
TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 304/2024 R.G.E.

Creditore Procedente: **ORGANA SPV SRL**

Debitori Esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Pres. Dott. Antonio RUFFINO

ELABORATO PERITALE

LOTTO 3

Esperto: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

n. 2696 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari
n. 528 Albo C.T.U del Tribunale di Bari

Indice

Premessa.....	3
1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita	6
2. Completezza della documentazione ex art. 567	8
LOTTO 3	
3.3 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini	9
Corrispondenza catastale	
Cronistoria dei dati catastali	
Confini	
4.3 Descrizione dei beni pignorati	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Attestato di Prestazione Energetica	
Stato conservativo dell'immobile	
5.3 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA.....	14
6.3 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	14
7.3 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità.....	16
8.3 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	16
9.3 Stato di possesso e di occupazione degli immobili	16
10.3 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	16
11.3 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	16
12.3 Vincoli e oneri condominiali	18
13.3 Provenienza ventennale.....	18
14.3 Determinazione del valore di stima	19
15. Conclusioni.....	23
Elenco allegati	24

Premessa

Con provvedimento di nomina del 23/08/2024, il **G.E. Pres. Dott. Antonio RUFFINO** nominava lo scrivente **Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI**, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 528, Esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.304/2024 R.G.E..

Il provvedimento veniva notificato allo scrivente dalla Cancelleria competente a mezzo P.e.c. in data 27/08/2024.

Lo scopo dell'incarico è quello di procedere alla stima dei beni pignorati effettuando i seguenti ulteriori accertamenti così come disposti dal Giudice dell'Esecuzione:

- 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 prestazione 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 N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato APE od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore 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 alleggi 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici 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 (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

(Si veda l'Allegato n°1: Copia fotostatica del provvedimento di nomina dell'Esperto)

1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Dall'atto di pignoramento immobiliare risulta sottoposta ad esecuzione forzata la piena proprietà dei seguenti beni immobili in capo ai debitori così come individuati e descritti:

a. Complesso immobiliare in agro di Monopoli, alla contrada Impalata, composto da un fabbricato a trulli di quattro vani ed accessori al piano terra, cisterna e locale macchine al piano interrato e piscina, il tutto con circostante area pertinenziale della superficie di circa metri quadri 1.735, compresa la superficie occupata dalle costruzioni; confinante con [REDACTED] da due lati, [REDACTED], o rispettivi aventi causa, salvo altri; in catasto Fabbricati alla partita 1012621, foglio 120, p.lla 130 sub 5, contrada Impalata, piano T-S1, categoria A/7, classe 3, vani 10, superficie catastale 267, rendita euro 903,80; l'intera area pertinenziale, compresa la superficie occupata dalle costruzioni, è individuata al Catasto Terreni alla partita 1, foglio 120, particella 130 di are 17.35, ente urbano, senza redditi;

b. Intero fabbricato in Monopoli (Ba), composto da piano interrato e tre piani fuori terra ad uso abitativo, avente accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/C; confinante nell'insieme e unitamente alle aree pertinenziali scoperte annesse, con Viale Aldo Moro, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], strada privata in distacco da proprietà [REDACTED]; in catasto Fabbricati alla partita 11978, foglio 3, particelle:

- 125 sub 1, appartamento in Viale Aldo Moro, piano T-1-2/S1, categoria A/7, classe 4, vani 22,5, rendita euro 2.382,16;
- 125 sub 2, appartamento in Viale Aldo Moro, piano T-S1, categoria A/7, classe 4, vani 7,5, rendita euro 794,05;
- 125 sub 3, fabbricato industriale in Viale Aldo Moro, piano T, categoria D/7, rendita euro 41,32.

Al fine di agevolare la vendita giudiziaria degli immobili, si individuano n. 4 distinti lotti così definiti:

LOTTO 1

Piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione abitativa sita nel Comune di Monopoli (Ba), alla C.da Impalata n.c. composta da vani principali a trullo al piano terra con pertinenziale corpo di fabbrica adibito a tavernetta al piano terra e locale macchine e cisterna al piano interrato, compresa l'area esterna coperta, scoperta e piscina; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 120, P.lla 130 Sub. 5, piano T-S1, categoria A/7, classe 3, vani 10, superficie catastale 267 m², rendita euro 903,80.

LOTTO 2

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba), con accesso dalla Via Aldo Moro n. 30/C, composta da piano interrato, piano seminterrato e due piani fuori terra e pertinenziale area esterna scoperta; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.lla. 125, Sub. 1, piano T-1-2/S1, categoria A/7, classe 4, vani 22,5, superficie catastale 1.131 m², rendita euro 2.382,16.

LOTTO 3

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba), con accesso dalla Via Aldo Moro n. 30/D, composta da piano interrato e piano terra con pertinenziale area esterna coperta e scoperta; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Ila. 125, Sub. 2, piano T-S1, categoria A/7, classe 4, vani 7,5, superficie catastale 149 m², rendita euro 794,05.

LOTTO 4

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso industriale adibita a locale misura sita nel Comune di Monopoli (Ba), con accesso dalla Via Aldo Moro n.c., piano terra; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Ila. 125, Sub. 3, piano T, categoria D/7, rendita euro 41,32.

Con riferimento all'unità immobiliare inserita al LOTTO 4, sulla base delle indagini svolte nonché delle informazioni reperite dallo scrivente presso i competenti Uffici si ritiene necessario formulare le seguenti osservazioni preliminari.

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione industriale adibita a "locale per i complessi di misura" adiacente ed a servizio di una cabina elettrica di trasformazione di MT/BT, quest'ultima in proprietà di E-distribuzione SpA.

In occasione dei sopralluoghi svolti, la [REDACTED] (debitrice unitamente ai [REDACTED]) comunicava di non essere in possesso delle chiavi di accesso all'immobile e che, quest'ultimo, era stato oggetto di cessione in favore di [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Biagio Franco SPANO senza tuttavia precisare data ed estremi dell'atto.

Dalle indagini svolte è stato possibile determinare che gli attuali debitori, con atto a rogito del Notaio Biagio Franco SPANO Rep. n. 22452 del 17/01/1994, vendevano a [REDACTED] (oggi [REDACTED]) la prefata cabina elettrica di trasformazione individuata al Fg. 3, P.Ila 125, Sub. 4 (estranea alla presente procedura). La vendita, tuttavia, non includeva il "locale misure" censito al Fg. 3 P.Ila 125 Sub. 3 oggetto di pignoramento immobiliare.

Sulla base di tali informazioni, in data 19/11/2024 lo scrivente trasmetteva nota con richiesta informazioni a [REDACTED] contattando dapprima il [REDACTED] e, successivamente e su indicazioni di quest'ultimo, il [REDACTED] - Capo Unità Autorizzazioni e Patrimonio Industriale per la Puglia e la Basilicata.

Con mail in risposta del 04/12/2024 [REDACTED] indicava quanto in appresso riportato:

"In riscontro alla mail in calce posso confermare che [REDACTED] è estranea alla proprietà dell'immobile in Monopoli individuato al Fg.3, P.Ila 125, Sub. 3.

L'accesso a tale locale, però, è garantito a [REDACTED] grazie alle indicazioni contenute nella norma CEI 0-16 "Regola tecnica di riferimento per la connessione di Utenti attivi e passivi alle reti AT ed MT delle imprese distributrici di energia elettrica" che al punto 8.5.9 sancisce quanto segue:

8.5.9 Caratteristiche dei locali

L'Utente deve mettere a disposizione del DSO un locale per l'impianto di rete presso l'utenza (locale del DSO presso l'utenza) ed un locale per i complessi di misura (locale di misura), entrambi sempre accessibili al DSO con mezzi adatti ad effettuare gli interventi necessari, senza necessità di preavviso nei confronti dell'Utente e senza vincoli o procedure che regolamentino gli accessi. Tali locali devono essere di adeguate dimensioni e posti al margine dell'area dell'Utente stesso, tranne i casi di oggettiva impossibilità; inoltre devono avere caratteristiche statiche, meccaniche e strutturali (ad es., protezione dagli agenti atmosferici) adeguate al loro impiego, secondo quanto previsto dalle norme vigenti e dalle prescrizioni del DSO.

~~Il locale ospitante i complessi di misura deve essere sempre accessibile all'Utente ed al DSO.~~

La posizione dei locali deve essere tale che le linee MT, necessarie per la connessione, possano essere costruite e mantenute nel rispetto delle vigenti norme sugli impianti e sulla sicurezza; nonché sull'inquinamento elettromagnetico.

La separazione, in termini di responsabilità nell'esercizio, nella conduzione e nella manutenzione dei diversi locali, deve essere ben individuabile sugli schemi planimetrici. È comunque responsabilità dell'Utente mantenere adeguate nel tempo le caratteristiche di tutti i locali sopra citati.

Dove l'acronimo DSO corrisponde a Distribution System Operator, cioè e-distribuzione.

Relativamente al possesso della chiave del locale misure, il 29/10/24, su richiesta del cliente, con un referente della [REDACTED] è stato sostituito il lucchetto del locale ed e-distribuzione ha ricevuto copia della chiave di accesso. Tale chiave è attualmente custodita nella cabina R.S.B DW102295893 (Fg. 3, P.Ila 125, Sub. 4).

Preciso che le apparecchiature contenute all'interno del locale misure (Gruppo di Misura MT) sono di proprietà di [REDACTED] e tutte le operazioni da eseguire su di esso, a parte la lettura dei consumi, devono essere effettuate da persone esperte qualificate".

In data 12/12/2024 il sottoscritto esperto, unitamente al Custode Giudiziario Dott.ssa Mariellina Rosa LENOCI, si recava presso l'immobile in oggetto previo accordo con il [REDACTED], Capo Blue Team di Monopoli. In tale sede è stato possibile procedere con le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene.

(Si veda l'Allegato n°2: Copia fotostatica della corrispondenza con E-distribuzione SpA)

Ciò premesso detto locale, del quale per normativa il DSO ([REDACTED]) detiene le chiavi di accesso nonché risulta proprietaria delle apparecchiature di misura ivi installate, allo stato non produce (e non può produrre) alcun reddito o beneficio economico a favore degli attuali proprietari mentre, per converso, determina solamente oneri di tipo economico e/o manutentivo.

Per i motivi innanzi esposti si ritiene di non poter attribuire alcun valore commerciale al suddetto bene ai fini della vendita competitiva e, di conseguenza, si potrebbe, salvo diverso avviso e/o determinazione, eventualmente valutare l'opportunità della sua rinuncia nell'ambito della presente procedura.

2. Completezza della documentazione ex art. 567

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Con riferimento ai beni pignorati, si evidenzia quanto segue:

- il certificato notarile risale ad atti di provenienza derivativi trascritti in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento;
- risultano depositati gli estratti catastali attuali e storici dei beni.

LOTTO 3

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba), con accesso dalla Via Aldo Moro n. 30/D, composta da piano interrato e piano terra con pertinenziale area esterna coperta e scoperta; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Ila. 125, Sub. 2, piano T-S1, categoria A/7, classe 4, vani 7,5, superficie catastale 149 m², rendita euro 794,05.

3.3 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli (BA) come di seguito specificato:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N°	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae	Rendita	
1	3	125	2		A/7	4	7,5 vani	Totale: 149 m² Totale: escluse aree scoperte**: 149 m²	Euro 794,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIALE ALDO MORO Piano S1 - T.						
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		nato a		il				*		(1) Proprietà 1/4
2		nato a		il				*		(1) Proprietà 1/4
3		nato a		il				*		(1) Proprietà 1/4
4		nata a		il				*		(1) Proprietà 1/4

Corrispondenza catastale

Si evidenzia la presenza di difformità tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 17/10/2024, 30/10/2024 e 06/11/2024, e la planimetria catastale attuale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Bari.

In particolare si rileva:

Piano terra

- diversa consistenza dell'immobile dovuta all'accorpamento di un vano pertinenziale all'unità immobiliare attigua censita al Sub. 1 (si precisa che tale vano è identificato nella planimetria catastale del prefato Sub. 1 quale "sala giochi");
- chiusura e/o ampliamento di vani finestra sulle facciate;
- in area esterna, manufatti ornamentali in calcestruzzo armato gettato in opera e muratura (fioriere, fontana, camminamenti) inamovibili;
- in area esterna, realizzazione di n. 2 tettoie distinte con struttura in legno

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi delle visure storiche catastali estratte dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate-

Direzione Provinciale di Bari, con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 3 P.IIa 125 Sub 2

Viale Aldo Moro n.c. al piano interrato e terra, cat. A/7, Cl. 4, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 149 m², rendita di Euro 794,05

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/1998

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 3 P.IIa 125 Sub 2

Viale Aldo Moro n.c. al piano interrato e terra, cat. A/7, Cl. 4, consistenza 7,5 vani, rendita di Euro 794,05

Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 25/06/1998 in atti dal 27/06/1998 (n. 3900.1/1998)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 06/07/1990

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 3 P.IIa 125 Sub 2

Viale Aldo Moro n.c. al piano interrato e terra

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 06/07/1990 in atti dal 20/07/1990 (n. 2505.1/1990)

Confini

Dalle indagini catastali si evidenzia che l'immobile confina, nell'insieme, con proprietà

(Foglio 3, P.IIa 31), (Foglio 3, P.IIa 126 e 272),

(Foglio 3, P.IIa 19), (Foglio 3, P.IIa 125, Sub. 4), stessa ditta (Foglio 3, P.IIa 125, Sub. 1 e 3), Traversa di Viale Aldo Moro, salvo altri.

(Si veda l'**Allegato n°17**: Documentazione catastale: **17/a** Visura storica per immobile Foglio 3, P.IIa 125, Sub. 2; **17/b** Planimetria catastale Foglio 3, P.IIa 125, Sub. 2; **17/c** Elaborato planimetrico Foglio 3, P.IIa 125; **17/d** Estratto di mappa catastale Foglio 3, P.IIa 125).

4.3 Descrizione dei beni pignorati

L'unità immobiliare oggetto di stima, ubicata nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso indipendente pedonale dal Viale Aldo Moro civico 30/C e accesso carrabile mediante rampa di collegamento con il piano interrato dal Viale Aldo Moro n.c., è ricompresa in un ambito periurbano individuato nella zona nord del territorio comunale in prossimità dell'accesso alla SS16-E55. Detta unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale di tipo bifamiliare identificato al Foglio 3 mappale 125 e suddiviso nei Sub. 1 e Sub. 2.

Il Comune di Monopoli, avente una popolazione residente di circa 50.000 abitanti, è posto lungo la fascia costiera della Città Metropolitana di Bari in direzione sud - est dal Comune capoluogo, ed in particolare confina con i comuni di Polignano a Mare, Castellana e Conversano, appartenenti alla Città Metropolitana di Bari e con il comune di Fasano appartenente al territorio provinciale di Brindisi.

L'area ove sorge l'immobile è caratterizzata da un'edilizia a vocazione prevalentemente commerciale e industriale con presenza di grandi capannoni organizzati per la vendita all'ingrosso e al dettaglio (cash & carry, supermercati, centro bricolage, industria per la lavorazione di materie plastiche, industria per la lavorazione delle pelli, concessionarie autoveicoli, ecc.).

Trattasi di abitazione semindipendente in villa, realizzata agli inizi degli anni '90 del secolo scorso e

ricompresa in un più ampio progetto industriale che prevedeva la realizzazione di due capannoni con annessa abitazione del conduttore.

La particella 125 risulta delimitata rispetto alla strada ed alle proprietà contermini mediante sistemi di muretti in c.a. con sovrastante recinzione metallica. Al suo interno l'area risulta articolata in un insieme di superfici rispettivamente pavimentate con mattonelle in cotto circondate da aree a verde con essenze ornamentali tipiche della macchia mediterranea che avvolgono il fabbricato composto, nel suo complesso, dai Sub. 1 e 2.

Si precisa che ad oggi l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali presenti agli atti dell'Agenzia delle Entrate non graficizzano le rispettive aree di pertinenza a verde delle singole unità che compongono il complesso abitativo determinando, di fatto, che la suddetta area sia inquadrata come bene comune ad entrambe le abitazioni. Al fine di garantire l'identificazione univoca delle pertinenze esterne da associare alle rispettive unità delle quali si compone il fabbricato (entrambe oggetto di procedura), si è ritenuto assumere quale limite di confine le recinzioni o le cancellate metalliche interne ad oggi esistenti così come visibili dalle fotografie di seguito allegate.



Vista del limite di confine tra le aree esterne ai Sub. 1 e 2 zona sud/est



Vista del limite di confine tra le aree esterne ai Sub. 1 e 2 zona nord/ovest

Va quindi evidenziato che per i Lotti 2 e 3 (rispettivamente Sub. 1 e Sub. 2) si dovrà procedere successivamente alla loro aggiudicazione, all'atto di aggiornamento catastale delle corrispondenti planimetrie e consistenze immobiliari.

Nel complesso, dal punto di vista architettonico l'andamento digradante del terreno ha determinato un impianto distributivo sapientemente organizzato su più livelli con sovrapposizione di volumi sfalsati. All'esterno le facciate si articolano in un interessante gioco di pieni e di vuoti dove alla preminente

linearità dei corpi di fabbrica contrastano gli elementi di discontinuità curvi o aggettanti tali da attirare immediatamente su di essi l'attenzione del fruitore. Tale condizione è stata ulteriormente accentuata dall'attento uso dei materiali impiegati: il contrasto tra il "caldo" rivestimento in carparo dei volumi lineari ed il "freddo" cemento a facciavista utilizzato per gli elementi curvi o aggettanti conferisce al complesso immobiliare i tratti di una architettura moderna e tutt'ora contemporanea nonostante sia stata realizzata da oltre trent'anni.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto individuata al Sub. 2 si articola in complessivi 2 livelli di piano: piano interrato e piano terra. I due livelli sono collegati mediante scala chiocciola esterna all'abitazione delimitata da una struttura in cemento armato di forma cilindrica che si erge sul piazzale di ingresso in prossimità del fronte principale dell'abitazione. Al piano interrato è altresì presente un vano porta di collegamento con il vano box/autorimessa dell'unità al Sub. 1. Ai fini dell'autonomia funzionale ed indipendenza degli immobili, sarà necessario procedere alla chiusura del prefato vano porta di collegamento.

Ciò premesso, l'unità immobiliare risulta così articolata:

- al piano interrato sono ubicate le zone destinate a cantina;
- al piano terra sono ubicati i vani principali dell'abitazione. L'intero piano è dotato di ampia terrazze a livello;

Allo stato dei luoghi l'abitazione sviluppa le seguenti superfici:

- piano interrato (vani accessori non direttamente collegati con i vani principali) superficie lorda complessiva pari a 46,25 m²;
- piano terra (vani principali) superficie lorda complessiva pari a 155,00 m² oltre a superfici di ornamento (terrazze a livello) avente una superficie complessiva pari a 321,00 m²;

A tali valori va aggiunta la superficie delle aree esterne a verde pertinenziali all'immobile e aventi una superficie complessivi pari a 169,45 m².

Nello specifico, l'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Vani principali		
Piano terra		
Ingresso/Soggiorno/Pranzo (I/S/P)	29,35 m ²	2,70 m
Cucina (K)	15,50 m ²	2,70 m
Disimpegno (D)	7,90 m ²	2,70 m
Ripostiglio (R)	3,50 m ²	2,70 m
Servizio igienico 1 (Wc1)	7,70 m ²	2,70 m
Vano letto 1 (L1)	15,65 m ²	2,70 m
Cabina armadio (Ca)	10,60 m ²	2,70 m
Servizio igienico 2 (Wc2)	4,40 m ²	2,70 m
Vano letto 2 (L2) *	34,55 m ²	2,70 m

Terrazza a livello (T)	321,00 m ²	---
Pertinenze accessorie non direttamente collegate con i vani principali		
Piano interrato		
Cantinola (C)	35,50 m ²	2,70 m

Si precisa che il "vano letto 2" ha assunto l'attuale consistenza a seguito dell'accorpamento, eseguito in assenza di titolo edilizio, del vano pertinenziale all'adiacente unità immobiliare identificata al Sub. 1. Come meglio precisato al paragrafo 6, tale difformità dovrà essere sanata a cura e spese dell'aggiudicatario del presente lotto a seguito di deposito di CILA tardiva (ai sensi dell'Art. 6-bis del D.P.R. 380/01) da parte di un tecnico abilitato.

Caratteristiche costruttive prevalenti

La tecnologia costruttiva, che caratterizza il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, è costituita da struttura di fondazione ed in elevazione in cemento armato e da struttura di orizzontamento con solai piani in laterocemento.

Le chiusure verticali esterne e le suddivisioni degli spazi interni dell'edificio sono realizzate con murature di diverso spessore, rispettivamente di circa 45 cm per le murature di ambito esterne, di circa 20 cm per le murature di ambito con altra unità e di circa 10 cm per le tramezzature di suddivisione interna dell'immobile.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari ed all'intradosso solaio sono realizzate con intonaco civile, complessivamente in buono stato di conservazione.

Ai vari livelli di piano risulta installata una diversa pavimentazione: al piano interrato vi è una pavimentazione in ceramica; al piano terra vi è una pavimentazione in parquet ad eccezione della cucina e dei locali igienici ove è installata un pavimento in ceramica.

Tutti i locali igienici dell'abitazione presentano elementi sanitari quali mobile lavabo, un vaso con cassetta di scarico incassata ed un bidet in vetrochina di colore bianco oltre al piatto doccia. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox.

La porta di accesso all'immobile al piano terra è del tipo blindato con vetro oscurante.

Le porte interne sono in legno laccato opaco.

I serramenti (finestre e porte finestre) sono in alluminio di colore nero con vetrocamera.

La dotazione impiantistica.

Sono presenti nell'abitazione:

- Impianto elettrico, telefonico e televisivo sottotraccia;
- Impianto antintrusione;
- Impianto videocitofonico;
- Impianto del gas;
- Impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina;
- Impianto di riscaldamento.

Si precisa, con riferimento all'impianto di smaltimento dei reflui domestici, che dalla documentazione urbanistico/amministrativa reperita presso il Comune di Monopoli lo stesso risulta collegato agli impianti di smaltimento dei due capannoni industriali

realizzati nell'ambito dello stesso progetto edilizio.

L'intero complesso risulta realizzato ad una quota altimetrica inferiore rispetto alla pubblica via (Viale Aldo Moro) ed al corrispondente tratto di impianto fognario cittadino che la attraversa. Per tale motivo lo scarico dei reflui delle unità immobiliari che compongono il complesso (industriale e residenziale) non può avvenire per gravità, e quindi con immissione diretta nell'impianto fognario cittadino, ma attraverso un impianto denominato "stazione di sollevamento" (ubicata, secondo le risultanze di progetto, all'interno della particella 19 estranea alla presente procedura) ove nel caso in esame convergono i reflui industriale e residenziale.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Per l'unità immobiliare è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 13/12/2024 a firma dell' [REDACTED] con classificazione energetica "F".

Stato conservativo degli immobili

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso degli accessi effettuati in data 17/10/2024, 30/10/2024 e 06/11/2024, si evidenzia che ad oggi l'immobile si presenta complessivamente in buone condizioni.

Si ritiene, comunque, necessaria una verifica della dotazione impiantistica con eventuale adeguamento/sostituzione.

(si veda l'Allegato n°18: elaborati grafici: 18/a Tavola 1 Rilievo architettonico dell'abitazione in villa sita nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/d composta da abitazione semindipendente al piano terra con pertinenziale area esterna scoperta e cantinola al piano interrato - planimetria piano interrato - scala 1:100; 18/b Tavola 2 Rilievo architettonico dell'abitazione in villa sita nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/d composta da abitazione semindipendente al piano terra con pertinenziale area esterna scoperta e cantinola al piano interrato - planimetria piano terra - scala 1:100; si veda l'Allegato n°19: Documentazione fotografica; si veda l'Allegato n°20: Copia fotostatica dell'attestato di prestazione energetica a firma del certificatore [REDACTED]).

5.3 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA

Rientrano nel campo di applicazione dell'Iva tutte le operazioni per le quali sussistono contemporaneamente i requisiti soggettivo, oggettivo e territoriale. Nel caso di specie si ritiene che non ricorrano i presupposti per l'assoggettabilità della vendita dei beni al regime IVA, ai sensi del D.P.R. 633/1972 e SS.MM.II..

6.3 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso il Comune di Monopoli - III^a Area Organizzativa - Edilizia Privata, il complesso edilizio ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia pratica n. 8775 rilasciata in data 06/10/1987;
- concessione edilizia pratica n. 9495 rilasciata in data 19/07/1989;
- concessione edilizia in variante pratica n. 10558 rilasciata in data 29/01/1991;
- DIA n. 30984 del 06/12/2005.

Attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato graficamente in allegato alla presente relazione, e gli elaborati grafici relativi ai progetti di cui alle pratiche edilizie precedentemente elencate, è possibile constatarne la presenza di difformità.

Nello specifico, si segnalano le seguenti opere eseguite in assenza di titolo edilizio abilitativo:

Piano terra

1. diversa consistenza dell'immobile dovuta all'accorpamento di un vano pertinenziale all'unità immobiliare attigua censita al Sub. 1 (si precisa che tale vano è identificato nella planimetria catastale del prefato Sub. 1 quale "sala giochi");
2. chiusura e/o ampliamento di vani finestra sulle facciate;
3. realizzazione in area esterna, manufatti ornamentali in calcestruzzo armato gettato in opera e muratura (fioriere, fontana, camminamenti) inamovibili;
4. realizzazione in area esterna di n. 2 tettoie distinte con struttura in legno.

Ai fini della regolarizzazione degli abusi eseguiti non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85 poiché le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono successive alla data di entrata in vigore della legge 47/85 e delle seguenti, in materia di condono, Legge 724/94 e Legge 326/2003.

Ciò premesso, con riferimento **agli abusi individuati ai punti n. 1 e 3**, si ritiene che gli stessi possano essere regolarizzati mediante presentazione di CILA tardiva (ai sensi dell'Art. 6-bis del D.P.R. 380/01) da parte di un tecnico abilitato il cui costo è quantificabile, con buona approssimazione, in **€ 3.000,00** comprensivi dei diritti di segreteria per le necessarie autorizzazioni/comunicazioni agli uffici preposti, nonché il compenso al professionista incaricato per la istruzione delle pratiche edilizie, per le pratiche catastali, etc.. Il tutto salvo eventuali ulteriori somme per interessi, sanzioni, more, etc., da calcolarsi a cura della P.A. al momento dell'istruttoria della pratica.

A parere dello scrivente, fatta salva ogni diversa determinazione delle autorità competenti, con riferimento ai restanti **abusivi individuati ai punti 2 e 4** non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità urbanistica). Si tratta di una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione di edifici esistenti, eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo, oppure in totale difformità o con variazioni essenziali da questi ultimi. La condizione generale per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (deve di fatto esserci la "doppia conformità").

Pertanto i costi per il ripristino dello stato dei luoghi possono essere complessivamente quantificati, con buona approssimazione, in **€ 10.000,00** comprensivi dei costi di rimozione trasporto e deposito dei materiali di risulta presso la discarica autorizzata, delle opere murarie, degli oneri amministrativi, dei diritti di segreteria e del compenso al professionista incaricato per la istruzione delle pratiche edilizie, per le pratiche catastali, etc., il tutto fatto salvo eventuali ulteriori somme per interessi, sanzioni, more, etc., da calcolarsi a cura della P.A. al momento dell'istruttoria della pratica.

(si veda l'Allegato n°21: Pratiche edilizie – 21/a Copia fotostatica della concessione edilizia pratica n. 8775 rilasciata in data 06/10/1987; 21/b Copia fotostatica della concessione edilizia pratica n. 9495 rilasciata in data 19/07/1989; 21/c Copia fotostatica della concessione edilizia in variante pratica n. 10558 rilasciata in data 29/01/1991; 21/d Copia fotostatica della DIA n. 30984 del 06/12/2005)

7.3 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso il Comune di Monopoli - III^a Area Organizzativa – Edilizia Privata, per l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al Fg. 3 P.IIa 125 Sub. 2 si è rilevata la presenza dell'autorizzazione di agibilità/abitabilità/usabilità rilasciata in data 06/12/1991.

(si veda l'Allegato n°22: Agibilità - Copia fotostatica del certificato di agibilità rilasciato in data 06/12/1991).

8.3 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto di stima.

9.3 Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso degli attuali esecutati. In particolare si precisa che detto immobile risulta eletto a residenza della sig.ra [REDACTED] (attuale esecutata insieme ai [REDACTED]) e del proprio nucleo familiare.

10.3 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Niccolò TIECCO, notaio in Perugia (PG), prodotta agli atti dal creditore procedente, per l'immobile oggetto di pignoramento non si segnala la presenza di vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la piena proprietà o libera disponibilità.

11.3 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Niccolò TIECCO, notaio in Perugia (PG), prodotta agli atti dal creditore procedente, sono stati individuati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sull'unità oggetto di pignoramento immobiliare e che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo del 30/05/2005 Rep. n. 38976**, iscritta ai nn. 28704/7219 in data 03/06/2005 per Notaio Biagio Franco SPANO per la somma complessiva di € 4.375.000,00, di cui € 2.500.000,00 per capitale, a favore di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno dei sig.ri [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a [REDACTED]

il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e, in qualità di debitore non datore di ipoteca, la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) gravante sul diritto di piena proprietà dei seguenti immobili in Monopoli:

- a. **Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba), alla C.da Impalata n.c.** composta da vani principali a trullo al piano terra con pertinenziale corpo di fabbrica adibito a tavernetta al piano terra e locale macchine e cisterna al piano interrato, compresa l'area esterna coperta, scoperta e piscina; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 120, P.Illa 130 Sub. 5, piano T-S1, categoria A/7, classe 3, vani 10, superficie catastale 267 m², rendita euro 903,80.
- b. **Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba), con accesso dalla Via Aldo Moro n. 30/C,** composta da piano interrato e tre piani fuori terra tra loro collegati con ascensore e pertinenziale area esterna scoperta; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Illa. 125, Sub. 1, piano T-1-2/S1, categoria A/7, classe 4, vani 22,5, superficie catastale 1.131 m², rendita euro 2.382,16.
- c. **Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba), con accesso dalla Via Aldo Moro n. 30/D,** composta da piano interrato e piano terra con pertinenziale area esterna coperta e scoperta; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Illa. 125, Sub. 2, piano T-S1, categoria A/7, classe 4, vani 7,5, superficie catastale 149 m², rendita euro 794,05.
- d. **Unità immobiliare ad uso industriale adibita a locale misura sita nel Comune di Monopoli (Ba), con accesso dalla Via Aldo Moro n.c.,** piano terra; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Illa. 125, Sub. 3, piano T, categoria D/7, rendita euro 41,32.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/06/2024 Rep. 6809,** trascritto ai nn. 34486/26548 in data 10/07/2024 a favore di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno dei sig.ri [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) gravante sul diritto di piena proprietà dei seguenti immobili in Monopoli:

- a. **Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba), alla C.da Impalata n.c.** composta da vani principali a trullo al piano terra con pertinenziale corpo di fabbrica adibito a tavernetta al piano terra e locale macchine e cisterna al piano interrato, compresa l'area esterna coperta, scoperta e piscina; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 120, P.Illa 130 Sub. 5, piano T-S1, categoria A/7, classe 3, vani 10, superficie catastale 267 m², rendita euro 903,80.

- b. **Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba)**, con accesso dalla Via Aldo Moro n. 30/C, composta da piano interrato e tre piani fuori terra tra loro collegati con ascensore e pertinenziale area esterna scoperta; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Ila. 125, Sub. 1, piano T-1-2/S1, categoria A/7, classe 4, vani 22,5, superficie catastale 1.131 m², rendita euro 2.382,16.
- c. **Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba)**, con accesso dalla Via Aldo Moro n. 30/D, composta da piano interrato e piano terra con pertinenziale area esterna coperta e scoperta; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Ila. 125, Sub. 2, piano T-S1, categoria A/7, classe 4, vani 7,5, superficie catastale 149 m², rendita euro 794,05.
- d. **Unità immobiliare ad uso industriale adibita a locale misura sita nel Comune di Monopoli (Ba)**, con accesso dalla Via Aldo Moro n.c., piano terra; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Ila. 125, Sub. 3, piano T, categoria D/7, rendita euro 41,32.

12.3 Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliare non appartenente ad un complesso edilizio di tipo condominiale.

13.3 Provenienza ventennale

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Niccolò TIECCO, notaio in Perugia (PG), prodotta agli atti dal creditore procedente, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1988 ad oggi	[REDACTED] (proprietà 1/4)	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	[REDACTED] Nato a Bari (BA) (proprietà 1/4)	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED] (proprietà 1/4)	Notaio Cesare CERASI	10/02/1988	26061	7905
	[REDACTED] (proprietà 1/4)	Trascrizione			
	[REDACTED] (proprietà 1/4)	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED] (proprietà 1/4)	Bari	25/02/1988	6389	5046
	[REDACTED] (proprietà 1/4)	Registrazione			
	[REDACTED] (proprietà 1/4)	Presso	Data	Reg. N°	Serie
	[REDACTED] (proprietà 1/4)	Bari	26/02/1988	2507	---
Si precisa che con atto di compravendita per Notaio Cesare CERASI del 10/02/1988 veniva trasferita la proprietà dell'immobile terreno sul quale gli attuali esecutari realizzarono il complesso edilizio oggi identificato al Fg. 3 P.Ila 125 Subb. 1. 2 e 3.					

(Si veda l'**Allegato n°23**: Titoli di provenienza - Copia fotostatica dell'Atto di compravendita per Notaio Cesare CERASI Rep. 26061 del 10/02/1988)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

14.3 Determinazione del valore di stima

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile è possibile determinarne il più probabile valore di mercato.

Per il bene immobile oggetto di stima non è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare dati di compravendite recenti di beni aventi caratteristiche posizionali analoghe.

Nel caso in cui risulti impossibile la formazione di una scala di prezzi noti, a motivo dell'inesistenza o della ridotta trasparenza del mercato, è necessario ricorrere a procedimenti di comparazione indiretta i quali sono fondati sul confronto tra parametri economici unitari che, opportunamente elaborati, consentono di pervenire alla determinazione del più probabile valore del bene oggetto di stima.

Nel caso specifico trova applicazione il metodo della capitalizzazione dei redditi

Questo procedimento di stima parte dal presupposto che esista un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare. Il valore di mercato è pertanto funzione del reddito annuale dell'immobile diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione (parametro che rispecchia sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare).

Ciò premesso, si è stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile, calcolandolo come somma di 12 annualità mensili sulla base dei valori di locazione (€/mq x mese) forniti dall'O.M.I. per la macrozona omogenea più prossima allo stimando immobile:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: MONOPOLI

Fascia/zona: Periferica/ARENAZZA-VIALE ALDO MORO-FERROVIA-S.S.16

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	2100	2400	L	6,8	8,5	L
Abitazioni civili	Normale	1400	1800	L	4,7	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1650	L	4,2	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	1600	1900	L	5,4	6,1	L
Autorimesse	NORMALE	620	930	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	690	1000	L	2,3	3,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	540	800	L	1,8	2,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	285	425	L	1	1,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1400	1800	L	4,8	6	L

Dalla tabella che segue, si possono dedurre le superfici commerciali cui assoggettare il valore unitario così trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m²]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE		SUPERFICIE COMMERCIALE [m²]
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 3, P.LLA 125, Sub. 2				
Piano Interrato				
Superficie lorda aree coperte <i>Vani accessori non direttamente collegati ai vani principali</i>	46,25	0,25		11,56
Piano Terra				
Superficie lorda coperta <i>Vani principali</i>	155,00	1,00		155,00
Superfici esterne di ornamento <i>Terrazza a livello</i>	315,40	Fino a 25 m²	0,30	36,54
		Oltre 25 m²	0,10	
Area esterna pertinenziale scoperta				
Superfici esterne di ornamento <i>Giardino di pertinenza</i>	167,00	Fino a 25 m²	0,10	5,34
		Oltre 25 m²	0,02	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 3				208,45

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" a cura dell'Agenzia del Territorio.

Assumendo un valore di locazione medio tra quelli forniti dall'OMI pari a 5,40 €/m², si ha:

reddito lordo mensile = 5,40 €/m² x 208,45 m² = 1.125,63 €

da cui il reddito lordo annuale sarà dato da:

$$R_L = 1.125,63 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = 13.507,56 \text{ €}$$

Tale somma dovrà essere depurata dalle aliquote annue di spese e passività ordinariamente afferenti al proprietario, allo scopo di pervenire al più probabile **reddito netto annuale**.

Tali spese possono essere così riassunte nella tabella che segue:

Detrazioni	Val. min %	Val. max %	Subject
Spese di manutenzioni ordinaria e straordinaria	3,00 %	6,00 %	4,50 %
Spese per servizi e amministrazione	2,00 %	3,50 %	3,00 %
Alee per sfitti e inagibilità	-	2,00 %	2,00 %
Spese per assicurazioni	1,00 %	2,50 %	1,00 %
Aliquote di ammortamento	0,50 %	5,00 %	3,00 %
Aliquote per imposte e tasse	10,00 %	30,00 %	20,00 %
TOTALE			33,50%

(Si veda M. Orefice, L. Orefice, *Estimo civile*, Torino 2014)

Pertanto il reddito annuale netto (Rn) sarà dato da:

$$R_n = 13.507,56 \text{ €} - (13.507,56 \times 0,335) = 8.982,53 \text{ €}$$

Per il calcolo del saggio medio si è fatto riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

	Val. min %	Val. max %
Centri di grande dimensione	0,50	4,50
Centri di media dimensione	1,50	5,50
Centri di limitata dimensione	2,00	6,00

(Si veda M. Orefice, L. Orefice, *Estimo civile*, Torino 2014)

Per il Comune di Monopoli si è scelto un saggio di capitalizzazione medio pari al 4,00%, ricomprendendo Monopoli nei centri di piccola/media dimensione alla luce dei suoi 47.847 abitanti (fonte: ISTAT al 01/01/2024).

Partendo dal saggio medio, è possibile analizzare una serie di *aggiunte* e *detrazioni* (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche positive o negative della specifica unità immobiliare) che agiscono ciascuna con segno positivo o negativo su tale saggio medio.

Le caratteristiche che più sensibilmente appaiono intervenire sulla definizione dello specifico saggio, si è come suggerite da Orefice, sono le seguenti:

CARATTERISTICHE	% dell'Orefice	Aggiunte	Detrazioni
Posizionali estrinseche			
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	±0,70 %	0,00 %	-0,50 %
Presenza di attrezzature collettive mercati, edifici pubblici, ecc.) pedonale.	±0,70 %	0,00 %	-0,50 %

TRIBUNALE DI BARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°304/2024 R.G.E.

ELABORATO PERITALE - LOTTO 3

Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	±0,70 %	0,00 %	-0,20 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	±0,70 %	0,00 %	-0,50 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	±0,70 %	0,00 %	-0,20 %
Posizionali intrinseche			
Caratteristiche di panoramicità	±0,70 %	0,00 %	-0,20 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	±0,70 %	+0,20 %	0,00 %
Quota rispetto al piano stradale	±0,70 %	+0,30 %	0,00 %
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	±0,70 %	+0,30%	0,00 %
Tecnologiche			
Grado di rifinitura interna ed esterna livello tecnologico e di efficienza dei servizi	±0,40 %	+0,30 %	0,00 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	±0,40 %	0,00 %	-0,10 %
Età dell'edificio	±0,40 %	0,00 %	-0,20 %
Produttive			
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	±0,20 %	0,00 %	0,00 %
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	±2,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTALE		+1,00 %	-2,40%

(Si veda M. Orefice, L. Orefice, *Estimo civile*, Torino 2014)

Pertanto il saggio di capitalizzazione netto sarà dato da:

$$r = \text{saggio medio (+) aggiunte (-) detrazioni} = (4,00 + 1,00 - 2,40)\% = 2,60\%$$

Il valore di stima è quindi dato dalla seguente formula:

$$V = Rn/r = 8.982,53 \text{ €} / 2,60\% = 345.481,92 \text{ €}$$

Dalla stima sopra riportata dovrà essere decurtato il costo relativo alla definizione degli illeciti edilizi valutato complessivamente nella misura di € 13.000,00:

$$V = 345.481,92 \text{ €} - 13.000,00 \text{ €} = 332.481,92 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 332.481,92 \text{ €} - 15\% = 332.481,92 \text{ €} - 49.872,29 \text{ €} = 282.609,63 \text{ €}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare:

$$V = 280.000,00 \text{ €}$$

(Euro duecentottantamila/00)

15. Conclusione

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione del Magistrato per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza

Monopoli, 21/12/2024

In fede

Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

Elenco allegati

Allegato n°1: Copia fotostatica del provvedimento di nomina dell'Esperto;

Allegato n°2: Copia fotostatica della corrispondenza con [REDACTED];

Lotto 1

Allegato n°3: Documentazione catastale:

3/a Visura storica per immobile Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 5;

3/b Planimetria catastale Foglio 120, P.IIa 130 Sub. 5;

3/c Estratto di mappa catastale Foglio 120, P.IIa 130;

3/d Visura storica per immobile Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 1;

3/e Visura storica per immobile Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 2;

3/f Visura storica per immobile Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 3;

3/g Visura storica per immobile Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 4

Allegato n°4: Elaborati grafici: Tavola unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare a destinazione abitativa sita nel Comune di Monopoli (Ba), alla C.da Impalata n.c. composta da vani principali a trullo al piano terra con pertinenziale corpo di fabbrica adibito a tavernetta al piano terra e locale macchine e cisterna al piano interrato, compresa l'area esterna coperta, scoperta e piscina – piano terra e interrato – scala 1:100;

Allegato n°5: Documentazione fotografica;

Allegato n°6: Copia fotostatica dell'attestato di prestazione energetica a firma del certificatore [REDACTED];

Allegato n°7: Pratiche edilizie:

7/a Copia fotostatica del Permesso di Costruzione pratica n. 591 rilasciata in data 12/03/1969;

7/b Copia fotostatica della Concessione edilizia in sanatoria pratica n. 2399/C.E. rilasciata in data 03/09/1993;

7/c Copia fotostatica del Condono edilizio pratica n. 1173/CE-Bis del 05/04/1995;

7/d Copia fotostatica della DIA n. 14449 del 19/05/1995;

7/e Copia fotostatica della Concessione edilizia pratica n. 12832 rilasciata in data 10/04/1996;

7/f Copia fotostatica dell'Autorizzazione edilizia pratica n. 1411/A del 19/12/1996;

Allegato n°8: Titoli di provenienza:

Copia fotostatica dell'Atto di compravendita per Notaio Cesare CERASI Rep. 30684 del 01/02/1990;

Allegato n°9: Comparabili:

9/a Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Stefania ERRICO Rep. n. 22623 del 11.10.2023;

9/b Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Roberto CARINO Rep. n. 148575 del 23.10.2023;

Lotto 2

Allegato n°10: Documentazione catastale:

10/a Visura storica per immobile Foglio 3, P.Illa 125, Sub. 1;

10/b Planimetria catastale Foglio 3, P.Illa 125 Sub. 1;

10/c Elaborato planimetrico Foglio 3, P.Illa 125;

10/d Estratto di mappa catastale Foglio 3, P.Illa 125;

Allegato n°11: Elaborati grafici:

11/a Tavola 1 Rilievo architettonico dell'abitazione in villa sita nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/c composta da abitazione semindipendente distribuita su quattro livelli con pertinenziale area esterna - Planimetria piano interrato – scala 1:100;

11/b Tavola 2 Rilievo architettonico dell'abitazione in villa sita nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/c composta da abitazione semindipendente distribuita su quattro livelli con pertinenziale area esterna - Planimetria piano seminterrato – scala 1:100;

11/c Tavola 3 Rilievo architettonico dell'abitazione in villa sita nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/c composta da abitazione semindipendente distribuita su quattro livelli con pertinenziale area esterna - Planimetria piano rialzato – scala 1:100;

11/d Tavola 4 Rilievo architettonico dell'abitazione in villa sita nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/c composta da abitazione semindipendente distribuita su quattro livelli con pertinenziale area esterna - Planimetria piano primo – scala 1:100;

Allegato n°12: Documentazione fotografica;

Allegato n°13: Copia fotostatica dell'attestato di prestazione energetica a firma del certificatore [REDACTED]

Allegato n°14: Pratiche edilizie:

14/a Copia fotostatica della concessione edilizia pratica n. 8775 rilasciata in data 06/10/1987;

14/b Copia fotostatica della concessione edilizia pratica n. 9495 rilasciata in data 19/07/1989;

14/c Copia fotostatica della concessione edilizia in variante pratica n. 10558 rilasciata in data 29/01/1991;

Allegato n°15: Agibilità:

Copia fotostatica dell'autorizzazione di agibilità rilasciato in data 06/12/1991;

Allegato n°16: Titoli di provenienza:

Copia fotostatica dell'Atto di compravendita per Notaio Cesare CERASI Rep. 26061 del

10/02/1988;

Lotto 3

Allegato n°17: Documentazione catastale:

17/a Visura storica per immobile Foglio 3, P.IIa 125, Sub. 2;

17/b Planimetria catastale Foglio 3, P.IIa 125, Sub. 2;

17/c Elaborato planimetrico Foglio 3, P.IIa 125;

17/d Estratto di mappa catastale Foglio 3, P.IIa 125;

Allegato n°18: elaborati grafici:

18/a Tavola 1 Rilievo architettonico dell'abitazione in villa sita nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/d composta da abitazione semindipendente al piano terra con pertinenziale area esterna scoperta e cantinola al piano interrato - planimetria piano interrato – scala 1:100; **1**

18/b Lotto 3 - Tavola 2 Rilievo architettonico dell'abitazione in villa sita nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/d composta da abitazione semindipendente al piano terra con pertinenziale area esterna scoperta e cantinola al piano interrato - planimetria piano terra – scala 1:100;

Allegato n°19: Documentazione fotografica;

Allegato n°20: Copia fotostatica dell'attestato di prestazione energetica a firma del certificatore [REDACTED]

Allegato n°21: Pratiche edilizie:

21/a Copia fotostatica della concessione edilizia pratica n. 8775 rilasciata in data 06/10/1987;

21/b Copia fotostatica della concessione edilizia pratica n. 9495 rilasciata in data 19/07/1989;

21/c Copia fotostatica della concessione edilizia in variante pratica n. 10558 rilasciata in data 29/01/1991;

21/d Copia fotostatica della DIA n. 30984 del 06/12/2005;

Allegato n°22: Agibilità - Copia fotostatica del certificato di agibilità rilasciato in data 06/12/1991;

Allegato n°23: Titoli di provenienza - Copia fotostatica dell'Atto di compravendita per Notaio Cesare CERASI Rep. 26061 del 10/02/1988;

Lotto 4

Allegato n°24: Documentazione catastale:

24/a Visura storica per immobile – Foglio 3, P.IIa 125, Sub. 3;

24/b Planimetria catastale Foglio 3, P.IIa 125, Sub. 3;

24/c Elaborato planimetrico Foglio 3, P.IIa 125;

24/d Estratto di mappa catastale Foglio 3, P.IIa 125;

Allegato n°25: elaborati grafici:

Tavola unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare a destinazione industriale adibita a "locale per i complessi di misura" sita nel Comune di Monopoli (Ba), al Viale Aldo

Moro n.c. - piano terra – scala 1:100;

Allegato n°26: Documentazione fotografica;

Allegato n°27: Pratiche edilizie:

27/a Copia fotostatica della concessione edilizia pratica n. 8775 rilasciata in data 06/10/1987;

27/b Copia fotostatica della concessione edilizia pratica n. 9495 rilasciata in data 19/07/1989;

27/c Copia fotostatica della concessione edilizia in variante pratica n. 10558 rilasciata in data 29/01/1991;

Allegato n°28: Agibilità - Copia fotostatica del certificato di agibilità rilasciato in data 06/12/1991;

Allegato n°29: Titoli di provenienza - Copia fotostatica dell'Atto di compravendita per Notaio Cesare CERASI Rep. 26061 del 10/02/1988;