

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE® **RG ESEC. n° 411/2021**

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. Dr.ssa M. CAVALLO

Promosso da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BCC degli ULIVI TERRA di BARI soc coop

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE DI
STIMA IMMOBILIARE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Dino Mongelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCH. BERNARDINO MONGELLI – CORSO A. DE GASPERI 378/A – 70125 – BARI

– TEL/FAX 0805575124 – MOB. 333 6194640 –

e – mail: mongellidi@libero.it – P.E.C. bernardino.mongelli@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 30 maggio 2022 sono stato nominato Esperto Stimatore per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G. ESEC. N. 411/2021 dal Giudice dell'esecuzione, in data 05 giugno 2022 ho trasmesso per via telematica il relativo Atto di Giuramento e Accettazione dell'Incarico di Esperto Stimatore, per rispondere al quesito posto dal G.E. con le finalità e le modalità stabilite, secondo le seguenti disposizioni:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

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 and 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 ogni caso, al mancato riscontro di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI – mongellidi@libero.it

pag 1 di 30

pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

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);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, 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 comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), 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

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI – mongellidi@libero.it

pag 2 di 30

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettuare 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, verificare 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, verificare 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 eseguita 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, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI – mongellidi@libero.it

pag 3 di 30

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 allegghi 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;

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI – mongellidi@libero.it

pag 4 di 30



- 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto

- A) *in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.*

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

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI – mongellidi@libero.it

pag 5 di 30

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

- il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva relativa agli immobili pignorati; con riferimento alla trascrizione del 30/11/2021 - Registro Particolare 43573 Registro Generale 58428, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.6176 del 08/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, la certificazione notarile presentata dal creditore procedente per gli immobili pignorati risale a Atto di compravendita dell'11/06/2001, per l'acquisto dei suoli sui quali sono stati edificati gli immobili pignorati, in Catasto Terreni del Comune di Modugno (BA) alla Contrada Paradiso, al foglio 21 particelle 493-495 e al foglio 22 particelle 334-337, pervenuti al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni, dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale e dei Servizi Reali alle Imprese di Bari, a rogito notaio Paolo Marcantonio di Bari, Repertorio n.111177, trascritto il 05/07/2021 ai nn.26513/18837.

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);

- nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente sono riportati i dati catastali storici e attuali degli immobili pignorati;

- 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.

- il creditore procedente non ha depositato certificazione di stato civile dell'esecutato;
- come riportato nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del 24.10.2022 (vedi Allegato 2), trasmesso a mezzo pec all'Esperto Stimatore dal Comune di Bitonto, l'esecutato [REDACTED] nato il [REDACTED] in data [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED], nata il [REDACTED] con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni; con provvedimento del Tribunale di Bari n.17147/RG/2018 in data 26.02.2019, depositato in

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI - mongellidi@libero.it

pag 6 di 30

cancelleria in data 06.03.2019 è stata omologata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

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;

1) a seguito di comunicazione di accesso inviata all'esecuto a mezzo racc. A/R del 17.06.2022, è stato eseguito il primo accesso presso gli immobili pignorati in data 28.06.2022, come riportato nel verbale di sopralluogo (vedi Allegato 1).

Dalle verifiche eseguite nel corso del sopralluogo svolto presso gli immobili pignorati, si evince che la natura e le caratteristiche dei beni pignorati indicano l'opportunità di considerare un unico lotto di vendita, denominato **LOTTO 1**, composto da n.7 unità immobiliari che compongono un fabbricato qui denominato Complesso Artigianale R, sito nella Zona ASI del Comune di Modugno.

Nel **LOTTO 1** si distinguono le seguenti un'unità immobiliari:

1.A1 - Capannone A1, unità immobiliare con accesso autonomo al piano terra, censita al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al Fg. 22 - p.la 436 - subalterno 3 - categoria D/1 - rendita di € 1.466,00 - Via Degli Imbianchini n. SNC - Piano T (Allegato 3).

Verso l'interno, il **Capannone A1** è confinante a nordovest e a sudest con altre unità immobiliari della stessa proprietà, a nordest con fabbricato contermini di altra proprietà; verso l'esterno, il **Capannone A1** è confinante a sudovest con pertinenza scoperta comune della stessa proprietà (Allegato 5 e Elaborato Grafico **A1 Lotto 1**, Allegato 6);

1.A2 - Capannone A2, unità immobiliare con accesso autonomo al piano terra, censita al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al Fg. 22 - p.la 436 - subalterno 4 - categoria D/1 - rendita di € 1.618,00 - Via Degli Imbianchini n. SNC - Piano T (Allegato 3).

Verso l'interno, il **Capannone A2** è confinante a nordovest con altra unità immobiliare della stessa proprietà, a nordest e a sudest con fabbricati contermini di altre proprietà; verso l'esterno, il **Capannone A2** è confinante a sudovest con pertinenza scoperta comune della stessa proprietà (Allegato 5 e Elaborato Grafico **A2 Lotto 1**, Allegato 6);

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI - mongellidi@libero.it

pag 7 di 30

1.B1 - Ufficio B1, unità immobiliare con accesso autonomo al piano terra, censita al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al Fg. 22 - p.lla 436 - subalterno 5 - categoria A/10 - rendita di € 1.363,45 - Via Dei Muratori n.5 - Piano T (Allegato 3).

Verso l'interno, l'**Ufficio B1** è confinante a sudest con altra unità immobiliare della stessa proprietà; verso l'esterno, l'**Ufficio B1** è confinante a sudovest con pertinenza coperta e con scala comune della stessa proprietà, a nordovest con area scoperta comune della stessa proprietà e a nordest con pertinenza scoperta di immobile contermini di altra proprietà (vedi Allegato 5 e Elaborato Grafico **B1 Lotto 1**, Allegato 6);

1.B2 - Ufficio B2, unità immobiliare con accesso autonomo al piano terra, censita al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al Fg. 22 - p.lla 436 - subalterno 6 - categoria A/10 - rendita di € 1.859,24 - Via Dei Muratori n.7 - Piano T-1 (Allegato 3).

Verso l'interno, l'**Ufficio B2** è confinante a sudest e a sudovest con altre unità immobiliari della stessa proprietà e con scala comune; verso l'esterno, l'**Ufficio B2** è confinante a nordovest con pertinenza scoperta comune della stessa proprietà, e a nordest con pertinenza scoperta di immobile contermini di altra proprietà (vedi Allegato 5 e Elaborato Grafico **B2 Lotto 1**, Allegato 6);

1.C1 - Abitazione C1, unità immobiliare con accesso autonomo al 1° piano, censita al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al Fg. 22 - p.lla 436 - subalterno 7 - categoria A/2 - classe 1 - consistenza - 6,5 vani - rendita di € 604,25 - Via Dei Muratori n.5 - Piano 1 (Allegato 3).

Verso l'interno, l'**Abitazione C1** è confinante a nordest con scala comune, a nordest e a sudest con altre unità immobiliari della stessa proprietà comprese nello stesso fabbricato; verso l'esterno, l'**Abitazione C1** è confinante a nordovest e a sudovest con area scoperta comune della stessa proprietà (Allegato 5 e Elaborato Grafico **C1 Lotto 1**, Allegato 6);

1.D1 - Area D1, bene comune non censibile con accesso autonomo al piano terra, censita al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al Fg. 22 - p.lla 436 - subalterno 2 - Via Dei Muratori n.5 - Piano T (Allegato 3).

Verso l'esterno, l'**Area D1** è confinante a nordest e a sudest con aree scoperte pertinenza di fabbricati contermini di altre proprietà, a nordovest e a sudovest è confinante rispettivamente con Via dei Muratori e con Via degli Imbianchini (vedi Allegato 5 e Elaborato Grafico **1 Lotto 1**, Allegato 6);

1.D2 - Lastrico Solare D2, unità immobiliare con accesso autonomo, al 2° piano, censita al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al Fg. 22 - p.III 436 - subalterno 8 - categoria F/5 - consistenza mq 920 - Via Dei Muratori n.5 - Piano 2 (Allegato 3).

Verso l'esterno, il **Lastrico Solare D2** è confinante a nordest e a sudest con fabbricati contermini e aree scoperte di pertinenza di altre proprietà, a nordovest e a sudovest è confinante con area scoperta comune della stessa proprietà (vedi Allegato 5 e Elaborato Grafico **1 Lotto 1**, Allegato 6);

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 (operazioni esenti da imposta) 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;*

2) **LOTTO 1:**

- Il **Complesso Artigianale R**, sito in Zona ASI del Comune di Modugno, si colloca in posizione d'angolo tra Via dei Muratori e Via degli Imbianchini, con accesso carrabile e accesso pedonale rispettivamente ai civici n.5 e n.7 di Via Muratori; in prossimità della zona d'angolo, l'ampia apertura dell'accesso carrabile immette direttamente nell'area esterna di uso comune denominata **Area D1**, che si estende in continuità sui lati a nordovest e a sudovest, con viabilità interna di comoda ampiezza per l'accesso diretto al **Capannone A1** e al **Capannone A2** affiancati sul lato nordovest, con zone di parcheggio auto e sistemazioni a verde; l'accesso pedonale immette sul percorso che attraversa la zona delle sistemazioni a verde sul fronte nordovest, antistanti al corpo di fabbrica in cui si dispongono gli **Uffici B1** con accesso diretto al piano terra, e gli **Uffici B2** con accesso autonomo al 1° piano; all'estremità del corpo di fabbrica degli **Uffici** si colloca in posizione d'angolo il corpo di fabbrica che comprende l'**Abitazione C1** al 1° piano, e il piazzale-porticato sottostante che si attesta su di un lato al **Capannone A1**, mentre sul lato opposto si dispone la scala aperta che collega al 1° e al 2° piano, con accesso diretto anche al **Lastrico Solare D2**.

Il **Complesso Artigianale R**, si estende su un'area di superficie totale pari a mq 1.602 che comprende fabbricati su superficie coperta di mq 920 (Elaborato Grafico **1 Lotto 1** Allegato 6).

Le superfici sono state valutate sulla base dei grafici del progetto assentito, dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali e con l'utilizzo di programmi digitali.

Per la vendita del Lotto 1, formato da n.7 unità immobiliari con rispettivo accesso autonomo comprese in un edificio sito in Zona ASI del Comune di Modugno, su cui insiste attuale diritto di proprietà per 1/1 di [REDACTED], nato a [REDACTED] e coniugato in regime di separazione dei beni, **il prezzo base per il diritto di proprietà per 1/1 del Lotto 1, è determinato pari a € 825.000,00** (con oneri di regolarizzazione urbanistica amministrativa del lotto di vendita denominato Lotto 1 posti a carico dell'acquirente, stimati d'importo complessivo pari a circa € 3.000,00).

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;*

3) **LOTTO 1:** Trattasi di costruzioni iniziate in data non antecedente al 2 settembre 1967.

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare 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;*

4) **LOTTO 1:**

gli immobili pignorati corrispondono a un fabbricato che comprende due capannoni, un corpo di fabbrica su due livelli per uffici, e un'abitazione al 1° piano con sottostante piazzale porticato, che nell'insieme formano il qui denominato Complesso Artigianale R, la cui costruzione è stata eseguita in fasi successive, a partire dalla Concessione Edilizia n.67/2000 del 22.05.2000 per "costruzione di capannone destinato ad attività artigianale

in zona artigianale A.S.I. Bari-Modugno", cui segue variante in corso d'opera con Concessione Edilizia n.146/2001 del 08.10.2001; per entrambi i titoli urbanistici citati segue certificazione di abitabilità del 05.06.2003: "capannone e annessi uffici e servizi per attività artigianale per Su = 480 mq circa"; a ciò segue PdC n.71/2007 rilasciato il 17.05.2007 per "modifiche interne uffici piano terra capannone esistente, ampliamento capannone artigianale con palazzina costituita da piano terra pilotis e piano primo ad abitazione"; poi segue pratica di PdC n.38/2014 e PdC in sanatoria n.23/2016 per difformità rispetto al progetto assentito e per opere di completamento a farsi, che si conclude con trasmissione di Segnalazione Certificata di Agibilità del 20.04.2019, che indica fine lavori in data 11.04.2019, e allega grafici di aggiornamento catastale del 26.09.2018 (vedi Allegato 4).

Le planimetrie catastali depositate con quest'ultimo aggiornamento costituiscono gli ultimi grafici in atti (Allegato 3), assimilabili a progetto assentito, e rispetto a essi si rilevano difformità per variazioni delle partizioni interne dovute alla mancata presenza di muratura del corridoio a piano terra (sub 5), in corrispondenza della scala interna che collega al 1° piano (sub 6), nonché, difformità per variazione delle partizioni interne dell'abitazione al 1° piano (sub 7) in corrispondenza delle murature che delimitano il disimpegno antistante gli accessi alla sala di soggiorno e alla stanza matrimoniale; si prevede quindi il relativo aggiornamento catastale, che deve estendersi alla correzione di toponomastica per i capannoni (sub 3 e 4) che riportano indirizzo d'accesso in Via degli Imbianchini; tutto ciò comporta la presentazione di pratiche edilizie SCIA per concessione in sanatoria ai sensi art. 37 DPR n.380/2001 con pagamento di sanzioni, costi per prestazioni professionali di tecnici abilitati per asseveramento opere e modello DOCFA, per cui si stima l'importo complessivo di regolarizzazione urbanistica amministrativa pari a € 3.000,00.

Si evidenzia che, come riportato sul contratto di locazione del 22.01.2019 (Allegato 2), il Capannone A1 è "provvisto di scaffalatura metallica calpestabile con scala"; ciò appare assimilabile a un soppalco mobile, di cui appare difficile riconoscere l'effettivo carico urbanistico, che non trova sussistenza con la rimozione della scaffalatura; bensì, in assenza di necessarie certificazioni che attestino la sicurezza d'uso e praticabilità della superficie calpestabile, pari a circa mq 65, si ritiene necessaria la rimozione del calpestio soprastante alla scaffalatura metallica.

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco*

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI – mongellidi@libero.it

pag 11 di 30

- 5) non vi sono terreni tra i beni pignorati;
- 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;*
- 6) è stata verificata la corrispondenza tra le risultanze catastali degli immobili pignorati e i dati specificati nella trascrizione del 30.11.2021 - Registro Particolare 43573 Registro Generale 58428, Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI BARI Rep. n.6176 del 08/09/2021, – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, sebbene l'unità negoziale riportata indichi l'unità immobiliare preesistente soppressa; è stata verificata la sussistenza, delle certificazioni APE degli immobili pignorati (Allegato 7);
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 7) da quanto è riportato nella documentazione dell'Agenzia del Territorio si rileva che, all'atto di notifica del pignoramento del 30.11.2021, la parte eseguita risultava intestataria dei beni pignorati dal 06.06.2002, per la quota di proprietà per 1/1;
- 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;*

8) in merito alla provenienza dei beni immobili pignorati, come riportato nella relazione notarile depositata dal creditore procedente, in accordo con quanto riportato nelle documentazioni dell'Agenzia del Territorio, con atto di compravendita dell'11.06.2001 a rogito Notaio Paolo Dimarcantonio Rep.111177, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 05.07.2001 ai nn.26513/18837, dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale e dei Servizi Reali alle Imprese di Bari è pervenuta al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e coniugato in regime di separazione dei beni, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Modugno, di natura T, distinte al Catasto Terreni al foglio 21 particelle 493 e 495 e al foglio 22 particelle 334 e 337; lo stesso proprietario ha quindi potuto edificare sui suoli elencati, con costituzione del 06.06.2002 in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al foglio 22 particella 436 subalterno 1, poi soppresso con variazione del 29.07.2015 per ampliamento e divisione, da cui derivano i subalterni 2-3-4-5-6 e le unità afferenti edificate in sopraelevazione, corrispondenti ai subalterni 7 e 8.

Come riportato sull'Ispezione Ipotecaria del 28/09/2022 (vedi Allegato 2), nel ventennio antecedente alla data del pignoramento del 30.11.2021 le unità immobiliari pignorate hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 02/04/2007 - Registro Particolare 13803 Registro Generale 20490, Pubblico ufficiale DEMICHELE ROBERTO Rep. n.7483/3599 del 22/03/2007, - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;
- TRASCRIZIONE del 02/04/2007 - Registro Particolare 13804 Registro Generale 20491, Pubblico ufficiale DEMICHELE ROBERTO Rep. n.7483/3599 del 22/03/2007, - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE;
- ISCRIZIONE del 11/07/2008 - Registro Particolare 6533 Registro Generale 32434, Pubblico ufficiale GUARAGNELLA CARLO Rep. n.102254/14170 del 09.07.2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; 1 Annotazione n.428 del 06/02/2014 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO FONDIARIO);
- ISCRIZIONE del 30/07/2012 - Registro Particolare 3528 Registro Generale 29598, Pubblico ufficiale SOMMA MICHELE Rep. n.66818/22110 del 27/07/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 01/10/2013 - Registro Particolare 24719 Registro Generale 33058, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI - SEZ. DIST. COMUNE DI MODUGNO Rep. n.706 del 12/07/2013, - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; 1 Annotazione n.1970 del 22/05/2014 (CANCELLAZIONE);

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI - mongellidi@libero.it

pag 13 di 30

- ISCRIZIONE del 30/07/2012 - Registro Particolare 6850 Registro Generale 43260, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Rep. n.113 del 05/05/2011 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; 1 Annotazione n.6393 del 25/11/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- TRASCRIZIONE del 30/11/2021 - Registro Particolare 43573 Registro Generale 58428, Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI BARI Rep. n.6176 del 08/09/2021, – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI_

Non si rileva sussistenza di formalità quali, oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e 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;*
- 9) allo stato attuale gli immobili pignorati compresi nel **LOTTO 1** non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né essi derivano da tali pesi, bensì, risultano essere nella piena proprietà del debitore esecutato;
- 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);*
- 10) **LOTTO 1**: VALORE ECONOMICO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Nel caso in esame, con riferimento ai dati specificati nella trascrizione del 30.11.2021 - Registro Particolare 43573 Registro Generale 58428, Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Rep. 6176 del 08.09.2021, – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, la stima del valore economico dei beni

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI – mongellidi@libero.it

pag 14 di 30

pignorati riguarda il fabbricato qui denominato Complesso Artigianale R, sito nella zona ASI di Modugno e attualmente distinto più unità immobiliari derivate dall'unità immobiliare riportata nella trascrizione citata, che formano nel loro insieme il lotto di vendita denominato LOTTO 1.

Infatti, sebbene ognuno dei reparti funzionali compresi nel Complesso Artigianale R corrisponda a una distinta unità immobiliare, dotata di accesso autonomo diretto, assume valore significativo l'equilibrio funzionale dell'impianto produttivo nel suo insieme, formato da manufatti di tipologia differente, con due unità autonome di dimensione analoga corrispondenti ai Capannoni A1 e A2 (Tipologia A), entrambe dotate di spazi adatti alle attività di produzione e deposito, cui si affiancano due unità autonome di dimensione analoga destinate alle attività di gestione amministrativa e commerciale, corrispondenti agli Uffici B1 e B2 (Tipologia B) disposti rispettivamente al piano terra e al 1° piano; ai manufatti per le attività di produzione si affianca il corpo di fabbrica destinato all'Abitazione C1 (Tipologia C), con accesso diretto al 1° piano, e sottostante piazzale-porticato; quest'ultimo, in continuità con l'area scoperta comune antistante al fabbricato, offre altresì utile supporto per le attività di scarico e movimentazione delle merci.

Occorre evidenziare che tale assetto dell'impianto di produzione artigianale corrisponde al punto d'arrivo di un percorso avviato sulla base della prima Concessione Edilizia rilasciata nell'anno 2001, proseguito poi con ampliamenti e modifiche in fasi successive, infine concluso nell'anno 2019 con il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità, valida altresì come dichiarazione di fine lavori, e depositata contestualmente al contratto di locazione che dall'anno 2019 interessa l'insieme di tre unità immobiliari afferenti all'attività produttiva, corrispondenti al Capannone A1 e agli Uffici B1 e B2.

A tutto ciò si associa il grado apprezzabile dello stato di manutenzione dei manufatti riscontrato nella condizione attuale, e pur tenendo conto della natura non omogenea dei beni da stimare, per tipologia o epoca di realizzazione, emerge il fatto che ognuno di essi trova il grado di maggiore efficienza nell'assetto complessivo dell'impianto raggiunto in epoca recente; da ciò si evince l'incidenza minima del fattore di vetustà nelle valutazioni estimative dei beni in esame, e conferma l'opportunità di considerare un unico lotto di vendita.

Bensì, le caratteristiche del Complesso Artigianale R non corrispondono a un modello tipologico diffuso nell'ambito del mercato immobiliare locale, pertanto si procederà alle valutazioni estimative per le distinte tipologie dei beni, in applicazione della metodologia estimativa di comparazione applicando ponderati coefficienti di rivalutazione ai valori medi

riportati dalle banche dati del mercato immobiliare locale; inoltre, considerata la effettiva redditività attualmente sussistente per le unità immobiliari corrispondenti alle Tipologie A e B del Complesso Artigianale R, risulta utile altresì considerare la metodologia di capitalizzazione dei redditi, ed operare il confronto con i valori desunti per gli stessi beni mediante la metodologia di comparazione; infine, per la stima del valore economico del Complesso Artigianale R, al valore stimato per i manufatti per le attività di produzione e deposito, si sommerà il valore stimato per l'immobile corrispondente alla Tipologia C, ottenuto in applicazione della sola metodologia comparativa, sulla base dei valori medi rilevati dalle banche dati del mercato immobiliare locale per beni analoghi, cui applicare opportuni coefficienti di valutazione.

Per quanto riguarda la verifica della consistenza del Complesso Artigianale R, di area complessiva pari a mq 1.602,00, si espone quanto segue:

(vedi Elaborati Grafici, Allegato 6).

- la certificazione di abitabilità rilasciata il 05.06.2003 legittima le volumetrie realizzate sulla superficie di m (15,80 x 30,30) = mq 478,74;
- la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.AGI) depositata il 20.04.2019 dichiara altresì in data 11.04.2019 la fine lavori del progetto di ampliamento assentito con PdC n.23/2016, quindi le planimetrie delle singole unità immobiliari allegate alla pratica edilizia costituiscono l'ultimo titolo abilitativo acquisito, cui fare riferimento, per eventuali difformità rilevate nel confronto con la condizione dello stato dei luoghi;
- se si considera il Subalterno 8, che corrisponde al lastrico solare del fabbricato e misura superficie pari a mq 920, si ricava per differenza la superficie su cui insistono le volumetrie realizzate con l'intervento di ampliamento ultimato l'11.04.2019, pari a: mq (920 - 478,74) = mq 441,26;
- sulla sagoma complessiva delle nuove volumetrie realizzate si distingue la porzione corrispondente ai corpi di fabbrica della Tipologia A (capannoni), di superficie planimetrica rettangolare pari a m (15,65 x 18,50) = mq 289,52, mentre la restante superficie pari a mq 151,74 corrisponde alla sagoma del piazzale-porticato di uso comune a piano terra, ove si colloca la scala aperta, che collega al piano I° e dà accesso agli Uffici B2 e all'Abitazione C1 soprastante al piazzale-porticato.

Per lo svolgimento dell'Attività produttiva, e principalmente per le attività di carico e scarico di merci e prodotti correlate all'utilizzo dei capannoni industriali, assume ruolo

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI - mongellidi@libero.it

pag 16 di 30

determinante la dotazione dell'area esterna di uso comune, qui denominata Area D, presente nell'area del Complesso Artigianale R; considerando altresì il piazzale-porticato e l'area con sistemazioni a verde, l'area di pertinenza esterna corrisponde complessivamente al Subalterno 2, e pertanto, costituisce ulteriore elemento di valutazione estimativa, la cui superficie corrisponde alla differenza tra la misura dell'area totale pari a mq 1.602, e la superficie coperta individuata sulla proiezione del lastrico solare del fabbricato pari a mq 920 (Subalterno 8); cui si aggiunge la misura del piazzale-porticato compreso nel Subalterno 2, con superficie complessiva pari a:

Area D1 = mq (1602,00 - 920,00 + 151,74) = mq 833,74 cui corrisponde il valore della Superficie Commerciale SCD1 = mq 834.

Ai fini delle valutazioni estimative della Superficie Commerciale SCD1, si può ritenere congruo il valore unitario pari al 10% del valore unitario stimato per i beni di Tipologia A.

10.1 A - ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI: TIPOLOGIA A

- Capannone A1, unità immobiliare con accesso autonomo al piano terra, censita al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al Fg. 22 - p.lla 436 - subalterno 3 - categoria D/1 - rendita di € 1.466,00 - Via Degli Imbianchini n. SNC - Piano T (Allegato 3).

Verso l'interno, il Capannone A1 è confinante a nordovest e a sudest con altre unità immobiliari della stessa proprietà, a nordest con fabbricato contermini di altra proprietà; verso l'esterno, il Capannone A1 è confinante a sudovest con pertinenza scoperta comune della stessa proprietà (Allegato 5 e Elaborato Grafico A1 Lotto 1, Allegato 6);

- Capannone A2, unità immobiliare con accesso autonomo al piano terra, censita al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al Fg. 22 - p.lla 436 - subalterno 4 - categoria D/1 - rendita di € 1.618,00 - Via Degli Imbianchini n. SNC - Piano T (Allegato 3).

Verso l'interno, il Capannone A2 è confinante a nordovest con altra unità immobiliare della stessa proprietà, a nordest e a sudest con fabbricati contermini di altra proprietà; verso l'esterno, il Capannone A2 è confinante a sudovest con pertinenza scoperta comune della stessa proprietà (Allegato 5 e Elaborato Grafico A2 Lotto 1, Allegato 6);

10.2 A - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI: TIPOLOGIA A (Vedi Allegati 5 e 6)

- Il Capannone A1 ha accesso autonomo al piano terra dall'interno dell'area esterna comune denominata Area D1; esso è formato da due manufatti posti in continuità e

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI - mongellidi@libero.it

pag 17 di 30

collegati tra loro, di cui, il capannone realizzato per il primo impianto del Complesso Artigianale, risalente alla certificazione di abitabilità del 5 giugno 2003, e il capannone realizzato con il progetto di ampliamento che prende avvio sulla base del PdC n.71/2007; il manufatto realizzato in ampliamento prospetta verso l'esterno su due lati, è dotato di ampia apertura per accesso carrabile posta sul fronte d'ingresso prospiciente l'area scoperta comune, detta apertura misura larghezza pari a circa quattro metri, chiusa da infisso con struttura metallica su quattro ante apribili interamente, e anta centrale con passo d'uomo; al disopra dell'apertura d'accesso, sul fronte d'ingresso del Capannone A1 si estende una fascia di finestre a nastro con due ante apribili a vasistas. Una seconda apertura d'accesso dall'esterno, chiusa da saracinesca in ferro, dà accesso diretto al piazzale-porticato, utilizzabile anche per lo scarico merci. All'interno del Capannone A1, l'apertura che si pone sul lato opposto al fronte di ingresso immette direttamente all'interno del manufatto contiguo realizzato nel primo impianto, di minore altezza e dotato di lucernario alla quota di copertura; a piano terra, due aperture disposte sul lato interno collegano al fabbricato degli uffici, la prima dà accesso diretto al disimpegno che collega dall'interno agli Uffici B1, in posizione contigua, la seconda apertura dà accesso diretto al vano W.C., compreso anch'esso nel corpo di fabbrica contiguo; sullo stesso lato del Capannone A1, alla quota degli Uffici B2 al 1° piano è presente un'apertura che collega direttamente alla quota calpestabile soprastante alla scaffalatura con scala in ferro che si estende all'interno per circa mq 65 (vedi Elaborato Grafico A1 Lotto 1, Allegato 6);

- Il Capannone A2 ha accesso autonomo al piano terra dall'interno dell'area esterna comune denominata Area D1; esso è formato da due manufatti posti in continuità e collegati tra loro, di cui, il capannone realizzato per il primo impianto, risalente alla certificazione di abitabilità del 5 giugno 2003, e il capannone realizzato con il progetto di ampliamento del Complesso Artigianale che prende avvio sulla base del PdC n.71/2007; il manufatto realizzato in ampliamento prospetta verso l'esterno sul lato sudovest, è dotato di ampia apertura per accesso carrabile posta sul fronte prospiciente l'area scoperta comune, di larghezza pari a circa quattro metri, chiusa da infisso con struttura metallica su quattro ante apribili interamente, e anta centrale con passo d'uomo; al disopra dell'apertura d'accesso, sul fronte d'ingresso del Capannone A2 si estende una fascia di finestre a nastro con due ante apribili a vasistas. All'interno, alla destra di chi entra si dispone il vano ufficio con accesso diretto al vano W.C., la parete che si pone all'estremità opposta al fronte di ingresso presenta un'ampia apertura a struttura metallica, con sopraluce superiore e due ante scorrevoli sul passaggio centrale, che immette

ASTE GIUDIZIARIE®
direttamente nel capannone contiguo, di minore altezza e dotato di lucernario alla quota di copertura.

Le unità immobiliari del Complesso Artigianale R descritte nella Tipologia A corrispondono a un progetto unitario sviluppato in fasi successive, e presentano caratteristiche analoghe per epoca e tecnologia di costruzione, nonché per impianti, finiture e dotazioni accessorie; allo stesso modo, il Capannone A1 e il Capannone A2 si mostrano entrambi in buono stato di conservazione nella condizione attuale dello stato dei luoghi.

Sulla base dei rilievi metrici e fotografici degli immobili eseguiti in loco, delle documentazioni catastali, dei grafici allegati alle pratiche urbanistico-amministrative, e con l'utilizzo di programmi digitali, le Superfici Reali del Capannone A1 sono calcolate pari a complessivi mq 286,28 e con Superficie Commerciale SCA1 pari a mq 291 (vedi Elaborato Grafico A1 Lotto 1 (Allegato 6), mentre, le Superfici Reali del Capannone A2 sono calcolate pari a mq 319 e corrispondono alla Superficie Commerciale SCA2 (vedi Elaborato Grafico A2 Lotto 1, Allegato 6), infine, sommando la consistenza della Superficie Commerciale SCD1, da valutarsi pari al 10% del valore unitario dei beni di Tipologia A, per cui si ottiene:

$$\text{SCA} = \text{Superficie Commerciale Tipologia A} = \text{mq } (291 + 319 + 84) = \text{mq } 694.$$

10.3 A) - VALORE ECONOMICO DEI BENI: TIPOLOGIA A

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricadono gli immobili da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del Capannone A1 e del Capannone A2. Detti coefficienti sono poi stati applicati ai valori medi delle quotazioni di mercato dei beni immobili di caratteristiche analoghe presenti in zona, riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari presenti sul WEB.

Dai coefficienti di merito:

- K1 Coeff. per posizione e tipologia dell'edificio;
 - K2 Coeff. per qualità specifiche dell'immobile (dotazioni e servizi);
- da cui si ottiene il coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 = 1,02$.

1) Stima Sintetica:

PuM - Prezzo unitario medio di mercato €/mq per immobili simili presenti in zona (tipologia, epoca di costruzione) = €/mq 460,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = PuM x Kt = €/mq 460,00 x 1,02 = €/mq 470,00 (arr.to);

SCA - Superficie Commerciale Tipologia A = 694 mq;

VA - Valore sintetico di comparazione = PuS x **SCA** = €/mq 470,00 x 694 mq =

VA = Valore Sintetico di Comparazione - Beni Tipologia A = € 326.200,00 (arr.to)

10.1 **B** - ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI: TIPOLOGIA **B**

- Ufficio B1, unità immobiliare con accesso autonomo al piano terra, censita al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al Fg. 22 - p.lla 436 - sub 5 - categoria A/10 - rendita di € 1.363,45 - Via Dei Muratori n.5 - Piano T (Allegato 3).

Verso l'interno, l'Ufficio B1 è confinante a sudest con altra unità immobiliare della stessa proprietà; verso l'esterno, l'Ufficio B1 è confinante a sudovest con pertinenza coperta e con scala comune della stessa proprietà, a nordovest con area scoperta comune della stessa proprietà e a nordest con pertinenza scoperta di immobile contermini di altra proprietà (vedi Allegato 5 e Elaborato Grafico **B1 Lotto 1**, Allegato 6);

- Ufficio B2, unità immobiliare con accesso autonomo al piano terra, censita al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al Fg. 22 - p.lla 436 - sub 6 - categoria A/10 - rendita di € 1.859,24 - Via Dei Muratori n.7 - Piano T-1 (Allegato 3).

Verso l'interno, l'Ufficio B2 è confinante a sudest e a sudovest con altre unità immobiliari della stessa proprietà e con scala comune; verso l'esterno, l'Ufficio B2 è confinante a nordovest con pertinenza scoperta comune della stessa proprietà, e a nordest con pertinenza scoperta di immobile contermini di altra proprietà (vedi Allegato 5 e Elaborato Grafico **B2 Lotto 1**, Allegato 6);

10.2 **B** - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI: TIPOLOGIA **B** (Vedi Allegati 5 e 6)

Nella condizione attuale dello stato dei luoghi del Complesso Artigianale R, gli Uffici B1 e gli Uffici B2 sono collegati tra loro mediante la scala interna che si pone all'estremità dei rispettivi corridoi di distribuzione, che al piano terra si trova in posizione prossima ai servizi per disabili ivi presenti.

- Gli Uffici B1 a piano terra hanno accesso diretto dall'interno dell'area esterna comune denominata Area D1; in posizione centrale sul fronte nordest, il vano d'ingresso immette direttamente sul corridoio interno, da cui si accede a due sale disposte sullo stesso fronte esterno, di cui una è dotata di vetrata a tutta altezza, e l'altra presenta finestra a nastro su due lati, in posizione angolare sul piazzale-porticato, a questa si affianca il vano W.C. con



finestra, che si pone all'estremità del corridoio e fronteggia il vano-ripostiglio situato all'estremità opposta, infine, sul lato interno del corridoio si dispone l'accesso diretto all'ufficio più ampio, anch'esso con finestra a nastro sul piazzale-porticato, e l'accesso a un disimpegno che immette direttamente all'interno del Capannone A1.

- Gli Uffici B2 al 1° piano hanno accesso autonomo diretto dal vano della scala aperta che diparte dall'interno del piazzale-porticato al piano terra; il vano d'ingresso corrisponde alla sala di front-office da cui si accede direttamente al corridoio interno, che dà accesso diretto a tre uffici con finestre a nastro sul fronte nordovest, di cui due di essi sono dotati di vano W.C. ad aerazione forzata, con accesso diretto dall'interno, inoltre, sul corridoio si dispone altresì l'accesso diretto al disimpegno antistante a un terzo vano W.C., cui si affianca il vano della scala interna che collega alla zona-servizi posta all'estremità del corridoio al piano terra; all'interno della sala di front-office è presente un'apertura con infisso vetrato che collega direttamente alla quota di calpestio al disopra della scaffalatura con scala in ferro posizionata all'interno del Capannone A1, ove si configura una zona di assimilabile a soppalco per deposito, che tuttavia è da considerarsi amovibile con la rimozione della stessa *scaffalatura metallica calpestabile con scala*, indicata nel contratto di locazione del 22.01.2019 (Allegato 2).

Le unità immobiliari del Complesso Artigianale R descritte nella Tipologia B corrispondono al progetto unitario realizzato nel primo impianto, e presentano caratteristiche analoghe per epoca e tecnologia di costruzione, nonché per impianti, rinnovati in epoca più recente con impianto termico alimentato da pompe di calore, oltre che per qualità di finiture e dotazioni accessorie; allo stesso modo, entrambi gli Uffici B1 e gli Uffici B2 si mostrano in buono stato di conservazione nella condizione attuale dello stato dei luoghi.

Sulla base dei rilievi metrici e fotografici degli immobili eseguiti in loco, delle documentazioni catastali, dei grafici allegati alle pratiche urbanistico-amministrative, e con l'utilizzo di programmi digitali, le Superfici Reali dell'Ufficio B1 (Subalterno 5), sono calcolate con misura totale pari a mq 133,12 e Superficie Commerciale **SCB1** pari a mq 133 (vedi Elaborato Grafico B1 Lotto 1 (Allegato 6), mentre, le Superfici Reali dell'Ufficio B2 (Subalterno 6) sono calcolate pari a mq 162,74 e con Superficie Commerciale **SCB2** pari a mq 175 (vedi Elaborato Grafico B2 Lotto 1, Allegato 6), per cui si ottiene:

$$\text{SCB} = \text{Superficie Commerciale Tipologia B} = \text{mq } (133 + 175) = \text{mq } 308.$$

10.3 B) - VALORE ECONOMICO DEI BENI: TIPOLOGIA B

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricadono gli immobili da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K , riferiti alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'Ufficio B1 e dell'Ufficio B2. Detti coefficienti sono poi stati applicati ai valori medi delle quotazioni di mercato dei beni immobili di caratteristiche analoghe presenti in zona, riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari presenti sul WEB.

Dai coefficienti di merito:

- $K1$ Coeff. per posizione e tipologia dell'edificio;
 - $K2$ Coeff. per qualità specifiche dell'immobile (dotazioni e servizi);
- da cui si ottiene il coefficiente di adeguamento totale $K_t = K1 \times K2 = 1,02$.

1) Stima Sintetica:

PuM - Prezzo unitario medio di mercato €/mq per immobili simili presenti in zona (tipologia, epoca di costruzione) = €/mq 1.200,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = $PuM \times K_t = \text{€/mq } 1.200,00 \times 1,02 = \text{€/mq } 1.225,00$ (arr.to);

SCB - Superficie Commerciale Tipologia B = 308 mq;

VB - Valore Sintetico di comparazione = $PuS \times \text{SCB} = \text{€/mq } 1.225,00 \times 308 \text{ mq} =$

VB = Valore Sintetico di Comparazione - Beni Tipologia B = € 377.300,00

Dalla somma dei valori **VA+VB** ottenuti con l'applicazione della metodologia sintetica comparativa, per la valutazione economica delle parti del Complesso Artigianale R corrispondenti alle Tipologie A e B,

si ottiene:

V1AB = Valore Sintetico di Comparazione Beni Tipologia AB = € 703.500,00

2) Stima Analitica:

Nel caso in esame, si rileva sussistenza di un contratto di locazione con canone mensile di € 3000,00, che interessa le unità immobiliari dei Subalterni 3-5-6 compresi nel Complesso Artigianale R, e corrispondono rispettivamente a:

- Capannone A1 di Superficie Commerciale **SCA1** = mq 291;
- Ufficio B1 di Superficie Commerciale **SCB1** = mq 133;
- Ufficio B2 di Superficie Commerciale **SCB2** = mq 175.

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI – mongellidi@libero.it

pag 22 di 30

Da ciò si evince che il Capannone A1 occupa circa il 44,5% della superficie commerciale complessiva data in locazione, e considerando che il valore unitario stimato per i beni di Tipologia A risulta pari a circa il 38,5% del valore unitario stimato per i beni di Tipologia B si desume che, per il canone mensile di € 3.000,00, il valore unitario di locazione €/mq/mese per la quota relativa ai beni di Tipologia A è stimabile pari a circa 1,8 €/mq/mese, per cui è possibile desumere il valore del canone di locazione esteso anche al Subalterno 4, di Superficie Commerciale SCA2 = mq 319, con importo stimato per:

Canone Mensile Tipologie A e B del Complesso Artigianale R = € 3.600,00

per cui si calcola:

$RLa = \text{Rendita Lorda annua} = 12 \times € 3.600,00 = € 43.200,00$

$RNa = \text{Rendita Netta annua (detratte spese di manutenzione)} = RLa \times 0,90 = € 38.880,00$

Calcolato altresì

$ICm = \text{Indice di Capitalizz. medio (su beni analoghi in zona E3-E1 Modugno)} = 0,0443$

si ottiene:

$V2AB = RNa / ICm = \text{Valore Analitico di Capitalizz. Beni Tipologia AB} = € 877.700,00$

Dal confronto dei valori V1AB e V2AB ottenuti rispettivamente con l'applicazione della metodologia sintetica comparativa e con l'applicazione della metodologia analitica di capitalizzazione dei redditi, per la valutazione economica delle parti del Complesso Artigianale R corrispondenti alle Tipologie A e B,

si ottiene:

$VAB = \text{Valore - Beni di Tipologia AB} = (V1AB + V2AB) / 2 = € 790.600,00$

10.1C - ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI: TIPOLOGIA C

- Abitazione C1, unità immobiliare con accesso autonomo al 1° piano, censita al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al Fg. 22 - p.la 436 - sub 7 - categoria A/2 - classe 1 - consistenza - 6,5 vani - rendita di € 604,25 - Via Dei Muratori n.5 - Piano 1 (Allegato 3).

Verso l'interno, l'Abitazione C1 è confinante a nordest con scala comune, a nordest e a sudest con altre unità immobiliari della stessa proprietà comprese nello steso fabbricato; verso l'esterno, l'Abitazione C1 è confinante a nordovest e a sudovest con area scoperta comune della stessa proprietà (Allegato 5 e Elaborato Grafico C1 Lotto 1, Allegato 6);



10.2 C - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI: TIPOLOGIA C (Vedi Allegati 5 e 6)

- L'Abitazione C1 al 1° piano ha accesso autonomo diretto dal vano della scala aperta che diparte dall'interno del piazzale-porticato al piano terra; la porta d'ingresso immette direttamente nel disimpegno-corridoio, che da un lato si pone in continuità con la zona cucina, dotata di porta finestra sul fronte nordest e con accesso diretto al vano lavanderia dotato di finestrino sulla scala aperta di uso comune; sullo stesso lato del disimpegno-corridoio si dispone l'accesso diretto all'ampia sala di soggiorno, in posizione d'angolo, dotata di porta-finestra su entrambi i lati nordovest e sudovest; con accesso diretto all'estremità del corridoio, sul fronte sudovest si affianca la stanza matrimoniale, di maggiore ampiezza, dotata di finestra e porta-finestra sul fronte sudovest, con accesso diretto dall'interno al vano bagno, che presenta pareti rivestite con lastre ceramiche ad altezze differenti, completo di box-doccia di tipo doppio e impianto di aerazione forzata; il secondo vano bagno si affianca al precedente, con dotazioni analoghe e analogo tenore delle finiture, bensì dotato di lucernario motorizzato con telecomando, e accessibile direttamente dal disimpegno-corridoio, ove si affianca a esso la stanza doppia con finestra d'aerazione sulla scala aperta.

Nella condizione attuale dello stato dei luoghi, l'Abitazione C1 si presenta in buone condizioni, ed esprime il carattere di una dimora concepita secondo modelli di epoca recente, con apprezzabile grado di qualità; l'impianto termico è alimentato da pompe di calore, gli infissi interni sono in legno verniciato, con differenti tipologie di apertura, gli infissi esterni sono realizzati con strutture in alluminio, ante con vetro-camera e molteplici posizioni di apertura, le pavimentazioni delle stanze da letto e per il bagno della stanza matrimoniale sono realizzate con parquet a listelli, mentre la pavimentazione restante è realizzata con piastrelle in ceramica di grande formato con disegno a tre tinte.

Sulla base dei rilievi metrici e fotografici degli immobili eseguiti in loco, delle documentazioni catastali, dei grafici allegati alle pratiche urbanistico-amministrative, e con l'utilizzo di programmi digitali, le Superfici Reali dell'Abitazione C1 (Subalterno 7), sono calcolate di misura totale pari a mq 136,46 (vedi Elaborato Grafico C1 Lotto 1 (Allegato 6), per cui si ottiene:

SCC1 = Superficie Commerciale Abitazione C1 = mq 136.

10.3 C - VALORE ECONOMICO DEI BENI: TIPOLOGIA C

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricadono gli immobili da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'Abitazione C1. Detti coefficienti sono poi stati applicati ai valori medi delle quotazioni di mercato dei beni immobili di caratteristiche analoghe presenti in zona, riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari presenti sul WEB.

Dai coefficienti di merito:

- K1 Coeff. per posizione e tipologia dell'edificio;
 - K2 Coeff. per qualità specifiche dell'immobile (finiture e servizi);
- da cui si ottiene il coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 = 1,08$.

1) Stima Sintetica:

PuM - Prezzo unitario medio di mercato €/mq per immobili simili presenti in zona (tipologia, epoca di costruzione) = €/mq 1.250,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = PuM x Kt = €/mq 1.250,00 x 1,08 = €/mq 1.350,00

SCC - Superficie Commerciale Tipologia C = 136 mq;

VC - Valore Sintetico di comparazione = PuS x SCC = €/mq 1.350,00 x 136 mq =

VC = Valore Sintetico di Comparazione - Beni Tipologia C = € 183.600,00

10.4 - VALORE ECONOMICO DEL COMPLESSO ARTIGIANALE R

Considerata la sommatoria dei valori stimati per i beni di Tipologia A-B-C compresi nel Complesso Artigianale R, pari a:

VABC = € (790.600 + 183.600,00) = € 974.200,00

Si determina il

VsCR = Valore di Stima del Complesso Artigianale R

Ovvero

Vs LOTTO 1 = € 974.000,00

Per la sussistenza del contratto di locazione che interessa i subalterni 3-5-6 fino al 21.01.2025, considerata la redditività attuale in relazione alla scadenza a breve termine, non risulta possibile operare secondo le direttive di cui alla circolare 10 aprile 2000 del Min. del Lavoro, ai fini del deprezzamento del valore stimato, bensì

Si applica:

Af - Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) = 15%;

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI - mongellidi@libero.it

pag 25 di 30

si ottiene:

Vr LOTTO 1 = Valore ridotto LOTTO 1 = Vs LOTTO 1 - Af

da cui:

Vr LOTTO 1 = € 974.000,00 x 0,85 = € 828.000,00 (arr.to).

Secondo quanto è riportato al precedente punto 4) della presente relazione, si prevedono costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica amministrativa dei beni immobili che formano il Complesso Artigianale R.

Ponendo tali oneri a carico dell'acquirente, stimati pari a € 3.000,00 circa, si riconosce:

il Prezzo di vendita dei beni compresi nel LOTTO 1 = Pv LOTTO 1 = € 825.000,00;

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;*

11) LOTTO 1 (vedi Allegati 3, 5 e 6).

Si fa riferimento ad un unico lotto di vendita, qui denominato Lotto 1, composto da n.7 unità immobiliari che compongono un fabbricato qui denominato Complesso Artigianale R, sito nella Zona ASI del Comune di Modugno.

Nel LOTTO 1 si distinguono le seguenti un'unità immobiliari:

1 - Capannone A1 (Subalterno 3), unità immobiliare con accesso autonomo al piano terra, di superficie commerciale stimata pari a mq 291, confinante verso l'interno a nordovest e a sudest con altre unità immobiliari della stessa proprietà, a nordest con fabbricato contermini di altra proprietà; verso l'esterno, il Capannone A1 è confinante a sudovest con pertinenza scoperta comune della stessa proprietà (vedi Elaborato Grafico A1Lotto 1, Allegato 6);

2 - Capannone A2 (Subalterno 4), unità immobiliare con accesso autonomo al piano terra, di superficie commerciale stimata pari a mq 291, confinante verso l'interno a nordovest con altra unità immobiliare della stessa proprietà, a nordest e a sudest con fabbricati contermini di altre proprietà; verso l'esterno, il Capannone A2 è confinante a sudovest con pertinenza scoperta comune della stessa proprietà (vedi Allegato 5 e Elaborato Grafico A2 Lotto 1, Allegato 6);

3 - Ufficio B1 (Subalterno 5), unità immobiliare con accesso autonomo al piano terra, di superficie commerciale stimata pari a mq 133, confinante verso l'interno a sudest con altra unità immobiliare della stessa proprietà; verso l'esterno, l'Ufficio B1 è confinante a

sudovest con pertinenza coperta e con scala comune della stessa proprietà, a nordovest con area scoperta comune della stessa proprietà e a nordest con pertinenza scoperta di immobile contermini di altra proprietà (vedi Allegato 5 e Elaborato Grafico **B1 Lotto 1**, Allegato 6);

4 - Ufficio B2 (Subalterno 6), unità immobiliare con accesso autonomo al piano terra, di superficie commerciale stimata pari a mq 175, confinante verso l'interno a sudest e a sudovest con altre unità immobiliari della stessa proprietà e con scala comune; verso l'esterno, l'Ufficio B2 è confinante a nordovest con pertinenza scoperta comune della stessa proprietà, e a nordest con pertinenza scoperta di immobile contermini di altra proprietà (vedi Allegato 5 e Elaborato Grafico **B2 Lotto 1**, Allegato 6);

5 - Abitazione C1 (Subalterno 7), unità immobiliare con accesso autonomo al 1° piano, di superficie commerciale stimata pari a mq 136, confinante verso l'interno a nordest con scala comune, a nordest e a sudest con altre unità immobiliari della stessa proprietà comprese nello steso fabbricato; verso l'esterno, l'Abitazione C1 è confinante a nordovest e a sudovest con area scoperta comune della stessa proprietà (vedi Allegato 5 e Elaborato Grafico **C1 Lotto 1**, Allegato 6);

6 - Area D1, (Subalterno 2), bene comune non censibile, con accesso autonomo al piano terra, di superficie pari a mq 834, confinante verso l'esterno a nordest e a sudest con aree scoperte pertinenza di fabbricati contermini di altre proprietà, a nordovest e a sudovest è confinante rispettivamente con Via dei Muratori e con Via degli Imbianchini (vedi Allegato 5 e Elaborato Grafico **1 Lotto 1**, Allegato 6);

7 - Lastrico Solare D2 (Subalterno 8), unità immobiliare con accesso autonomo al 2° piano, di superficie pari a mq 920, confinante verso l'esterno a nordest e a sudest con aree scoperte pertinenza di fabbricati contermini di altre proprietà, a nordovest e a sudovest è confinante rispettivamente con Via dei Muratori e con Via degli Imbianchini (vedi Allegato 5 e Elaborato Grafico **1 Lotto 1**, Allegato 6);

- 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 allegghi 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. 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;

- 12) allo stato attuale, si rileva sussistenza di contratto di locazione del 22.01.2019, che interessa parzialmente i beni pignorati, registrato in data 25.01.2019 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Territoriale di Bari, riguardante i subalterni 3-5-6 della particella 436 al foglio 22 in catasto fabbricati del Comune di Modugno; detto contratto di locazione ha durata di sei anni, con scadenza in data 21.01.2025, e per la disdetta indica riferimento all'art.29 L. n.392/1978; il canone di locazione annuo, fissato in € 36.000,00 da corrispondersi in 12 rate mensili, non risulta di entità inferiore al valore di mercato prevista al momento della conclusione del contratto; le unità immobiliari corrispondenti al Capannone A2 (Subalterno 4) e alla Abitazione C1 (Subalterno 7) rimangono nella piena disponibilità del debitore esecutato; non si rileva esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico-artistico;

i beni immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi, bensì il diritto sul bene dei debitori è di proprietà non derivante da alcuno dei suddetti titoli;

allo stato attuale, per l'edificio in cui sono compresi gli immobili pignorati, non si rileva sussistenza gestione condominiale per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria;

- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) vedi Documentazioni Fotografiche (Allegato 5) e Elaborati grafici (Allegato 6);

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI – mongellidi@libero.it

pag 28 di 30

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.

15) Vedi Allegato Descrizione del Lotto 1;

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.

16) Vedi Allegato Perizia;

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.

17) Vedi Allegato Check List

Il Tecnico

Arch. Bernardino Mongelli

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI – mongellidi@libero.it

pag 29 di 30