

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. N.437/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE:

ILL.MO DOTT. ANTONIO RUFFINO

C.T.U.:

ING. LEONARDO ALESSANDRO ROSSI

Relazione di consulenza tecnica di ufficio per il
procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

APRILE 2023

Premessa

Il sottoscritto Ing. Leonardo Alessandro Rossi, c.f.: RSSLRD73C04A662Q, con studio in Bari, alla Via De Rossi, 54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.5607 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n.2084, con provvedimento del 27/10/2022, è stato nominato Esperto del Giudice, ex. Art.569 C.P.C., nel procedimento di esecuzione immobiliare, iscritto al R.G.E. col n.437/2021 e promosso da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** P.iva: 05828330638. rappresentato dall'Avv. Francesco Biga contro in persona

del legale rappresentante nro temnpre sig. e residente in
alla via delle con sede in Bari alla via Putignani n. 7, con Giudice
dell'Esecuzione, Ill.mo Dott. Antonio Ruffino.

A seguito del giuramento, il sottoscritto ritirava il relativo Verbale, ricevendo i seguenti quesiti:
"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel

modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od

aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 DPR n.380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori

- alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
- 17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il giorno 15/12/2022, il sottoscritto CTU, unitamente al Custode Avv. Immacolata T. Cecere, si è recato presso i luoghi, avendo dato preventiva e regolare comunicazione al Creditore procedente ed agli esecutati.

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la seguente relazione tecnica.

CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	6
1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
1.2 – CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E L'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
1.3 – SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI	6
1.4 – DESCRIZIONE DEL BENE	6
1.5 – CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA DELL'IMMOBILE	7
1.6 – DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA E DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	7
1.7 – CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICO-EDILIZIA	10
CAP 2 – DATI CATASTALI E CONSISTENZA DEL BENE PIGNORATO	10
2.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
2.2 – CONFINI CATASTALI	10
2.3 – CONSISTENZA	10
CAP 3 – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	10
CAP 4 – STATO DI POSSESSO	10
CAP 5 – PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	10
CAP 6 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
6.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	11
6.2 – VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	11
6.3 – ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA E CATASTALE	11
CAP 7 – REGOLARITÀ EDILIZIA	11
CAP 8 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
8.1 – CALCOLO SU BASE OMI	11
CAP 9 – ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE	15
CAP 10 – VALORE DI STIMA	15
CAP 11 – ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	15
CAP 12 – PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO	15
CAP 13 – DEFINIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA	15
ALLEGATI	16

Cap 1 – Identificazione e descrizione del bene

1.1 – Immobile oggetto del pignoramento

Il bene oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è costituito da **Rif.1:** *"Deposito di circa 31 mq al piano interrato dell'edificio in Adelfia (BA), Via Chiancaro 2, Scala 'D'".* Attualmente, l'immobile pignorato risulta individuato, catastalmente, come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia: "Via Chiancaro, 2 Scala D Piano S1 - Foglio 16 Particella 1907 Subalterno 9 - Cat. C/2 - Classe 3 - Consistenza 31 mq - Superficie catastale 33 mq - Rendita € 99,26".

Le coordinate GPS sono: 41.152653 N°, 16.766397 E°

1.2 – Corrispondenza tra il bene pignorato e l'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento del 22/09/2021, la AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (c.f.: 05828330638), rappresentato e difeso dall'Avv. Francesco Biga, ha sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

"1/1 di proprietà di immobile di categoria C/2 in Adelfia, alla via Chiancaro n.2 di mq.31 al piano S1 della Scala D; in catasto del Comune di Adelfia, al Fg. 16, Part. 1907 Sub.9"

Il bene suddetto risulta, attualmente, così intestato:

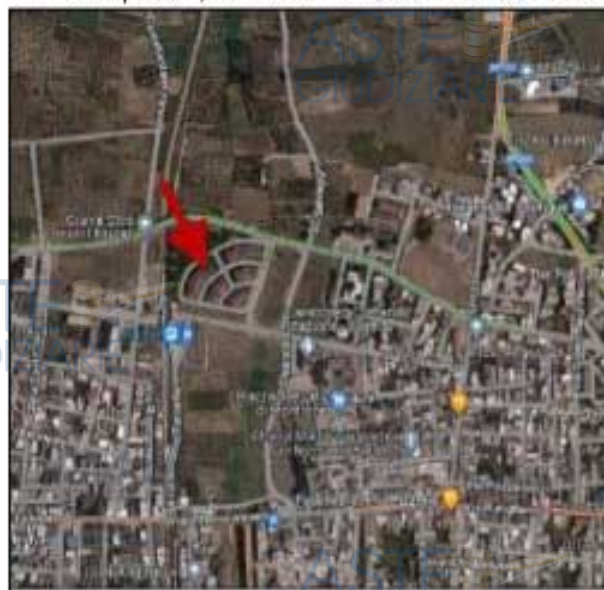
Sussiste corrispondenza tra il bene pignorato e l'atto di pignoramento.

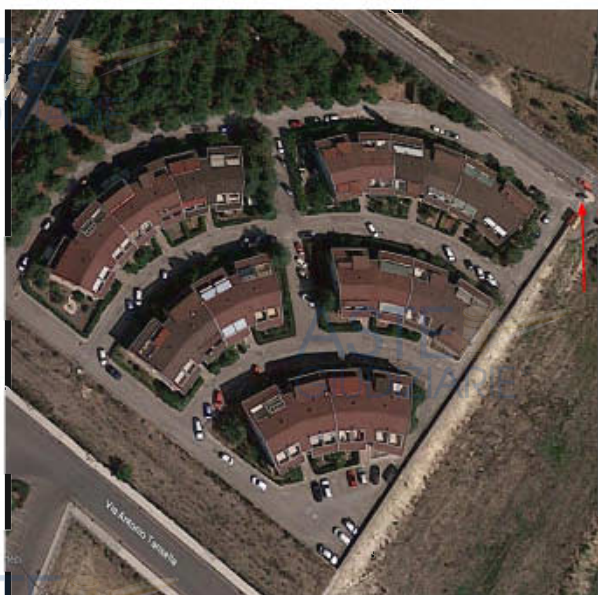
1.3 – Suddivisibilità in lotti

L'immobile oggetto della presente procedura non è suddivisibile in lotti.

1.4 – Descrizione del bene

Trattasi, esattamente, di una unità immobiliare, accatastata in categoria C/2 (deposito), di circa 31 mq netti e 33 mq commerciali lordi interni, posta al piano interrato dell'edificio denominato "Scala D", facente parte del più ampio complesso residenziale, denominato "La Tempera", avente accesso da Via Chiancaro, 2 in Adelfia.







DEPOSITO



DEPOSITO



DEPOSITO



CORRIDOIO DISTRIBUTIVO AL PIANO INTERRATO

1.7 – Conformità catastale ed urbanistico-edilizia

L'immobile è stato realizzato con C.E. n.49 del 19/04/1985 e successiva C.E. in variante dell'08/07/1987. E' stato quindi dichiarato abitabile in data 31/08/2005 con certificato di agibilità n.2005/036. Sussiste conformità urbanistica e catastale.

Cap 2 – Dati catastali e consistenza del bene pignorato

2.1 – Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. T25374/2023, acquisita dallo scrivente, l'unità immobiliare risulta in Catasto fabbricati del Comune di Adelfia: "Via Chiancaro 2 - Scala D Piano S1. Foglio 16 Particella 1907 Subalterno 9 - Cat. C/2 - Classe 3 - Consistenza 31 mq - Superficie catastale 33 mq - Rendita € 99,26

Il bene suddetto risulta, attualmente, così intestato:

2.2 – Confini catastali

L'immobile confina a Nord con intercapedine e negli altri quadranti, con altri depositi.

2.3 – Consistenza

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'intero immobile, vengono rispettate le seguenti convenzioni:

- superfici computate al 100%, comprese murature esterne e metà spessore delle murature a confine

TOTALE:33 mq

Cap 3 – Stato di conservazione e manutenzione

Complessivamente, lo stato di conservazione è discreto, considerata la destinazione d'uso. L'impianto elettrico e di illuminazione non è alimentato. Attualmente, sono accatastate numerose masserie, di cui la proprietà non ha saputo dare spiegazioni sulla relativa provenienza.

Cap 4 – Stato di possesso

L'unità immobiliare è, attualmente, libero.

Cap 5 – Provenienza dell'immobile

Dalla documentazione ipotecaria fornita dal creditore procedente risulta che l'unità immobiliare è pervenuta, all'esecutato, con atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Benedetta Galli di Bari del 12/11/2013 repertorio n.3713, raccolta n.1811 trascritto in data 27/11/2013 ai nn.39711/29676.

Cap 6 – Vincoli ed oneri giuridici

6.1 – Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione presente agli atti, sull'immobile risultano individuate le seguenti formalità:

- **1) Pignoramento Immobiliare n. 42977 del 26/11/2021** a favore: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: SOVI- ME SRL PER AMCO SPA VIA PIGNA N. 104 80128 NAPOLI) e contr

Ai fini della completezza della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente, il sottoscritto ha eseguito una ispezione ipotecaria dei beni oggetto della procedura, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, da cui è emerso che non vi sono altre formalità gravanti sul bene in esame.

Con riferimento a quanto riportato, delle suddette formalità dovrà essere ordinata la cancellazione, dopo la vendita.

6.2 – Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione ipocatastale, prodotta dal creditore procedente ed in base alle indagini effettuate dal sottoscritto, relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

- non vi sono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

6.3 – Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale

L'immobile non presenta irregolarità, dal punto di vista urbanistico/edilizio e catastale.

Cap 7 – Regolarità edilizia

L'immobile è stato realizzato con C.E. n.49 del 19/04/1985 e successiva C.E. in variante dell'08/07/1987. E' stato quindi dichiarato abitabile in data 31/08/2005 con certificato di agibilità n.2005/036.

Cap 8 – Determinazione del valore dell'immobile

È opportuno calcolare, preliminarmente, il valore dell'immobile su base catastale. Esso, senza pretesa di indice di riferimento, costituisce la soglia minima di prezzo, al di sotto di cui non è possibile scendere.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%), per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile, escludendo la condizione di "abitazione principale".

Nel caso in questione, si ha:

$$R = € 99,26$$

$$R_{riv.} = € 104,22$$

$$C = 120$$

$$V_{cat} = 120 \times € 104,22 = € 12.506,76$$

8.1 – Calcolo su base OMI

Per quanto riguarda l'utilizzo di dati provenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Bari, occorre fare riferimento al "Provvedimento del 27 Luglio 2007 n. 120811", emanato dall'Agenzia delle Entrate, secondo cui il valore normale degli immobili residenziali, è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula¹:

Valore normale unitario = $(\text{Val}_{\text{OMI MAX}} + \text{Val}_{\text{OMI MIN}}) / 2$

dove:

- $\text{Val}_{\text{OMI MIN}}$ e $\text{Val}_{\text{OMI MAX}}$ indicano, rispettivamente, i valori minimi e massimi, espressi in €/mq, rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo l'ultimo dato disponibile, ossia I semestre 2019, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI, in cui si colloca l'immobile considerato.

- $\text{Val}_{\text{OMI MIN}}$: €/mq 480,00

- $\text{Val}_{\text{OMI MAX}}$: €/mq 690,00

Valore normale unitario = $(480,00 + 690,00) / 2 = \text{€/mq } 585,00$

Valore normale = $33 \text{ mq} \times \text{€/mq } 585,00 = \text{€ } 19.305,00$.

Si riporta, alle pagine seguenti, l'andamento dettagliato del costo unitario del valore immobiliare, nella zona in esame, estesa agli ultimi sei anni, nonché una rappresentazione grafica delle oscillazioni periodiche annuali, che mette in evidenza un andamento sostanzialmente costante dei valori di mercato, con un trend leggermente in rialzo, nel primo semestre del 2022.

¹ ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)."

Valore Normale del fabbricato

C 2 - Magazzini e locali deposito sito in Via Chiancaro, 2 - Comune di ADELFA (BA)

Data valutazione Lunedì, 10 Aprile 2023

Riferimento CTU 437/2022

Dati fabbricato

Provincia	Bari
Comune	Adelfia
Indirizzo	Via Chiancaro, 2
Zona OMI	B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V...



Dati catastali

Categoria	C 2 - Magazzini e locali deposito (Tipologia edilizia: Magazzini)
Foglio / Particella / Subalterno	Fg.16 / Part.1907 / Sub.9
Stato conservativo	Normale
Superficie catastale (m²)	33,00 (D.P.R. n. 138/98 All. C)

Valori OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria C 2 (Magazzini e locali deposito) è "Magazzini" (Tabella 1), le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo	2° semestre 2022
Comune	Adelfia (BA)
Zona OMI	B2/Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,V...
Tipologia edilizia OMI	Magazzini
Stato conservativo	Normale
Destinazione	Commerciale
Valore OMI Min (€/m²)	480,00
Valore OMI Max (€/m²)	690,00

Valore normale unitario

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Max} + \text{Min}) / 2 = (690,00 + 480,00) / 2 = 585,00 \text{ €/m}^2$$

Valore normale unitario corretto

Valore normale unitario corretto in base al Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1.

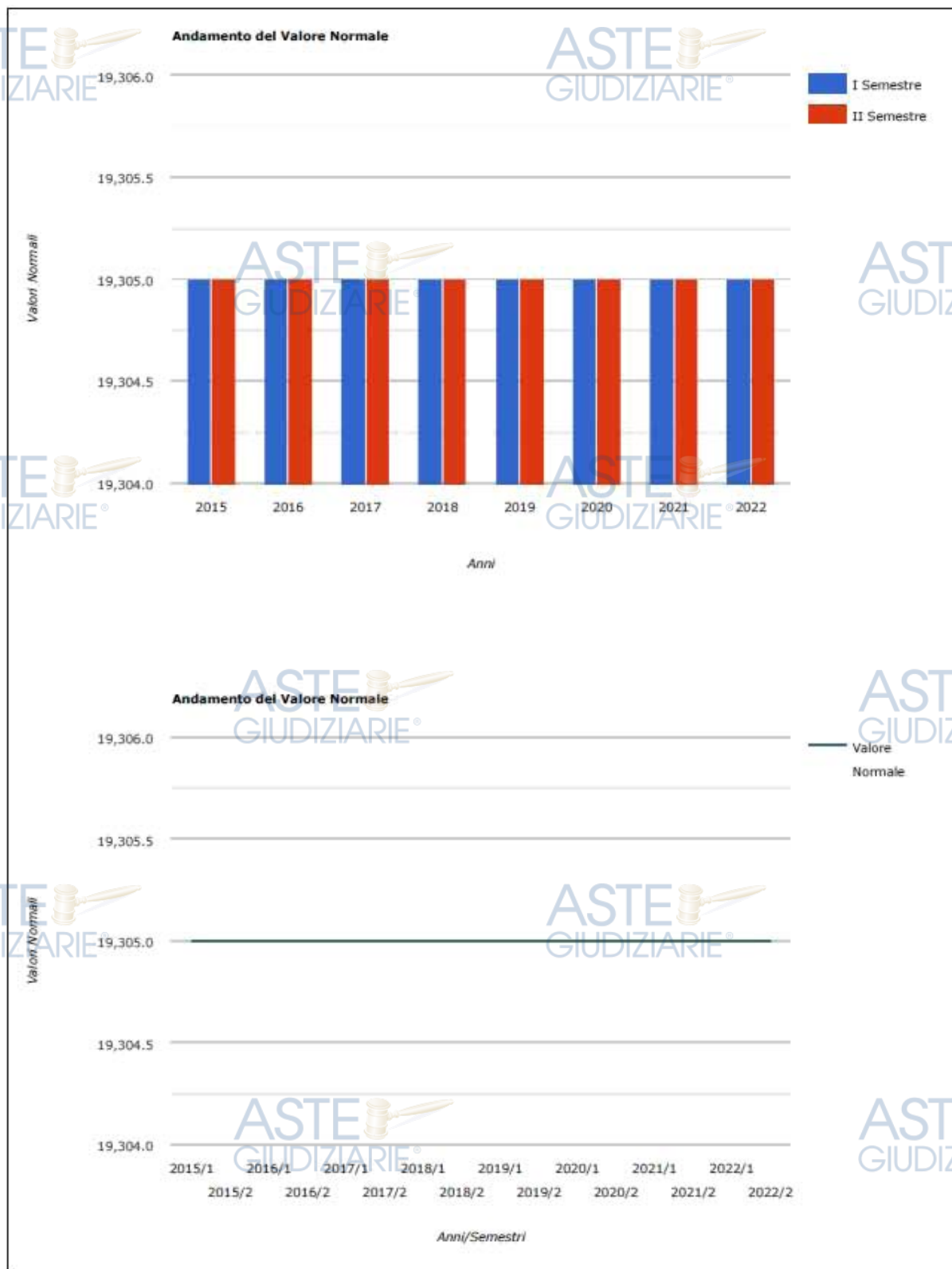
Coefficiente categoria 1,00 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)

Valore nor. unit. corretto (€/m²) $585,00 \times 1,00 = 585,00$

Valore normale

Valore normale = Valore normale unitario corretto x Superficie catastale

Valore normale (€) $585,00 \times 33,00 = 19.305,00$



Cap 9 – Altre informazioni utili per l'acquirente

Al fine di ricostruire la posizione debitoria della proprietà, nei confronti dell'Amministrazione del Condominio, è stata rivolta richiesta, a mezzo pec, all'Amministratore del Condominio, Sig. Francesco Ruggiero, Piazza Mercato, 18 – Adelfia – tel. 080.4596209 – cell. 348.8432618 – email: studioruggierosrl@gmail.com – pec.: f.ruggiero@pec.it. Il suddetto non ha dato alcun riscontro. Si affida allo svolgimento della procedura, l'espletamento dei dovuti adempimenti..

Cap 10 – Valore di stima

In base a tutto quanto sopra, considerata la superficie commerciale di $S=33$ mq ed il valore unitario di €/mq 600,00, il più probabile valore di mercato è pari a $V=33$ mq x €/mq 600 = € 19.800,00.

Cap 11 – Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore dell'immobile, si deve applicare, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, una riduzione forfettaria pari al 15%, praticata per l'assenza di garanzie su vizi occulti. Pertanto, il più probabile valore di mercato, al netto di tali decurtazioni, è pari a:

$V_m^{-15\%} = € 19.800 \times 0,85 = € 16.830,00$ che si arrotonda ad € 17.000,00

Cap 12 – Prezzo a base d'asta del lotto unico

Il valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova e da porre come prezzo a base d'asta, in lotto unico, è pari a:

€ 17.000,00 che in cifra dicono
(diciassettemila/00)

Cap 13 – Definizione del lotto di vendita

"Deposito di circa 31 mq al piano interrato dell'edificio in Adelfia (BA), Via Chiancaro 2, Scala "D". Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia: "Via Chiancaro, 2 Scala D Piano S1 - Foglio 16 Particella 1907 Subalterno 9 - Cat. C/2 - Classe 3 – Consistenza 31 mq – Superficie catastale 33 mq - Rendita € 99,26"

Valutazione peritale: € 17.000,00
(diciassettemila/00)

Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Bari, Aprile 2023

Dott. Ing. L. Alessandro Rossi

- 1) N.1 Visura catastale
- 2) N.1 Planimetria catastale
- 3) N.1 Planimetria dello stato dei luoghi, rilevato
- 4) N.1 Elaborato planimetrico
- 5) N.13 Scatti fotografici significativi
- 6) Attestazione di trasmissione alle parti