



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E.I. N. 432/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE: SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORI ESECUTATI: OMISSIS e OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 1: Abitazione di Tipo Rurale sito in Rutigliano (Ba) in Via Porta Castello, 6-8-10, PT-1-2

NCEU – A/6 Abitazione di tipo rurale al Fg. 10, p.lla 290, sub. 4.

Quota di proprietà di Omissis per 1/9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2: Capannone Industriale sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), PT

NCEU – D/8 Fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività commerciale al Fg. 22 p.lla 180 sub. 1;

Fabbricato in corso di costruzione sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), P1

NCEU – F/3 Fabbricato in corso di costruzione al Fg. 22 p.lla 180 sub. 2;

Area Pertinenziale sita in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240)

NCEU – Ente Urbano - al Fg. 22, p.lla 180.

Quota di proprietà Omissis per 1/2 e OMISSIS per 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Terreno sito in Rutigliano (Ba), Strada Poderale nei pressi di SP240

NCEU – Seminativo - al Fg. 22, p.lla 69.

Quota di proprietà di Omissis per 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

ing. Alessia Iannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sommario

<u>PREMESSA.....</u>	<u>5</u>
<u>OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA.....</u>	<u>5</u>
<u>LOTTO 1: Abitazione di Tipo Rurale.....</u>	<u>12</u>
<i>RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobile pignorato</i>	<i>12</i>
<i>RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 1 Abitazione sita alla via Porta Castello n. 6,8,10 PT, 1, 2, 3 in Rutigliano (BA).....</i>	<i>13</i>
<i>RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione</i>	<i>15</i>
<i>RISPOSTA AL QUESITO 4– Due diligence conformità edilizia, urbanistica e catastale.....</i>	<i>16</i>
<i>RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico.....</i>	<i>17</i>
<i>RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 1</i>	<i>17</i>
<i>RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà.....</i>	<i>18</i>
<i>RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri</i>	<i>18</i>
<i>RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici</i>	<i>19</i>
<i>RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 1.....</i>	<i>19</i>
<u>VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE : Abitazione</u>	<u>26</u>
<i>RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 1.....</i>	<i>29</i>
<i>RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso</i>	<i>29</i>
<i>RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri.....</i>	<i>29</i>
<i>RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale).....</i>	<i>29</i>
<u>LOTTO 2:.....</u>	<u>29</u>





1) Capannone industriale, alloggio custode e area pertinenziale.....	29
---	-----------

2) Terreno Fg. 22 P.lla 69.....	30
--	-----------

<i>RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati Capannone, alloggio custode e area pertinenziale</i>	<i>30</i>
--	-----------

<i>RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione Capannone, alloggio custode e area pertinenziale</i>	<i>30</i>
---	-----------

<i>RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione</i>	<i>34</i>
--	-----------

<i>RISPOSTA AL QUESITO 4– Due diligence conformità edilizia, urbanistica e catastale.....</i>	<i>35</i>
---	-----------

<i>RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico</i>	<i>37</i>
--	-----------

<i>RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 2 Capannone industriale, alloggio custode e area pertinenziale.....</i>	<i>37</i>
--	-----------

<i>RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà.....</i>	<i>38</i>
---	-----------

<i>RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri</i>	<i>39</i>
---	-----------

<i>RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici</i>	<i>44</i>
---	-----------

<i>RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 2.....</i>	<i>44</i>
--	-----------

STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	44
--	-----------

<i>RIEPILOGO COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI</i>	<i>50</i>
---	-----------

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO	54
--	-----------

<i>RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobile pignorato Terreno al foglio 22 particella 69</i>	<i>55</i>
--	-----------

<i>RISPOSTA AL QUESITO 2 –Descrizione Terreno.....</i>	<i>55</i>
--	-----------

<i>RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione</i>	<i>56</i>
--	-----------





RISPOSTA AL QUESITO 4 – Due diligenze conformità edilizia, urbanistica e catastale..... 56

RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico..... 57

RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali..... 58

RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà..... 58

RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri..... 58

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici 60

RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 2..... 60

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: Terreno..... 60

RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 2..... 61

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso 62

RISPOSTA AL QUESITO 13– Verifica espropri..... 63

RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale)..... 63

RISPOSTA AL QUESITO 15– Elenco allegati alla perizia di stima..... 63

RISPOSTA AL QUESITO 16..... 64

RISPOSTA AL QUESITO 17..... 64

RISPOSTA AL QUESITO 18..... 64

RISPOSTA AL QUESITO 19..... 65

RISPOSTA AL QUESITO 20..... 65





All'Ill.mo Dott. Antonio Ruffino, Giudice del Tribunale di Bari
Esecuzione Immobiliare n.432/2024 R.G.E.I.
Promossa da: SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro: OMISSIS e OMISSIS

PREMESSA



Nel procedimento iscritto al R.G.E.I. n. **432/2024** del Tribunale di Bari, promosso dalla società SIENA NPL 2018 S.R.L. nei confronti di OMISSIS e della società OMISSIS, l'Ill.mo Giudice della seconda sezione civile Dott. Antonio Ruffino, il giorno 17/01/2025 nominava quale esperto estimatore la sottoscritta ing. Alessia Iannuzzi, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10511, all'albo nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 1093 e, all'elenco dei valutatori immobiliari certificati con profilo avanzato n. IMQ VI 2009015. A seguito della suddetta nomina, in data 22/01/2025 la sottoscritta trasmetteva telematicamente l'istanza di giuramento e di accettazione dell'incarico e prendeva nozione del mandato affidatole.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato da fotografie e grafici dello stato dei luoghi allegati alla presente perizia, avveniva in data 07/02/2025 previa comunicazione al creditore e al debitore (cfr. all. n. 2-13: *Foto del lotto 1, 2*, all. n. 3-15: *Planimetria di rilievo lotto 1, 2* e all. n. 7-14: *Planimetria catastale lotto 1, 2* e all. n. 12: *Mappa censuaria lotto 2*). Inoltre, la scrivente CTU per espletare il mandato conferitole, si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Rutigliano e di Bari (BA), presso l'Agenzia del Territorio di Bari sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Bari e l'Agenzia delle Entrate di Bari come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal decreto emesso in data 17/01/2025 ai sensi degli artt.559 e 569 C.P.C., si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

“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, co.2, c.p.c., 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 antecedente di almeno venti anni la 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.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno dell'immobile 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 dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del 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, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici dell'immobile 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 segnalerà 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 delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune 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 dell'immobile 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;
- 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 dell'immobile 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 dell'immobile 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;
- 15) ad allegare le planimetrie dell'immobile ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 16) 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;
- 17) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), 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; 18) 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.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Al fine di consentire lo svolgimento dell'incarico autorizza l'Esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d.lgs. n.196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;



- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO



La sottoscritta, dopo aver compiuto le indagini preliminari riguardanti gli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto ai luoghi e relativi rilievi, previo avviso scritto alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.



Il creditore procedente ha depositato la documentazione *ex art 567*, la quale copre l'intero ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore procedente intimava Atto di Precetto nei confronti della "OMISSIS" (c.f./p.i. [redacted] in persona legale rappresentante protempore Sig. Omissis (nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] residente in [redacted] alla [redacted] [redacted] e della Sig.ra Omissis (nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] residente in [redacted] alla [redacted] n. [redacted] a pagare in favore della "SIENA NPL 2018 SRL (Società)" con sede in Via Curtatone 3 - 00185 - Roma (RM) – con CF 14535321005.



[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]



[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• [REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• [REDACTED]

• [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• [REDACTED]

• [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

Descrizione	
Destinazione	

Tel. +390802022509 –
pec: alessia.iannuzzi@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject (Abitazione)
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Piazza Aldo Moro n.28, 70122 Bari – BA
e-mail: studiotecnicoiannuzzi@gmail.com

Tel. +390802022509 –
pec: alessia.iannuzzi@ingpec.eu





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

(b) (7)(C), (b) (7)(D)

(b) (7)(C), (b) (7)(D)

(b) (7)(C), (b) (7)(D)

ASTE
GILDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

Piazza Aldo Moro n.28, 70122 Bari – BA
e-mail: studiotecnicoiannuzzi@gmail.com

Tel. +390802022509 –
pec: alessia.iannuzzi@ingpec.eu





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2:

1) Capannone industriale, alloggio custode e area pertinenziale

Quota 1/1 di proprietà di Omissis per 1/2 e di OMISSIS per 1/2) di:

Piazza Aldo Moro n.28, 70122 Bari – BA
e-mail: studiotechnicoiannuzzi@gmail.com

Tel. +390802022509 –
pec: alessia.iannuzzi@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®



Capannone Industriale sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), PT al NCEU – D/8 Fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività commerciale al Fg. 22 p.lla 180 sub. 1; Fabbricato in corso di costruzione sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), P1 al NCEU – F/3 Fabbricato in corso di costruzione al Fg. 22 p.lla 180 sub. 2; Area Pertinenziale sita in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240) al NCEU – Ente Urbano - al Fg. 22, p.lla 180

2) Terreno Fg. 22 P.lla 69

Quota di proprietà di Omissis per 1/1 di:

Terreno sito in Rutigliano (Ba), Strada Poderale nei pressi di SP240 per Conversano riportato al NCEU – Seminativo - al Fg. 22, p.lla 69, Are 45 Ca 52 (4552 mq), RD € 7,05 - RA € 7,05.

Svolgimento quesiti per i seguenti immobili:

1) Capannone industriale, alloggio custode e area pertinenziale

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati Capannone, alloggio custode e area pertinenziale

Con atto di pignoramento immobiliare registrato in data 23/09/2024 ai Mod. F n.8768 Cron. N.9870, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 inerente ai seguenti beni immobili:

- Capannone Industriale sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), PT al NCEU – D/8 Fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività commerciale al Fg. 22 p.lla 180 sub. 1;
- Fabbricato in corso di costruzione sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), P1 al NCEU – F/3 Fabbricato in corso di costruzione al Fg. 22 p.lla 180 sub. 2;
- Area Pertinenziale sita in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240) al NCEU – Ente Urbano - al Fg. 22, p.lla 180.

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione Capannone, alloggio custode e area pertinenziale

Gli immobili in narrazione afferenti al lotto 2 sono ubicati nel Comune di Rutigliano (BA), che conta 18.000 abitanti ca., posto all'interno della Città Metropolitana di Bari in Puglia.



L'abitato di Rutigliano è situato a circa 20 km a sud-est dal capoluogo pugliese, sui primi rilievi delle Murge a circa 100–200 m s.l.m, posto sull'asse viario che conduce a Conversano.

La zona PIP entro cui sono collocati gli immobili non è dotata di servizi quali scuole, locali commerciali, chiese, supermercati, banche, farmacie ed uffici comunali.

Il capannone e le pertinenze sono situati sulla Strada Provinciale delle Grotte Orientali SP240, al Km 13,200 ca, in una zona periferica rurale a evidente vocazione produttiva, posta a ca 2 km a sud-est del territorio di Rutigliano e sulla direttrice per Conversano.

L'accesso al complesso produttivo, insistente in zona PIP avviene attraverso la Provinciale SP240 e la particella su cui insistono i beni del lotto 2 ha una forma planimetrica di due rettangoli compenetrati che si sviluppa lungo l'asse nord-sud e confina a nord con la Strada Provinciale delle Grotte Orientali, ad est con le p.lle 181 e 23, a sud con le p.lle 23 e 69 ed infine ad ovest con le p.lle 286, 177, 188 e 286.

Il terreno accatastato al Fg. 22, p.lla 180, individuato come ente urbano, coincide con lo spazio pertinenziale a servizio del complesso produttivo. Al suo interno ospita un ampio capannone (identificato al Fg. 22, p.lla 180 sub.1) con annesso un fabbricato non terminato che si presenta allo stato rustico (identificato al Fg. 22, p.lla 180 sub.2) eretto al primo piano, due ampi piazzali nella zona antistante e retrostante ed un pergolato metallico ad uso deposito, non accatastato e legittimato. L'accesso ai beni avviene attraverso due aperture nella recinzione perimetrale ove sono collocati due cancelli scorrevoli e carrabili, posti sulla SP 240 e realizzati in ferro.

La zona pertinenziale è totalmente asfaltata, collocato al centro vi è il capannone con annessa residenza custode ed ospita, nell'angolo a nord ovest, un fabbricato porticato in lamiera e struttura in ferro. Nella zona antistante e retrostante sono presenti due ampi piazzali utilizzati per il parcheggio di automezzi e per la movimentazione delle merci, mentre accostato al fronte sud ovest del capannone è presente un bilico per la pesata delle derrate alimentari posto frontalmente al vano pesa.

Come già accennato, sulla particella 180 insiste una struttura in ferro, confinante con le p.lle 286-177, chiusa su due fronti dal muro di confine e da pannelli in lamiera grecata e sui restanti da pannellature in lamiera. La copertura è in lamiera grecata e la struttura portante è costituita da pilastri in ferro e travi a traliccio elettrosaldate in ferro con travetti di collegamento in tubolari a sezione rettangolare. La struttura copre una superficie coperta di 260 mq ca. per la zona chiusa su quattro fronti mentre per la zona porticata, aperta su due fronti, di 70 mq ca. e raggiunge un'altezza utile di 4,90 m ca.



Tale struttura non risulta accatastata, né autorizzata da titoli abilitativi, secondo quanto rinvenuto presso l'UTC del Comune di Rutigliano. Al momento del sopralluogo la struttura risultava aggredita da agenti atmosferici e dalla presenza di ossidazione su tutte le sue parti ferrose, inoltre la costruzione risultava sgombra e collegata ad un impianto elettrico, del quale non è stato possibile constatare l'efficienza.

Il complesso produttivo del capannone prefabbricato fornito dalla ditta S.P.E.I., un tempo era destinato al commercio e all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli con in testata locali adibiti ad ufficio, vani bagno, locali ad uso deposito, vani/celle frigo e zona per la pesa delle derrate alimentari.

Al primo piano era in fase di realizzazione, la residenza del custode (F/3 - Fg. 22 p.lla 180 sub. 2), costituita da due alloggi in linea disgiunti dal solo vano scala, con struttura intelaiata in cls armato, copertura piana in laterocemento e tamponamenti e tramezzature in mattoni forati e mattoni tipo "Poroton". L'involucro dell'appartamento, durante il sopralluogo si presentava "a rustico".

La struttura portante dell'intero complesso produttivo è stata realizzata con elementi in c.a. prefabbricato mentre il solaio del capannone è stato realizzato con tegoloni in c.a.p. (calcestruzzo armato precompresso). I solai di copertura degli uffici e dell'abitazione del custode sono stati realizzati in laterocemento gettato in opera e steso a nervature parallele. I tamponamenti e le tramezzature interne degli uffici sono stati realizzati in muratura e/o mattoni forati e rifiniti ad intonaco e tinteggiati con colori chiari. Gli infissi esterni sono stati realizzati in ferro con vetro singolo interposto Fg. 22 p.lla 180 sub. 2 e gli ingressi carrabili (portoni industriali) e pedonali (portoncini) sono realizzati in lamiera di ferro.

La luce netta massima del capannone è di circa 18,00 m mentre la sua lunghezza varia tra i 60 e 70 m ca, comprensivo del retro corpo sporgente della cella frigo, la sua altezza massima è di 6,35 m ca. al colmo.

L'edificio e capannone individuato catastalmente come D/8 (Fg. 22 p.lla 180 sub. 1), fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, ospita al suo interno diversi ambienti.

Sulla testata nord del capannone sono presenti i seguenti ambienti: un vano cella frigorifero (150 mq ca. e con un'altezza di 4,50 m.), 3 vani ufficio (tra i 18 e i 14 mq ca.), un vano bagno (4 mq ca.) con disimpegno a diretto servizio degli uffici e due bagni (4 mq ca. ciascuno) con antibagno con affaccio diretto sull'ampio vano, unico locale dedicato alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli. Sul blocco uffici-bagni è stato ricavato un vano deposito di 80 mq ca con altezza utile di 1,85 m su un





piano ammezzato interposto tra piano terra e primo. Il vano principale, per la lavorazione delle derrate, è coperto da travi precomprese, tavelloni e lucernai e misura una superficie di 1100 mq. ca. Sulla facciata sud-ovest del capannone si attestano gli ultimi due ambienti: una seconda cella frigo di 150 mq ca. estroflessa rispetto alla sagoma rettangolare dello stabilimento produttivo ed un piccolo vano/disimpegno, vetrato, dedicato alla pesa e posto frontalmente al bilico esterno.

I bagni posti nelle vicinanze dei vani ufficio, sono completamente rivestiti da piastrelle ceramiche di colore azzurro e beige e sono provvisti di sanitari in vetrochina bianca (lavabi, vasi e piatti doccia). Le pareti degli uffici sono intonacate e tinteggiate con pitture (giallo e bianco). Gli infissi interni ed esterni della zona ufficio/bagni sono realizzati in alluminio.

I pavimenti dell'intera zona uffici sono rivestiti con piastrelle ceramiche mentre l'intero fabbricato di tipo produttivo mostra un pavimento industriale in cls gettato in opera.

L'immobile D/8 è dotato di impianto elettrico e di illuminazione. In uno degli ambienti ufficio è presente una cucina ed un camino a legna. Infine l'immobile è fornito di impianto idrico e fognante. L'immobile nel complesso al momento del sopralluogo si presentava in un mediocre stato di manutenzione, dato anche l'evidente stato di abbandono. Solo i vani uffici ed il bagno annesso risultavano in medio stato di conservazione. Per quanto attiene al funzionamento degli impianti in dotazione gli stessi necessitano di lavori di adeguamento alle normative vigenti di settore e al momento del sopralluogo non è stato possibile accertare l'efficienza.

Internamente si riscontravano sollevamenti e distacchi di intonaci e delle tinteggiature a protezione delle pareti, delle coperture, degli intradossi e degli estradossi, ed infine molti copriferri delle strutture portanti sono distaccati e le armature aggredite da processi avanzati di ossidazione.

Dal fronte prospiciente sulla SP 240 è possibile accedere direttamente al vano scala in cls gettato in opera, posto centralmente rispetto alla facciata. L'immobile al primo piano, in fase di costruzione (F/3 - Fg. 22 p.lla 180 sub. 2) copre una superficie di circa 180 mq ed è composto da 2 alloggi. Planimetricamente il piano primo è distribuito come un tipico edificio in linea, con un corridoio che divide gli ambienti di soggiorno e le cucine posizionati sui fronti nord e sud e con i bagni in testata posizionati sui fronti ovest ed est. Ogni abitazione consta di 3 vani, una cucina, un vano bagno ed un ampio corridoio/disimpegno. I fronti nord e sud sono connotati esternamente da un balcone che segna tutta la lunghezza di 18 m.

Data la natura stessa della costruzione F3 non sono presenti né finiture esterne che interne, né infissi interni ed esterni e non sono neanche predisposti gli impianti idraulici ed elettrici.



Sul piano di copertura, accessibile dal vano scala dell'alloggio del custode, è steso un pavimento realizzato con mattoni in pietra di Corsi.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 530.00,00 (diconsi euro cinquecentotrentamila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 530.00,00 (diconsi euro cinquecentotrentamila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.



RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione



Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Rutigliano è emerso che il fabbricato è stato edificato nel 1986 e legittimato per il tramite di:

- Concessione Edilizia n.59/84 del 25/05/1984 N.1/86 Pratica N.106/83 Prot. N.7491/83 – Progetto per la costruzione di capannone artigianale -Rilasciato il 30/05/1984;
- Concessione Edilizia n.76/85 del 23/07/1985 (citata nella Concessione Edilizia N.1/86 Pratica N.106/83 Prot. N.11794/85);
- Concessione Edilizia N.1/86 Pratica N.106/83 Prot. N.11794/85 – Progetto di Variante a quello rilasciato con concessione n.76/85 del 23/07/1985 – rilasciata alle condizioni espresse dell'Ufficio Sanitario con Relazione del 08/05/1984 prot. n.374 – Rilasciata e Notificata a Rutigliano il 13 gennaio 1986;
- Verbale di Collaudo delle strutture Capannone artigianale con annessi Uffici ed abitazione custode presentato al genio Civile il 09 Luglio 1986 – Prat.2555/84 – Datato il 08/07/1986;
- Atto di asservimento – Prod. 28/88 - per l'ampliamento del locale annesso al locale adibito alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, regolarmente edificato, presentato al Comune di Rutigliano con un progetto classificato come pratica n. 28 dell'anno 1988 e sul quale la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole nella seduta del 7 aprile 1988 con delibera n. 8, il tutto giusta comunicazione dell'Ufficio Tecnico del detto Comune in data 18 aprile 1988, protocollo n. 4137 rilascio legato al presente asservimento – Pubblicato il 28/86/1988 – 92047. RG – Formalità 16918;





- Attestazione a firma del Sindaco di Rutigliano che CERTIFICA che il capannone artigianale per il commercio ortofrutticolo con annessi uffici ed abitazione, siti sulla S 634 per Conversano al Km.9 + 2600 di cui alle concessioni edilizie n.59/84 del 25/5/ 1984, n.76/85 del 23/7/85 e n.1 del 13/1/86, è stato ultimato ed è conforme alle succitate concessioni edilizie. Datato il 07/07/1987 (Atti 106/83);
- Concessione Edilizia N.50/88 del 07/07/1988 – Pratica Edilizia 28(88 – Lavori per Ampliamento Locale Adibito alla Commercializzazione di ortofrutticoli – Rilasciata il e notificata il 07/07/1988
- Concessione Edilizia N.39/90 Pratica N.26/838 Prot. N.8090/90 del 25/07/1990 - Variante alla Concessione Edilizia n. 50/88 del 07/07/1988 – Rilasciata il 09/07/1990 e avvenuta pubblicazione per il 24/12/1990.

Nella risposta al quesito 4 che segue, nello specifico vengono indicate le difformità edilizie, urbanistiche e catastali dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 4– Due diligence conformità edilizia, urbanistica e catastale

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente, si può asserire che il fabbricato *de quo* è stato edificato e legittimato per il tramite dei seguenti titoli edilizi summenzionati:

- Concessione Edilizia n.59/84 del 25/05/1984 N.1/86 Pratica N.106/83 Prot. N.7491/83 – Progetto per la costruzione di capannone artigianale -Rilasciato il 30/05/1984;
- Concessione Edilizia n. 76/85 del 23/07/1985 (citata nella Concessione Edilizia N.1/86 Pratica N.106/83 Prot. N.11794/85);
- Concessione Edilizia N.1/86 Pratica N.106/83 Prot. N.11794/85 – Progetto di Variante a quello rilasciato con concessione n.76/85 del 23/07/1985 – rilasciata alle condizioni espresse dell'Ufficio Sanitario con Relazione del 08/05/1984 prot. n.374 – Rilasciata e Notificata a Rutigliano il 13 gennaio 1986;
- Verbale di Collaudo delle strutture Capannone artigianale con annessi Uffici ed abitazione custode presentato al genio Civile il 09 Luglio 1986 – Prat.2555/84 – Datato il 08/07/1986;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Atto di asservimento – Prod. 28/88 - trascritto in data 28/06/1988 ai nn. Reg. Part. 16918 e Reg. Gen. 22047, per l'ampliamento del locale annesso al locale adibito alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, regolarmente edificato, presentato al Comune di Rutigliano con un progetto classificato come pratica n. 28 dell'anno 1988 e sul quale la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole nella seduta del 7 aprile 1988 con delibera n. 8, il tutto giusta comunicazione dell'Ufficio Tecnico del detto Comune in data 18 aprile 1988, protocollo n. 4137 rilascio legato al presente asservimento – Pubblicato il 28/86/1988 – 92047. RG – Formalità 16918. Dall'esame dell'atto di asservimento risulta che, la particella catastale 180 del foglio 22 è stata formalmente asservita, unitamente a una porzione della particella 69 del foglio 22. Tuttavia, si evidenzia che, l'atto in oggetto non specifica con precisione l'estensione areale né la delimitazione esatta della porzione della particella 69 oggetto di asservimento, limitandosi a una generica menzione della stessa. Tale mancanza di indicazione puntuale non consente di individuare con certezza i confini dell'area effettivamente vincolata, né di determinarne con esattezza la superficie, con conseguenti difficoltà nella valutazione urbanistica, catastale e patrimoniale dell'area interessata. Ai fini estimativi, tale indeterminatezza comporta l'impossibilità di ricostruire in modo univoco l'ambito dell'asservimento, in assenza di specifici elaborati tecnici o atti integrativi;
- Attestazione a firma del Sindaco di Rutigliano che CERTIFICA che il capannone artigianale per il commercio ortofrutticolo con annessi uffici ed abitazione, siti sulla S 634 per Conversano al Km.9 + 2600 di cui alle concessioni edilizie n.59/84 del 25/5/ 1984, n.76/85 del 23/7/85 e n.1 del 13/1/86, è stato ultimato ed è conforme alle succitate concessioni edilizie. Datato il 07/07/1987 (Atti 106/83);
- Concessione Edilizia N.50/88 del 07/07/1988 – Pratica Edilizia 28(88 – Lavori per Ampliamento Locale Adibito alla Commercializzazione di ortofrutticoli – Rilasciata il e notificata il 07/07/1988;
- Concessione Edilizia N.39/90 Pratica N.26/838 Prot. N.8090/90 del 25/07/1990 - Variante alla Concessione Edilizia n. 50/88 del 07/07/1988 – Rilasciata il 09/07/1990 e avvenuta pubblicazione per il 24/12/1990. (cfr. all. n. 17 *Titoli edilizi lotto 2*, all. n. 20 *Atto di asservimento*).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici presenti nelle planimetrie catastali, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie, non sono emerse alcune difformità catastali ed urbanistico-

ASTE
GIUDIZIARIE®



edilizie riguardanti l'immobile del tipo residenziale futuro alloggio del custode accatastato al momento come F/3.

Dal punto di vista catastale invece per quanto riguarda il capannone industriale, le planimetrie non risultano aggiornate allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare sono diversamente distribuiti gli accessi ai bagni posti sulla testata nord, mentre quelli sulla testata sud del capannone riportati sui titoli edilizi autorizzativi non sono stati mai realizzati.

In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione, comprendenti: opere di ripristino, oneri professionali, sanzioni ed oblazioni, ammontano forfettariamente ad € 5.000,00.

Inoltre, si rammenta, che sulla particella 180 del foglio 22, posto in aderenza ed al confine con le limitrofe particelle 286-177 poste nel medesimo foglio, insiste una costruzione interamente realizzata in lamiera grecata e con travi e pilastri in ferro. Tale realizzazione non risulta né catastalmente, né legittimata da titoli edilizi. In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione, comprendenti: opere di ripristino e demolizione, sanzioni ed oblazioni, ammontano forfettariamente ad € 15.000,00.

(cfr. cfr. all. n. 15: *Planimetria di rilievo lotto 2* all. n. 14: *Planimetrie catastali del lotto 2*, all. n. 13: *Foto del lotto 2*, cfr. all. n. 17 *Titoli edilizi lotto 2*).

RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico

Alla presente perizia di stima viene allegato il certificato di destinazione urbanistica che riguarda l'Area Pertinenziale sita in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240) al NCEU – Ente Urbano - al Fg. 22, p.lla 180. (cfr. all. n. 5 *Certificato di destinazione urbanistica lotto 2*)

RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 2 Capannone industriale, alloggio custode e area pertinenziale

Gli immobili oggetto del lotto 2 sono riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rutigliano (BA) con i seguenti dati:



- Capannone Industriale sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), PT al NCEU – D/8 Fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività commerciale al Fg. 22 p.lla 180 sub. 1;
- Fabbricato in corso di costruzione sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), P1 al NCEU – F/3 Fabbricato in corso di costruzione al Fg. 22 p.lla 180 sub. 2;
- Area Pertinenziale sita in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240) al NCEU – Ente Urbano - al Fg. 22, p.lla 180.

Catastalmente intestato alla “OMISSIS” (c.f./p.i. [REDACTED]) in persona legale rappresentante protempore Sig. Omissis (nato a [REDACTED] il [REDACTED] 2, c.f. [REDACTED]) residente in [REDACTED] per i diritti di 1/2 dell'intera proprietà e della Sig.ra Omissis (nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]) residente in [REDACTED] per i diritti di 1/2 dell'intera proprietà.

Sono state acquisite le planimetrie catastali presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. 14: *Planimetrie catastali lotto 2*).

Alla presente perizia si allega il certificato di Attestato di Prestazione Energetica. (cfr. all. n. 16: *Attestato di prestazione energetica lotto 2*).

RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliari appartenevano alla “OMISSIS” (c.f./p.i. [REDACTED]) in persona legale rappresentante protempore Sig. Omissis (nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]) residente in [REDACTED] per i diritti di 1/2 dell'intera proprietà e della Sig.ra Omissis (nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]) residente in [REDACTED] per i diritti di 1/2 dell'intera proprietà dei seguenti immobili:



- Capannone Industriale sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), PT al NCEU – D/8 Fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività commerciale al Fg. 22 p.lla 180 sub. 1;
- Fabbricato in corso di costruzione sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), P1 al NCEU – F/3 Fabbricato in corso di costruzione al Fg. 22 p.lla 180 sub. 2;
- Area Pertinenziale sita in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240) al NCEU – Ente Urbano - al Fg. 22, p.lla 180.

I beni immobili non sono divisibili.

RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri

L'immobile ha prodotto nel susseguirsi degli anni le seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Immobile NCEU Rutigliano (BA): Fg.22, p.lla 180

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/1988 Registro Particolare 16918 Registro Generale 22047 del 16/03/2018

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO

2. TRASCRIZIONE NN. 16420/12065 del 12/04/2018 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 16/03/2018 Numero di repertorio 3686/2018 emesso da TRIBUNALE DI BARI Sede BARI A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: MANCINI CLAUDIO X AVV.FABIO VITO LETIZIA XMPS VIALE DELLA REPUBBLICA,71/G BARI.), contro OMISSIS Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS Nato il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] Codice [REDACTED]

3. TRASCRIZIONE NN. 49277/37579 del 14/10/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/09/2024 Numero di repertorio 9870 Notaio UFFICIALE GIUDIZIARIOCORTE D'APPELLO DI BARI Sede BARI A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: SIENA NPL 2018 S.R.L. VIA



CURTATONE, 3 ROMA), contro OMISSIS Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS Sede [REDACTED] (cfr. all. n. 6: *Elenco delle formalità*).

Immobile NCEU Rutigliano (BA): Fg.22, p.lla 180, sub. 1



1. ISCRIZIONE NN. 24037/5451 del 31/05/2011 IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 19/05/2011 Numero di repertorio 468/1411 emesso da EQUITALIA E.T.R. S.P.A. A favore di EQUITALIA E.T.R. S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto VIA RE DAVID 195 BARI) contro OMISSIS Nato il [REDACTED] 2 a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

2. ISCRIZIONE NN. 3789/521 del 29/01/2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 26/01/2018 Numero di repertorio 4951/1418 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA DEMETRIO MARIN, 3 BARI), contro OMISSIS Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale €55.429,87 Totale € 110.859,74;

3. TRASCRIZIONE NN. 16420/12065 del 12/04/2018 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 16/03/2018 Numero di repertorio 3686/2018 emesso da TRIBUNALE DI BARI Sede BARI A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: MANCINI CLAUDIO X AVV. FABIO VITO LETIZIA XMPS VIALE DELLA REPUBBLICA, 71/G BARI), contro OMISSIS Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS Nato il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

4. ISCRIZIONE NN. 47971/7342 del 02/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/05/2017 Numero di repertorio 2368/2017 emesso da TRIBUNALE DI BARI Sede BARI A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto VIALE DELLA REPUBBLICA 71/G BARI),





contro OMISSIS Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

capitale €50.000,00 Totale €50.000,00

5.ISCRIZIONE NN. 24389/3719 del 03/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 16/04/2020 Numero di repertorio 427/2020 emesso da TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA Sede RAGUSA A favore di [REDACTED] Sede

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: AVV. VALENTINA GIOMBARRESI CODICE FISCALE GMB VNT 80D67 H163 A VIA P. UMBERTO 203 97019 VITTORIA (RG)),

contro OMISSIS Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale €28.000,00 Totale €40.000,00;



6.ISCRIZIONE NN. 30571/4147 del 22/06/2023 IPOTECA NI RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 22/07/2003 Numero di repertorio 35733 Notaio LACALENDOLA MARIA Sede NOICATTARO (BA) A favore di YODA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05111630264 (Richiedente: YODA SPV S.R.L. CONEGLIANO), contro OMISSIS Nato il [REDACTED] a

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS Nata il [REDACTED] a

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] capitale € 375.000,00 Totale €656.250,00;



7.ISCRIZIONE NN. 25148/3293 del 22/05/2024 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 21/05/2024 Numero di repertorio 11186/1424 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA DEMETRIO MARIN, 3 BARI), contro OMISSIS Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale € 33.272,79 Totale € 66.545,58;



8.ISCRIZIONE NN. 33544/4596 del 04/07/2024 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 04/07/2024 Numero di repertorio 11299/1424 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro OMISSIS Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS COMUNE [REDACTED]





Codice fiscale [REDACTED] AFAVORE AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002;

9.ISCRIZIONE NN. 37673/5201 del 25/07/2024 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 25/07/2024 Numero di repertorio 11363/1424 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro OMISSIS Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS COMUNE [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] A FAVORE AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE. Sede ROMA (RM) codice fiscale 13756881002;

10.TRASCRIZIONE NN. 49277/37579 del 14/10/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/09/2024 Numero di repertorio 9870 Notaio UFFICIALE GIUDIZIARIOCORTE D'APPELLO DI BARI Sede BARI A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: SIENA NPL 2018 S.R.L. VIA CURTATONE,3 ROMA), contro OMISSIS Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (cfr. all. n. 6: *Elenco delle formalità*).

Immobile NCEU Rutigliano (BA): Fg.22, p.lla 180, sub. 2

1.TRASCRIZIONE NN. 16420/12065 del 12/04/2018 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 16/03/2018 Numero di repertorio 3686/2018 emesso da TRIBUNALE DI BARI Sede BARI A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: MANCINI CLAUDIO X AVV.FABIO VITO LETIZIA XMPS VIALE DELLA REPUBBLICA,71/G BARI.), contro OMISSIS Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS Nato il [REDACTED] Codice [REDACTED]

2.ISCRIZIONE NN. 47971/7342 del 02/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/05/2017 Numero di repertorio 2368/2017 emesso da TRIBUNALE DI BARI Sede BARI A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice





fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto VIALE DELLA REPUBBLICA 71/G BARI),
contro OMISSIS Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
capitale €50.000,00 Totale €50.000,00;

3.ISCRIZIONE NN. 24389/3719 del 03/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO
INGIUNTIVO del 16/04/2020 Numero di repertorio 427/2020 emesso da TRIBUNALE
ORDINARIO DI RAGUSA Sede RAGUSA A favore di [REDACTED] Sede
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: AVV. VALENTINA GIOMBARRESI
CODICE FISCALE GMB VNT 80D67 H163 A VIA P. UMBERTO 203 97019 VITTORIA (RG)),
contro OMISSIS Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale €28.000,00 Totale
€40.000,00;

4.ISCRIZIONE NN. 30571/4147 del 22/06/2023 IPOTECA NI RINNOVAZIONE nascente da
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del
22/07/2003 Numero di repertorio 35733 Notaio LACALENDOLA MARIA Sede NOICATTARO
(BA) A favore di YODA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05111630264
(Richiedente: YODA SPV S.R.L. CONEGLIANO), contro OMISSIS Nato il [REDACTED] a
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS Nata il [REDACTED] a
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] capitale € 375.000,00 Totale €656.250,00;

5.TRASCRIZIONE NN. 49277/37579 del 14/10/2024 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/09/2024 Numero di repertorio 9870 Notaio UFFICIALE
GIUDIZIARIOCORTE D'APPELLO DI BARI Sede BARI A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: SIENA NPL 2018 S.R.L. VIA
CURTATONE,3 ROMA), contro OMISSIS Nata il [REDACTED] Codice fiscale
[REDACTED] OMISSIS Sede [REDACTED] fiscale [REDACTED] (cfr. all.
n. 6: *Elenco delle formalità*).

Non sono state fornite informazioni in merito ad eventuali oneri di natura condominiale in capo alla
parte debitrice data la natura stessa degli immobili.

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici

Sui beni immobili oggetto del lotto n.2 non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.

RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 2

Metodologia di stima adottata.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Il metodo analitico-ricostruttivo del “valore di ricostruzione” viene impiegato per stimare il valore di mercato dell’immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene.

VALORE DEL LOTTO (VM) COEFFICIENTI DI CALCOLO E FORMULA GENERALE

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_m = [C_A + C_C + O_f + U_p] - \Delta$$

I coefficienti per il calcolo del valore di trasformazione sono riportati nella seguente tabella:

V_M	Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato
C_A	Costo di acquisto dell’area diretti e indiretti (costo e oneri di acquisto)
C_C	Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di idoneizzazione dell’area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)
O_f	Oneri finanziari
U_p	Utile del promotore
Δ	Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica)



Nel processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area).

In particolare si precisa che:

- per quanto riguarda gli oneri finanziari, non sono stati considerati supponendo che l'intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio sia di pochi mesi;
- per quanto riguarda il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area, non è stato considerato in quanto si ipotizza che l'area si presenti già idonea all'edificazione.

Infine, per quanto riguarda i deprezzamenti, verranno considerati quelli relativi all'Obsolescenza Fisica, Funzionale ed Economica.

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore di riproduzione al nuovo del solo fabbricato;
- definizione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato.

COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI

Preliminarmente, si è proceduto all'analisi dei valori di compravendita di capannoni ubicati in prossimità del compendio oggetto di stima, confrontandoli con i valori minimi e massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per la medesima zona.

L'O.M.I. indica una forbice di valori compresa tra 400,00 €/mq (minimo) e 600,00 €/mq (massimo) per i capannoni tipici della zona industriale di Rutigliano (BA). Dalla consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, è stata rilevata una compravendita, avvenuta nel luglio 2020, relativa a un





capannone di circa 2.000 mq di superficie commerciale, per un prezzo complessivo di circa 621.000,00 €, corrispondente a un valore unitario pari a circa 310,00 €/mq.

Considerata la coerenza di tale transazione con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo assumere come base di riferimento sia il valore minimo O.M.I. (400,00 €/mq), sia il dato desunto dalla compravendita (310,00 €/mq), per calcolare un valore medio ponderato:

$$(400,00 + 310,00) / 2 = 355,00 \text{ €/mq}$$

Assunto il suddetto valore medio come rappresentativo del valore di mercato del prodotto edilizio finito, si procede a stimare il valore dell'area edificabile con il metodo residuale semplificato, applicando una percentuale sul valore del bene finito.

In letteratura tecnica e nella prassi estimativa, per immobili a destinazione produttiva, il valore fondiario si stima mediamente tra il 10% e il 30% del valore del bene costruito, in funzione del contesto, della destinazione urbanistica e della dinamica del mercato locale. In via prudenziale, e tenuto conto della destinazione a uso produttivo, si ritiene congruo applicare il coefficiente minimo del 10%.

Si ottiene dunque il seguente valore unitario dell'area edificabile:

$$10\% \text{ di } 355,00 \text{ €/mq} = 35,50 \text{ €/mq}$$

ONERI DI ACQUISTO DELL'AREA

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di terreno non più agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a I.V.A., avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area): registro 8%, ipotecaria 2%, catastale all'1%, per quanto riguarda gli oneri di mediazione, quelli notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area (totale: 15%).

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE

In linea generale, tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare. Costo tecnico di costruzione.

Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e

impianti e il costo di sistemazione delle superfici esterne, occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, parcheggi, zone a verde, recinzione...).

I costi di costruzione delle superfici coperte sono stati dedotti da "Prezzi Tipologie Edilizie" edito dal D.E.I. Tipografia del Genio Civile.

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa.

STIMA COMPENDIO

I fabbricati del lotto si considerano assimilabili a:

- Per l'area adibita alla produzione: Capannone 1600;
- Per la zona uffici e abitazione a rustico: Capannone 1600 (uffici e abitazione a rustico);
- Per l'area esterna: Capannone 1600 esterne);

Pertanto dalla pubblicazione succitata, si sono estratti i seguenti riferimenti:

- 1) **Capannone** 1600 completo;
- 2) **Zona uffici** Capannone 1600 completo;
- 3) **Abitazione a rustico** Capannone 1600 - uffici al 30%;
- 4) **Opere esterne** di un complesso industriale completo;
- 5) Il costo unitario indicato per il capannone è di 390,00 €/m², per gli uffici è di 912,00 per la sistemazione esterna è di 37,00 €/m².

Tipologia edilizia dell'opera	Costo €/m ²
Capannone	390,00
Deposito	208,50
Zona uffici	912,00
Abitazione piano 1° rustico	273,6 (30% di €912,00)



Sistemazioni esterne	37,00
----------------------	-------

Costi tecnici di costruzione

Per la determinazione delle superfici si è adoperata la superficie di piano coperta e pavimentata.

Pertanto si ottiene quanto segue:

Tipologia edilizia dell'opera	Costo €/m ²	Superficie in m ² in c.t.	Costo tecnico di costruzione
Zona di produzione e soppalco	390,00	1.230,00	€840.000,00
Zona uffici	912,00	93,00	€84.816,00
Appartamento 1° piano - rustico	273,6	195,00	€53.352,00
Sistemazioni esterne	37,00	2.820	€104.340,00
Costo tecnico di costruzione Totale			€1.082.508,00



Costo indiretto di costruzione

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, gli Oneri di Urbanizzazione e i costi di gestione dell'operazione, questi ultimi costituiti dagli onorari professionali, dai costi per allacciamenti ai pubblici servizi, dalle spese generali e dalle spese di commercializzazione.

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono definiti ai sensi della Legge 10 del 29/01/1977. Nel caso in esame tali oneri si possono considerare in forma sommaria e si assumono pari a: 20,00€/m²

$$\text{Ou} = 20,00\text{€/m}^2 \times 4.050,00 \text{ mq} = \mathbf{81.000,00 \text{ €}}$$





Costi di gestione dell'operazione

- Onorari professionali: rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo.

La loro entità viene stabilita sulla base delle norme vigenti in materia di tariffe professionali previste per "Ingegneri e Architetti", che stabiliscono le parcelle in base alla categoria delle opere ed al loro ammontare.

Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono pari al 10% del Costo Tecnico di Costruzione.

Secondo l'incidenza percentuale sopra adottata, gli Onorari Professionali sono pari a:

$$Op = 10\% \times 1.082.508,00 = \mathbf{\text{€}108.250,80}$$

- Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore.

Tali costi si assumono pari complessivamente al 2% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Secondo l'incidenza percentuale tali costi risultano pari a:

$$SG = 2\% \text{ di } (\mathbf{\text{€}1.082.508,00} + \mathbf{\text{€}81.000,00}) \mathbf{\text{€}} = \mathbf{\text{€}23.270,16}$$

- Spese di commercializzazione: coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare dei suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione.

Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione e dei costi di gestione dell'opera sopra determinati.

Avremo pertanto:

$$Sc = 1\% \times (1.082.508,00 + 108.250,80 + 23.270,16 + 81.000,00) \text{ €} = \text{€}12.950,29$$

RIEPILOGO COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI

Dettaglio voci	Costo (€)
Costo superfici Capannone	€840.000,00
Costo superfici Uffici	€84.816,00
Costo superfici Abitazione a rustico	€53.352,00
Costo superfici Sistemazioni esterne	€104.340,00
TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	€ 1.082.508,00
Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione	€ 81.000,00
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 81.000,00
Onorari professionali	€ 108.250,80
Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali	€ 23.270,16
Spese di commercializzazione	€ 12.950,29
TOTALE COSTI DI GESTIONE	€ 144.471,25
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	€ 1.307.979,25

Determinazione dell'utile del Promotore sui costi di costruzione diretti ed indiretti

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito.

In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.



La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione, e deriva dalla circostanza che dovrà trascorrere un certo tempo prima che l'immobile produca reddito.

La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, nell'operazione immobiliare intrapresa. In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati. Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato.

Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 12% (cfr. Marcello Orefice, *Estimo Civile*, UTET Università).

$$U_p = 12\% \times € 1.307.979,25 = € 156.957,51$$

Determinazione del deprezzamento per deterioramento fisico

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo:

$$V_d = V_n - \Delta = V_n - \delta \times V_n$$

dove:





V_n è il valore di mercato a nuovo (del solo edificio);

V_d è il valore di mercato deprezzato (del solo edificio).

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di fattori di deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Nel caso in esame, come già anticipato, il deprezzamento da considerare è il deprezzamento relativo al deterioramento fisico e quello funzionale.

Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio esclusa l'area (V_n).

Ai fini del calcolo del Deprezzamento, viene indicato il valore di mercato a nuovo del solo edificio, ricavato sommando tutti i dati tecnico-economici precedentemente determinati.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura.

La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, si ottiene sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile ed applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_i [((A_i + 20)^2 / 140) - 2,86] * y_i * V_n$$

$$A_i = (t_i / n_i) * 100$$

n_i **vita utile economica** della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);

t_i **età apparente** della i-esima categoria di opere del fabbricato;

y_i **incidenza** percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di

costruzione complessivo;

V_n **valore di mercato a nuovo** del solo edificio esclusa l'area.

A tale scopo, si estrapolano le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, finiture ed impianti).



Componente	Incidenze per categorie di opere y
Strutture (escluso coperture)	36,7 %
Strutture (coperture)	13,5 %
Finiture	43,9 %
Impianti (elettrico e fognario)	5,5 %

La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento - si fissa convenzionalmente come segue:

Categorie delle opere	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n°	100 anni	30 anni	20 anni

Alla luce di quanto riscontrato durante il sopralluogo e dall'ultimazione dei lavori per la costruzione del compendio databile all'anno 1989 e successivi interventi di ripristino eseguiti sugli impianti e sulle finiture databili all'anno 2011, considerato lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato, si può ritenere che, per quanto concerne le strutture, le finiture, gli impianti e l'età del fabbricato, si sono utilizzati i dati riportati nella tabella che segue.

Pertanto, dalla formula si ricava il coefficiente complessivo di deprezzamento da applicare alla quota di valore di riproduzione a nuovo relativa al fabbricato:

Deprezzamento fisico		Età apparente t _i (anni)	Vita utile n _i (anni)	Incidenza y _i	Quota δ (%)
Strutture (escluso copertura)	$\delta = \sum_i [((A_i + 20)^2 / 140) - 2,86] * y_s$	50	100	36,7 %	11,80

Strutture (copertura)	$\delta = \sum_i [((A_i + 20)^2/140) - 2,86] * y_s$	100	100	13,5 %	13,50
Finiture	$\delta = \sum_i [((A_i + 20)^2/140) - 2,86] * y_f$	50	30	43,9 %	43,9
Impianti	$\delta = \sum_i [((A_i + 20)^2/140) - 2,86] * y_i$	50	20	5,5 %	5,5
Quota deprezzamento tot.					74,70

Ne deriva che:

Deprezzamento per deterioramento fisico	Vn (€)	Quota δ (%)	Deprezzamento
Percentuale sul valore di riproduzione a nuovo	€1.307.979,25	74,70%	€977.060,50

Determinazione dei costi di acquisto dell'area diretti ed indiretti

Determinato il valore di riproduzione a nuovo del solo edificio, sulla base di quanto indicato precedentemente, vengono ora calcolati il costo dell'area ed i relativi oneri:

$$CAA = 35,50 * 4.050,00 = 143.775,00 \text{ €}$$

$$OA = 15\% CAA = 0,15 * 143.775,00 \text{ €} = 21.566,25\text{€}$$

$$CA = CAA + OA = 143.775,00 \text{ €} + 21.566,25\text{€} = 165.341,25\text{€}$$

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Viene di seguito riportato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato $VM = CA + CC + UP - \Delta$.

$$VM = (\text{€}1.307.979,25 + \text{€}165.341,25\text{€} + \text{€}156.957,51 - \text{€}977.060,50) = \text{€ } 653.217,51$$



Tale importo viene ridotto del 15% in considerazione della mancanza di garanzia di vizi e diventa pertanto pari a:

€ 653.217,51 * 0,85 = € 555.234,88

A cui vanno detratte le spese da sostenere per le conformità catastali e urbanistico edilizie, così come descritti nella risposta al quesito 4 e sul fascicolo del lotto, che ammontano a circa:

€ 20.000,00

Il valore del lotto è in c.t. **€ 530.000,00 (diconsi euro cinquecentotrentamila/00).**

Svolgimento quesiti per il seguente immobile:

2) Terreno Fg. 22 P.lla 69

Quota di proprietà di Omissis per 1/1di: Terreno sito in Rutigliano (Ba), Strada Poderale nei pressi di SP240 per Conversano riportato al NCEU – Seminativo - al Fg. 22, p.lla 69, Are 45 Ca 52 (4552 mq), RD € 7,05 - RA € 7,05.

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobile pignorato Terreno al foglio 22 particella 69

Con atto di pignoramento immobiliare registrato in data 23/09/2024 ai Mod. F n.8768 Cron. N.9870, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 inerente al seguente bene immobile:

- Terreno sito in Rutigliano (Ba), Strada Poderale nei pressi di SP240 per Conversano riportato al NCEU – Seminativo - al Fg. 22, p.lla 69, Are 45 Ca 52 (4552 mq), RD € 7,05 - RA € 7,05.

RISPOSTA AL QUESITO 2 –Descrizione Terreno

Il terreno in narrazione è ubicato all'interno della Zona PIP del Comune di Rutigliano (BA), comune italiano di 18.000 abitanti ca. della Città Metropolitana di Bari in Puglia.

L'abitato di Rutigliano è situato a circa 20 km dal capoluogo pugliese, sui primi rilievi delle Murge a circa 100–200 m s.l.m. La zona PIP entro cui è collocato l'immobile non è dotata di servizi quali scuole, locali commerciali, chiese, supermercati, banche, farmacie ed uffici comunali.



Il terreno è posizionato in una zona periferica rurale a evidente vocazione produttiva, posta a 2 km ca a sud-est del territorio di Rutigliano e sulla direttrice per Conversano.

L'accesso al terreno avviene attraverso una poderale che corre parallelamente e a sud della Provinciale SP240. La particella ha una forma di trapezio rettangolo che si sviluppa in modo predominante lungo l'asse nord-sud. La particella 69 confina a nord con la p.lla 180, ad est con le p.lle 23 e 36, a sud con una poderale ed infine ad ovest con le p.lle 306-305-304-177.

Il terreno, accatastato a seminativo, attualmente è lasciato a maggese e versa in stato di totale abbandono. In fase di sopralluogo l'erba alta ha reso inaccessibile l'ingresso al bene.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 88.000,00 (diconsi ottantottomila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 88.000,00 (diconsi ottantottomila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 3 – Epoca di costruzione

Trattandosi di un terreno non si individua epoca di costruzione. Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Bari-Sez. Rutigliano risulta che il terreno catastalmente è caratterizzato come seminativo e dal certificato di destinazione urbanistica si evince che, all'interno del PRG di Rutigliano, l'area è destinata a Zona "D2" - Zona produttiva: insediamenti di tipo artigianale, piccola e media impresa. Una parte di detta particella rientra in Zona a vincolo di rispetto stradale, di acquedotto e elettrodotto, nello specifico vengono indicati i riferimenti del certificato di destinazione urbanistica quelli catastali.

RISPOSTA AL QUESITO 4 – Due diligenze conformità edilizia, urbanistica e catastale

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti, a seguito di richiesta di certificato di destinazione urbanistica (CDU) presentata via PEC con prot. n. 8034 del 26/03/2025 ed evasa in data 24/04/2025, l'UTC del Comune di Rutigliano certificava che il terreno, individuato in catasto terreni al F.22 p.69 ricade nel vigente P.R.G., in Zona "D2" Zona produttiva: insediamenti di tipo artigianale, piccola e media impresa.





Parte di detta particella rientra in Zone a vincolo di rispetto stradale, di acquedotto e elettrodotto. In particolare si raccomanda la lettura del CAPO VI -ZONE PRODUTTIVE CAPO VI -ZONE PRODUTTIVE Art.35 – Zone D ed i paragrafi su Vincolo archeologico e vincolo di rispetto ambientale ed il Vincolo di rispetto stradale, di acquedotto e elettrodotto.

Per una visione completa e si indica la lettura per esteso del CDU e delle NTA del PRG di Rutigliano. Il terreno inoltre è gravato da asservimento in virtù di atto di asservimento trascritto in data 28/06/1988 ai nn. Reg. Part. 16918 e Reg. Gen. 22047, per l'ampliamento del locale annesso al locale adibito alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, regolarmente edificato, presentato al Comune di Rutigliano con un progetto classificato come pratica n. 28 dell'anno 1988 e sul quale la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole nella seduta del 7 aprile 1988 con delibera n. 8, il tutto giusta comunicazione dell'Ufficio Tecnico del detto Comune in data 18 aprile 1988, protocollo n. 4137 rilascio legato al presente asservimento – Pubblicato il 28/86/1988 – 92047. RG – Formalità 16918

Dall'esame dell'atto di asservimento risulta che, una porzione della particella 69 del foglio 22 è stata formalmente asservita. Tuttavia, si evidenzia che, l'atto in oggetto non specifica con precisione l'estensione areale né la delimitazione esatta della porzione della particella 69 oggetto di asservimento, limitandosi a una generica menzione della stessa. Tale mancanza di indicazione puntuale non consente di individuare con certezza i confini dell'area effettivamente vincolata, né di determinarne con esattezza la superficie, con conseguenti difficoltà nella valutazione urbanistica, catastale e patrimoniale dell'area interessata. Ai fini estimativi, tale indeterminatezza comporta l'impossibilità di ricostruire in modo univoco l'ambito dell'asservimento, in assenza di specifici elaborati tecnici o atti integrativi. (cfr. all. n. 17 *Titoli edilizi lotto 2*, all. n. 20 *Atto di asservimento*, all. n. 5 *Certificato di destinazione urbanistica lotto 2*, all. n. 12: *Mappa censuaria lotto 2*, all. n. 13: *Foto del lotto 2*).

RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico

Alla presente perizia di stima viene allegato il certificato di destinazione urbanistica data la natura stessa dell'immobile. (cfr. all. n. 5 *Certificato di destinazione urbanistica lotto 2*).

**RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali**

L'immobile oggetto del lotto 2 è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rutigliano (BA) con i seguenti dati:

- Terreno sito in Rutigliano (Ba), Strada Poderale nei pressi di SP240 per Conversano riportato al NCEU – Seminativo - al Fg. 22, p.lla 69, Are 45 Ca 52 (4552 mq), RD € 7,05 - RA € 7,05.

Catastalmente intestato alla Sig.ra Omissis (nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] residente in [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

È stata acquisita la mappa censuaria presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. 12: *Mappa censuaria lotto 2*).

RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliari appartenevano alla Sig.ra Omissis (nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] residente in [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà di:

- 1) Terreno sito in Rutigliano (Ba), Strada Poderale nei pressi di SP240 per Conversano riportato al NCEU – Seminativo - al Fg. 22, p.lla 69, Are 45 Ca 52 (4552 mq), RD € 7,05 - RA € 7,05.

Il bene immobile non è divisibile.

RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri

L'immobile ha prodotto nel susseguirsi degli anni le seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Immobile NCEU Bari-Sez. Rutigliano (BA): Fg.22 p.lla 69



1. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/1988 Registro Particolare 16918 Registro Generale 22047 del 16/03/2018

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO

2. ISCRIZIONE NN. 47971/7342 del 02/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/05/2017 Numero di repertorio 2368/2017 emesso da TRIBUNALE DI BARI Sede BARI A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto VIALE DELLA REPUBBLICA 71/G BARI), contro OMISSIS Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale €50.000,00 Totale €50.000,00 Grava su Rutigliano Foglio 10 Particella 290 Sub. ,4 Rutigliano Foglio 2 Particella 180 Sub. 1 Particella 180 Sub. 2, Rutigliano Foglio 22 Particella 69;

3. ISCRIZIONE NN. 30571/4147 del 22/06/2023 IPOTECA NI RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 22/07/2003 Numero di repertorio 35733 Notaio LACALENDOLA MARIA Sede NOICATTARO (BA) A favore di YODA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05111630264 (Richiedente: YODA SPV S.R.L. CONEGLIANO), contro OMISSIS Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS Nata il [REDACTED] a [REDACTED] fiscale [REDACTED] OMISSIS Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale € 375.000,00 Totale €656.250,00 Grava su Rutigliano foglio 22 particella 180 sub 1 con unità precedente identificata da Foglio 22 Particella 180 Foglio 2 Particella 189, Rutigliano foglio 2 particella 180 sub 2 con unità precedente identificata da Foglio 2 Particella 180, Foglio 2 Particella 189, Rutigliano Foglio 2 Particella 69;

4. TRASCRIZIONE NN. 49277/37579 del 14/10/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/09/2024 Numero di repertorio 9870 Notaio UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI Sede BARI A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: SIENA NPL 2018 S.R.L. VIA CURTATONE, 3 ROMA), contro OMISSIS Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] OMISSIS Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (cfr. all. n. 6: *Elenco delle formalità*).





Non sono presenti eventuali oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice, data la natura dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici



Sul bene immobile oggetto del lotto non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.



RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 2

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: TERRENO

In premessa si ritiene opportuno considerare la particella 69, o comunque la parte residua non coinvolta nell'asservimento, come appartenente al medesimo lotto funzionale del capannone esistente, ai fini di una valutazione unitaria dell'intero compendio immobiliare. Tale accorpamento, finalizzato a una miglior valorizzazione del bene in sede di vendita forzata, dovrà comunque ritenersi subordinato alla possibilità di definire con chiarezza, mediante idonei atti tecnici o amministrativi, l'effettiva estensione dell'area soggetta ad asservimento, al fine di escludere incompatibilità urbanistiche o vincoli ostativi alla piena utilizzazione del lotto unificato.

Si procede alla stima del valore di mercato del terreno edificabile in oggetto, considerando che per la stima del capannone è stato già determinato il valore unitario del terreno edificabile su cui il medesimo insiste e poichè la destinazione urbanistica risultante dal vigente P.R.G. è analoga, assumendo come riferimento un valore base pari a € 35,50/m², opportunamente corretto mediante l'applicazione di **coefficienti riduttivi** riferiti alle specifiche caratteristiche del sedime si relaziona quanto segue.

I coefficienti correttivi considerati sono i seguenti:

- **Accessibilità:** intesa come facilità di raggiungimento del bene dalle principali vie di comunicazione.

Valori di riferimento:

- 1,10 = facile accessibilità
- 1,00 = media accessibilità





- 0,90 = difficile accessibilità
- **Visibilità:** intesa come capacità del bene di essere percepito dalle vie di comunicazione.

Valori di riferimento:

- 1,10 = elevata visibilità
- 1,00 = visibilità media
- 0,90 = visibilità ridotta



Per il terreno in narrazione possiamo considerare i seguenti coefficienti differenziali rispetto al sedime del capannone:

- Capannone esistente: Accessibilità=1,10; Visibilità= 1,10;
- Suolo edificabile: Accessibilità=0,9; Visibilità= 0,9;



Pertanto, si determinano **coefficienti correttivi differenziali** per il terreno edificabile in oggetto come segue:

Accessibilità : $1,10 - 0,9 = 0,2$ da cui : $1,00 - 0,2 = 0,8$;

Visibilità : $1,10 - 0,9 = 0,2$ da cui : $1,00 - 0,2 = 0,8$;

Applicando tali coefficienti al valore unitario di riferimento, si ottiene il seguente valore di mercato del terreno:

- $35,50 \text{ €/mq} * 0,8 * 0,8 * 4.552,00 \text{ mq} = 103.421,44 \text{ €}$

Tale importo viene ridotto del 15% in considerazione della mancanza di garanzia di vizi e diventa pertanto pari a:

$€ 103.421,44 * 0,85 = € 87.908,22$

Il valore del lotto è in c.t. **€ 88.000,00 (diconsi euro ottantatottomila/00).**

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DELL'INTERO LOTTO 2	
VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO 2 SENZA DEPREZZAMENTO	756.638,95€
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	643.143,10€
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	623.143,10€
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	625.000,00 €

RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 2





Il Lotto 2 sviluppato nella presente procedura è costituito dalla quota di proprietà appartenente a Omissis per 1/2 e OMISSIS per 1/2 di:

- Capannone Industriale sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), PT al NCEU – D/8 Fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività commerciale al Fg. 22 p.lla 180 sub. 1;
- Fabbricato in corso di costruzione sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), P1 al NCEU – F/3 Fabbricato in corso di costruzione al Fg. 22 p.lla 180 sub. 2;
- Area Pertinenziale sita in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240) al NCEU – Ente Urbano - al Fg. 22, p.lla 180

e dalla quota di proprietà pari a 1/1 appartenente ad Omissis di:

- Terreno sito in Rutigliano (Ba), Strada Poderale nei pressi di SP240 per Conversano riportato al NCEU – Seminativo - al Fg. 22, p.lla 69.

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso

Gli immobili individuati dal lotto 2, capannone, alloggio custode e area pertinenziale sono costituiti dalla quota di proprietà appartenente ad Omissis per 1/2 e a OMISSIS per 1/2 di:

- Capannone Industriale sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), PT al NCEU – D/8 Fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività commerciale al Fg. 22 p.lla 180 sub. 1;
- Fabbricato in corso di costruzione sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), P1 al NCEU – F/3 Fabbricato in corso di costruzione al Fg. 22 p.lla 180 sub. 2;
- Area Pertinenziale sita in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240) al NCEU – Ente Urbano - al Fg. 22, p.lla 180.

I diritti di proprietà delle suddette unità immobiliari appartengono alla “OMISSIS” (c.f./p.i. 06593790725) in persona legale rappresentante protempore Sig. Omissis (nato a R [REDACTED] [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 dell'intera proprietà e alla Sig.ra Omissis (nata a [REDACTED] [REDACTED]





██████████ residente in ██████████

██████████ per i diritti di 1/2 dell'intera proprietà.

Al momento del sopralluogo gli immobili non erano occupati, tuttavia si segnala che da certificato storico di residenza risulta che il sig. Omissis risiede presso i suddetti immobili. (cfr. all. n. 19: *Certificati storici di residenza*).

L'immobile oggetto del lotto 2 è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rutigliano (BA) con i seguenti dati:

- Terreno sito in Rutigliano (Ba), Strada Poderale nei pressi di SP240 per Conversano riportato al NCEU – Seminativo - al Fg. 22, p.lla 69.

Catastalmente intestato alla Sig.ra Omissis (nata a ██████████ c.f. ██████████) residente in ██████████ per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Il bene al momento del sopralluogo risultava non occupato e lasciato incolto.

RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri

I beni pignorati appartenenti al lotto 2 non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale)

I beni non insistono all'interno di una zona ZES.

RISPOSTA AL QUESITO 15– Elenco allegati alla perizia di stima

Alla presente perizia di stima vengono allegati:

all. n. 1 : *Visure catastali lotto 1, 2*

all. n. 2 : *Foto del lotto 1*

all. n. 3 : *Planimetria di rilievo lotto 1*

all. n. 4 : *Perizia di stima copia epurata*



all. n. 5 : *Certificato di destinazione urbanistica lotto 2*

all. n. 6 : *Elenco Formalità*

all. n. 7 : *Planimetria catastale del lotto 1*

all. n. 8 : *Attestato di prestazione energetica lotto 1*

all. n. 9 : *Titoli edilizi lotto 1*

all. n. 10 : *Check list*

all. n. 11 : *Scheda catastale*

all. n. 12 : *Mappa censuaria lotto 2*

all. n. 13 : *Foto del lotto 2*

all. n. 14 : *Planimetrie catastali lotto 2*

all. n. 15 : *Planimetria di rilievo lotto 2*

all. n. 16 : *Attestato di prestazione energetica lotto 2*

all. n. 17 : *Titoli edilizi lotto 2*

all. n. 18 : *Estratto di matrimonio*

all. n. 19 : *Certificati storici di residenza*

all. n. 20 : *Atto di asservimento*

RISPOSTA AL QUESITO 16

La presente procedura sviluppa n.2 lotti, la descrizione viene riportata nella risposta del quesito 2 e sul rispettivo fascicolo riferito ai beni.

RISPOSTA AL QUESITO 17

È stata depositata una copia della relazione di stima epurata delle generalità della parte debitrice e di terzi coinvolti e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità.

RISPOSTA AL QUESITO 18

È stata depositata la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c.



RISPOSTA AL QUESITO 19

È stata depositata la scheda riassuntiva dei dati catastali in formato rtf.



RISPOSTA AL QUESITO 20



Copia del presente elaborato peritale è stata inviata alle parti e depositata telematicamente.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitole con serena scienza e coscienza al solo fine ultimo di far conoscere la verità, la scrivente ringrazia l'Ill.mo G.E., per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti dichiarando la propria residenza in Bari alla Piazza

Aldo Moro n. 28, indirizzo e-mail: studiotecnicoiannuzzi@gmail.com e pec: alessia.iannuzzi@ingpec.eu

Bari data del deposito



Con osservanza
il CTU
ing. Alessia Iannuzzi





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E.I. N. 432/2024



CREDITORE PROCEDENTE: SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORI ESECUTATI: OMISSIS e OMISSIS

FASCICOLO DEL LOTTO 2



Lotto 2: Capannone Industriale sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), PT

NCEU – D/8 Fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività commerciale al Fg. 22 p.lla 180 sub. 1;

Fabbricato in corso di costruzione sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), P1

NCEU – F/3 Fabbricato in corso di costruzione al Fg. 22 p.lla 180 sub. 2;

Area Pertinenziale sita in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240)

NCEU – Ente Urbano - al Fg. 22, p.lla 180.

Quota di proprietà Omissis per 1/2 e OMISSIS per 1/2

Terreno sito in Rutigliano (Ba), Strada Poderale nei pressi di SP240

NCEU – Seminativo - al Fg. 22, p.lla 69.

Quota di proprietà di Omissis per 1/1

Il CTU

ing. Alessia Iannuzzi



**LOTTO 2*****DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI***

Gli immobili in narrazione afferenti al lotto 2 sono ubicati nel Comune di Rutigliano (BA), che conta 18.000 abitanti ca., posto all'interno della Città Metropolitana di Bari in Puglia.

L'abitato di Rutigliano è situato a circa 20 km a sud-est dal capoluogo pugliese, sui primi rilievi delle Murge a circa 100–200 m s.l.m, posto sull'asse viario che conduce a Conversano.

La zona PIP entro cui sono collocati gli immobili non è dotata di servizi quali scuole, locali commerciali, chiese, supermercati, banche, farmacie ed uffici comunali.

Il capannone e le pertinenze sono situati sulla Strada Provinciale delle Grotte Orientali SP240, al Km 13,200 ca, in una zona periferica rurale a evidente vocazione produttiva, posta a ca 2 km a sud-est del territorio di Rutigliano e sulla direttrice per Conversano.

L'accesso al complesso produttivo, insistente in zona PIP avviene attraverso la Provinciale SP240 e la particella su cui insistono i beni del lotto 2 ha una forma planimetrica di due rettangoli compenetrati che si sviluppa lungo l'asse nord-sud e confina a nord con la Strada Provinciale delle Grotte Orientali, ad est con le p.lle 181 e 23, a sud con le p.lle 23 e 69 ed infine ad ovest con le p.lle 286, 177, 188 e 286.

Il terreno accatastato al Fg. 22, p.lla 180, individuato come ente urbano, coincide con lo spazio pertinenziale a servizio del complesso produttivo. Al suo interno ospita un ampio capannone (identificato al Fg. 22, p.lla 180 sub.1) con annesso un fabbricato non terminato che si presenta allo stato rustico (identificato al Fg. 22, p.lla 180 sub.2) eretto al primo piano, due ampi piazzali nella zona antistante e retrostante ed un pergolato metallico ad uso deposito, non accatastato e legittimato. L'accesso ai beni avviene attraverso due aperture nella recinzione perimetrale ove sono collocati due cancelli scorrevoli e carrabili, posti sulla SP 240 e realizzati in ferro.

La zona pertinenziale è totalmente asfaltata, collocato al centro vi è il capannone con annessa residenza custode ed ospita, nell'angolo a nord ovest, un fabbricato porticato in lamiera e struttura in ferro. Nella zona antistante e retrostante sono presenti due ampi piazzali utilizzati per il parcheggio di automezzi e per la movimentazione delle merci, mentre accostato al fronte sud ovest del capannone è presente un bilico per la pesata delle derrate alimentari posto frontalmente al vano pesa.

Come già accennato, sulla particella 180 insiste una struttura in ferro, confinante con le p.lle 286-177, chiusa su due fronti dal muro di confine e da pannelli in lamiera grecata e sui restanti da pannellature





in lamiera. La copertura è in lamiera grecata e la struttura portante è costituita da pilastri in ferro e travi a traliccio elettrosaldate in ferro con travetti di collegamento in tubolari a sezione rettangolare. La struttura copre una superficie coperta di 260 mq ca. per la zona chiusa su quattro fronti mentre per la zona porticata, aperta su due fronti, di 70 mq ca. e raggiunge un'altezza utile di 4,90 m ca. Tale struttura non risulta accatastata, né autorizzata da titoli abilitativi, secondo quanto rinvenuto presso l'UTC del Comune di Rutigliano. Al momento del sopralluogo la struttura risultava aggredita da agenti atmosferici e dalla presenza di ossidazione su tutte le sue parti ferrose, inoltre la costruzione risultava sgombra e collegata ad un impianto elettrico, del quale non è stato possibile constatare l'efficienza.

Il complesso produttivo del capannone prefabbricato fornito dalla ditta S.P.E.I., un tempo era destinato al commercio e all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli con in testata locali adibiti ad ufficio, vani bagno, locali ad uso deposito, vani/celle frigo e zona per la pesa delle derrate alimentari.

Al primo piano era in fase di realizzazione, la residenza del custode (F/3 - Fg. 22 p.lla 180 sub. 2), costituita da due alloggi in linea disgiunti dal solo vano scala, con struttura intelaiata in cls armato, copertura piana in laterocemento e tamponamenti e tramezzature in mattoni forati e mattoni tipo "Poroton". L'involucro dell'appartamento, durante il sopralluogo si presentava "a rustico".

La struttura portante dell'intero complesso produttivo è stata realizzata con elementi in c.a. prefabbricato mentre il solaio del capannone è stato realizzato con tegoloni in c.a.p. (calcestruzzo armato precompresso). I solai di copertura degli uffici e dell'abitazione del custode sono stati realizzati in laterocemento gettato in opera e steso a nervature parallele. I tamponamenti e le tramezzature interne degli uffici sono stati realizzati in muratura e/o mattoni forati e rifiniti ad intonaco e tinteggiati con colori chiari. Gli infissi esterni sono stati realizzati in ferro con vetro singolo interposto Fg. 22 p.lla 180 sub. 2 e gli ingressi carrabili (portoni industriali) e pedonali (portoncini) sono realizzati in lamiera di ferro.

La luce netta massima del capannone è di circa 18,00 m mentre la sua lunghezza varia tra i 60 e 70 m ca, comprensivo del retro corpo sporgente della cella frigo, la sua altezza massima è di 6,35 m ca. al colmo.

L'edificio e capannone individuato catastalmente come D/8 (Fg. 22 p.lla 180 sub. 1), fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, ospita al suo interno diversi ambienti.



Sulla testata nord del capannone sono presenti i seguenti ambienti: un vano cella frigorifero (150 mq ca. e con un'altezza di 4,50 m.), 3 vani ufficio (tra i 18 e i 14 mq ca.), un vano bagno (4 mq ca.) con disimpegno a diretto servizio degli uffici e due bagni (4 mq ca. ciascuno) con antibagno con affaccio diretto sull'ampio vano, unico locale dedicato alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli. Sul blocco uffici-bagni è stato ricavato un vano deposito di 80 mq ca con altezza utile di 1,85 cm su un piano ammezzato interposto tra piano terra e primo. Il vano principale, per la lavorazione delle derrate, è coperto da travi precomprese, tavelloni e lucernai e misura una superficie di 1100 mq. ca. Sulla facciata sud-ovest del capannone si attestano gli ultimi due ambienti: una seconda cella frigo di 150 mq ca. estroflessa rispetto alla sagoma rettangolare dello stabilimento produttivo ed un piccolo vano/disimpegno, vetrato, dedicato alla pesa e posto frontalmente al bilico esterno.

I bagni posti nelle vicinanze dei vani ufficio, sono completamente rivestiti da piastrelle ceramiche di colore azzurro e beige e sono provvisti di sanitari in vetrochina bianca (lavabi, vasi e piatti doccia). Le pareti degli uffici sono intonacate e tinteggiate con pitture (giallo e bianco). Gli infissi interni ed esterni della zona ufficio/bagni sono realizzati in alluminio.

I pavimenti dell'intera zona uffici sono rivestiti con piastrelle ceramiche mentre l'intero fabbricato di tipo produttivo mostra un pavimento industriale in cls gettato in opera.

L'immobile D/8 è dotato di impianto elettrico e di illuminazione. In uno degli ambienti ufficio è presente una cucina ed un camino a legna. Infine l'immobile è fornito di impianto idrico e fognante.

L'immobile nel complesso al momento del sopralluogo si presentava in un mediocre stato di manutenzione, dato anche l'evidente stato di abbandono. Solo i vani uffici ed il bagno annesso risultavano in medio stato di conservazione. Per quanto attiene al funzionamento degli impianti in dotazione gli stessi necessitano di lavori di adeguamento alle normative vigenti di settore e al momento del sopralluogo non è stato possibile accertare l'efficienza.

Internamente si riscontravano sollevamenti e distacchi di intonaci e delle tinteggiature a protezione delle pareti, delle coperture, degli intradossi e degli estradossi, ed infine molti copriferri delle strutture portanti sono distaccati e le armature aggredite da processi avanzati di ossidazione.

Dal fronte prospiciente sulla SP 240 è possibile accedere direttamente al vano scala in cls gettato in opera, posto centralmente rispetto alla facciata. L'immobile al primo piano, in fase di costruzione (F/3 - Fg. 22 p.lla 180 sub. 2) copre una superficie di circa 180 mq ed è composto da 2 alloggi. Planimetricamente il piano primo è distribuito come un tipico edificio in linea, con un corridoio che divide gli ambienti di soggiorno e le cucine posizionati sui fronti nord e sud e con i bagni in testata





posizionati sui fronti ovest ed est. Ogni abitazione consta di 3 vani, una cucina, un vano bagno ed un ampio corridoio/disimpegno. I fronti nord e sud sono connotati esternamente da un balcone che segna tutta la lunghezza di 18 m.

Data la natura stessa della costruzione F3 non sono presenti né finiture esterne che interne, né infissi interni ed esterni e non sono neanche predisposti gli impianti idraulici ed elettrici.

Sul piano di copertura, accessibile dal vano scala dell'alloggio del custode, è steso un pavimento realizzato con mattoni in pietra di Cursi.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 530.00,00 (diconsi euro cinquecentotrentamila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 530.00,00 (diconsi euro cinquecentotrentamila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

Il terreno in narrazione è ubicato all'interno della Zona PIP del Comune di Rutigliano (BA), comune italiano di 18.000 abitanti ca. della Città Metropolitana di Bari in Puglia.

L'abitato di Rutigliano è situato a circa 20 km dal capoluogo pugliese, sui primi rilievi delle Murge a circa 100–200 m s.l.m. La zona PIP entro cui è collocato l'immobile non è dotata di servizi quali scuole, locali commerciali, chiese, supermercati, banche, farmacie ed uffici comunali.

Il terreno è posizionato in una zona periferica rurale a evidente vocazione produttiva, posta a 2 km ca a sud-est del territorio di Rutigliano e sulla direttrice per Conversano.

L'accesso al terreno avviene attraverso una poderale che corre parallelamente e a sud della Provinciale SP240. La particella ha una forma di trapezio rettangolo che si sviluppa in modo predominante lungo l'asse nord-sud. La particella 69 confina a nord con la p.lla 180, ad est con le p.lle 23 e 36, a sud con una poderale ed infine ad ovest con le p.lle 306-305-304-177.

Il terreno, accatastato a seminativo, attualmente è lasciato a maggese e versa in stato di totale abbandono. In fase di sopralluogo l'erba alta ha reso inaccessibile l'ingresso al bene.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 88.000,00 (diconsi ottantottomila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 88.000,00 (diconsi ottantottomila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.



Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente, si può asserire che il fabbricato *de quo* è stato edificato e legittimato per il tramite dei seguenti titoli edilizi summenzionati:

- Concessione Edilizia n.59/84 del 25/05/1984 N.1/86 Pratica N.106/83 Prot. N.7491/83 – Progetto per la costruzione di capannone artigianale -Rilasciato il 30/05/1984;
- Concessione Edilizia n.76/85 del 23/07/1985 (citata nella Concessione Edilizia N.1/86 Pratica N.106/83 Prot. N.11794/85);
- Concessione Edilizia N.1/86 Pratica N.106/83 Prot. N.11794/85 – Progetto di Variante a quello rilasciato con concessione n.76/85 del 23/07/1985 – rilasciata alle condizioni espresse dall'Ufficio Sanitario con Relazione del 08/05/1984 prot. n.374 – Rilasciata e Notificata a Rutigliano il 13 gennaio 1986;
- Verbale di Collaudo delle strutture Capannone artigianale con annessi Uffici ed abitazione custode presentato al genio Civile il 09 Luglio 1986 – Prat.2555/84 – Datato il 08/07/1986;
- Atto di asservimento – Prod. 28/88 - trascritto in data 28/06/1988 ai nn. Reg. Part. 16918 e Reg. Gen. 22047, per l'ampliamento del locale annesso al locale adibito alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, regolarmente edificato, presentato al Comune di Rutigliano con un progetto classificato come pratica n. 28 dell'anno 1988 e sul quale la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole nella seduta del 7 aprile 1988 con delibera n. 8, il tutto giusta comunicazione dell'Ufficio Tecnico del detto Comune in data 18 aprile 1988, protocollo n. 4137 rilascio legato al presente asservimento – Pubblicato il 28/06/1988 – 92047. RG – Formalità 16918. Dall'esame dell'atto di asservimento risulta che, la particella catastale 180 del foglio 22 è stata formalmente asservita, unitamente a una porzione della particella 69 del foglio 22. Tuttavia, si evidenzia che, l'atto in oggetto non specifica con precisione l'estensione areale né la delimitazione esatta della porzione della particella 69 oggetto di asservimento, limitandosi a una generica menzione della stessa. Tale mancanza di indicazione puntuale non consente di individuare con certezza i confini dell'area effettivamente vincolata, né di determinarne con esattezza la superficie, con conseguenti difficoltà nella valutazione urbanistica, catastale e patrimoniale dell'area interessata. Ai fini estimativi, tale indeterminatezza comporta l'impossibilità di ricostruire in modo univoco l'ambito dell'asservimento, in assenza di specifici elaborati tecnici o atti integrativi;



- Attestazione a firma del Sindaco di Rutigliano che CERTIFICA che il capannone artigianale per il commercio ortofrutticolo con annessi uffici ed abitazione, siti sulla S 634 per Conversano al Km.9 + 2600 di cui alle concessioni edilizie n.59/84 del 25/5/ 1984, n.76/85 del 23/7/85 e n.1 del 13/1/86, è stato ultimato ed è conforme alle succitate concessioni edilizie. Datato il 07/07/1987 (Atti 106/83);
- Concessione Edilizia N.50/88 del 07/07/1988 – Pratica Edilizia 28(88 – Lavori per Ampliamento Locale Adibito alla Commercializzazione di ortofrutticoli – Rilasciata il e notificata il 07/07/1988;
- Concessione Edilizia N.39/90 Pratica N.26/838 Prot. N.8090/90 del 25/07/1990 - Variante alla Concessione Edilizia n. 50/88 del 07/07/1988 – Rilasciata il 09/07/1990 e avvenuta pubblicazione per il 24/12/1990. (cfr. all. n. 17 *Titoli edilizi lotto 2*, all. n. 20 *Atto di asservimento*).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici presenti nelle planimetrie catastali, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie, non sono emerse alcune difformità catastali ed urbanistico-edilizie riguardanti l'immobile del tipo residenziale futuro alloggio del custode accatastato al momento come F/3.

Dal punto di vista catastale invece per quanto riguarda il capannone industriale, le planimetrie non risultano aggiornate allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare sono diversamente distribuiti gli accessi ai bagni posti sulla testata nord, mentre quelli sulla testata sud del capannone riportati sui titoli edilizi autorizzativi non sono stati mai realizzati.

In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione, comprendenti: opere di ripristino, oneri professionali, sanzioni ed oblazioni, ammontano forfettariamente ad € 5.000,00. Inoltre, si rammenta, che sulla particella 180 del foglio 22, posto in aderenza ed al confine con le limitrofe particelle 286-177 poste nel medesimo foglio, insiste una costruzione interamente realizzata in lamiera grecata e con travi e pilastri in ferro. Tale realizzazione non risulta né catastalmente, né legittimata da titoli edilizi. In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione, comprendenti: opere di ripristino e demolizione, sanzioni ed oblazioni, ammontano forfettariamente ad € 15.000,00.

(cfr. cfr. all. n. 15: *Planimetria di rilievo lotto 2* all. n. 14: *Planimetrie catastali del lotto 2*, all. n. 13: *Foto del lotto 2*, cfr. all. n. 17 *Titoli edilizi lotto 2*).



Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti, a seguito di richiesta di certificato di destinazione urbanistica (CDU) presentata via PEC con prot. n. 8034 del 26/03/2025 ed evasa in data 24/04/2025, l'UTC del Comune di Rutigliano certificava che il terreno, individuato in catasto terreni al F.22 p.69 ricade nel vigente P.R.G., in Zona "D2" Zona produttiva: insediamenti di tipo artigianale, piccola e media impresa.

Parte di detta particella rientra in Zone a vincolo di rispetto stradale, di acquedotto e elettrodotto. In particolare si raccomanda la lettura del CAPO VI -ZONE PRODUTTIVE CAPO VI -ZONE PRODUTTIVE Art.35 – Zone D ed i paragrafi su Vincolo archeologico e vincolo di rispetto ambientale ed il Vincolo di rispetto stradale, di acquedotto e elettrodotto.

Per una visione completa e si indica la lettura per esteso del CDU e delle NTA del PRG di Rutigliano. Il terreno inoltre è gravato da asservimento in virtù di atto di asservimento trascritto in data 28/06/1988 ai nn. Reg. Part. 16918 e Reg. Gen. 22047, per l'ampliamento del locale annesso al locale adibito alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, regolarmente edificato, presentato al Comune di Rutigliano con un progetto classificato come pratica n. 28 dell'anno 1988 e sul quale la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole nella seduta del 7 aprile 1988 con delibera n. 8, il tutto giusta comunicazione dell'Ufficio Tecnico del detto Comune in data 18 aprile 1988, protocollo n. 4137 rilascio legato al presente asservimento – Pubblicato il 28/86/1988 – 92047. RG – Formalità 16918

Dall'esame dell'atto di asservimento risulta che, una porzione della particella 69 del foglio 22 è stata formalmente asservita. Tuttavia, si evidenzia che, l'atto in oggetto non specifica con precisione l'estensione areale né la delimitazione esatta della porzione della particella 69 oggetto di asservimento, limitandosi a una generica menzione della stessa. Tale mancanza di indicazione puntuale non consente di individuare con certezza i confini dell'area effettivamente vincolata, né di determinarne con esattezza la superficie, con conseguenti difficoltà nella valutazione urbanistica, catastale e patrimoniale dell'area interessata. Ai fini estimativi, tale indeterminatezza comporta l'impossibilità di ricostruire in modo univoco l'ambito dell'asservimento, in assenza di specifici elaborati tecnici o atti integrativi. (cfr. all. n. 17 *Titoli edilizi lotto 2*, all. n. 20 *Atto di asservimento*, all. n. 5 *Certificato di destinazione urbanistica lotto 2*, all. n. 12: *Mappa censuaria lotto 2*, all. n. 13: *Foto del lotto 2*).

Gli immobili individuati dal lotto 2, capannone, alloggio custode e area pertinenziale sono costituiti dalla quota di proprietà appartenente ad Omissis per 1/2 e a OMISSIS per 1/2 di:



- Capannone Industriale sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), PT al NCEU – D/8 Fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività commerciale al Fg. 22 p.lla 180 sub. 1;
- Fabbricato in corso di costruzione sito in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240), P1 al NCEU – F/3 Fabbricato in corso di costruzione al Fg. 22 p.lla 180 sub. 2;
- Area Pertinenziale sita in Rutigliano (Ba), SP delle Grotte Orientali (SP240) al NCEU – Ente Urbano - al Fg. 22, p.lla 180.

I diritti di proprietà delle suddette unità immobiliari appartengono alla “OMISSIS” (c.f./p.i. [redacted] in persona legale rappresentante protempore Sig. Omissis (nato a [redacted] c.f. [redacted] residente in [redacted] [redacted] per i diritti di 1/2 dell'intera proprietà e alla Sig.ra Omissis (nata a [redacted] c.f. [redacted] residente in [redacted] [redacted] per i diritti di 1/2 dell'intera proprietà.

Al momento del sopralluogo gli immobili non erano occupati, tuttavia si segnala che da certificato storico di residenza risulta che il sig. Omissis risiede presso i suddetti immobili. (cfr. all. n. 19: *Certificati storici di residenza*).

L'immobile oggetto del lotto 2 è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rutigliano (BA) con i seguenti dati:

- Terreno sito in Rutigliano (Ba), Strada Poderale nei pressi di SP240 per Conversano riportato al NCEU – Seminativo - al Fg. 22, p.lla 69.

Catastalmente intestato alla Sig.ra Omissis (nata a [redacted] c.f. [redacted] residente in [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Il bene al momento del sopralluogo risultava non occupato e lasciato incolto.

I beni costituenti il lotto 2 non sono divisibili.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DELL'INTERO LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO 2 SENZA DEPREZZAMENTO	756.638,95€
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	643.143,10€
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	623.143,10€
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	625.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®