

Tribunale di Trani
Sezione Civile



OGGETTO Relazione di integrazione della stima degli immobili di proprietà [REDACTED]
S.r.l.
Procedura di Concordato Liquidatorio della [REDACTED] in liquidazione
R.G. n. 5/2018 Concordato Preventivo.
Giudice Delegato: dr. Giuseppe Gustavo Infantini
Commissario Giudiziale: dott.ssa Giovanna Panzuto
Liquidatore: avv. Vincenzo Tota
C.T.U.: arch. Emanuele Calvi

1. PREMESSA

Su richiesta del Liquidatore avv. Vincenzo Tota formalizzatami via PEC in data 4.6.2020, ho redatto la presente relazione di **integrazione della stima degli immobili** presenti nell'attivo concordatario della società [REDACTED] in liquidazione", da me già redatta in data 9.3.2019 il cui valore commerciale complessivo ammonta, a seguito delle lievi rettifiche apportate con la presente relazione integrativa, a **2.534.515,77 euro**.

Con riferimento agli immobili di cui alla citata mia stima, il liquidatore mi chiede di integrare la stessa con ulteriori dati indispensabili alla procedura di vendita, rispondendo ai seguenti ulteriori quesiti:

- quesito 1) *Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della [REDACTED];*
- quesito 2) *Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;*
- quesito 3) *Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, acquisendo le relative copie;*
- quesito 4) *Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;*
- quesito 5) *Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del*

- D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;*
- quesito 6) *Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;*
- quesito 7) *Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;*
- quesito 8) *Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;*
- quesito 9) *Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 13.11.2020 protocollo n. BA 397376 ho proceduto a formale richiesta presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani, relativamente agli immobili di proprietà della ██████████ in liquidazione, del **certificato ipotecario speciale** relativo a tutti gli immobili oggetto di stima, (**All. 9**), con esclusione delle ipoteche cancellate e delle trascrizioni cancellate con procedura ordinaria o semplificata, che reca, nel periodo e per gli immobili richiesti, l'elenco di n. 15 formalità per **n. 22 soggetti**, riportando, da pag. 18 a pag. 113 dell'**All. 9**, le n. 15 **note visionate (di trascrizione e iscrizione contro) di cui n. 14 allegate:**

1. Trascrizione del 29.04.2000 – Reg. Part. 6379 Reg. Gen. 8557 (**convenzione edilizia** – pag. 18 All. 9);
2. Trascrizione del 23.03.2002 – Reg. Part. 4611 Reg. Gen. 6236 (**compravendita** – pag. 24 di All. 9);
– Annotazione del 13.1.2005 – Reg. Part. 90 Reg. Gen. 823 (**cancellazione di riserva di proprietà** – pag. 27-28 di All. 9);
3. Trascrizione del 02.08.2003 – Reg. Part. 13308 Reg. Gen. 17843 (**compravendita** – pag. 30 di All. 9);
4. Trascrizione del 29.12.2005 – Reg. Part. 21015 Reg. Gen. 32500 (**Convenzione edilizia** – pag. 34 di All. 9);
5. Trascrizione del 15.02.2006 – Reg. Part. 2640 Reg. Gen. 3785 (**atto unilaterale d'obbligo edilizio** – pag. 39 di All. 9);
6. Trascrizione del 02.08.2006 – Reg. Part. 13290 Reg. Gen. 19363 (**convenzione edilizia** – pag. 42 di All. 9);
7. Trascrizione del 20.10.2006 – Reg. Part. 16901 Reg. Gen. 25023 (**convenzione edilizia** – pag. 71 di All. 9);
8. Trascrizione del 13.03.2007 – Reg. Part. 4420 Reg. Gen. 6035 (**convenzione edilizia** – pag. 83 di All. 9)
9. Trascrizione del 06.10.2007 – Reg. Part. 16455 Reg. Gen. 24160 (**certificato di denunciata successione** – pag. 90 di All. 9);
10. Trascrizione del 13.04.2015 Reg. Part. 5817 Reg. Gen. 7297 (**certificato di denunciata successione**

– pag. 93 di All. 9);

11. Trascrizione del 12.12.2016 – Reg. Part. 19461 Reg. Gen. 25620 (**atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili** – pag. 97 di All. 9);
12. Iscrizione del 09.02.2017 – Reg. Part. 292 Reg. Gen. 2836 (**atto giudiziario, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** – pag. 101 di All. 9);
13. Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (**atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo** – pag. 104 di All. 9);
14. Trascrizione del 08.11.2019 – Reg. Part. 17891 Reg. Gen. 23887 (**compravendita** – pag. 110 di All. 9).

In data 01.12.2020 mi procuravo (in bollo) le note di trascrizione dei pignoramenti e dell'ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo (**All. 23**) gravanti sui beni da cancellare.

Visure catastali, sopralluoghi, accesso agli atti presso lo sportello unico edilizia del Comune di Bisceglie

Reco in allegato le medesime visure, estratti di mappa e planimetrie catastali relative agli immobili già allegati alla mia valutazione estimativa del 9.3.2019 (**All. 1**), le medesime fotografie degli immobili (**All. 2**) scattate durante i sopralluoghi in data 28.1.2019 e 1.2.2019, nonché, per i fabbricati, copia conforme dei medesimi titoli abilitativi ed elaborati grafici di progetto (**All. 3**) ottenuti previo accesso agli atti in data 22.2.2019 prot. 7817 presso lo Sportello Unico del Comune di Bisceglie, ricevuti in data 28.2.2019 e 5.3.2019.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Il quesito chiede l'**integrazione documentale**, di cui ai succitati n. 9 quesiti, della valutazione estimativa degli immobili risalente al **9.3.2019**, che vengono raggruppati, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, messi a punto in relazione alle possibilità ed esigenze di vendita prospettate dal liquidatore delegato, nei seguenti singoli lotti:

LOTTO 1)

Immobile n. 1) Locale di piano interrato in Via M. Fiori n. 4;

LOTTO 2)

Immobile n. 2) Locale di piano seminterrato in Via S. Andrea n. 150 palazzina C interno 22-23;

Immobile n. 3) Sottoscala a piano terra in Via S. Andrea n. 150 palazzina A;

Immobile n. 4) Sottoscala a piano terra in Via S. Andrea n. 150 palazzina C;

Immobile n. 5) Sottoscala a piano seminterrato in Via S. Andrea n. 150 palazzina B;

LOTTO 3)

arch. Emanuele Calvi

Via Salita Mater Gratiae, 7/9 - 76123 Andria (BT)

tel/fax 0883.895918 – cell. 335.7219131

e-mail: arch.emanuelecalvi@libero.it

Immobile n. 6) Ufficio e deposito a piano seminterrato palazzina A in Via Vecchia Corato n. 30;

Immobile n. 7) Posto auto coperto n. 22 in Via Vecchia Corato n. 24;

LOTTO 4)

Immobile n. 8) Area parcheggio coperta in Vico Imbriani n. 14;

LOTTO 5)

Immobile n. 9) Box auto di piano secondo interrato in Via Vecchia Corato n. 1;

Immobile n. 10) Ufficio/locale commerciale a piano terra in Via Vecchia Corato n. 3;

LOTTO 6)

Immobile n. 11) Suoli edificabili in Via Andria Località Lago di Lauro;

LOTTO 7)

Immobile n. 12) Suoli edificabili in Via Lama di Macina;

LOTTO 8)

Immobile n. 13) Area urbana in via Cavour n. 104;

LOTTO 9)

Immobile n. 14) Area urbana in Via G. Bovio n. 150;

LOTTO 10)

Immobile n. 15) Suolo per attrezzature collettive e di uso collettivo del PRG sito in Via Kolbe;

LOTTO 11)

Immobile n. 16) N. 7 capannoni industriali in Via Lama di Macina.

I dati relativi agli immobili (descrizione immobile, titoli abilitativi ed estremi catastali) e la valutazione estimativa degli stessi, **risalente al 9.3.2019**, ad eccezione di quella dell'immobile n. 10 del lotto n. 5 che si riduce di un valore insignificante), sono riassunti nella tabella di calcolo allegata in formato "A3" (**All. 4**) nella quale:

- la prima colonna a sinistra della tabella riassume i **LOTTI di vendita**; nella parte sinistra e centrale sono riportati gli estremi del titolo abilitativo e i dati catastali; tra i dati catastali si riporta, a puro titolo informativo, il valore del bene derivante dalla rendita catastale che, per i soli beni iscritti in catasto fabbricati nella categoria C/2 e C/6 è pari alla rendita moltiplicata per il coefficiente 126, per quelli della categoria A/10 è pari alla rendita moltiplicata per il coefficiente 63 e per quelli della categoria C/1 è pari alla rendita moltiplicata per il coefficiente 42,84;
- nella parte destra è riportata la valutazione estimativa del sottoscritto CTU, **risalente al 9.3.2019**.
- l'ultima colonna sulla destra raggruppa i valori di stima per **LOTTI di vendita**;

Nei seguenti paragrafi vengono analizzati singolarmente i beni **seguendo lo stesso ordine del suddetto elenco dei lotti di vendita, immobile per immobile**.

Nella suddetta tabella in formato "A3" (**All. 4**) sono riassunti in una colonna anche i titoli abilitativi e i dati catastali degli immobili.

Per tutti gli immobili la superficie **commerciale** è stata assunta pari a quella **catastale (S)** in base alla **quota di proprietà** indicata nelle visure catastali (**All. 1**). Come è noto, la consistenza indicata nelle visure,

almeno per gli immobili del caso che ci riguarda iscritti al catasto fabbricati nelle categorie A/1, C/2, C/6 e A/10, rappresenta la superficie netta e quindi non quella commerciale.

Per rendere intellegibile la calcolazione della tabella (All. 4) nella parte destra dedicata alla stima degli immobili:

- le teste delle colonne, ove necessario, riportano le formule adottate;
- la colonna di colore verde (Pu) reca i prezzi unitari commerciali stimati;
- la colonna ($C = S * Pu$) il valore commerciale (di mercato) dei beni;
- la colonna (D) indica i costi stimati di regolarizzazione delle difformità eventualmente riscontrate nonché delle eventuali delle opere di completamento (€);
- la colonna ($A = C - D$) riporta il valore commerciale nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano al netto delle spese di regolarizzazione delle eventuali difformità e delle eventuali opere di completamento;
- la colonna (parziali di A) reca i parziali raggruppati per gruppi di unità immobiliari in relazione all'ubicazione delle stesse (in proposito si veda la colonna degli estremi dei titoli abilitativi);

Nella prima e nell'ultima colonna (in colore rosso), come anzidetto, sono riassunti i lotti di vendita (n. 17 lotti complessivi) e la stima raggrupata per lotti di vendita.

Dopo le suddette spiegazioni relative alla tabella riassuntiva di calcolo della stima immobiliare (All. 4), già rese esaurientemente nella perizia di stima del 9.3.2019 (ed in appresso trascritte negli appositi paragrafi della stima con testo di colore blu), è possibile riferire in merito agli ulteriori dati indispensabili alla procedura di vendita di cui ai suddetti n. 9 quesiti integrativi.

LOTTO 1

Immobile n. 1) LOCALE DI PIANO INTERRATO, SITO A BISCEGLIE IN VIA M. FIORI N. 4.

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della** [REDACTED]

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

L'immobile risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Fg. 12 p.la 2608 sub 77 (All. 1).

quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di**

**registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari,
acquisendo le relative copie;**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione dell'immobile

Il locale è ubicato al piano interrato di un edificio realizzato nel 1991 (foto n. 87-88-89-90-91-92-93 di **All. 2**). Via M. Fiori è una strada semicentrale nei pressi di Via Imbriani, arteria principale che attraversa il centro cittadino in direzione Molfetta. La zona è densamente popolata e conta numerosi negozi. Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono complete. L'edificio ha struttura in c.a. con solai in laterocemento, i muri di tamponamento sono in blocchi di laterizio e la finitura esterna è realizzata con rivestimento plastico al quarzo, con basamento in pietra sino ad una altezza di m 2,50.

Il deposito è composto da un ampio ambiente e da un piccolo vano adibito a ripostiglio, il tutto con altezza pari a circa 320 cm al quale si accede dal vano scala del civico n. 4 di Via M. Fiori o tramite una rampa condominiale non carrabile con uscita indipendente su Via Col di Lana n. 18. L'immobile confina a est e a sud con una intercapedine che isola l'edificio dal terrapieno, mentre a nord e a ovest con gli altri ripostigli dell'interrato. L'ingresso è largo cm 80 e alto cm 210, con infisso in lamiera di ferro.

Finiture interne: soffitti e pareti intonacate, pavimenti in marmette di cemento e graniglia, la porta del ripostiglio in lamiera di ferro pressopiegata. L'impianto elettrico è essenziale, con 4 corpi illuminanti a neon e 2 prese di corrente. Considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione può definirsi sufficiente.

Confini e provenienza

L'intercapedine sui due lati del deposito interrato confina con via Col di Lama e via Redipuglia, altro lato confina con immobile condominiale di altri proprietari con giunto tecnico che li separa, mentre i restanti lati confinano con altre unità immobiliari ed il corridoio del medesimo piano interrato condominiale di cui il deposito è parte (si veda planimetria in **All. 3** di cui al titolo abilitativo edilizio - C. E. di cui alla P.E. 111/1987 del 20.3.1989 - Abitabilità n. 8/91).

L'immobile fa parte di complesso edilizio costruito a cura e spese della società [REDACTED] su suolo pervenuto in forza di una serie di acquisti con atti a rogito del notaio Ivo Bonito di Bisceglie e del notaio Pietro Consiglio di Bisceglie, che per brevità si omette di trascrivere, tutti indicati, a **titolo esemplificativo**, sulle pag. 4-5-6 di uno qualsiasi degli atti di vendita delle unità immobiliari costruite dalla società alienante [REDACTED] e più precisamente dell'atto di vendita a rogito del notaio Pietro Consiglio di Bisceglie in data 17.4.1991 (Rep./Racc. 13306/41179), che si rimette in **All. 10**.

Stima del bene

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – **All. 5**) dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018, relative a magazzini di deposito nella zona semicentrale C2, si attestano tra un minimo di 700 €/mq e un massimo di 870 €/mq in condizioni normali di conservazione.

Tuttavia tale quotazione è sicuramente riferita a depositi e magazzini a piano terra con facilità di accesso con i mezzi, correntemente più apprezzati e preferiti. Trattandosi di piano interrato, di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

scomodo accesso, la quotazione minima andrà valutata al 50% come spesso accade nelle consuetudini locali della compravendita.

E' opportuno considerare prudenzialmente, visto il basso grado di commerciabilità del bene, il valore minimo di 700,00 €/mq ridotto del 50%, pari a $700 * 0,5 = 350,00$ €/mq.

Pertanto il valore di mercato può essere stimato in:

$116,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 40.600,00$ (All. 4).

Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

quesito 4) **Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell' immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;**

Si è potuta accertare la conformità edilizia del bene rispetto alla documentazione tecnica e amministrativa agli atti presso il SUE del Comune di Bisceglie (All. 3) e rispetto alla planimetria catastale.

Estremi titoli abilitativi edilizi: C. E. di cui alla P.E. 111/1987 del 20.3.1989 - Abitabilità n. 8/91.

quesito 5) **Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;**

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) **Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;**

Per detto immobile, la cui destinazione d'uso è a "deposito", non è necessario l'attestato di prestazione energetica di cui al Dlgs. 192/2005 e s.m.i..

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.



quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).



LOTTO 2

Immobile n. 2) **LOCALE DI PIANO INTERRATO, SITO A BISCEGLIE IN VIA S. ANDREA N. 150 interno 22-23 PALAZZINA C.**

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della ██████████**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

L'immobile risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al **Fg. 19 p.lla 254 sub 99 (All. 1)**.



quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, acquisendo le relative copie;**

Descrizione dell'immobile

Il locale è ubicato al piano seminterrato di un edificio realizzato nel 1984. Via S. Andrea è una strada che dal retro della stazione ferroviaria conduce alla periferia, dove è collocato il complesso residenziale di cui fa parte il bene. La zona è densamente popolata con numerosi negozi e uffici. Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono complete. L'edificio ha struttura in c.a. con solai in laterocemento, le compagnature sono in blocchi di laterizio e la finitura esterna è realizzata con rivestimento plastico al quarzo. Si vedano le foto n. 71-72-73-74-75-76-77-78 (**All. 2**).

Il deposito è composto da un ampio ambiente e da un piccolo vano adibito a bagno, il tutto ha altezza pari a 330 cm e si accede da strada interna al complesso residenziale che conduce ad uno spazio di manovra a cielo aperto. L'immobile confina a est e a ovest con altri depositi, a sud con il piazzale di



arch. Emanuele Calvi

Via Salita Mater Gratiae, 7/9 - 76123 Andria (BT)

tel/fax 0883.895918 – cell. 335.7219131

e-mail: arch.emanuelecalvi@libero.it

ingresso antistante e a nord con il terrapieno. Il bene ha due ingressi larghi m 2,20 e alti m 2,50, con serranda avvolgibile metallica.

Finiture interne: soffitti e pareti intonacate, pavimenti in marmette di cemento e graniglia. L'impianto elettrico è essenziale, con 4 corpi illuminanti a neon e 2 prese di corrente.

Considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione può definirsi sufficiente.

Confini e provenienza

Il locale confina a nord con il terrapieno a est e a ovest con locali di altra proprietà e a sud con un atrio. L'immobile è parte di un complesso condominiale edificato su suolo acquistato dalla ██████████ giusto atto di vendita a rogito del notaio Giuseppe Monterisi di Bisceglie in data 9.4.1981 (Rep. n. 12554), trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Trani con nota del 30.4.1981 (All. 12).

Stima del bene

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – All. 5) dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018, relative a magazzini-deposito nella zona periferica D3, si attestano tra un minimo di 700 €/mq e un massimo di 850 €/mq in condizioni normali di conservazione.

Si considera prudenzialmente, visto il basso grado di commerciabilità del bene, il valore minimo di €/mq 700,00.

Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

Tuttavia, nella fattispecie in esame, a differenza dell'immobile di cui al punto precedente, è più indicata una riduzione del 15% in quanto, pur trovandosi il deposito a piano interrato, risulta di agevole accesso con i mezzi attraverso rampa che conduce a cielo aperto innanzi alle serrande del deposito, ossia pari a $700,00 * 0,85 = 595,00$ €/mq

Pertanto il valore di mercato può essere stimato in:

$126,00 \text{ mq} \times 595,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 74.970,00$

Tale valore di mercato andrà ridotto (deprezzamento) dell'importo spettante all'unità immobiliare relativo agli imminenti lavori di manutenzione straordinaria alle facciate del condominio, che si stima in € 3.000,00.

Pertanto il valore di mercato, al netto di tale deprezzamento, può essere stimato in:

$(74.970,00 - 3.000,00) = \text{€ } 71.970,00$.

quesito 4) ***Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli***

paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell' immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;

Si è potuta accertare la conformità edilizia del bene rispetto alla documentazione tecnica e amministrativa agli atti presso il SUE del Comune di Bisceglie (All. 3) e rispetto alla planimetria catastale.

Titoli abilitativi: C.E. di cui alla P.E. n. 35/1980 del 01/07/1981 e Abitabilità n. 14/84.

quesito 5) **Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;**

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) **Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;**

Per detto immobile, la cui destinazione d'uso è a "deposito", non è necessario l'attestato di prestazione energetica di cui al Dlgs. 192/2005 e s.m.i..

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

Nei limiti della porzione di suolo acquistata con atto di vendita a rogito del notaio Giuseppe Monterisi di Bisceglie in data 9.4.1981 (Rep. n. 12554), trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Trani con nota del 30.4.1981 (All. 12), sul quale la [REDACTED] ha edificato il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte, grava servitù di attraversamento con rete idrica, di installazione del relativo contatore sulla parete di via S. Andrea e di passaggio con automezzi, a favore del fondo distinto in catasto terreni del Comune di Bisceglie al fg. 19 p.lla 130, costituita con atto a rogito del notaio E. Di Martino di Barletta in data 23.9.1971 (trascritto il 28.9.1971 al n. 41172 r registrato il 29.9.1971 al n. 1793).

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

arch. Emanuele Calvi

Via Salita Mater Gratiae, 7/9 - 76123 Andria (BT)

tel/fax 0883.895918 – cell. 335.7219131

e-mail: arch.emanuelecalvi@libero.it

Immobile n. 3) SOTTOSCALA A PIANO TERRA, SITO A BISCEGLIE IN VIA S. ANDREA N. 150 PALAZZINA A.

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della [REDACTED];**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

L'immobile risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Fg. 19 p.lla 254 sub 13 (All. 1).

quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, acquisendo le relative copie;**

Descrizione dell'immobile

Il deposito è un piccolo vano sottoscala con altezza minima pari a 30 cm e altezza massima pari a 200 cm, e si accede dall'androne portone a piano terra della palazzina A attraverso una porta in ferro. L'immobile confina a est con i locali di piano terra e per la restante parte con il vano scala. Il bene ha un ingresso delle dimensioni di cm 200 x 80.

Finiture interne: soffitti e pareti intonacate, pavimenti in marmette di cemento e graniglia. L'impianto elettrico risulta inesistente.

Considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione può definirsi sufficiente. Si vedano le foto n. 84-85 (All. 2).

Confini e provenienza

Il piccolo locale confina su tre lati con l'androne e il vano scala, il quarto lato confina con un locale di altra proprietà.

L'immobile è parte di un complesso condominiale edificato su suolo acquistato dalla [REDACTED] giusto atto di vendita a rogito del notaio Giuseppe Monterisi di Bisceglie in data 9.4.1981 (Rep. n. 12554), trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Trani con nota del 30.4.1981 (All. 12).

Stima del bene

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – All. 5) dell'Agenzia delle Entrate del

primo semestre 2018, relative a magazzini-deposito nella zona periferica D3. I valori per il bene si attestano tra un minimo di 700 €/mq e un massimo di 850 €/mq in condizioni normali di conservazione. Tuttavia tale quotazione è sicuramente riferita a depositi e magazzini a piano terra con facilità di accesso con i mezzi, correntemente più apprezzati e preferiti. Trattandosi di un piccolissimo deposito sottoscala di scomodissimo accesso, ancorché a piano terra, che potrebbe tornare utile esclusivamente a qualche condomino che risiede nel condominio di cui è parte, la quotazione minima andrà valutata al 50% come spesso accade nelle consuetudini locali della compravendita.

Si considera prudenzialmente, visto il basso grado di commerciabilità del bene, solo il valore minimo di €/mq $700,00 * 50\% = 350,00$ €/mq.

Pertanto il valore di mercato può essere stimato in:

$4,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.400,00$

Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

quesito 4) ***Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;***

Si è potuta accertare la conformità edilizia del bene rispetto alla documentazione tecnica e amministrativa agli atti presso il SUE del Comune di Bisceglie (All. 3) e rispetto alla planimetria catastale.

Titoli abilitativi: C.E. di cui alla P.E. n. 35/1980 del 01/07/1981 e Abitabilità n. 14/84.

quesito 5) ***Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;***

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) ***Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;***

Per detto immobile, la cui destinazione d'uso è a "deposito", non è necessario l'attestato di prestazione energetica di cui al Dlgs. 192/2005 e s.m.i..

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

Nei limiti della porzione di suolo acquistata con atto di vendita a rogito del notaio Giuseppe Monterisi di Bisceglie in data 9.4.1981 (Rep. n. 12554), trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Trani con nota del 30.4.1981 (All. 12), sul quale la ██████████ ha edificato il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte, grava servitù di attraversamento con rete idrica, di installazione del relativo contatore sulla parete di via S. Andrea e di passaggio con automezzi, a favore del fondo distinto in catasto terreni del Comune di Bisceglie al fg. 19 p.lla 130, costituita con atto a rogito del notaio E. Di Martino di Barletta in data 23.9.1971 (trascritto il 28.9.1971 al n. 41172 r registrato il 29.9.1971 al n. 1793).

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

Immobilie n. 4) SOTTOSCALA A PIANO TERRA, SITO A BISCEGLIE IN VIA S. ANDREA N. 150 PALAZZINA C.

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della ██████████**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

L'immobile risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Fg. 19 p.lla 254 sub 39 (All. 1).

quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari,**

acquisendo le relative copie;

Descrizione dell'immobile

Il deposito è un piccolo vano sottoscala con altezza minima pari a 30 cm e altezza massima pari a 200 cm, e si accede dall'androne portone a piano terra della palazzina C attraverso una porta in ferro. L'immobile confina a ovest con i locali di piano terra e per la restante parte con il vano scala. Il bene ha un ingresso delle dimensioni di cm 200 x 80.

Finiture interne: soffitti e pareti intonacate, pavimenti in marmette di cemento e graniglia. L'impianto elettrico risulta inesistente.

Considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione può definirsi sufficiente. Si vedano le foto n. 79-80-81 (All. 2). L'impianto elettrico risulta inesistente.

Confini e provenienza

Il piccolo locale confina su tre lati con l'androne e il vano scala, il quarto lato confina con un locale di altra proprietà.

L'immobile è parte di un complesso condominiale edificato su suolo acquistato dalla **[REDACTED]** giusto atto di vendita a rogito del notaio Giuseppe Monterisi di Bisceglie in data 9.4.1981 (Rep. n. 12554), trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Trani con nota del 30.4.1981 (All. 12).

Stima del bene

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - All. 5) dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018, relative a magazzini-deposito nella zona Periferica D3 si attestano tra un minimo di 700 €/mq e un massimo di 850 €/mq in condizioni normali di conservazione.

Si considera prudenzialmente, visto il basso grado di commerciabilità del bene, solo il valore minimo di €/mq 700,00. Tuttavia tale quotazione è sicuramente riferita a depositi e magazzini a piano terra con facilità di accesso con i mezzi, correntemente più apprezzati e preferiti. Trattandosi di un piccolissimo deposito sottoscala di scomodissimo accesso, ancorché a piano terra, che potrebbe tornare utile esclusivamente ad un condomino che risiede ne condominio di cui è parte, la quotazione minima andrà valutata al 50% come spesso si opera nelle consuetudini locali della compravendita.

Pertanto il valore di mercato può essere stimato in:

4,00 mq x 350,00 €/mq = € 1.400,00

Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

quesito 4) **Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione**

e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell' immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;

Si è potuta accertare la conformità edilizia del bene rispetto alla documentazione tecnica e amministrativa agli atti presso il SUE del Comune di Bisceglie (**All. 3**) e rispetto alla planimetria catastale.

Titoli abilitativi: C.E. di cui alla P.E. n. 35/1980 del 01/07/1981 e Abitabilità n. 14/84.

quesito 5) ***Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;***

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) ***Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;***

Per detto immobile, la cui destinazione d'uso è a "deposito", non è necessario l'attestato di prestazione energetica di cui al Dlgs. 192/2005 e s.m.i..

quesito 7) ***Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;***

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

Nei limiti della porzione di suolo acquistata con atto di vendita a rogito del notaio Giuseppe Monterisi di Bisceglie in data 9.4.1981 (Rep. n. 12554), trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Trani con nota del 30.4.1981 (**All. 13**), sul quale la **[REDACTED]** ha edificato il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte, grava servitù di attraversamento con rete idrica, di installazione del relativo contatore sulla parete di via S. Andrea e di passaggio con automezzi, a favore del fondo distinto in catasto terreni del Comune di Bisceglie al fg. 19 p.la 130, costituita con atto a rogito del notaio E. Di Martino di Barletta in data 23.9.1971 (trascritto il 28.9.1971 al n. 41172 r registrato il 29.9.1971 al n. 1793).

quesito 8) ***Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;***

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) ***Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.***

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione

concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).



Immobile n. 5) SOTTOSCALA A PIANO SEMINTERRATO, SITO A BISCEGLIE IN VIA S. ANDREA
N. 150 PALAZZINA B.

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della** [REDACTED]

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

L'immobile risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Fg. 19 p.IIa 254 sub 58 (All. 1).

quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, acquisendo le relative copie;**

Descrizione dell'immobile

Il deposito è un piccolo vano sottoscala con altezza minima pari a 50 cm e altezza massima pari a 240 cm, e si accede dal ballatoio a piano seminterrato della palazzina B attraverso una porta in lamiera di ferro pressopiegata. L'immobile confina a est con i locali di piano seminterrato e per la restante parte con il vano scala. Il bene ha un ingresso delle dimensioni di cm 200 x 80.

Finiture interne: soffitti e pareti intonacate, pavimenti in marmette di cemento e graniglia. L'impianto elettrico risulta inesistente.

Considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione può definirsi sufficiente. Si vedano le foto n. 86 (All. 2).

Confini e provenienza

Il piccolo locale confina su tre lati con l'androne e il vano scala, il quarto lato confina con un locale di altra proprietà.

L'immobile è parte di un complesso condominiale edificato su suolo acquistato dalla [REDACTED] giusto atto di vendita a rogito del notaio Giuseppe Monterisi di Bisceglie in data 9.4.1981 (Rep. n. 12554), trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Trani con nota del 30.4.1981 (All. 12).



Stima del bene

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – **All. 5**) dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018, relative a magazzini-deposito nella zona Periferica D3 si attestano tra un minimo di 700 €/mq e un massimo di 850 €/mq in condizioni normali di conservazione.

Tuttavia tale quotazione è sicuramente riferita a depositi e magazzini a piano terra con facilità di accesso con i mezzi, correntemente più apprezzati e preferiti. Trattandosi di un piccolissimo deposito sottoscala di scomodissimo accesso, per di più a piano interrato, che potrebbe tornare utile esclusivamente ad un condomino che risiede ne condominio di cui è parte, la quotazione minima andrà valutata al 50% come spesso si opera nelle consuetudini locali della compravendita.

Pertanto il valore di mercato può essere stimato in:

3,00 mq x 350,00 €/mq = € 1.050,00

Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

quesito 4) ***Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;***

Si è potuta accertare la conformità edilizia del bene rispetto alla documentazione tecnica e amministrativa agli atti presso il SUE del Comune di Bisceglie (**All. 3**) e rispetto alla planimetria catastale.

Titoli abilitativi: C.E. di cui alla P.E. n. 35/1980 del 01/07/1981 e Abitabilità n. 14/84.

quesito 5) ***Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;***

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) ***Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;***

Per detto immobile, la cui destinazione d'uso è a "deposito", non è necessario l'attestato di prestazione energetica di cui al Dlgs. 192/2005 e s.m.i..

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

Nei limiti della porzione di suolo acquistata con atto di vendita a rogito del notaio Giuseppe Monterisi di Bisceglie in data 9.4.1981 (Rep. n. 12554), trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Trani con nota del 30.4.1981 (All. 13), sul quale la ██████████ ha edificato il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte, grava servitù di attraversamento con rete idrica, di installazione del relativo contatore sulla parete di via S. Andrea e di passaggio con automezzi, a favore del fondo distinto in catasto terreni del Comune di Bisceglie al fg. 19 p.lla 130, costituita con atto a rogito del notaio E. Di Martino di Barletta in data 23.9.1971 (trascritto il 28.9.1971 al n. 41172 r registrato il 29.9.1971 al n. 1793).

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).



LOTTO 3

Immobile n. 6) UFFICIO CON DEPOSITO A PIANO SEMINTERRATO PALAZZINA A, SITO A BISCEGLIE IN VIA VECCHIA CORATO N. 30.

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della ██████████**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

Iscrizione del 09.02.2017 – Reg. Part. 292 Reg. Gen. 2836 (atto giudiziario, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo – pag. 101 di All. 9).

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

L'immobile risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Fg. 10 p.lla 1790 sub 101-102 (All. 1).



quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, acquisendo le relative copie;**

Descrizione dell'immobile

L'immobile è ubicato al piano seminterrato di un edificio realizzato nel 1993 e si compone di una parte ad uso ufficio e una parte a locale di deposito. Via Vecchia Corato è una strada che dal retro della stazione ferroviaria conduce alla periferia, dove è collocato il complesso residenziale in cui è ubicato il bene. La zona è mediamente popolata. Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono complete. L'edificio ha struttura in c.a. con solai in laterocemento, i muri di tamponamento sono in blocchi di laterizio e la finitura esterna è realizzata con rivestimento plastico al quarzo e basamento in piastrelle in ceramica sino ad una altezza di m 2,50.

Il bene è composto da due stanze un bagno e un disimpegno per la zona ufficio, mentre il deposito è composto da un ampio vano a forma di L e da un ripostiglio nei pressi dell'ingresso, il tutto ha una altezza pari a 270 cm. All'immobile si accede dal vano scala a piano seminterrato della palazzina A attraverso una porta del tipo blindato con rivestimento in fibra di legno. L'immobile confina a sud e a est con una intercapedine ventilata che isola l'edificio dal terrapieno, a ovest con il vano scala e una unità immobiliare e a nord si affaccia su atrio condominiale. L'edificio, costruito a mezza costa, permette al bene di trovarsi sul lato sud sotto il livello stradale, mentre su quello nord alla quota di un piano primo.

Finiture interne: soffitti e pareti intonacate e rifinite con idropittura, il bagno piastrellato con ceramica fino ad una altezza pari a 250 cm e con apparecchi sanitari e rubinetterie di livello buono, pavimenti in ceramica; porte interna impiallacciata. L'impianto elettrico è a norma; è presente l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia murale.

Considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione può definirsi buono. Si vedano le foto n. 39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49 (All. 2).

Confini e provenienza

L'immobile confina a nord-ovest con un atrio condominiale, a nord-est e sud-est con il terrapieno e il vano scala condominiale e a sud-ovest con altri.

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare costituito da tre palazzine edificate dalla ██████████ su di un comprensorio immobiliare (suolo edificabile e vecchio fabbricato) acquistato con atto del 25.2.1991 n. 38549 di Rep. a rogito del notaio Bonito di Bisceglie, la cui nota di trascrizione del 22.3.1991 (6198/5118) si allega (All. 13).

Stima del bene

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – All. 5) dell'Agenzia delle Entrate del

primo semestre 2018, relative a uffici e magazzini di deposito nella zona Periferica D3, per la parte uffici si attestano tra un minimo di 1.200 €/mq e un massimo di 1.600 €/mq in condizioni normali di conservazione, mentre per la parte deposito si attestano tra un minimo di 700 €/mq e un massimo di 850 €/mq in condizioni normali di conservazione.

E' possibile procedere alla seguente valutazione, visto il basso grado di commerciabilità del bene dovuto alla collocazione a piano interrato sia della parte ufficio che della parte deposito, che prevede l'adozione del valore minimo per entrambe le parti, tuttavia per gli uffici ridotto del 20% ossia pari a $1.200,00 \times 80\% = 960,00$ €/mq e per il deposito ridotto del 30% ossia pari a $700,00 \times 70\% = 490,00$ €/mq.

Pertanto il valore di mercato può essere stimato in:

62,00 mq x 960,00 €/mq = € 59.520,00 per gli uffici

84,00 mq x 490,00 €/mq = € 41.160,00 per il deposito

Totale **€ 100.680,00**

Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

Il suddetto valore, tuttavia, andrà decurtato dei costi delle opere edili e delle spese tecniche di disbrigo pratiche presso l'UTC e il catasto fabbricati, per sanare le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali e gli elaborati grafici dei titoli abilitativi, di cui al successivo quesito n. 4.

Pertanto il valore di mercato, **al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità**, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, può essere stimato in:

$(100.680,00 - 10.000,00) = \mathbf{€ 90.680,00}$.

quesito 4) **Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell' immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;**

Titoli abilitativi: C.E. di cui alla P.E. n. 90/1990 del 21/08/1991 e Abitabilità n. 42/93 (All. 3).

Sì è potuta accertare una difformità edilizia del bene rispetto alla documentazione tecnica (elaborati grafici) e amministrativa del relativo titolo abilitativo (All. 3), nonché rispetto alla planimetria catastale consistente nella mancata realizzazione del muro che divide la parte ufficio (sub 101) dalla parte deposito (sub 102).

Regolarizzazione delle difformità

L'immobile presenta difformità minori sanabili, con l'esecuzione di opere modeste (divisorio tra le due unità immobiliari, oggi non presente).

E' necessario sostenere dei costi, con opere edili e spese tecniche di disbrigo pratiche presso l'UTC e il

catasto fabbricati, per sanare le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali e gli elaborati grafici dei titoli abilitativi, che complessivamente per le due subalterne si stimano in euro 10.000,00. Importo che andrà decurtato al valore di mercato stimato. In particolare si rende necessario procedere a Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) per accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/2001 e s.m.i. che prevede il pagamento del contributo di costruzione (nel caso di specie relativo ai tramezzi di separazione da realizzare) a titolo di oblazione, nonché della sanzione pecuniaria.

quesito 5) **Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;**

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) **Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;**

Per l'unità immobiliare con destinazione d'uso ad "ufficio" (Fig. 10 p.Ila 1790 sub 101) allo stato attuale non è possibile, per quanto evidenziato al precedente quesito n. 4 relativamente alla regolarizzazione edilizia delle difformità edilizie, procedere alle calcolazioni per la redazione dell'attestato di prestazione energetica di cui al Dlgs. 192/2005 e s.m.i., atteso che una considerevole porzione dell'involucro che delimita la parte destinata ad ufficio (considerata come "edificio oggetto di calcolo") è inesistente. Detta porzione confina con il deposito adiacente della subalterna 102 (zona confinante non calcolata), ragion per cui l'ufficio risulta in diretta comunicazione con la zona deposito non calcolata. Pertanto, il sistema edificio/impianto di detta unità immobiliare (edificio oggetto di calcolo) è inficiato ai fini della possibilità di procedere a detta calcolazione ai fini dell'APE, che invece potrà essere redatto dopo la realizzazione delle opere di regolarizzazione edilizia indicate in risposta al precedente quesito n. 4. Per l'altra unità immobiliare (Fig. 10 p.Ila 1790 sub 102) la cui destinazione d'uso è a "deposito", non è necessario l'attestato di prestazione energetica di cui al Dlgs. 192/2005 e s.m.i..

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

Iscrizione del 09.02.2017 – Reg. Part. 292 Reg. Gen. 2836 (atto giudiziario, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo – pag. 101 di All. 9).

Immobile n. 7) POSTO AUTO COPERTO n. 22, SITO A BISCEGLIE IN VIA VECCHIA CORATO N. 28.

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della** [REDACTED]

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

L'immobile risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al **Fg. 10 p.IIa 1790 sub 25 (All. 1)**.

quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, acquisendo le relative copie;**

Descrizione dell'immobile

Il posto auto è ubicato al piano terra di un edificio realizzato nel 1993 sotto il piano pilotis dell'edificio C del complesso residenziale in cui è collocato; via Vecchia Corato è una strada che dal retro della stazione ferroviaria conduce alla periferia, dove è collocato il complesso residenziale in cui è ubicato il bene. La zona è mediamente popolata. Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono complete. L'edificio ha struttura in c.a. con solai in laterocemento, le compagne sono in blocchi di termolaterizio e la finitura esterna è realizzata con rivestimento plastico al quarzo e basamento in piastrelle in ceramica sino ad una altezza di m 2,50.

Al bene, individuato con il n. 22 nel parcheggio sotto il piano pilotis della palazzina C, si accede da atrio condominiale recintato. Il posto auto ha un facile accesso con sufficienti spazi di manovra.

Il piano pilotis è servito da illuminazione condominiale.

Considerata la natura del bene, lo stato di conservazione può definirsi buono.

Si vedano le foto n. 50-51-52-53 **(All. 2)**.

Confini e provenienza

Il posto auto confina a nord-ovest e a sud-est con un atrio condominiale, a nord-est con un posto auto di altra proprietà, a sud-ovest con un atrio coperto condominiale e a sud-est con il vano scala ed un atrio condominiale.

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare costituito da tre palazzine edificate dalla ██████████ su di un comprensorio immobiliare (suolo edificabile e vecchio fabbricato) acquistato con atto del 25.2.1991 n. 38549 di Rep. a rogito del notaio Bonito di Bisceglie, la cui nota di trascrizione del 22.3.1991 (6198/5118) si allega (All. 13).

Stima del bene

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – All. 5) dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018, relative a posti auto coperti nella zona periferica D3, si attestano tra un minimo di 450 €/mq e un massimo di 650 €/mq in condizioni normali di conservazione.

Alla luce del basso grado di commerciabilità del bene, si considera il valore minimo, quindi €/mq 450,00.

Pertanto il valore di mercato può essere stimato in:

$$17,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.650,00$$

Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

quesito 4) **Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;**

Sì è potuta accertare la conformità edilizia del bene rispetto alla documentazione tecnica e amministrativa agli atti presso il SUE del Comune di Bisceglie (All. 3) e rispetto alla planimetria catastale.

Titoli abilitativi: C.E. di cui alla P.E. n. 90/1990 del 21/08/1991 e Abitabilità n. 42/93 (All. 3).

quesito 5) **Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;**

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) **Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D. Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;**

Per detto immobile, la cui destinazione d'uso è a "deposito", non è necessario l'attestato di prestazione energetica di cui al Dlgs. 192/2005 e s.m.i..

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

LOTTO 4

Immobile n. 8) AREA PARCHEGGIO COPERTA, SITA A BISCEGLIE IN VICO IMBRIANI N. 14.

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della ██████████**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

L'immobile risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Fg. 11 p.Ila 1223 sub 14 (All. 1).

quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, acquisendo le relative copie;**

Descrizione dell'immobile

arch. Emanuele Calvi

Via Salita Mater Gratiae, 7/9 - 76123 Andria (BT)

tel/fax 0883.895918 – cell. 335.7219131

e-mail: arch.emanuelecalvi@libero.it

L'area parcheggio è ubicata al piano terra di un edificio realizzato nel 1993 sotto il piano pilotis della palazzina B del complesso residenziale in cui è collocato; Vico Imbriani è una strada semiperiferica nei pressi di Via Imbriani, arteria principale che attraversa il centro cittadino in direzione Molfetta. La zona è densamente popolata e conta numerosi negozi. Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono complete. L'edificio ha struttura in c.a. con solai in laterocemento, le compagnature sono in blocchi di termolaterizio e la finitura esterna è realizzata con rivestimento plastico al quarzo, con basamento in pietra sino ad una altezza di m 6,00.

Il bene è posto nella parte posteriore del complesso edilizio ed è delimitato da linee disegnate sul pavimento. L'area parcheggio, attualmente, non ha possibilità di accesso. All'area si potrà accedere solo quando la strada prevista dal vigente P.R.G. verrà realizzata, consentendo l'accesso alla parte posteriore del complesso edilizio direttamente da via pubblica. Potrebbe avere immediata utilizzazione qualora venisse acquistato dai proprietari dei posti auto confinanti. Il piano pilotis è chiuso con serrande metalliche a sollevamento elettrico ed è servito da illuminazione condominiale.

Considerata la natura del bene, lo stato di conservazione può definirsi buono.

Si vedano le foto n. 11-12-13-14 (All. 2).

Confini e provenienza

Il posto auto confina a nord con il vano scala condominiale, a ovest con un'area di pertinenza del posto auto stesso a est con un atrio di disimpegno e a sud con altra proprietà.

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare di palazzine edificate dalla ██████████ giusto atto di permuta del 27.7.1990 rep. n. 12553 a rogito del notaio Pietro Consiglio di Bisceglie la cui nota di trascrizione del 18.8.1990 (17127/13805) si allega (All. 14).

Stima del bene

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – All. 5) dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018 relative a posti auto coperti nella zona semicentrale C2, si attestano tra un minimo di 450 €/mq e un massimo di 650 €/mq in condizioni normali di conservazione.

Si considera prudenzialmente, visto il basso grado di commerciabilità del bene, solo il valore minimo, quindi €/mq 450,00.

Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

Tuttavia, vista la limitata usabilità dell'area, almeno fino a quando non verrà realizzata la strada di PRG lungo la zona posteriore del complesso edilizio e della quale non sono noti gli orizzonti temporali, il bene risulta difficilmente commerciabile, al punto da considerare cautelativa una diminuzione del valore minimo di almeno il 50%:

Pertanto il valore di mercato può essere stimato in:

$77,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} \times 0,5 = 77,00 \text{ €/mq} \times 225,00 \text{ €/mq} = 17.325,00 \text{ €}.$

quesito 4) **Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;**

Si è potuta accertare la conformità edilizia del bene rispetto alla documentazione tecnica e amministrativa agli atti presso il SUE del Comune di Bisceglie (All. 3) e rispetto alla planimetria catastale.

Titoli abilitativi: C.E. di cui alla P.E. n. 66/1991 del 17/07/1991 e Abitabilità n. 34/93 (All. 3).

quesito 5) **Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;**

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) **Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;**

Per detto immobile, la cui destinazione d'uso è a "parcheggio" coperto ed aperto sui lati, non è necessario l'attestato di prestazione energetica di cui al Dlgs. 192/2005 e s.m.i..

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

LOTTO 5

Immobile n. 9) BOX AUTO DI PIANO SECONDO INTERRATO, SITO A BISCEGLIE IN VIA VECCHIA CORATO N. 1.

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della** [REDACTED]

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9). In merito a tale trascrizione si rileva un errore nell'indicazione della p.lla 2240 (sub 68), erroneamente indicata in p.lla "240".

Iscrizione del 09.02.2017 – Reg. Part. 292 Reg. Gen. 2836 (atto giudiziario, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo – pag. 101 di All. 9

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

L'immobile risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Fg. 10 p.lla 2240 sub 68 (All. 1).

quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, acquisendo le relative copie;**

Descrizione dell'immobile

Il box è al secondo piano interrato di un edificio realizzato nel 2004. Via Vecchia Corato è una strada che dal retro della stazione ferroviaria, dove è collocato il complesso residenziale in cui è ubicato il bene, conduce alla periferia. La zona è mediamente popolata e conta numerosi negozi e uffici. Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono complete. L'edificio ha struttura in c.a. con solai in laterocemento, le tompagnature sono in blocchi di laterizio e la finitura esterna è realizzata con rivestimento plastico al quarzo con basamento in pietra sino ad una altezza di m 3,00.

Il box, individuato con l'interno n. 27, è composto da un ambiente unico con altezza pari a 270 cm e si accede da rampa carrabile, direttamente da Via Vecchia Corato, che distribuisce i due piani interrati. L'immobile confina a est e a ovest con altri box, a sud con il muro di contenimento del terrapieno e a nord con la corsia di manovra. L'ingresso è largo m 2,40 e alto m 2,30, con serranda avvolgibile metallica con apertura elettrica.

Finiture interne: soffitti e pareti intonacate, pavimento in marmette di cemento. L'impianto elettrico è essenziale, con 1 corpi illuminante a neon e 1 prese di corrente.

Considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione può definirsi sufficiente.

Si vedano le foto n. 36-37 (All. 2).

Confini e provenienza

Il box auto avente n. 27, confina a nord con la corsia di manovra e sugli altri tre lati con altre proprietà. L'immobile fa parte di edificio condominiale costruito in proprio dalla ██████████ su suolo acquistato per atto a rogito del notaio Ivo Bonito di Bisceglie in data 7.3.2002, Rep. n. 50150, Racc. n. 16705, registrato a Trani il 26.3.2002 al n. 740, trascritto a Trani il 23.3.2002 ai n.ri 6236/4611 (All. 16).

Stima del bene

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – All. 5) dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018 relative ai box nella zona Periferica D3, si attestano tra un minimo di 700 €/mq e un massimo di 850 €/mq in condizioni normali di conservazione.

Alla luce del basso grado di commerciabilità del bene, si considera il valore minimo di €/mq 700,00.

Pertanto il valore di mercato può essere stimato in:

21,00 mq x 700,00 €/mq = € 14.700,00

Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

Tuttavia tale stima va ridotta a causa della presenza di tracce di umidità sulla parete di contenimento del terrapieno e del soffitto nella zona ad essa adiacente, il cui costo, e quindi deprezzamento del bene, è stimato in € 2.500,00.

Pertanto il valore di mercato, al netto di tali oneri, può essere stimato in:

(14.700,00 – 2.500,00) = 12.200,00 €.

quesito 4) **Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;**

Si è potuta accertare la conformità edilizia del bene rispetto alla documentazione tecnica e amministrativa agli atti presso il SUE del Comune di Bisceglie (All. 3) e rispetto alla planimetria catastale.

Permesso di Costruire di cui alla P.E. n. 43/2000 del 22/05/2002 e Agibilità n. 21/2004 (All. 3).

quesito 5) **Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di**

denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) **Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;**

Per detto immobile, la cui destinazione d'uso è a "box auto", non è necessario l'attestato di prestazione energetica di cui al Dlgs. 192/2005 e s.m.i..

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9). In merito a tale trascrizione si rileva un errore nell'indicazione della p.lla 2240 (sub 68), erroneamente indicata in p.lla "240".

Iscrizione del 09.02.2017 – Reg. Part. 292 Reg. Gen. 2836 (atto giudiziario, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo – pag. 101 di All. 9).

Immobile n. 10) **UFFICIO/LOCALE COMMERCIALE A PIANO TERRA, SITO A BISCEGLIE IN VIA VECCHIA CORATO N. 3.**

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della ██████████**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

Iscrizione del 09.02.2017 – Reg. Part. 292 Reg. Gen. 2836 (atto giudiziario, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo – pag. 101 di All. 9).

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

L'immobile risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Fg. 10 p.lla 2240 sub 6 (All. 1).

quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, acquisendo le relative copie;**

Descrizione dell'immobile

I locali sono ubicati al piano terra di un edificio costruito nel 2004. Via Vecchia Corato è una strada che dal retro della stazione ferroviaria, dove è collocato il complesso residenziale in cui è ubicato il bene, conduce alla periferia. La zona è mediamente popolata e conta numerosi negozi e uffici. Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono complete. L'edificio ha struttura in c.a. con solai in laterocemento, le compagnature sono in blocchi di laterizio e la finitura esterna è realizzata con rivestimento plastico al quarzo con basamento in pietra sino ad una altezza di m 3,00.

L'immobile, pur se catastalmente è classificato C1 (locale commerciale) è di fatto adibito ad ufficio ed ha una altezza di 350 cm. Si compone, internamente, di quattro vani utilizzati come uffici di cui due intercomunicanti, una sala riunioni di ampie dimensioni, una zona ricezione/uffici open space, una sala di attesa all'ingresso dei locali, due bagni, di cui uno cieco dotato di ventilazione forzata e una sala servizi attrezzata come zona ristoro. All'esterno il bene si completa con una pertinenza coperta adiacente la sala riunioni e una pertinenza scoperta nella zona di ingresso, dove si trova un'area parcheggio ed il passaggio pedonale; all'immobile si può accedere da via pubblica con cancello carrabile e pedonale.

Finiture interne: soffitti e pareti intonacate e rifinite con idropittura eccetto le pareti di due uffici realizzate in moduli vetrati, pavimenti in parquet massello, ambienti di servizio rivestiti e pavimentati con ceramica dotati di apparecchi sanitari e rubinetterie di buona marca, porte interne in legno rivestite con fibra di legno o vetro. I serramenti interni della zona anteriore e lato sala riunioni sono in alluminio a taglio termico e vetrocamera, di cui uno rappresenta la vetrata di ingresso con apertura elettrica, tutti protetti da avvolgibili in metallo ad azionamento elettrico, mentre per gli altri lati ci sono finestre a quota 190 cm in alluminio con vetrocamera.

Impianti: condizionamento con pompa di calore e rete di distribuzione a canali nella zona sala attesa, ricezione/ufficio open space e sala riunioni, mentre gli altri vani sono dotati di fancoil, acqua e fognatura raccordate alle reti pubbliche, energia elettrica con almeno due prese per vano, telefono/videocitofono, cancello carrabile con apertura automatica e telecomandata, impianto di allarme e di video sorveglianza, impianto LAN di trasmissione dati e impianto TV allacciato alla rete centralizzata condominiale, il tutto realizzato a norma. Inoltre, l'immobile è dotato di armadi di archivio e scaffalature su misura integrati nell'arredo e nelle pareti, e di corpi illuminanti incassati nelle zone controsoffittate. Si evince che i locali sono stati allestiti di recente e lo stato di conservazione può definirsi ottimo.

Si vedano le foto da n. 15 a n. 35 (All. 2).

Confini e provenienza

I locali confina a nord su un'area scoperta alla quale si accede da via Vecchia Corato e il vano scala condominiale a ovest su un porticato condominiale e sui restanti lati su altre proprietà.

L'immobile fa parte di edificio condominiale costruito in proprio dalla ██████████ su suolo acquistato per atto a rogito del notaio Ivo Bonito di Bisceglie in data 7.3.2002, Rep. n. 50150, Racc. n. 16705, registrato a Trani il 26.3.2002 al n. 740, trascritto a Trani il 23.3.2002 ai n.ri 6236/4611 (**All. 16**).

Stima del bene

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – **All. 5**) dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018 nella zona periferica D3, si attestano tra un minimo di 1.200 €/mq e un massimo di 1.500 €/mq per i locali commerciali e un minimo di 1.200 €/mq e un massimo di 1.600 €/mq per gli uffici, in condizioni normali di conservazione.

Viste le ottime rifiniture, dotazioni e la vicinanza al centro, è possibile stimare un valore medio di €/mq 1.400,00.

Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

Si considera la superficie commerciale di 197 mq alla quale si somma la pertinenza esterna di 130 mq al 20%, vista la sproporzione evidente di quest'ultima se rapportata al locale, per un totale di superficie commerciale omogeneizzata pari a $(197,00 + 130,00 * 0,2) = 223,00$ mq.

Pertanto il valore di mercato può essere stimato in:

$223,00 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = 312.200,00 \text{ €}$.

Il suddetto valore, tuttavia, andrà decurtato delle spese di disbrigo pratiche presso l'UTC e il catasto fabbricati, per sanare le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali e gli elaborati grafici dei titoli abilitativi, di cui al successivo quesito n. 4. In particolare si rende necessario procedere a Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) per accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/2001 e s.m.i. che prevede il pagamento del contributo di costruzione (nel caso di specie relativo ai tramezzi presenti e non legittimi) a titolo di oblazione, nonché della sanzione pecuniaria, a cui andranno sommate le spese tecniche.

Pertanto il valore di mercato, **al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità**, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, può essere stimato in:

$(312.200,00 - 5.000,00) = \text{€ } 307.200,00$.

Si evidenzia che la stima di cui alla relazione del 9.3.2019 non considerava, per mera svista, i suddetti costi di regolarizzazione edilizia e catastale, che in ogni caso riducono di un importo insignificante la stima dell'immobile, avuto riguardo all'entità del valore commerciale.

quesito 4) **Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato**

l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell' immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;

Regolarizzazione delle difformità

L'immobile presenta difformità minori sanabili, senza l'esecuzione di opere.

Vi è difformità relativamente alle partizioni interne dell'ampio locale commerciale (oggi presenti) rispetto a quanto indicato sulla planimetria del piano terra agli atti presso il SUE del Comune di Bisceglie (All. 3) e rispetto alla planimetria catastale. Detto locale è stato usato dalla [REDACTED] come ufficio aziendale. In proposito si veda la planimetria dello stato dei luoghi (All. 11). Il titolo abilitativo è costituito dal permesso di costruire di cui alla P.E. n. 43/2000 del 22/05/2002 e Agibilità n. 21/2004 (All. 3).

In particolare si rende necessario procedere alla Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) per accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/2001 e s.m.i., che prevede il pagamento del contributo di costruzione (nel caso di specie relativo ai tramezzi presenti e non ancora regolarizzati) a titolo di oblazione, nonché della sanzione pecuniaria, a cui andranno sommate le spese tecniche. Le spese complessive si stimano in 5.000,00 euro.

quesito 5) ***Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;***

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) ***Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;***

Per l'unità immobiliare con destinazione d'uso "commerciale" (Fig. 10 p.lla 2240 sub 6), utilizzata come proprio ufficio aziendale dalla [REDACTED], è stato redatto l'attestato di prestazione energetica di cui alla L. 192/2005 e s.m.i (All. 24), che tuttavia non è stato possibile inviare al sistema informativo APE Puglia (catasto territoriale degli impianti termici e degli attestati di prestazione energetica istituito dalla Regione Puglia ai sensi dell'art. 10 comma 4 del DPR 16.4.2013 n. 74 - sito <https://www.apepuglia.enea.it/>), poiché l'impianto non viene utilizzato da circa cinque/sei anni e lo stesso necessita della compilazione del libretto per gli impianti di climatizzazione invernale ed estiva secondo quanto disposto dal D.P.R. 74/2013, art. 7, comma 5, conforme al modello di cui al D.M. 10.2.2014, comprensivo dell'allegato rapporto di controllo dell'efficienza energetica. Adempimento oneroso, da affidare a ditta abilitata ai sensi del decreto MISE 22.1.2008 n. 37, al quale non appena si

arch. Emanuele Calvi

Via Salita Mater Gratiae, 7/9 - 76123 Andria (BT)

tel/fax 0883.895918 – cell. 335.7219131

e-mail: arch.emanuelecalvi@libero.it

sarà dato corso, sarà possibile inviare l'APE testé redatto (All. 24), con il relativo redigendo libretto di impianto e relativo rapporto di controllo dell'efficienza energetica ad esso allegati, al sistema informativo APE Puglia.

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

A favore dell'unità immobiliare (locale commerciale) risulta costituita servitù di uso a carico della zona condominiale delimitata con tratteggio e legenda nella planimetria allegata al regolamento di condominio, per tutte le esigenze che possono occorrere per l'utilizzazione della stessa, come risulta da uno qualsiasi degli atti di vendita delle unità immobiliari edificate dalla [REDACTED] (pag. 4 di All. 15 - atto notaio Paolina De Liguori di Bisceglie in data 13.7.2004, Rep. n. 863, Racc. n. 348, registrato a Trani il 13.7.2004 al n. 2578/1T), costruite in proprio su suolo acquistato per atto a rogito del notaio Ivo Bonito di Bisceglie in data 7.3.2002, Rep. n. 50150, Racc. n. 16705, registrato a Trani il 26.3.2002 al n. 740, trascritto a Trani il 23.3.2002 ai n.ri 6236/4611 (All. 16).

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

Iscrizione del 09.02.2017 – Reg. Part. 292 Reg. Gen. 2836 (atto giudiziario, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo – pag. 101 di All. 9).

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Emanuele Calvi

Via Salita Mater Gratiae, 7/9 - 76123 Andria (BT)

tel/fax 0883.895918 – cell. 335.7219131

e-mail: arch.emanuelecalvi@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

0 24 555

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

arch. Emanuele Calvi

Via Salita Mater Gratiae, 7/9 - 76123 Andria (BT)

tel/fax 0883.895918 – cell. 335.7219131

e-mail: arch.emanuecalvi@libero.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

MISSIS

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

arch. Emanuele Calvi

Via Salita Mater Gratiae, 7/9 - 76123 Andria (BT)

tel/fax 0883.895918 – cell. 335.7219131

e-mail: arch.emanuelecalvi@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7

Immobile n. 12) SUOLI EDIFICABILI, SITI A BISCEGLIE IN VIA LAMA DI MACINA.

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della** [REDACTED]

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

Iscrizione del 09.02.2017 – Reg. Part. 292 Reg. Gen. 2836 (atto giudiziario, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo – pag. 101 di All. 9).

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

L'immobile risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al Fg. 30 p.lle 416-479 (All. 1).

quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari,**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

acquisendo le relative copie;

Descrizione dell'immobile

Il fondo oggetto di stima è un suolo edificabile costituito da 2 particelle adiacenti in Via Lama di Macina ricompresi nella zona industriale del P.R.G. a est del Comune di Bisceglie, destinata a insediamenti industriali e produttivi. I suoli attualmente risultano incolti e vengono praticati solo interventi di aratura e decespugliatura.

Confini e provenienza

L'area edificabile composta da 2 particelle (479,416), confina a nord con una strada comunale, a est con la p.lla 471 e sugli altri lati con altre proprietà.

I suoli edificabili sono pervenuti alla [REDACTED] per atto di acquisto a rogito del notaio Giovanni Didonna di Bisceglie in data 13.2.1990, Rep. n. 50843 trascritto a Trani il 19.2.1990 ai n.ri 4059/3335 (All. 18), con il quale si acquistava la originaria p.lla 25 del foglio 30, che a seguito di due successivi distinti frazionamenti ha dato origine alle p.lle 416 e 479 oggetto di stima (frazionamento del 20.7.2005 protocollo n. BA0277366 in atti dal 20/07/2005 (n. 277366.1/2005 e frazionamento del 15.2.2012 protocollo n. BA0059242 in atti dal 15/02/2012 presentato il 14/02/2012 (n. 59242.1/2012).

Stima del bene

Si pone l'attenzione esclusivamente sulla capacità edificatoria dell'area da cui discende il valore di mercato.

I parametri e gli indici che determinano l'edificabilità dell'area sono quelli di cui alle norme tecniche del piano per gli insediamenti produttivi artigianale e industriale (All. 8). In proposito si veda stralcio del sistema Webgis con sovrapposizione del catastale alla zonizzazione di P.R.G. (pag. 2 di 3 – All. 6).

Tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare dei capannoni artigianali e industriali si è cautelativamente ritenuto di non applicare una percentuale di permuta superiore al 18%.

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018 nella zona periferica E1, si attestano tra un minimo di 360 €/mq e un massimo di 500 €/mq per capannoni tipici in condizioni normali di conservazione.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare industriale il valore unitario di mercato potrebbe attestarsi poco al di sotto del valore medio tra il minimo e massimo su indicati, pari a 410,00 €/mq.

Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

Tali parametri per l'edificabilità sono riassunti nella seguente tabella che conduce alla stima del più probabile valore di mercato dell'area edificabile:

arch. Emanuele Calvi

Via Salita Mater Gratiae, 7/9 - 76123 Andria (BT)

tel/fax 0883.895918 – cell. 335.7219131

e-mail: arch.emanuelecalvi@libero.it

superficie territoriale	St =	16 605,00	mq
indice di fabbricabilità fondiario	Ift =	3,00	mc/mq
volumetria edilizia	V = St * Ift =	49 815,00	mc
percentuale di permuta	p =	18%	
altezza lorda per calcolo superfici	h =	10,00	m
superficie coperta che produce volume	Sc = V/h	4 981,50	mq
valore unitario commerciale capannone	Pu =	410,00	€/mq
valore vendita superficie commerciale	V = Sc * Pu	2 042 415,00	€
valore di permuta	P = V * p =	367 634,70	€
valore di mercato unitario	P/St =	22,14	€/mq

quesito 4) **Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell' immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;**

Sul terreno non insistono fabbricati.

quesito 5) **Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;**

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) **Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;**

Sul terreno non insistono fabbricati.

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei**

relativi atti gravanti sui beni da cancellare.

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

Iscrizione del 09.02.2017 – Reg. Part. 292 Reg. Gen. 2836 (atto giudiziario, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo – pag. 101 di All. 9).

LOTTO 8

Immobilie n. 13) AREA URBANA, SITA A BISCEGLIE IN VIA CAVOUR N. 104.

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della** [REDACTED]

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

L'immobile risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Fg. 5 p.IIa 1538 sub 14 (All. 1).

quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, acquisendo le relative copie;**

Descrizione dell'immobile

L'area oggetto di stima è un residuo intercluso di varie edificazioni realizzate dalla [REDACTED] proprietaria dei suoli, tra le Vie Cavour, E. Todisco Grande e G. di Vittorio. Dette vie sono in zona semicentrale del Comune di Bisceglie nei pressi di G. Bovio, arteria principale che attraversa il centro cittadino in direzione Trani. La zona è densamente popolata e conta numerosi negozi. L'area ha una superficie pari a mq 845. Il bene è delimitato da un recinto chiuso con un cancello che racchiude anche le particelle 1710 e 1711 di proprietà di altri soggetti e, complessivamente, formano un trapezio. L'area così descritta beneficia di una servitù di passaggio dal cancello carrabile di Via Cavour n. 104. Il bene ha vocazione a parcheggio. In tal senso è stato realizzato un progetto, che coinvolge oltre alla particella 1538 sub 14 oggetto di stima anche le particelle 1710 e 1711, che prevede la realizzazione di n. 40 posti auto, comprese le corsie di manovra, nell'area recintata. Detta area ha una superficie totale pari a mq 1653, di cui mq 845 di proprietà della SO.CO.BI. Srl., che risulta, quindi, proprietaria del 51,12%, pari a

20 posti auto. Si vedano le foto n. 1-2-3 (All. 2).

Confini e provenienza

L'area residuale interclusa confina a nord con altra proprietà, ad est con un atrio di disimpegno collegato con la via Cavour, a sud con la stessa proprietà e ovest con la ditta [REDACTED]

L'area urbana oggetto di stima residua dalla trasformazione edilizia della originaria area con comprensorio di fabbriche a piano terra acquistate dalla [REDACTED] per atto a rogito del notaio Giovanni Didonna di Bisceglie in data 30.8.1990, la cui nota di trascrizione del 4.9.1990 ai n.ri 17964/14405 si allega (All. 19).

Stima del bene

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – All. 5) dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018 relative a posti auto scoperti nella zona semicentrale C1 si attestano tra un minimo di 330 €/mq e un massimo di 430 €/mq in condizioni normali di conservazione. Tenuto conto del basso grado di commerciabilità del bene, è opportuno considerare il valore minimo pari a 330,00 €/mq. Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

In proposito si osservi che è possibile ipotizzare la realizzazione di 20 posti auto, vista la dimensione e la conformazione dell'area, mediante un progetto unitario che coinvolge gli altri proprietari. Tale ipotesi appare congrua ed equilibrata se rapportata all'incidenza delle superfici per stallo e corsie di manovra per ogni posto auto.

L'analisi di trasformazione dell'area che ne consegue è riassunta nella seguente tabella, nella quale si tiene conto anche dei costi ed oneri di trasformazione dell'area (progetto e pratica comunale, recinzione, corsie e stalli, cancello di accesso automatico con telecomando, segnaletica e cartelli, ecc.):

superficie commerciale area urbana	Sa =	845,00	mq
superficie media posto auto dimensioni (5,00 x 2,50)	Sp =	12,50	mq
numero posti auto ipotizzati	Np =	20	
incidenza superficie per posto auto	Is = Sa/Sp =	42,25	mq
incidenza superficie corsie di manovra per posto auto	Is - Sp =	29,75	mq
valore unitario commerciale posto auto scoperto	Pu =	330,00	€/mq
valore vendita di un posto auto scoperto	P = Sp * Pu =	4 125,00	€
valore vendita posti auto scoperti	V = Np * P	82 500,00	€
valore unitario di mercato dell'area	V/Sa =	97,63	€/mq
costi ed oneri realizzazione lavori	C =	20 000,00	€
valore di mercato dell'area al netto dei costi	P = V - C =	62 500,00	€
valore di mercato unitario al netto dei costi	P/Sa =	73,96	€/mq

quesito 4) **Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell' immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;**

Sull'area urbana non insistono fabbricati.

quesito 5) **Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;**

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) **Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;**

Sull'area urbana non insistono fabbricati.

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

L'area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile per l'accesso al suolo residuo alle venditrici al piano cantinato e al piano terra delle palazzine che le venditrici avrebbero costruito, giusto atto a rogito del notaio Giovanni Didonna di Bisceglie in data 30.8.1990, la cui nota di trascrizione del 4.9.1990 ai n.ri 17964/14405 si allega (All. 19).

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

LOTTO 9

Immobilie n. 14) AREA URBANA, SITA A BISCEGLIE IN VIA G. BOVIO N. 150.

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della** [REDACTED]

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

L'immobile risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al **Fig. 2 p.Ila 1108 (All. 1)**.

quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, acquisendo le relative copie;**

Descrizione dell'immobile

L'area oggetto di stima è un residuo di una edificazione fatta dalla [REDACTED] proprietaria del suolo su via G. Bovio. Detta via è una arteria principale che attraversa il centro cittadino in direzione Trani. La zona è densamente popolata e conta numerosi negozi. L'area ha una superficie pari a mq 596 ed è gravata da servitù di passaggio per i condomini ai civici 154 e 164. Il bene confina con un suolo che ha potenzialità edificatoria che, però, è raggiungibile da stradine di difficile viabilità, ciò rende quest'area appetibile dal punto di vista di una viabilità alternativa al raggiungimento di detto suolo, che lo collegerebbe direttamente con Via G. Bovio. Si vedano le foto da n. 4 a n. 10 (**All. 2**).

Confini e provenienza

L'area residuale interclusa confina a nord, ad est e a ovest con altre proprietà e a sud con via G. Bovio. L'area urbana residua dalla trasformazione edilizia operata dalla società [REDACTED] di un comprensorio di suoli e fabbriche acquistati per atto del notaio Giovanni Didonna in data 15.2.1988 la cui nota di trascrizione si allega (**All. 20**).

Stima del bene

Il bene, potrebbe essere utilizzato come collegamento con suoli interclusi quale area di passaggio con la creazione di una **ulteriore** servitù di passaggio a pagamento.

Una possibilità alternativa appare la creazione di posti auto. Tale ultima ipotesi, invero, appare la più congeniale alla luce delle necessità di parcheggio per i condomini confinanti con l'area.

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – **All. 5**) dell'Agenzia delle Entrate del

primo semestre 2018 relative a posti auto scoperti nella zona semicentrale C1 si attestano tra un minimo di 330 €/mq e un massimo di 430 €/mq in condizioni normali di conservazione. Tenuto conto del basso grado di commerciabilità del bene, è opportuno considerare il valore minimo pari a 330,00 €/mq. Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

In proposito si osservi che è possibile ipotizzare la realizzazione di 15 posti auto, vista la dimensione e la conformazione dell'area. Tale ipotesi appare congrua ed equilibrata se rapportata all'incidenza delle superfici per stallo e corsie di manovra per ogni posto auto.

L'analisi di trasformazione dell'area che ne consegue è riassunta nella seguente tabella, nella quale si tiene conto anche dei costi ed oneri di trasformazione dell'area (progetto e pratica comunale, recinzione, corsie e stalli, cancello di accesso automatico con telecomando, segnaletica e cartelli, ecc.):

superficie commerciale area urbana	Sa =	596,00	mq
superficie media posto auto dimensioni (5,00 x 2,50)	Sp =	12,50	mq
numero posti auto ipotizzati	Np =	15	
incidenza superficie per posto auto	Is = Sa/Sp =	39,73	mq
incidenza superficie corsie di manovra per posto auto	Is - Sp =	27,23	mq
valore unitario commerciale posto auto scoperto	Pu =	330,00	€/mq
valore vendita di un posto auto scoperto	P = Sp * Pu =	4 125,00	€
valore vendita posti auto scoperti	V = Np * P	61 875,00	€
valore unitario di mercato dell'area	V/Sa =	103,82	€/mq
costi ed oneri realizzazione lavori	C =	18 000,00	€
valore di mercato dell'area al netto dei costi	P = V - C =	43 875,00	€
valore di mercato unitario al netto dei costi	P/Sa =	73,62	€/mq

quesito 4) **Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell' immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;**

Sull'area urbana non insistono fabbricati.

quesito 5) **Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;**

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) **Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;**

Sull'area urbana non insistono fabbricati.

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

L'area urbana risulta gravata da servitù di passaggio a favore dei due fabbricati costruiti in proprio dalla **[REDACTED]** come risulta dalle pag. 3-4 di uno qualsiasi degli atti di vendita delle unità immobiliari edificate a rogito del notaio Giovanni Didonna di Bisceglie in data 27.9.1990 rep. n. 52110 racc. n. 11334, trascritto a Trani il 4.10.1990 ai n.ri 19605/15654 (All. 21). Su detta area sussiste un diritto di godimento di parcheggio esclusivo e perpetuo a favore degli appartamenti distinti con i numeri interni 8-10-14 del fabbricato "A".

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

LOTTO 10

Immobile n. 15) SUOLO PER ATTREZZATURE COLLETTIVE E DI USO COLLETTIVO DEL PRG (AREA PER STANDARD URBANISTICI) SITO A BISCEGLIE IN VIA KOLBE

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della [REDACTED]**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

L'immobile risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al Fg. 19 p.lle 20-418-606 (All. 1).

quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, acquisendo le relative copie;**

Descrizione dell'immobile

L'area oggetto di stima è un suolo costituito da 3 particelle adiacenti in Via Kolbe destinata ad "Aree per attrezzature collettive e di uso collettivo" del P.R.G. del Comune di Bisceglie, cosiddette "Area per Standard Urbanistici". L'area è ubicata in zona periferica del Comune di Bisceglie, nei pressi di Via S. Andrea, arteria principale che dalla stazione ferroviaria porta in direzione Corato/Ruvo di Puglia. La zona è densamente popolata. Il suolo ha una superficie pari a mq 1000 e attualmente risulta ceduto in comodato d'uso gratuito ventennale al Comune di Bisceglie con contratto di locazione n. 116 del 07/06/2012, che ha impiantato, recintandolo con la particella 605 e parte della 422, 519, 368, e 179 di sua proprietà, un Centro Comunale di Raccolta Rifiuti.

Si vedano le foto n. 66-67-68-69-70 (All. 2).

Confini e provenienza

L'area è composta da tre particelle (418, 20, 606) confina ad est con una strada urbana e sugli altri lati con altre proprietà.

L'area a standard e attrezzature collettive residua dalla trasformazione edilizia di un insieme di aree edificabili acquistate dalla società ██████████ per atto del notaio Ivo Bonito di Bisceglie in data 2.2.1978 rep. n. 18914, la cui nota di trascrizione del 10.2.1978, Reg. Gen. 2353/78, si allega (All. 22).

Stima del bene

Si pone l'attenzione esclusivamente sulla capacità edificatoria dell'area da cui discende il valore di mercato.

Il suolo partecipa al "Programma per l'attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, DPCM 16/07/2009", al quale il Comune assegna un Indice di Fabbricabilità pari a 3 mc/mq, di cui 2/3 per esigenze del Comune e 1/3 per esigenze della proprietà, come documentato dalla dichiarazione di assenso del 30.11.2010 (All. 7), a firma dei privati unitamente al dirigente di settore, all'iniziativa di cui alla manifestazione di interesse approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 108 del 29.11.2010. In proposito si veda stralcio del sistema Webgis con sovrapposizione del catastale alla zonizzazione di P.R.G. (pag. 3 di 3 – All. 6).

Tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare residenziale si è cautelativamente ritenuto di non applicare una percentuale di permuta superiore al 22% ancorché l'intervento sia previsto in una zona della città ben dislocata ed urbanizzata.

Inoltre, avuto riguardo alla non favorevole congiuntura del mercato immobiliare residenziale, il presso di vendita atteso per la residenza – tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (OMI – All. 5) dell’Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018 nella zona periferica D3, che per la residenza in condizioni normali di conservazione si attestano tra un minimo di 1.450 €/mq e un massimo di 1.700 €/mq, mentre per la residenza in condizioni di conservazione “ottimo” (ossia il nuovo) la forbice è pari a 1.900-2.500 €/mq – può ragionevolmente essere mediato tra il valore massimo in condizioni “normali” e il valore minimo in condizioni “ottime”, ossia essere posto pari a 1.800 €/mq. Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

Pertanto i parametri in gioco per l’edificabilità sono riassunti nella seguente tabella che conduce alla stima del più probabile valore di mercato dell’area edificabile (All. 4):

superficie territoriale	St =	1 000,00	mq
indice di fabbricabilità territoriale	Ift =	3,000	mc/mq
volumetria edilizia	V = St * Ift =	3 000,00	mc
volume per esigenze della proprietà	v	1/3	
volume permutabile	Vp = V * v =	1 000,00	mc
percentuale di permuta	p =	22%	
altezza lorda dei piani per calcolo superfici	h =	3,00	m
superficie che produce volume	Sv = Vp/h	333,33	mq
superficie commerciale ridotta delle superfici comuni non vendibili: stimate nel 10%	Sc = Sv * 0,9 =	300,00	mq
valore unitario commerciale residenza	Pu =	1 800,00	€/mq
valore vendita superficie commerciale	V = Sc * Pu	540 000,00	€
valore di permuta SO.CO.BI. Srl (valore di mercato)	Psp = V * p =	118 800,00	€
valore di mercato unitario	Psp/St =	118,80	€/mq

quesito 4) **Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell' immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;**

Sul suolo non insistono fabbricati, ad eccezione del vano rurale individuato con la p.la 20.

quesito 5) **Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;**

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) **Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;**

Sul suolo non insistono fabbricati, ad eccezione del vano rurale individuato con la p.IIa 20.

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

LOTTO 11

Immobile n. 16) N. 7 CAPANNONI INDUSTRIALI, SITI A BISCEGLIE IN VIA LAMA DI MACINA.

quesito 1) **Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della** [REDACTED]

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

Trascrizione del 12.12.2016 – Reg. Part. 19461 Reg. Gen. 25620 (atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili – pag. 97 di All. 9).

quesito 2) **Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;**

Gli immobili risultano accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al Fg. 30 p.IIa 471 sub 3-4-5-6-7-8-13 (All. 1).

quesito 3) **Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari,**

acquisendo le relative copie;

Descrizione degli immobili

Il complesso produttivo è costituito da n. 7 capannoni industriali i/artigianali siti in Bisceglie alla Via Lama di Macina, in prossimità dello svincolo della Tangenziale SS.16 Bis - Bisceglie Sud.

La struttura dei capannoni è in c.a., i tamponamenti sono in laterizio, il portone di ingresso della zona di lavoro di ogni singolo capannone è metallico di tipo scorrevole. Dal lato uffici vi si accede attraverso portoncino blindato, gli infissi sono in pvc, i bagni rivestiti con piastrelle colorate. I servizi igienici sono privi di sanitari e rubinetti. Non è presente l'impianto elettrico, tranne le tubazioni corrugate vuote. E' presente la predisposizione per impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore. Al complesso si accede attraverso un cancello scorrevole metallico e un cancelletto pedonale. E' presente impianto citofonico esterno, piazzali, vasca di raccolta di acqua di prima pioggia, con relative pompe. Tutto il complesso è recintato con muretto in c.a. ed asfaltato. E' presente illuminazione esterna su pali, mentre fuori del complesso è presente illuminazione cittadina. Ogni opificio ha la superficie di circa 495 mq commerciali, comprensiva di aree esterne antistanti e retrostanti, recintate.

Ad ogni opificio si accede dalla strada comune, illuminata, con piccolo giardino e zona ingresso. Dal portoncino blindato si accede ad una zona di distribuzione con piccolo ufficio. Da tale zona si accede alla zona lavorazione con bagno e alla scala per accedere al piano superiore costituito da due uffici e un bagno. La zona lavorazione è dotata di un portone scorrevole che da l'accesso al lato posteriore munito di cancello scorrevole basso e recinzione in c.a. La copertura è del tipo inclinato con struttura a tegoli TT con lucernari ed è impermeabilizzata con lamiera tipo Coverib sp 5/10. Gli infissi sono in pvc bianco con vetrocamera 4/15/4 optitherm S3 Basso emissivo con trasmittanza $U = 1,5 \text{ W/mqK}$.

Si vedano le foto da n. 94 a n. 132 (All. 2).

Confini e provenienza

Il complesso produttivo confina a nord con la strada di PRG denominata via Lama di Macina, a ovest e a sud con con la p.lla 479 della stessa ditta e infine a est con altre proprietà.

Il suolo edificabile su cui la società XXXXXXXXXX ha costruito i sette capannoni è pervenuto per atto a rogito del notaio Giovanni Didonna di Bisceglie in data 18.2.1990, Rep. n. 50843 trascritto a Trani il 19.2.1990 ai n.ri 4059/3335 (All. 18), con il quale si acquistava la originaria p.lla 25 del foglio 30, che a seguito di frazionamento ha dato origine alla p.lla 471 (frazionamento del 20.7.2005 protocollo n. BA0277366 in atti dal 20/07/2005 - n. 277366.1/2005 e successivo tipo mappale del 13/05/2011 protocollo n. BA0238787 in atti dal 13/05/2011 per nuova costruzione - n. 238787.1/2011).

Stima del bene

Per l'individuazione delle superfici commerciali ai fini della stima del valore di mercato si osservi la tabella seguente, nella quale con opportuni coefficienti sono state omogeneizzate le superfici rilevate dagli elaborati grafici, identiche per ciascuno dei sette capannoni:

arch. Emanuele Calvi

Via Salita Mater Gratiae, 7/9 - 76123 Andria (BT)

tel/fax 0883.895918 – cell. 335.7219131

e-mail: arch.emanuelecalvi@libero.it

descrizione	mq	coef. Om.	superficie commerciale (mq)
zona lavorazione	307,00	1	307,00
uffici piano terra	35,25	1	35,25
uffici piano primo	35,25	1	35,25
w.c. piano terra	11,50	1	11,50
w.c. piano primo	11,50	1	11,50
zona lavorazione esterna anteriore	61,00	0,5	30,50
zona lavorazione esterna posteriore	88,00	0,5	44,00
scale	20,00	1	20,00
superficie commerciale omogeneizzata (mq)			495,00

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018 nella zona periferica E1, si attestano tra un minimo di 360 €/mq e un massimo di 500 €/mq per capannoni tipici in condizioni normali di conservazione.

Tenuto conto che si tratta di fabbricati nuovi, se fossero completi e rifiniti in ogni parte e dotati delle necessarie certificazioni il valore unitario di mercato potrebbe attestarsi poco al di sotto del valore medio tra il minimo e massimo su indicati, pari a 410,00 €/mq.

Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

Pertanto il più probabile valore di mercato di ogni capannone può essere stimato in:

$495,00 \text{ mq} \times 410,00 \text{ €/mq} = 202.950,00 \text{ euro}$.

E' evidente che a tale valore andranno sottratti gli oneri e i costi di regolarizzazione di cui al successivo quesito n. 4.

Pertanto il più probabile valore di mercato del singolo capannone, al netto dei costi ed oneri di regolarizzazione, è pari a:

$(202.950,00 - 32.000,00) = 170.950,00 \text{ euro}$.

che per complessivi n. 7 capannoni conduce a **1.196.650,00 euro** (si veda parte in basso a destra tabella di cui all'All. 4)

quesito 4) **Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell' immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;**

Conformità edilizia e urbanistica

Titoli abilitativi: PdC n. 19/2005 e successive varianti del 28.4.2006 - P.E. n. 59/2005 e Agibilità del 10.5.2012 prot. n. 21/2012 (**All. 3**).

Si è potuto accertare dall'accesso agli atti operato presso lo Sportello Unico Edilizia, che i sette capannoni risultano conformi dal punto di vista edilizio e urbanistico (**All. 3**).

In catasto fabbricati risultano in corso di costruzione (**All. 1**) e non risultano in atti le planimetrie.

E' necessario procedere al completamento delle opere relative agli impianti idrico, fognante, elettrico e riscaldamento e produrre le relative dichiarazioni di conformità degli impianti di cui al decreto 37/2008.

Andrà istruita la pratica presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Bari per l'ottenimento del Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) secondo le procedure del DPR 151/2011.

Successivamente procedere alla richiesta di agibilità.

L'attuale stato di abbandono del complesso industriale rende necessario, purtroppo, ancorché la struttura sia nuova ed incompleta, alcuni interventi di manutenzione interna e esterna, anche a seguito di atti vandalici perpetrati negli ultimi anni.

Si reca nella tabella che segue la stima dei costi di regolarizzazione valida per n. 1 capannone:

voce di costo	importo (€)
dichiarazioni di conformità degli impianti, autorizzazione vasca Imhoff, certificato prevenzione incendi	€ 6 000,00
docfa con planimetria	€ 500,00
completamento impianto elettrico	€ 9 500,00
adeguamento idrico fognante	€ 3 500,00
completamento impianto riscaldamento a pompa di calore	€ 4 500,00
manutenzione esterna e interna	€ 8 000,00
totale oneri e spese	€ 32 000,00

quesito 5) **Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;**

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

quesito 6) **Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;**

Gli immobili allo stato attuale risultano incompleti ed accatastati "in corso di costruzione" (cat. F/3). L'attestato di prestazione energetica di cui al Dlgs. 192/2005 e s.m.i. sarà redatto allorquando per ciascuna unità immobiliare sarà stato completato e collaudato l'impianto di riscaldamento a pompa di calore.

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

Trascrizione del 12.12.2016 – Reg. Part. 19461 Reg. Gen. 25620 (atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili – pag. 97 di All. 9).

RIEPILOGO DELLA STIMA

Si abbia a riferimento la più volte richiamata tabella di calcolo della stima immobiliare (All. 4).

Il più probabile attuale valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è pari a **2.534.515,77 euro**.

4. ALLEGATI (n. 24 allegati)

- All. 1 – visure e mappe catastali, elaborato planimetrico, planimetrie;
- All. 2 – n. 132 fotografie;
- All. 3 – copia titoli abilitativi ed elaborati grafici dei beni in catasto fabbricati;
- All. 4 – tabella di calcolo della stima immobiliare;
- All. 5 – quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate 1° sem. 2018;
- All. 6 – stralci sistema Webgis - sovrapposizione catastale zonizzazione P.R.G.;
- All. 7 – dichiarazione di assenso del 30.11.2010 all'iniziativa di cui alla manifestazione di interesse approvata con deliberazione n. 108 del 29.11.2010 (area vai Kolbe);
- All. 8 – norme tecniche piano insediamenti produttivi artigianale/industriale;
- All. 9 – certificato ipotecario speciale relativo a tutti gli immobili oggetto di stima;
- All. 10 – atto di vendita notaio Consiglio di Bisceglie del 17.4.1991 (Rep./Racc. 13306/41179);
- All. 11 – planimetria stato dei luoghi locale a piano terra fg. 10 p.lla 2240 sub 6;
- All. 12 – nota di trascrizione dell'atto notaio Monterisi di Bisceglie in data 9.4.1981 (Rep. n. 12554);
- All. 13 – nota di trascrizione atto notaio Bonito del 25.2.1991;

arch. Emanuele Calvi

Via Salita Mater Gratiae, 7/9 - 76123 Andria (BT)

tel/fax 0883.895918 – cell. 335.7219131

e-mail: arch.emanuelecalvi@libero.it

- All. 14 – nota di trascrizione atto di permuta del 27.7.1990 rep. n. 12553;
- All. 15 – atto notaio De Liguori del 13.7.2004;
- All. 16 – atto notaio Bonito 7.3.2002;
- All. 17 – atto notaio Consiglio 23.7.2003;
- All. 18 – nota trascrizione atto Didonna 13.2.1990;
- All. 19 – nota trascrizione atto notaio Didonna 30.8.1990;
- All. 20 – atto di vendita notaio Didonna 27.9.1990;
- All. 21 – nota trascrizione atto Didonna 15.2.1988;
- All. 22 – nota di trascrizione atto di acquisto notaio Bonito 2.2.1978;
- All. 23 – note di trascrizione pignoramenti e decreto ingiuntivo;
- All. 24 – attestato di prestazione energetica (APE) immobile C.F. Bisceglie fg. 10 p.la 2240 sub 6;

Andria, 17.12.2020

Il CTU arch. Emanuele Calvi

Firmato digitalmente da: CALVI EMANUELE
Data: 17/12/2020 18:15:51

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it