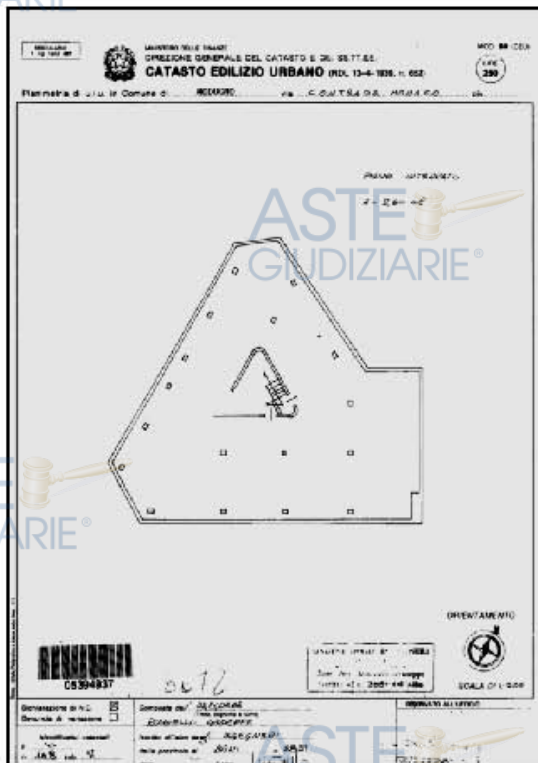
La planimetria catastale allegata alla denuncia N.C.E.U. relativa al sub 12 (già sub 3) **è conforme all'esistente.**

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021

Planimetria catastale sub 7- LOTTO3 (allegato 5c)



La planimetria catastale allegata alla denuncia N.C.E.U. relativa al sub 7 **non è conforme all'esistente**, per modifiche apportate successivamente alla data di accatastamento, consistenti come suddetto nella realizzazione di un vano montacarichi.

In riferimento all'intestazione dei beni pignorati si può affermare che essa è relativa ad un **atto regolarmente trascritto** e cioè: ATTO DI COMPRAVENDITA, del 15/05/2007 per notaio [REDACTED] di Bitritto, numero di repertorio 2831/1403, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 12/06/2007 Reg. Gen. n. 34552 Reg. Part. n. 22223.

Tutti i LOTTI sono sprovvisti di APE, pertanto come ordinato dal Giudice la scrivente ha provveduto a fornire tale attestazione.

In particolare gli attestati sono stati redatti dal tecnico certificatore abilitato ing. Luigi Padula (collaboratore della scrivente) e trasmessi alla Regione Puglia – Ufficio APE in data 23/02/2022. Da essi risulta:

LOTTO 1: L'attestato (vedasi allegato 13) ha codice identificativo 7202722000224826, è valido fino al 23/02/2032 e certifica che l'immobile è di CLASSE ENERGETICA C;

LOTTO 2: L'attestato (vedasi allegato 14) ha codice identificativo 7202722000224829, è valido fino al 23/02/2032 e certifica che l'immobile è di CLASSE ENERGETICA C;

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021

LOTTO 3: Non è stato redatto alcun certificato poiché tale immobile, sulla base della classificazione generale degli edifici per categoria definite dall'articolo 3 del DPR 412/93, non rientra nella casistica delle categorie per le quali è obbligatoria la certificazione energetica.

8. Provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.....

9. Verificare se l'immobile pignorato sia gravato di censo, livello o uso civico.....

LOTTO1 – LOTTO 2 – LOTTO 3 la provenienza ventennale dei beni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento 09/07/2021, in capo alla società esecutata:

_____ già

_____ già

_____, risulta la seguente:

1. Con atto notarile pubblico a rogito del notaio _____ di Bitritto, in data 15/05/2007, n. di repertorio 2831 e n. di raccolta 1403, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 12/06/2007 Reg. Gen. n. 34552 Reg. Part. n. 22223, la società:

- _____ con sede in Modugno, cod. Fisc. 03293140723, per il diritto di proprietà e per la quota 1/1,

acquista da:

- _____ LEASING E FACTORING BANCA PE I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A., con sede in Siena, cod. Fisc. 92034720521, per il diritto di proprietà e per la quota 1/1,

i seguenti immobili, siti in Modugno alla contrada Monaco (S.S.98):

- a) appartamento uso ufficio, in catasto foglio 10, particella 148, sub. 2, piano terra, cat. A/10, classe 1^a, vani 4;
- b) appartamento uso ufficio, in catasto foglio 10, particella 148, sub. 3, piano terra, cat. A/10, classe 1^a, vani 2,5;
- c) locale uso deposito, in catasto foglio 10, particella 148, sub. 7, piano S1, cat. C/2, classe 1^a, mq 332.

2. Con atto notarile pubblico a rogito del notaio _____ di Bitritto, in data 28/07/1998, n. di repertorio 36601 e n. di raccolta 13699, trascritto presso

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021

l'Agenzia delle Entrate in data 06/08/1998, Reg. Gen. n. 26035 e Reg. Part. n. 18538, la società:

- [REDACTED], con sede in Siena,
cod. Fisc. 00884060526, per il diritto di proprietà e per la quota 1/1,

acquista da:

- [REDACTED] con sede in Bitonto,
cod. Fisc. 02834900728, per il diritto di proprietà e per la quota 1/1,

i seguenti immobili, siti in Modugno alla contrada Monaco (S.S.98):

- appartamento uso ufficio, in catasto foglio 10, particella 148, sub. 2, piano terra, cat. A/10, classe 1^a, vani 4;*
- appartamento uso ufficio, in catasto foglio 10, particella 148, sub. 3, piano terra, cat. A/10, classe 1^a, vani 2,5;*
- locale uso deposito, in catasto foglio 10, particella 148, sub. 7, piano S1, cat. C/2, classe 1^a, mq 332.*

Sulla base delle risultanze dei registri, nel ventennio antecedente il 09/07/2021 (data di trascrizione del pignoramento), e ampliata al 29/07/2021, per gli immobili in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità (vedasi allegati alla certificazione notarile sostitutiva agli atti):

Nota	data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare	Descrizione
TRASCRIZIONE FAVORE	12/06/2007	34552	22223	ATTO NOTARILE del 15/07/2007 - COMPRAVENDITA n.rep. 2831/1403: immobili - foglio 10 particella 148 sub 2 – sub 3 – sub7 Comune di Modugno a favore di [REDACTED] E contro [REDACTED] LEASING E FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.
ISCRIZIONE CONTRO	26/09/2012	36659	4282	IPOTECA GIUDIZIALE in virtù di Decreto Ingiuntivo del 09/11/2010 n.rep. 2346/10 Tribunale di Bari - immobili foglio 10 particella 148 sub 2 – sub 3 – sub7 Comune di Modugno a favore di [REDACTED] (Bari 18/02/1959) contro [REDACTED] SNC
ISCRIZIONE CONTRO	12/12/2012	46411	5765	IPOTECA LEGALE in virtù di Atto del 11/12/2012 nn.rep. 1507/1412 - Equitalia Sud S.P.A. - immobili foglio 10 particella 148 sub 7 Comune di Modugno

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021

				a favore EQUITALLIA SUD S.P.A. sede Roma contro [REDACTED]
ISCRIZIONE CONTRO	12/07/2013	24739	3314	IPOTECA GIUDIZIALE in virtù di Decreto Ingiuntivo del 05/06/2013 n.rep. 1370/13 Tribunale di Bari - immobili foglio 10 particella 148 sub 2 – sub 3 – sub7 Comune di Modugno a favore di BANCA CARIME S.P.A. di Cosenza contro [REDACTED] in liquidazione
ISCRIZIONE CONTRO	05/02/2015	3882	476	IPOTECA LEGALE in virtù di Atto del 04/02/2015 nn.rep. 2994/1415 - Equitalia Sud S.P.A. - immobili foglio 10 particella 148 sub 2 – sub 12 – sub7 Comune di Modugno a favore EQUITALLIA SUD S.P.A. sede Roma contro [REDACTED] in liquidazione
ISCRIZIONE CONTRO	17/12/2018	55614	8561	IPOTECA LEGALE in virtù di Atto del 14/12/2018 nn.rep. 5457/1418 – Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma - immobili foglio 10 particella 148 sub 2 – sub 12 – sub7 Comune di Modugno a favore AGENZIA DELLE ENTRATE Riscossione sede Roma contro [REDACTED] in liquidazione
TRASCRIZIONE CONTRO	09/07/2021	34376	25406	ATTO GIUDIZIARIO del 07/06/2021 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n.rep. 3896/2021 - foglio 10 particella 148 sub 2 – sub 3 – sub7 Comune di Modugno a favore di [REDACTED] Srl contro [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021

10. Valutazione degli immobili pignorati
11. Formazione di lotti per gruppi omogenei

✚ Criteri e procedimenti di valutazione

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

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

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

Nella presente relazione di stima immobiliare, la valutazione risulta conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.

Tenuto conto dello scopo della presente stima (determinazione del prezzo di vendita all'asta pubblica), della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, della vetustà, della regolarità urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile, la scrivente ritiene che il procedimento estimativo da adottare è la stima sintetica-comparativa.

Tale metodo è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Allo scopo la scrivente ha esperito opportune indagini online e presso operatori locali (agenzie immobiliari) dove ha confrontato e rilevato prezzi di beni simili a quello in oggetto; ha poi effettuato indagini "indirette" mediante consultazione dell'Osservatorio

del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare presso a Camera di Commercio di Bari.

Determinazione della superficie commerciale del bene

Per **Superficie Commerciale** vendibile (SCV) si intende una superficie basata sulla somma delle “superfici ponderate” che compongono l'immobile.

La superficie convenzionale vendibile, considera l'effettiva utilizzazione dell'area rispetto alla destinazione principale e rappresenta la consistenza reale delle unità immobiliari ragguagliata con coefficienti che tengono conto della destinazione.

La superficie è arrotondata al m² per difetto o per eccesso.

Tali coefficienti nati con la L. 392/78, sono stati considerati anche nel DPR 138/98 - Allegato C ed infine nella norma tecnica di riferimento UNI EN 15733/2011.

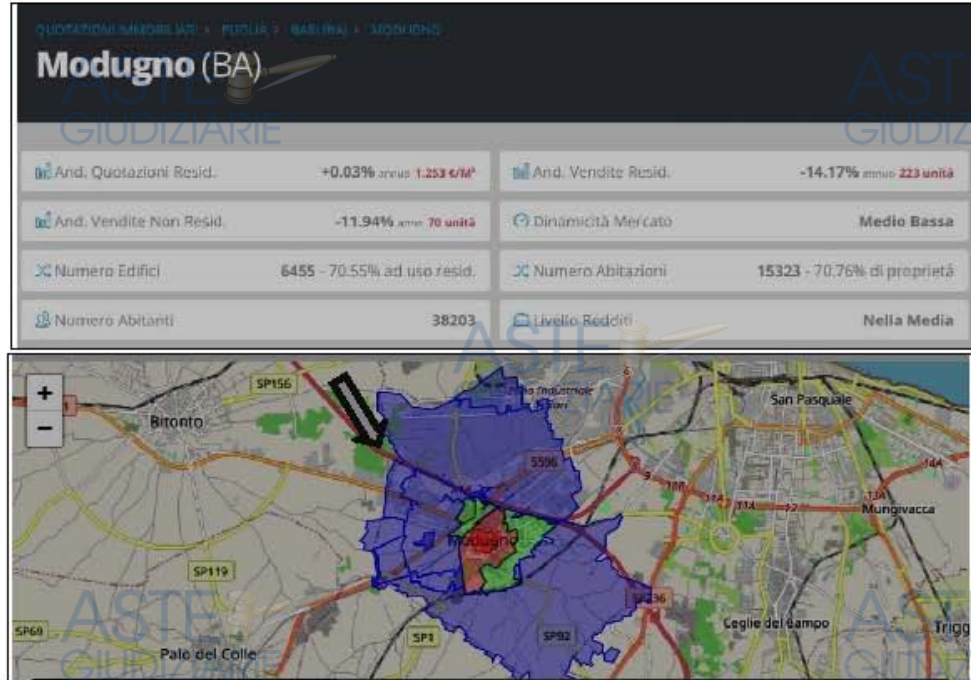
Nel caso in oggetto la superficie convenzionale coincide con la superficie commerciale, poiché tutti e tre i LOTTI sono sprovvisti di competenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cantine, box ...).

In riferimento quindi allo stato di fatto e sulla base delle misurazioni effettuate in sito, si riepiloga di seguito la consistenza dei Lotti:

CONSISTENZA LOTTO : superficie commerciale vendibile (SCV)	
Metodo di misura	RILIEVO IN SITO
lotto	Superficie Commerciale (m ²)
LOTTO 1	95,00
LOTTO 2	70,00
LOTTO 3	332,00

Determinazione del valore di mercato dei LOTTI

Come suddetto i LOTTI fanno parte di un unico fabbricato, ubicato alla contrada Monaco del Comune di Modugno, caratterizzato dai seguenti valori del mercato immobiliare



La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, caratterizzato dai seguenti valori del mercato immobiliare ed è così definita:

Provincia: BARI

Comune: MODUGNO

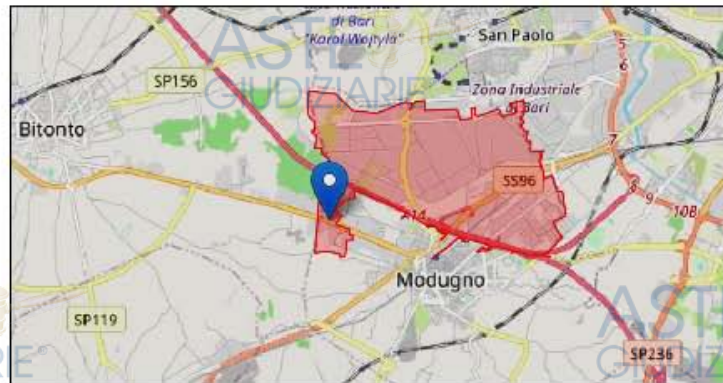
Fascia/zona: Suburbana/ZONA S.S.96 - S.S.98

Codice di zona: E2

Microzona catastale n. 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttivo e Terziario



Si sottolinea che gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato ubicato proprio sulla linea di confine tra i comuni di Modugno e Bitonto e che in tale zona il mercato immobiliare non è molto dinamico, infatti non è stato possibile rilevare recenti atti di

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021

compravendita, di immobili simili. Inoltre considerando la suddetta posizione di confine, nella ricerca e quindi nell'attribuzione dei valori di mercato, la scrivente ha tenuto conto di entrambe le zone (Modugno e Bitonto). Pertanto i valori di mercato a cui riferirsi, sono i seguenti:

1.



OMI: Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Uffici	NORMALE	650	940	L	3,4	4,7

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Centri commerciali	NORMALE	770	1100	L	3,9	5,6
Magazzini	NORMALE	355	510	L	1,5	2,1

2.



BORSA IMMOBILIARE: Risultato interrogazione NEGATIVO

Le indagine presso la Camera di Commercio di Bari, per rilevare le valutazioni dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare, in riferimento ad un periodo recente, non ha prodotto alcun risultato, poichè in tale zona e per le tipologie in oggetto non ci sono valori statistici medi di mercato.

3. L'interrogazione del Borsino immobiliare dell'Agenzia "Immobiliare.it", riferita all'anno 2021, ha prodotto la seguente valutazione:



Quotazioni di Vendita		Magazzini	
Valore minimo	Valore medio	Valore minimo	Valore massimo
Euro 295	Euro 437	Euro 579	

	Uffici	Quotazioni di uffici e studi privati.	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 656	Euro 805	Euro 954	

	Negozi	Quotazioni unità immobiliari ad commerciale	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 828	Euro 1.098	Euro 1.369	

4. Le indagini effettuate nel mercato della zona, nonché la consultazione di **valori immobiliari dichiarati** (OMI) riferiti agli ultimi tre anni, non hanno consentito di reperire alcun atto di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.



Tutto ciò premesso, stabilito lo scopo della presente valutazione, ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, individuate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, esaminati gli atti e i documenti che costituiscono il fascicolo, considerato l'andamento del mercato immobiliare al momento della stima, nonché le quotazioni immobiliari suddette, la scrivente ritiene congruo fissare i seguenti valori:

LOTTO 1: Tale lotto, come suddetto, è un appartamento catastalmente destinato ad ufficio ma in realtà adibito prevalentemente a negozio ed esposizione materiale per la nautica, con relativo ufficio, tipologia (negozio) anomala in tale zona, pertanto sulla base delle indagini effettuate, la scrivente ritiene di considerare i valori di mercato di un immobile la cui destinazione è UFFICIO, cioè come risulta catastalmente, come risulta da atto di acquisto e soprattutto come autorizzato dal comune di Modugno in fase di realizzazione e in certificato di abitabilità.

Pertanto il più probabile valore di mercato al metro quadrato V_0 di un immobile agibile con destinazione ufficio (categoria A/10), in condizioni di ordinarietà, valutato in data odierna, è pari a : **900,00 €/m²** (diconsi novecento euro al metro quadrato).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato occorre però correggere tale valore V_0 in condizione di ordinarietà, poichè esso va riferito alle attuali condizioni intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, mediante l'ausilio di coefficienti di merito.

A tal riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso, pertanto sulla base di ciò, per il caso in oggetto la scrivente individua i seguenti coefficienti di merito:

descrizione			coefficiente
C₁	stato di conservazione	buono stato	1,00
C₂	vetustà (> 20 anni)	buono stato	1,05
C₃	piano	terzo rialzato	0,90
C₄	immobile luminoso	luminosità diretta in buona parte della giornata	1,10
C₅	esposizione e vista	esterna	1,10
C₆	riscaldamento	autonomo	1,10
C₇	stato locativo	scadenza a 6 anni e superiore	0,80

Sulla base dei suddetti coefficienti correttivi, il prezzo unitario dell'immobile assume il seguente valore:

$$V = V_0 * c_1 * c_2 * c_3 * c_4 * c_5 * c_6 * c_7$$

$$V = \text{€/m}^2 900,00 * 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,10 * 1,10 * 0,80 = \text{€/m}^2 905,61$$

che si arrotonda a **€/m² 905,00** (diconsi novecentocinque euro al metro quadro).

Tutto ciò premesso, detta S la superficie commerciale determinata, il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva è pari a: $V_B = V * S$

$$V_B = \text{€} (905,00 * 95,00) = \text{€} 85.975,00$$

che si arrotonda a **€ 86.000,00** (diconsi ottantaseimila euro).

PREZZO BASE D'ASTA - Adeguamenti e correzione alla stima

Al suddetto prezzo di stima, considerando tutto quanto descritto in suddetta relazione, va applicato un abbattimento forfettario di € 1.000,00 quale costo necessario alla regolarizzazione della planimetria catastale, per cui risulta che il **prezzo a base d'asta del LOTTO1 ammonta ad € 85.000,00** (diconsi ottantacinquemila euro).

	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO1	86.000,00
Regolarizzazione catastale (correzione planimetria)	- 1.000,00
Valore adeguato	85.000,00
Prezzo base d'asta del LOTTO1	85.000,00

LOTTO2: Tale lotto, come suddetto, è un appartamento catastalmente destinato a negozio ma in realtà adibito ad ufficio, così come risulta da atto di acquisto e soprattutto come autorizzato dal comune di Modugno in fase di realizzazione e in certificato di abitabilità; quindi sulla base di ciò e della reale conformazione dell'immobile che non potrebbe essere destinato a negozio, la scrivente ritiene di considerare quali valori di mercato quelli relativi ad UFFICIO.

Pertanto il più probabile valore di mercato al metro quadrato V_0 di un immobile agibile con destinazione ufficio, in condizioni di ordinarietà, valutato in data odierna, è pari a : **900,00 €/m²** (diconsi novecento euro al metro quadrato).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato occorre però correggere tale valore V_0 in condizione di ordinarietà, poichè esso va riferito alle attuali condizioni intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, mediante l'ausilio di coefficienti di merito.

A tal riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso, pertanto sulla base di ciò, per il caso in oggetto la scrivente individua i seguenti coefficienti di merito:

descrizione			coefficiente
C₁	stato di conservazione	buono stato	1,00
C₂	vetustà (> 20 anni)	buono stato	1,05
C₃	piano	terra o rialzato	0,90
C₄	immobile luminoso	luminosità diretta in buona parte della giornata	1,10
C₅	esposizione e vista	esterna	1,10
C₆	riscaldamento	autonomo	1,10
C₇	stato locativo	scadenza a 6 anni e superiore	0,80

Sulla base dei suddetti coefficienti correttivi, il prezzo unitario dell'immobile assume il seguente valore:

$$V = V_0 * C_1 * C_2 * C_3 * C_4 * C_5 * C_6 * C_7$$

$$V = \text{€/m}^2 900,00 * 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,10 * 1,10 * 0,80 = \text{€/m}^2 905,61$$

che si arrotonda a **€/m² 905,00** (diconsi novecentocinque euro al metro quadro).

Tutto ciò premesso, detta S la superficie commerciale determinata, il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva è pari a: $V_B = V * S$

$$V_B = \text{€} (905,00 * 70,00) = \text{€} 63.350,00 \text{ (diconsi sessantatremila/350 euro).}$$

PREZZO BASE D'ASTA - Adeguamenti e correzione alla stima

Al suddetto prezzo di stima, considerando tutto quanto descritto in suddetta relazione, va applicato un abbattimento forfettario di € 550,00 quale costo necessario alla regolarizzazione della categoria catastale, per cui risulta che il **prezzo a base d'asta del LOTTO2 ammonta ad € 62.800,00** (diconsi sessantaduemilaottocento euro).

	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO2	63.350,00
Regolarizzazione catastale (cambio della categoria)	- 550,00
Valore adeguato	62.800,00
Prezzo base d'asta del LOTTO2	62.800,00

LOTTO3: Tale lotto, come suddetto, è un ampissimo locale adibito a magazzino e stoccaggio materiale, ubicato al piano interrato.

Il più probabile valore di mercato al metro quadrato V_0 di un immobile agibile con tale destinazione, in condizioni di ordinarietà, valutato in data odierna, è pari a:

500,00 €/m² (diconsi cinquecento euro al metro quadrato).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato occorre però correggere tale valore V_0 in condizione di ordinarietà, poichè esso va riferito alle attuali condizioni intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, mediante l'ausilio di coefficienti di merito.

A tal riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso, pertanto sulla base di ciò, per il caso in oggetto la scrivente individua i seguenti coefficienti di merito:

	descrizione		coefficiente
C₁	stato di conservazione	normale stato	0,95
C₂	vetustà (> 20 anni)	buono stato	1,05
C₃	piano	interrato	0,90
C₄	stato locativo	scadenza a 6 anni e superiore	0,80

Sulla base dei suddetti coefficienti correttivi, il prezzo unitario dell'immobile assume il seguente valore:

$$V = V_0 * C_1 * C_2 * C_3 * C_4$$

$$V = \text{€/m}^2 \text{ } 500,00 * 0,95 * 1,05 * 0,90 * 0,80 = \text{€/m}^2 \text{ } 359,01$$

che si arrotonda a **€/m² 360,00** (diconsi trecentosessanta euro al metro quadro).

Tutto ciò premesso, detta S la superficie commerciale determinata, il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva è pari a: **$V_B = V * S$**

$$V_B = € (360,00 * 332,00) = € 119.520,00$$

che si arrotonda a € **119.500,00,00** (diconsi centodiciannovemilacinquecento euro).

PREZZO BASE D'ASTA - Adeguamenti e correzione alla stima

Al suddetto prezzo di stima, considerando tutto quanto descritto in suddetta relazione, va applicato un abbattimento forfettario di € 500,00 quale costo necessario alla regolarizzazione della categoria catastale, per cui risulta che il **prezzo a base d'asta del LOTTO3 ammonta ad € 119.000,00** (diconsi centodiciannovemila euro).

	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO3	119.500,00
Regolarizzazione catastale (correzione planimetria)	- 500,00
Valore adeguato	119.000,00
Prezzo base d'asta del LOTTO3	119.000,00

12. Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, così come verificato durante i sopralluoghi e come si evince dalla documentazione acquisita, risultano occupati da terzi. In particolare tutti e tre i LOTTI sono concessi in locazione, con regolare contratto registrato in data antecedente al pignoramento, alla società [REDACTED]

Infatti in data 24.05.2012, come si legge in contratto (vedasi allegato 15) la società "[REDACTED] in liquidazione", con sede in Bari alla via Trento n.3, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bari al n. 252064, concede in locazione alla società "[REDACTED]" con sede in Bari alla via Trento n.3, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bari al n. 0536877: ".....la porzione dell'immobile sito nella zona industriale di Modugno(BA), fg 10, p.lla 148 sub 2 e sub 3 cat. A/10 – sub 7 cat. C/2La locazione ha la durata di anni sei, con decorrenza dal 24 Maggio 2012 e termina il 23 Maggio 2018. Il presente contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 (sei) anni e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta.....Il canone annuo di locazione viene fissato in Euro 12.000,00(dodicimila/00) oltre I.V.A. come per legge

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021

da pagarsi presso il domicilio del Locatore in 12 (dodici) uguali rate anticipate di Euro 1.000,00(mille/00) oltre I.V.A. scadenti il giorno 10 di ogni mese.....”.

Tale contratto è stato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, in data 25.06.2012 (vedasi registrazione allegato al contratto) al n. 16060 serie 3.

In data 01.07.2015 fra le stesse parti è stato sottoscritto un “ADDENDUM AL CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO A BARI IL 25.06.2012 AL N. 16060”, non registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari (poiché non costituiva novazione rispetto all'originario contratto di locazione suddetto), con il quale la stessa società “**[REDACTED]**

[REDACTED] snc in liquidazione”, ha concesso in locazione alla stessa società **[REDACTED]**”. (vedasi allegato 15): “la restante parte dell'immobile sito

nella zona industriale di Modugno(BA), fg 10, p.lla 148 sub 2 e sub 3 cat. A/10 – sub 7 cat. C/2; che la società **[REDACTED]** ha richiesto la riduzione del complessivo canone di locazione convenuto nei suddetti atti, il canone annuo di locazione viene fissato in Euro 6.600,00 (seimilaseicento/00) oltre I.V.A. come per legge da pagarsi presso il domicilio del Locatore in 12 (dodici) uguali rate anticipate di Euro 550,00 (cinquecento cinquanta/00) oltre I.V.A. scadenti il giorno 10 di ogni mese.....”.

Allo stato attuale il custode avv. Giuseppe Vulpis, come disposto dal Giudice, cura l'amministrazione del bene pignorato.

Il canone di locazione stabilito in addendum al contratto originario fissato in €/mese 550,00 non è conforme al valore di mercato dei canoni di locazione di immobili simili praticati in tale zona; infatti considerando la destinazione d'uso degli immobili e la relativa superficie occupata, la scrivente stima in €/mese 1.000,00 il valore congruo del canone di locazione degli immobili pignorati, e cioè pari al valore pattuito nel contratto originario.

Gli immobili ggetto della presente procedura fanno tutti parte di un condominio, denominato: “**CONDominio BIC CENTER**” S.S. 98 Km. 79+400 - Mdugno C.F. 93045820722” amministrato dallo **STUDIO FERRARA** con sede in Modugno alla via G.B. Stella n.3.

Sulla base delle informazioni acquisite si è constatato che:

- ★ l'importo annuo, delle spese fisse di gestione e/o manutenzione, ammonta a € 720,00 versato con quote di €/trimestre 180,00;
- ★ l'importo, delle spese condominiali fino alla data attuale sono tutte pagate;
- ★ non ci sono fino alla data attuale spese straordinarie già deliberate;

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021

★ **non ci sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 34 pagine, n. 4 rilievi fotografici, n.16 allegati, n.1 check list e n.1 descrizione sintetica dei LOTTI, di aver assolto all'incarico affidatole, e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento o ulteriore informazione che all'uopo dovesse essere necessaria.

Gravina in Puglia, li 23/02/2022

il c.t.u.

ing. Angela Franco



ELENCO ALLEGATI

- allegato 1- Verbale primo accesso
- allegato 2 - ISTANZA accesso agli ATTI comune di Modugno
- allegato 3 - Verbale prosieguo operazioni peritali
- allegato 4a - Visura storica sub. 2
- allegato 4b - Visura storica sub. 12 (già sub 3).
- allegato 4c - Visura storica sub. 17
- allegato 5a - Planimetria catastale sub. 2
- allegato 5b - Planimetria catastale sub. 12(già sub 3)
- allegato 5c - Planimetria catastale sub. 7
- allegato 6 - Concessione edilizia n.66-1988
- allegato 7 - Variante-Concessione edilizia n. 3-1990
- allegato 8 - DIA del 7-11-1997 -Lotto2
- allegato 9 - Agibilità
- allegato 10 - Planimetria rilievo LOTTO1
- allegato11 - Planimetria rilievo LOTTO2
- allegato12 - Planimetria rilievo LOTTO3
- allegato13 - APE LOTTO1
- allegato14 - APE LOTTO2
- allegato15 - Contratto di locazione
- allegato16 - Addendum al Contratto di locazione

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 290/2021