

TRIBUNALE DI BARI

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. BUQUICCHIO ARIANNA,
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 304/2021 DEL R.G.E.

Contro [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]



LOTTI n. 1



LOTTI n. 2

Conferimento dell'incarico e inizio delle operazioni di ispezione.....	9
Premessa.....	9
Specificazioni catastali.....	9
Descrizione	10
Bene N° 1	
Bene N° 2.....	
Bene N° 3.....	
Bene N° 4.....	
Bene N° 5.....	
Bene N° 6.....	
Lotto 1	11
Titolarità.....	12
Bene N° 1	
Confini	12
Bene N° 1.....	
Consistenza.....	12
Bene N° 1	
Dati Catastali	13
Bene N° 1	
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1	
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1.....	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1	
Stato di occupazione	15

Bene N° 1	15
Stato di manutenzione	15
Bene N° 1	
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1	
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1	
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1	
Bene n. 2	
Titolarità	19
Bene N° 2	
Confini	19
Bene N° 2	
Consistenza	19
Bene N° 2	
Dati Catastali	19
Bene N° 2	
Parti Comuni	20
Bene N° 2	
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 2	
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Bene N° 2	
Stato di occupazione	21
Bene N° 2	
Stato di manutenzione	21
Bene N° 2	

Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 2	
Regolarità edilizia	21
Bene N° 2	
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 2	
Lotto n. 2	
Bene n. 3	
Titolarità	28
Bene N° 3	
Confini	28
Bene N° 3	
Consistenza	28
Bene N° 3	
Dati Catastali	29
Bene N° 3	
Parti Comuni	29
Bene N° 3	
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Bene N° 3	
Caratteristiche costruttive prevalenti	30
Bene N° 3	
Stato di occupazione	31
Bene N° 3	
Stato di manutenzione	31
Bene N° 3	
Formalità pregiudizievoli	31
Bene N° 3	

Regolarità edilizia	31
Bene N° 3	
Vincoli od oneri condominiali	32
Bene N° 3	
Bene n. 4	
Titolarità.....	32
Bene N° 4	
Confini	32
Bene N° 4	
Consistenza.....	33
Bene N° 4	
Dati Catastali	33
Bene N° 4	
Parti Comuni.....	34
Bene N° 4	
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Bene N° 4	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Bene N° 4	
Stato di occupazione.....	35
Bene N° 4	
Stato di manutenzione.....	35
Bene N° 4	
Formalità pregiudizievoli.....	36
Bene N° 4	
Regolarità edilizia	36
Bene N° 4	
Vincoli od oneri condominiali.....	36

Bene N° 4
Bene n. 5

Titolarità.....**32**

Bene N° 5

Confini**32**

Bene N° 5

Consistenza.....**32**

Bene N° 5

Dati Catastali**33**

Bene N° 5

Parti Comuni.....**34**

Bene N° 5

Servitù, censo, livello, usi civici.....**34**

Bene N° 5

Caratteristiche costruttive prevalenti.....**34**

Bene N° 5

Stato di occupazione.....**34**

Bene N° 5

Stato di manutenzione.....**35**

Bene N° 5

Formalità pregiudizievoli.....**36**

Bene N° 5

Regolarità edilizia**36**

Bene N° 5

Vincoli od oneri condominiali**36**

Bene N° 5

Bene n. 6

Titolarità.....**37**

Bene N° 6	37
Confini	37
Bene N° 6	
Consistenza	37
Bene N° 6	
Dati Catastali	38
Bene N° 6	
Parti Comuni	38
Bene N° 6	
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Bene N° 6	
Caratteristiche costruttive prevalenti	38
Bene N° 6	
Stato di occupazione	40
Bene N° 6	
Stato di manutenzione	40
Bene N° 6	
Formalità pregiudizievoli	40
Bene N° 6	
Regolarità edilizia	40
Bene N° 6	
Vincoli od oneri condominiali	47
Bene N° 6	
Stima / Formazione lotti	40
Lotto 1	
Lotto 2	
Riepilogo bando d'asta	58



Lotto 1

Lotto 2



Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 304/2021 del R.G.E.60

Lotto 1

Lotto 2



CONFERIMENTO DELL'INCARICO E INIZIO DELLE OPERAZIONI DI ISPEZIONE

Con comunicazione a mezzo posta elettronica certificata del 26.10.2021, il sottoscritto CTU Arch. Buquicchio Arianna, con studio in Via Principe Amedeo, 39 - 70121 - Bari (BA), email ariannabuquicchio@gmail.com, PEC ariannabuquicchio@archiworldpec.it, Tel. 338 18 28 303, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e nella stessa data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Presidente Dott. Antonio Ruffino presso il Tribunale di Bari.

Il giorno 7.01.2022 il CTU si recava presso le unità immobiliari in questione per dare inizio alle operazioni di ispezione, così come comunicato per mezzo di comunicazione pec al creditore procedente e per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno alla società debitrice esecutata.

L'allegato n. 6 riporta i verbali di sopralluogo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato in Noicattaro (BA) via Logroscino n. 54, piano primo e interrato (lotto n. 1);
- **Bene N° 2** – Lastrico solare ubicato in Noicattaro via Logroscino n. 54 Bari, piano secondo (lotto n. 1);
- **Bene N° 3** – Negozio ubicato in Noicattaro via Logroscino n. 54, piano terra (lotto n. 2);
- **Bene N° 4** – Laboratorio ubicato in Noicattaro via Logroscino n. 56, piano terra (lotto n. 2);
- **Bene N° 5** – Deposito ubicato in Noicattaro, via Leonardo da Vinci n. 49, piano interrato (lotto n. 2);
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato in Noicattaro, via Logroscino n. 54, piano interrato (lotto n. 2).

SPECIFICAZIONI CATASTALI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento costituiscono nel loro insieme un unico fabbricato.

La particella catastale che compone tale fabbricato tuttavia è composta non solo dalle sopra specificate unità, ma anche da tre ulteriori unità immobiliari (quest'ultime non oggetto di pignoramento), i cui identificativi catastali sono riportati nel seguito:

- Comune di Noicattaro Foglio 11 particella 1511 sub 6;
- Comune di Noicattaro Foglio 11 particella 1511 sub 5;
- Comune di Noicattaro Foglio 11 particella 1511 sub 9.

Si tratta di beni comuni non censibili, come risulta dall'elaborato planimetrico catastale (allegato n. 15).

I beni comuni non censibili rappresentano le parti comuni di un fabbricato, come l'androne, le scale ecc.

Il bene contraddistinto dal sub 6 rappresenta lo spazio compreso tra lo spazio pubblico esterno e il negozio (bene n. 3 della presente relazione).

Il bene contraddistinto dal sub 5 rappresenta la scala di collegamento tra abitazione (bene n. 1 della presente relazione) e il lastrico solare (bene n. 2 della presente relazione).

Il bene contraddistinto dal sub 9 rappresenta la scala di collegamento tra il laboratorio (bene n. 4 della presente relazione) e magazzino (bene n. 5 della presente relazione).

Le superfici relative a queste tre ulteriori unità immobiliari non saranno considerate nella stima.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO UBICATO IN NOICATTARO (BA) VIA LOGROSCINO N. 54 - PIANO PRIMO ED INTERRATO

Appartamento ubicato in Noicattaro (BA) via Logroscino n. 54, con ingresso da piano terra attraverso la scala che collega l'appartamento stesso con il deposito al piano interrato; l'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, corridoio, ripostiglio, camera da pranzo doppia, angolo cottura, due camere da letto matrimoniali, camera da letto singola, balconata prospiciente via Logroscino, terrazzo interno, il tutto per una superficie commerciale di 200,00 mq in ordinarie condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 – LASTRICO SOLARE UBICATO IN NOICATTARO VIA LOGROSCINO N. 54, PIANO SECONDO

Lastrico solare ubicato in Noicattaro (BA) via Logroscino n. 54, secondo piano, della superficie complessiva commerciale di 164,00 mq in appena sufficienti condizioni di manutenzione.

**BENE N° 3 – NEGOZIO UBICATO IN NOICATTARO VIA LOGROSCINO N. 54,
PIANO TERRA**

Negoziato ubicato in Noicattaro (BA) via Logroscino n. 54, piano terra, composto da locale di vendita prospiciente la predetta via, locale retrostante ad uso ufficio totalmente soppalcato (abusivamente) e con piccolo bagno per una superficie commerciale di circa 54,00 mq in ordinarie condizioni di manutenzione.

**BENE N° 4 – LABORATORIO UBICATO IN NOICATTARO (BA) VIA
LOGROSCINO N. 56 PIANO TERRA**

Laboratorio ubicato in Noicattaro (BA) via Logroscino n. 56, piano terra, composto da un porticato, un ampio locale unico, una cella frigorifera e un ulteriore locale, della superficie complessiva commerciale di 246,00 mq in molto mediocri condizioni di manutenzione.

**BENE N° 5 – DEPOSITO UBICATO IN NOICATTARO (BA) VIA LEONARDO DA
VINCI N. 49, PIANO INTERRATO**

Deposito ubicato in Noicattaro (BA) via Leonardo da Vinci n. 54, piano interrato, composto da un ampio spazio unico, sette altri locale, due bagni multipli della superficie complessiva commerciale di 474,00 mq in molto mediocri condizioni di manutenzione.

**BENE N° 6 – DEPOSITO UBICATO IN NOICATTARO (BA) VIA LOGROSCINO
N. 54, PIANO INTERRATO**

Deposito ubicato in Noicattaro (BA) via Logroscino piano interrato, composto da un unico locale accessibile tramite una botola ubicata nello spazio esterno prospiciente via Logroscino, della superficie complessiva commerciale di 16,00 mq in molto mediocri condizioni di manutenzione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato in Noicattaro (BA) via Logroscino n. 54, piano primo e interrato,
- **Bene n° 2** - Lastrico solare ubicato in Noicattaro via Logroscino n. 54 Bari, piano secondo.

LOTTO 1

TITOLARITÀ

BENE N° 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1

L'appartamento confina ad ovest e ad est con due adiacenti proprietà immobiliari, a nord con via Leonardo da Vinci e a sud con via Logroscino.

CONSISTENZA

BENE N° 1

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva dei vari locali di cui è composta l'unità oggetto di stima con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione dei vari locali e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
vano scala	12,50	1,00	12,50	sud	ordinarie
ingresso	6,00	1,00	6,00	-	ordinarie
soggiorno	30,00	1,00	30,00	est	ordinarie
sala pranzo	27,00	1,00	27,00	sud	ordinarie
angolo cottura	6,00	1,00	6,00	sud	ordinarie
balcone	30,50	0,30	9,15	sud	ordinarie
corridoio	11,00	1,00	11,00	-	ordinarie
camera 1	18,00	1,00	18,00	sud	ordinarie
camera 2	10,50	1,00	10,50	nord	ordinarie
camera 3	15,00	1,00	15,00	nord	ordinarie
bagno 1	7,00	1,00	7,00	-	ordinarie
bagno 2	2,00	1,00	2,00	nord	ordinarie
ripostiglio	5,00	1,00	5,00	-	ordinarie

terrazzo	32,50	0,35	11,38	est	modeste
deposito interrato	21,00	0,20	4,20	-	modeste
TOTALE			174,73		

Alla superficie sopra determinata va aggiunta la superficie relativa alle pareti divisorie interne, alle pareti esterne perimetrali e alle pareti in comune con le adiacenti proprietà immobiliari pari a 26,10 mq.

Pertanto si ha:

$$174,73 \text{ mq} + 26,10 \text{ mq} = 200,83 \text{ mq.}$$

Pertanto il totale della superficie commerciale risulta di 200,83 mq che può ragionevolmente essere arrotondata a **200,00 mq.**

Il bene non è comodamente divisibile salvo radicali trasformazioni.

DATI CATASTALI

BENE N° 1

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare è la seguente:

Catasto fabbricati (CF) Comune di Noicattaro											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
Urb.	11	1511	9		A/2	2	8 vani		764,36	1°	

La rappresentazione planimetrica riportata nella scheda catastale (allegato n. 3) risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo di inizio delle operazioni di ispezione.

I dati riportati nella visura catastale (allegato n. 3) sono corretti e completi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1

La parte comune relativa all'unità in questione è rappresentata dallo spazio esistente tra via Logroscino e il bene n. 3 della presente relazione.

Detta parte comune è identificata catastalmente con lo stesso Foglio e particella del bene in esame e con il subalterno 6.

Vedi il paragrafo denominato *Specificazioni catastali*.

Dalla rilevazione dello stato dei luoghi non sono emerse altre parti comuni. Il lastrico solare infatti è una unità immobiliare autonoma (bene n. 2 della presente relazione).

SERVITÙ

BENE N° 1

Dalla rilevazione dello stato dei luoghi è emerso che, per accedere al bene n. 2 della presente relazione, cioè il lastrico solare, è necessario salire la scala di pertinenza del bene in trattazione.

Dalla rilevazione dello stato dei luoghi non sono emerse altre servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1

Fondazioni: plinti in calcestruzzo armato;

Esposizione: nord e sud;

Altezza interna utile: 3,00;

Str. verticali: pilastri e travi in calcestruzzo armato;

Solai: gettati in opera in latero cemento;

Copertura: altre unità immobiliari (bene n. 2 ecc.);

Pareti esterne ed interne: quarzo plastico;

Pavimentazione interna: piastrelle di gres porcellanato;

Infissi esterni: in alluminio;

Infissi interni: legno;

Porta di ingresso: in legno;

Rivestimento bagni: piastrelle a tutta altezza;

Volte: non sono presenti;

Impianto elettrico: non a norma;

Impianto idrico: non a norma;

Impianto di riscaldamento: non è presente;

Impianto di condizionamento: non è presente;

Terreno esclusivo: no;

Superficie destinata a parcheggi di pertinenza: no;

Soffitta o cantina: no;

Dotazioni condominiali: non c'è un condominio;

STATO DI MANUTENZIONE

BENE N° 1

L'unità immobiliare in questione si trovava alla data dei sopralluoghi di inizio delle operazioni di ispezione a vista in ordinarie condizioni di manutenzione. Tuttavia essendo trascorsi più di venti anni dalla costruzione del fabbricato è molto probabile che sia necessario rendere a norma con le vigenti normative gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1

L'unità immobiliare in questione non è occupata, come è stato possibile rilevare durante il sopralluogo e attraverso un accesso presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Si veda in questo senso la comunicazione pec ricevuta dallo stesso ente che attesta ciò (allegato n. 11).

PROVENIENZA VENTENNALE

BENE N° 1

Dalle visure effettuate nei registri e repertori ispezionabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari si evidenzia quanto segue:

le unità immobiliari in questione sono pervenute alla società [REDACTED], in piena ed esclusiva proprietà per accessione, in seguito alla costruzione diretta del fabbricato medesimo a proprie totali cura e spese sul suolo distinto in Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 11 part. 1511 (comprende la p.lla 1512), ente urbano, are 05, centiare 06, senza rendita, a sua volta pervenuto in forza di conferimento nella società in accomandita semplice denominata [REDACTED] giusta atto costitutivo ricevuto dal Notaio Maria Lanzillotta, di Noci, in data 27 settembre 1985 – repertorio 10146/1234, registrato a Gioia del Colle il 30 settembre 1985 al n. 6901 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 17 ottobre 1985 ai nn. 30136/24350.

Si precisa che la società innanzi detta ha successivamente assunto la ragione sociale [REDACTED] giusta atto di modifica di patti sociale ricevuto dal Notaio Francesco Mazza, di Valenzano, in data 25 giugno 1999 repertorio n. 14085 debitamente registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bari in data 5 luglio 1999 ai nn. 25032/17084; successivamente modificata in [REDACTED] in forza del successivo atto ricevuto dal Notaio Francesco Mazza di Valenzano in data 9 febbraio 2001 rep 18454 debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria del Registri immobiliari di Bari in data 19 febbraio 2001 ai nn. 6080/4347. Con successivo atto di trasformazione di proprietà ricevuto dal Notaio Francesco Petrerà di Bari in data 2 novembre 2005 repertorio 18680 debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bari in data 9 novembre 2005 ai nn. 59088/35782 la società [REDACTED] si è trasformata in società a responsabilità limitata ed ha assunto la denominazione [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1

In relazione al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si specifica quanto richiesto nel decreto di fissazione dell'udienza: **il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile.**

Essa effettivamente risale sino ad un atto notarile derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento in questione.

Si tratta dell'atto di conferimento nella società in accomandita semplice denominata [REDACTED]

La stessa descrive anche come le unità immobiliari in trattazione sono pervenute alla società esecutata in seguito alla costruzione del fabbricato medesimo ad opera della società stessa.

Il creditore non ha invece depositato gli estratti catastali attuali e storici.

L'estratto catastale storico, ritirato da questo CTU presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate è relativo ad un periodo che ricomprende l'atto notarile del 25.06.1999 repertorio n. 14085.

La certificazione notarile quindi procede a ritroso ricomprendendo un periodo di oltre vent'anni dalla trascrizione del pignoramento, fino all'atto costitutivo del notaio Maria Lanzillotta di Noci in data 27.09.1985 al n. 6901 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bari in data 17.10.1985 ai numeri 30136 e 24350, mentre l'estratto catastale storico procede a ritroso fino all'atto del 25.06.1999 del 31.10.1998 che, quindi, ugualmente ricopre il ventennio.

In detta certificazione inoltre sono riportati i dati catastali attuali relativi all'unità immobiliare pignorata.

Non sono invece ricompresi i dati storici.

In ogni caso il dato catastale storico è rappresentato dallo stesso foglio e particella delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e rappresenta il terreno. Una volta costruite le unità immobiliari sul terreno, sono stati semplicemente attribuiti i diversi subalterni mantenendo lo stesso foglio e particella.

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie aggiornate all'1.04.2022 (allegato n. 8) è risultato che la documentazione prodotta dal creditore precedente è completa in relazione alle formalità pregiudizievoli, però con solo riferimento alla data di redazione della relazione notarile del 4.02.2022.

Successivamente a tale data a maggio del 2022 la società esecutata e l'unità immobiliare di sua proprietà sono stati colpiti da un ulteriore pignoramento immobiliare, come segnalato nel seguito:

- Pignoramento immobiliare nn. 62953 – 46945

Trascritto a Bari il 22.12.2021

A favore di Società Cattolica di Assicurazione SpA

Contro [REDACTED]

Nell'allegato n. 8 comune ai due lotti è presente l'elenco sintetico delle formalità utilizzato per tale verifica e l'ispezione ipotecaria di quest'ultima formalità pregiudizievole.

Nel seguito le formalità pregiudizievoli presenti nella relazione notarile e nell'ispezione.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria nn. 19096/2706 del 26 aprile 2018

A favore Unicredit S.P.A.

Contro [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale nn. 28810/4020 del 10 giugno 2021

A favore Azienda agricola [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare nn. 35321 del 14.07.2021

Trascritto a Bari il 14.07.2021

A favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato n. 8) è stato possibile evincere che l'unità immobiliare in questione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'edificio in questione è stato costruito in base alla Concessione edilizia n. 146/98 rilasciata in data 28.10.2001 dal Comune di Noicattaro (allegato n. 4).

Non sono state riscontrate altre pratiche edilizie che interessano l'unità immobiliare in trattazione.

Gli elaborati grafici relativi alla concessione innanzi detta rappresentano l'unità immobiliare in questione conformemente rispetto a quanto rilevato durante il sopralluogo. La stessa è quindi regolare dal punto di vista urbanistico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1

Per l'unità immobiliare in questione non è stato costituito un condominio.

Quindi non ci sono vincoli o oneri condominiali.

BENE N. 2 LOTTO N. 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Bene N° 2 – Lastrico solare ubicato in Noicattaro (BA) via Logroscino n. 54, piano secondo.

TITOLARITÀ

BENE N° 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ██████████ (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ██████████ (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2

Il lastrico solare confina a nord con via Leonardo Da Vinci, a sud con via Logroscino, ad ovest e ad est con altre adiacenti unità immobiliari.

CONSISTENZA

BENE N° 2

In base alla restituzione grafica effettuata da questo CTU il lastrico solare ha una superficie netta di 164 mq.

DATI CATASTALI

BENE N° 2

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare è la seguente:

Catasto fabbricati (CF) Comune di Noicattaro											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
Urb.	11	1511	11		Lastrico solare					2°	

La rappresentazione planimetrica riportata nella planimetria catastale (allegato n. 3) risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo di inizio delle operazioni di ispezione.

I dati riportati nella visura catastale (allegato n. 3) sono corretti e completi.

PARTI COMUNI

BENE N° 2

Per accedere all'unità immobiliare in questione è necessario attraversare lo spazio esterno esistente tra via Logroscino e il bene n. 3 della presente relazione.

La relativa unità catastale risulta un bene comune non censibile e non è stata oggetto di pignoramento. In riferimento a ciò si veda il paragrafo della presente relazione denominato *Specificazioni catastali*.

SERVITÙ

BENE N° 2

Dalla rilevazione dello stato dei luoghi è emerso che, per accedere al bene in questione è necessario salire la scala di pertinenza del bene n. 1 della presente relazione.

Dalla rilevazione dello stato dei luoghi non sono emerse altre servitù in riferimento alla sola unità immobiliare in questione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2

Vedi quanto riportato in relazione alle parti comuni per il bene n. 1.

Il lastrico solare si trovava alla data del sopralluogo in mediocri condizioni di manutenzione, soprattutto in riferimento alle facciate del torrino della scala che sbarca sul lastrico stesso.

ASTE GIUDIZIARIE®
STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2

L'unità immobiliare in questione non è occupata, come è stato possibile rilevare durante i sopralluoghi e attraverso un accesso presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Nell'allegato n. 11 è presente la comunicazione pec ricevuta dall'Agenzia delle Entrate ove si attesta l'inesistenza di contratto di affitto.

PROVENIENZA VENTENNALE

BENE N° 2

Si rimanda a quanto dichiarato in riferimento al bene n. 1 della presente relazione nel paragrafo *Provenienza ventennale*.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2

Si rimanda a quanto dichiarato in riferimento al bene n. 1 della presente relazione nel paragrafo *Formalità pregiudizievoli*.

ASTE GIUDIZIARIE®
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato n. 8) è stato possibile evincere che l'unità immobiliare in questione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Anche per quanto riguarda l'unità immobiliare in trattazione rimane valido quanto dichiarato in riferimento al bene n. 1 della presente relazione nel paragrafo *Regolarità edilizia*.

L'unità immobiliare cioè è conforme dal punto di vista urbanistico.

BENE N° 2

Per l'unità immobiliare in questione non è stato costituito un condominio.

Quindi non ci sono vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene n° 3 - Negozio ubicato in Noicattaro (BA) via Logroscino n. 54, piano terra;
- Bene n° 4 – Laboratorio ubicato in Noicattaro (BA) via Logroscino n. 54, piano terra;
- Bene n° 5 – Magazzino ubicato in Noicattaro (BA) via Leonardo Da Vinci n. 49, piano interrato;
- Bene n° 6 – Magazzino ubicato in Noicattaro (BA) via Logroscino n. 54, piano terra.

BENE N. 3 LOTTO N. 2**TITOLARITÀ****BENE N° 3**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ██████████ (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ██████████ (Proprietà 1/1)

CONFINI**BENE N° 3**

Il negozio confina a nord, ad est e ad ovest e a sud con via Logroscino.

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva riferita ai locali di cui è composta l'unità oggetto di stima con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione dei vari locali e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
locale 1	35,00	1,00	35,00	sud	ordinarie
locale 2	10,70	1,00	10,70	-	ordinarie
bagno	1,50	1,00	1,50	est	ordinarie
TOTALE			47,20		

Alla superficie sopra determinata pari a 47,20 mq va aggiunta la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali, alle pareti in comune con le adiacenti unità immobiliari e alle pareti divisorie interne pari a circa 7,08 mq. Pertanto il totale della superficie commerciale può essere arrotondato a **54,00 mq**.

Il bene non è comodamente divisibile in natura. Ciò in ragione delle sue modeste dimensioni.

DATI CATASTALI

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare è la seguente:

Catasto fabbricati (CF) Comune di Noicattaro											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consistenza	Superf. cat.	Rendita	Piano	Graff.
Urb.	11	1511	7		C/1	4	40 mq	42 mq	€ 799,48	T	

La rappresentazione planimetrica riportata nella planimetria catastale (allegato n. 3) non risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo di inizio delle

operazioni di ispezione in ragioni della presenza nello stato dei luoghi di un soppalco che ne sovrasta l'intera superficie.

In riferimento a tale difformità non è necessario eseguire l'aggiornamento catastale della planimetria attuale perché, come si vedrà a tal proposito nel paragrafo della presente denominato *Regolarità edilizia* tale opera non è regolare e non è nemmeno sanabile. Quindi è necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

Questo CTU ritiene comunque di definire il costo per il non necessario aggiornamento della planimetria.

Il costo dell'attività di un ingegnere/architetto/geometra può essere stimato in base all'attività libero-professionale del CTU in € 400,00 comprensivi dei diritti catastali di € 50,00.

I restanti dati riportati nella visura catastale (allegato n. 3) sono corretti e completi.

PARTI COMUNI

BENE N° 3

Per accedere all'unità immobiliare in trattazione è necessario percorrere lo spazio esterno esistente tra via Logroscino e la facciata esterna della stessa unità.

Si veda in proposito il paragrafo denominato *Specificazioni catastali* all'inizio della presente relazione.

Non sembrano esserci altre parti comuni in riferimento all'unità immobiliare in questione.

SERVITÙ

BENE N° 3

Esiste una servitù perché l'accesso all'unità n. 4 della presente relazione avviene attraverso una porta presente nell'unità in trattazione.

Infatti attraversando il negozio, partendo da via Logroscino, si giunge al laboratorio, cioè al bene n. 4 in questione.

Dalla rilevazione dello stato dei luoghi non sembrano esistere altre servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3

Fondazioni: plinti in calcestruzzo armato;

Esposizione: nord e sud;

Altezza interna utile: 4,50;

Str. verticali: pilastri e travi in calcestruzzo armato;

Solai: gettati in opera in latero cemento;

Copertura: altre unità immobiliari (bene n. 2 ecc.);

Pareti esterne ed interne: quarzo plastico;

Pavimentazione interna: piastrelle di gres porcellanato;

Infissi esterni: in alluminio;

Infissi interni: legno;

Porta di ingresso: in legno;

Rivestimento bagni: piastrelle a tutta altezza;

Volte: non sono presenti;

Impianto elettrico: non a norma;

Impianto idrico: non a norma;

Impianto di riscaldamento: non è presente;

Impianto di condizionamento: non è presente;

Terreno esclusivo: no;

Superficie destinata a parcheggi di pertinenza: no;

Soffitta o cantina: no;

Dotazioni condominiali: non c'è un condominio;

Materiali dannosi: no.

STATO DI MANUTENZIONE

BENE N° 3

L'unità immobiliare in questione si trovava alla data dei sopralluoghi di inizio delle operazioni di ispezione in ordinarie condizioni di manutenzione. Tuttavia essendo trascorsi più di venti anni dalla costruzione del fabbricato è sicuramente necessario rendere gli impianti a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3

L'unità immobiliare in questione non è occupata, come è stato possibile rilevare durante i sopralluoghi e attraverso un accesso presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Nell'allegato n. 11 è presente la comunicazione pec ricevuta dall'Agenzia delle Entrate ove si attesta l'inesistenza di contratto di affitto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3

Si rimanda a quanto dichiarato in riferimento al bene n. 1 della presente relazione nel paragrafo *Formalità pregiudizievoli*.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato n. 8) è stato possibile evincere che l'unità immobiliare in questione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'unità immobiliare in questione non è regolare dal punto di vista urbanistico.

Infatti durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di un soppalco che non compare negli elaborati grafici della concessione edilizia.

Inoltre la presenza dello stesso non può essere regolarizzata dal momento che, consultando il regolamento edilizio del comune di Noicattaro al paragrafo denominato *Soppalchi* è segnalato che un soppalco deve coprire sino ad un determinato limite della superficie del locale ove è ubicato. Inoltre l'altezza libera al di sopra e quella al di sotto devono essere minimo di 2,20 m.

Tali due prescrizioni risultano entrambe disattese nello stato dei luoghi.

Quindi in riferimento alla presenza del soppalco l'unità immobiliare è irregolare.

Inoltre le irregolarità non sono sanabili per mancanza di una altezza interna utile a poter ospitare due superfici con altezze allineate al regolamento edilizio stesso.

È necessario provvedere alla demolizione del soppalco e della scala che conduce al livello superiore.

Il costo per la rimozione del soppalco e della scala e per il trasporto e conferimento a discarica è stimato in base all'esperienza libero-professionale del sottoscritto in € 1.000,00 più I.V.A. quindi, considerando l'I.V.A. al 22% è uguale a € 1.220,00.

L'unità immobiliare in questione non è conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo anche per l'assenza di un muro divisorio che delimita il locale prospiciente via Logroscino dal locale soppalcato.

Risulta invece conforme a quanto rappresentato nella corrispondente planimetria catastale.

Per sanare dette difformità è necessario che un architetto / ingegnere / geometra presenti presso il comune in questione una Comunicazione di inizio attività in sanatoria corredata da un elaborato raffigurante l'effettivo stato dei luoghi, che servirà a regolarizzare le due irregolarità.

Il costo della presente attività si compone di quello per la redazione dell'elaborato da parte del professionista, stimato in € 2.500,00 che, con l'aggiunta dell'I.V.A. al 22% risulta di € 3.050,00 e da quello della sanzione di € 1.000,00, secondo le attuali normative, per un totale di € 4.050,00.

Dal momento che, come spiegato nei paragrafi della presente relazione denominati *Regolarità edilizia*, è possibile con una pratica edilizia regolarizzare le difformità con una sola pratica CILA in sanatoria, il costo di € 4.050,00 può essere scomputato dai valori stimati per la vendita nella presente relazione e pertanto si ha:

$$€ 4.050,00 / 3 = € 1.350,00.$$

Il totale dei costi di regolarizzazione è calcolato come segue:

$$€ 1.220,00 + € 1.350,00 = € 2.570,00$$

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3

Per l'unità immobiliare in questione non è stato costituito un condominio.

Quindi non ci sono vincoli o oneri condominiali.

TITOLARITÀ

BENE N° 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4

L'unità confina a nord con via Leonardo da Vinci, a sud con via Logroscino, ad ovest e ad est con altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

BENE N° 4

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva riferita ai locali di cui è composta l'unità oggetto di stima con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione dei vari locali e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
porticato	185,00	0,25	46,25	nord e sud	molto mediocri
laboratorio	168,00	1,00	168,00	nord	molto mediocri
cella	11,00	1,00	11,00	-	molto mediocri
locale	7,00	1,00	7,00	-	molto mediocri
TOTALE			214,25		

Alla superficie sopra determinata pari a 225,25 mq va aggiunta la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali alle pareti in comune con le adiacenti unità immobiliari e alle pareti divisorie interne pari a circa 32,10 mq. Pertanto il totale della superficie commerciale di 246,10 mq può essere arrotondato a **246,00 mq**.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare è la seguente:

Catasto fabbricati (CF) Comune di Noicattaro											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez. urb.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Class.	Consist.	Superfic. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1511	8		C/3	198	181 mq		€ 797,61	T	
						mq					

La rappresentazione planimetrica riportata nella planimetria catastale (allegato n. 3) risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo di inizio delle operazioni di ispezione.

I restanti dati riportati nella visura catastale (allegato n. 3) sono corretti e completi ad eccezione della consistenza, definita in 198 mq, mentre nel rilievo dello scrivente è di 238 mq.

In relazione a questa difformità si può soltanto dedurre che chi ha accatastato l'unità immobiliare, nel definire la superficie del porticato, ha applicato un differente coefficiente rispetto a quello selezionato dallo scrivente.

Quest'ultimo ha moltiplicato la superficie del porticato per il coefficiente 0,25 che è il coefficiente utilizzato per definire la superficie commerciale dei balconi di un'unità immobiliare.

PARTI COMUNI

BENE N° 4

Si rimanda al paragrafo della presente relazione denominato *Specificazioni catastali* all'inizio della presente relazione.

Dall'ispezione eseguita presso gli immobili in questione non sembrano esistere altre parti comuni, rispetto a quelle identificate nel paragrafo predetto.

SERVITÙ

BENE N° 4

L'accesso all'unità immobiliare in questione avviene da via Logroscino, attraversando il bene n. 3 della presente relazione. Esiste pertanto una servitù di passaggio.

Inoltre per accedere all'unità n. 5 della presente relazione è necessario sia percorrere la superficie del bene in trattazione sia scendere una scala che rappresenta uno spazio comune (precisamente una delle unità citate nel paragrafo della presente relazione denominato *Specificazioni catastali*).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4

Fondazioni: plinti in calcestruzzo armato;

Esposizione: nord e sud;

Altezza interna utile: 3,65;

Str. verticali: pilastri e travi in calcestruzzo armato;

Solai: gettati in opera in latero cemento;

Copertura: altre unità immobiliari (bene n. 2 ecc.);

Pareti esterne ed interne: quarzo plastico;

Pavimentazione interna: piastrelle di gres porcellanato;

Infissi esterni: in alluminio;

Infissi interni: legno;

Porta di ingresso: in legno;

Rivestimento bagni: piastrelle a tutta altezza;

Volte: non sono presenti;

Impianto elettrico: non a norma;

Impianto idrico: non a norma;

Impianto di riscaldamento: non è presente;

Impianto di condizionamento: non è presente;

Terreno esclusivo: no;

Superficie destinata a parcheggi di pertinenza: no;

Soffitta o cantina: no;

Dotazioni condominiali: non c'è un condominio;

Materiali dannosi: no.

STATO DI MANUTENZIONE

BENE N° 4

L'unità immobiliare in questione si trovava al suo interno alla data dei sopralluoghi di inizio delle operazioni di ispezione in molto modeste condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4

L'unità immobiliare in questione non è occupata, come è stato possibile rilevare durante i sopralluoghi e attraverso un accesso presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Nell'allegato n. 11 è presente la comunicazione pec ricevuta dall'Agenzia delle Entrate ove si attesta l'inesistenza di contratto di affitto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4

Si rimanda a quanto dichiarato in riferimento al bene n. 1 della presente relazione nel paragrafo *Formalità pregiudizievoli*.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato n. 8) è stato possibile evincere che l'unità immobiliare in questione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'unità immobiliare in questione, per come rappresentata negli elaborati grafici relativi all'originario titolo edilizio cioè la Concessione n. 146/98 rilasciata in data 28.10.2001 dal Comune di Noicattaro

(allegato n. 4) non è conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo per poche modeste eccezioni relative alla disposizione interna dei locali.

Risulta invece conforme a quanto rappresentato nella corrispondente planimetria catastale.

Le difformità sono rese esplicite attraverso il confronto dei disegni allegati alla Concessione edilizia originaria della costruzione del fabbricato, già indicata nei precedenti paragrafi relativi alla *Regolarità edilizia*, con le planimetrie catastali.

Tali piccole e modeste difformità possono essere sanate attraverso la pratica edilizia riscontrabile nell'omonimo paragrafo riferito al bene n. 3.

Il costo stimato per l'attività di redazione della CILA e della relativa sanzione può quindi essere diviso per tre tra la stima del costo di vendita del bene n. 3, quella del bene n. 4 e quella del bene n. 5 cioè:

€ 4.050,00 / 3 = € 1.350,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4

Per l'unità immobiliare in questione non è stato costituito un condominio.

Quindi non ci sono vincoli o oneri condominiali.

BENE N. 5 LOTTO N. 2

TITOLARITÀ

BENE N° 5

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5

Il deposito confina a nord con via Leonardo da Vinci, ad est e ad ovest con altre proprietà immobiliari e a sud con via Logroscino.

CONSISTENZA

BENE N° 5

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva riferita ai locali di cui è composta l'unità oggetto di stima con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione dei vari locali e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
locale 1	28,00	1	28,00	-	molto mediocri
locale 2	7,50	1	7,50	-	molto mediocri
locale 3	2,50	1	2,50	-	molto mediocri
locale 4	303,50	1	303,50	-	molto mediocri
locale 5	7,00	1	7,00	-	molto mediocri
locale 6	37,00	1	37,00	-	molto mediocri
bagno 1	7,00	1	7,00	-	molto mediocri
bagno 2	8,00	1	8,00	-	molto mediocri
locale 7	3,00	1	3,00	-	molto mediocri
locale 8	9,00	1	9,00	-	molto mediocri
TOTALE			412,50		

Alla superficie sopra determinata pari a 412,50 mq va aggiunta la superficie relativa alle pareti divisorie interne, la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali e la superficie relativa alle pareti in comune con le parti comuni del fabbricato e con le altre unità immobiliari pari a 61,87 mq;

Pertanto si ha:

$$412,50 \text{ mq} + 61,87 \text{ mq} = 474,37 \text{ mq}$$

Pertanto il totale della superficie commerciale risulta ragionevolmente arrotondabile a di **474,00** mq.

Il bene non è comodamente divisibile in natura. Ciò in ragione delle sue modeste dimensioni.

DATI CATASTALI

BENE N° 5

Catasto fabbricati (CF) Comune di Noicattaro											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categ.	Class.	Consist.	Superf. catast.	Rendita	Piano	G r.
Urb.									€		
	11	1511	13	2	C/2	2	401 mq	449 mq	1.014,79	S1	

La rappresentazione planimetrica riportata nella planimetria catastale (allegato n. 3) risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo di inizio delle operazioni di ispezione.

I restanti dati riportati nella visura catastale (allegato n. 3) sono corretti e completi.

PARTI COMUNI

BENE N° 5

Dall'ispezione dello stato dei luoghi non sono risultate parti comuni oltre quelle già segnalate nel paragrafo della presente relazione denominato *Specificazioni catastali*.

SERVITÙ

BENE N° 5

L'accesso all'unità immobiliare in questione avviene da via Logroscino, attraversando i beni n. 3 e 4 della presente relazione. Esiste pertanto una servitù di passaggio.

Dalla rilevazione dello stato dei luoghi non sono emerse altre servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5

Fondazioni: plinti in calcestruzzo armato;

Esposizione: nord e sud;

Altezza interna utile: 4,30 ml;

Str. verticali: pilastri e travi in calcestruzzo armato;

Solai: gettati in opera in latero cemento;

Copertura: altre unità immobiliari (bene n. 2 ecc.);

Pareti esterne ed interne: quarzo plastico;

Pavimentazione interna: piastrelle di gres porcellanato;

Infissi esterni: in alluminio;

Infissi interni: legno;

Porta di ingresso: in legno;

Rivestimento bagni: piastrelle a tutta altezza;

Volte: non sono presenti;

Impianto elettrico: non a norma;

Impianto idrico: non a norma;

Impianto di riscaldamento: non è presente;

Impianto di condizionamento: non è presente;

Terreno esclusivo: no;

Superficie destinata a parcheggi di pertinenza: no;

Soffitta o cantina: no;

Dotazioni condominiali: non c'è un condominio;

Materiali dannosi: no.

STATO DI MANUTENZIONE

BENE N° 5

L'unità immobiliare in questione si trovava al suo interno alla data dei sopralluoghi di inizio delle operazioni di ispezione in molto modeste condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5

L'unità immobiliare in questione non è occupata, come è stato possibile rilevare durante i sopralluoghi e attraverso un accesso presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Nell'allegato n. 11 è presente la comunicazione pec ricevuta dall'Agenzia delle Entrate ove si attesta l'inesistenza di contratto di affitto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5

Si rimanda a quanto dichiarato in riferimento al bene n. 1 della presente relazione nel paragrafo *Formalità pregiudizievoli*.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato n. 8) è stato possibile evincere che l'unità immobiliare in questione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'unità immobiliare in questione, per come rappresentata negli elaborati grafici relativi all'originario titolo edilizio cioè la Concessione n. 146/98 rilasciata in data 28.10.2001 dal Comune di Noicattaro (allegato n. 4), non è conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo per poche modeste eccezioni relative alla disposizione interna dei locali.

Risulta invece conforme a quanto rappresentato nella corrispondente planimetria catastale.

Le difformità sono rese esplicite attraverso il confronto dei disegni allegati alla Concessione edilizia originaria della costruzione del fabbricato, già indicata nei precedenti paragrafi relativi alla regolarità edilizia, con le planimetrie catastali.

Tali piccole e modeste difformità possono essere sanate attraverso la pratica edilizia riscontrabile nell'omonimo paragrafo riferito al bene n. 3.

Il costo stimato per l'attività di redazione della CILA e della relativa sanzione può quindi essere diviso per tre tra la stima del costo di vendita del bene n. 3, quella del bene n. 4 e quella del bene n. 5 cioè:

€ 4.050,00 / 3 = € 1.350,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per l'unità immobiliare in questione non è stato costituito un condominio.

Quindi non ci sono vincoli o oneri condominiali.

BENE N. 6 LOTTO N. 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 6 – Deposito ubicato in Noicattaro (BA), via Logroscino n. 54, piano interrato.

TITOLARITÀ

BENE N° 6

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 6

Il deposito confina a nord con il bene n. 5 della presente relazione, a est e a ovest con altre proprietà immobiliari, a sud con via Logroscino.

CONSISTENZA

BENE N° 6

Il magazzino secondo la restituzione grafica eseguita da questo CTU ha una superficie di 14 mq.

Alla superficie sopra determinata va aggiunta la superficie relativa alla parete esterna perimetrale e la superficie relativa alle pareti in comune con le parti comuni del fabbricato pari a 2,1 mq.

Pertanto il totale della **superficie commerciale** risulta di 16,10 mq che può ragionevolmente essere arrotondata a **16,00 mq**.

Il bene non è comodamente divisibile in natura salvo radicali trasformazioni.

DATI CATASTALI

BENE N° 6

Catasto fabbricati (CF) Comune di Noicattaro											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fogli	Part.	Sub	Zona	Categ.	Class.	Consistenz.	Superf.	Rendita	Piano	Graff.
Urb.	o		.	Cens.				catast.			
	11	1511	14	2	C/2	4	12 mq	17 mq	€ 41,52	S1	

La rappresentazione planimetrica riportata nella planimetria catastale (allegato n. 3) risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo di inizio delle operazioni di ispezione.

I dati riportati nella visura catastale (allegato n. 3) sono corretti e completi.

Non ci sono pertanto costi per la regolarizzazione catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 6

Dall'ispezione dello stato dei luoghi è emerso che le parti comuni sono quelle specificate nel paragrafo della presente relazione denominato *Specificazioni catastali*.

SERVITÙ

BENE N° 6

Dall'ispezione dello stato dei luoghi non sono emerse servitù per l'unità immobiliare in questione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6

Fondazioni: plinti in calcestruzzo armato;

Esposizione: nord e sud;

Altezza interna utile: 3,00 ml;

Str. verticali: pilastri e travi in calcestruzzo armato;

Solai: gettati in opera in latero cemento;

Copertura: altre unità immobiliari (bene n. 2 ecc.);

Pareti esterne ed interne: quarzo plastico;®

Pavimentazione interna: piastrelle di gres porcellanato;

Infissi esterni: in alluminio;

Infissi interni: legno;

Porta di ingresso: in legno;

Rivestimento bagni: piastrelle a tutta altezza;

Volte: non sono presenti;

Impianto elettrico: non a norma;

Impianto idrico: non a norma;

Impianto di riscaldamento: non è presente;

Impianto di condizionamento: non è presente;

Terreno esclusivo: no;

Superficie destinata a parcheggi di pertinenza: no;

Soffitta o cantina: no;

Dotazioni condominiali: non c'è un condominio;

Materiali dannosi: no.

STATO DI MANUTENZIONE

BENE N° 6

Non è necessario definire lo stato di manutenzione in considerazione del fatto che si tratta di un deposito.

L'unità immobiliare in questione non è occupata, come è stato possibile rilevare durante i sopralluoghi e attraverso un accesso presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Nell'allegato n. 11 è presente la comunicazione pec ricevuta dall'Agenzia delle Entrate ove si attesta l'inesistenza di contratto di affitto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda a quanto già riferito nel paragrafo *Formalità pregiudizievoli* della presente relazione per il bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato n. 8) è stato possibile evincere che l'unità immobiliare in questione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'edificio in questione è stato costruito in base alla Concessione edilizia n. 146/98 rilasciata in data 28.10.2001 dal Comune di Noicattaro (allegato n. 4).

Non sono state riscontrate altre pratiche edilizie che interessano l'unità immobiliare in trattazione.

Lo stato dei luoghi relativo all'unità immobiliare in questione è conforme rispetto a quanto rappresentato attraverso gli elaborati grafici della Concessione edilizia prima citata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per l'unità immobiliare in questione non è stato costituito un condominio.

Quindi non ci sono vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato riferito al parametro unitario individuato per la stima, cioè il costo per unità di superficie, in questo caso il metro quadrato di superficie lorda, con riferimento al Comune di Noicattaro questo CTU ha provveduto a:

- consultare le quotazioni immobiliari indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al primo semestre del 2022 e relative alle zone indicate come segue: C1 Semicentrale/fino a via Mazzini-Marconi-Biancofiore-Moro-Tatarella-Amendola-Neri-Ferrovia, per le categorie *abitazioni civili, negozi, laboratori e magazzini*;
- consultare il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari del 2021 relativamente ad abitazioni semirecenti in Noicattaro costruite tra 30 e 45 anni;
- consultare i dati relativi ad immobili, proposti in vendita da Agenzie Immobiliari, aventi caratteristiche analoghe, nella stessa zona e nello stesso periodo o in un periodo immediatamente antecedente al periodo di redazione della presente relazione.

È stato pertanto, applicato il metodo sintetico-comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato

LOTTO 1

Bene N° 1 – Appartamento ubicato in Noicattaro, piano 1°. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro - Fg. 11, Part. 1511, sub 9, Categoria A/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: **€ 170.000,00 con detrazione per vizi occulti e per regolarizzazioni.**

Per la definizione del valore per unità di superficie il CTU ha operato come segue:

- Agenzia delle Entrate: in relazione alla selezione del valore tra il minimo e il massimo individuati da questo ente (€/mq 1.000,00 / €/mq 1.300,00), ha estrapolato il valore minimo in ragione del fatto che il bene non ha subito interventi manutentivi di rilievo. Il valore selezionato in questo caso è **€ 1.000,00/mq.**
- Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio: il valore definito è il seguente: €/mq 865,00. Il sottoscritto ha considerato il valore univocamente stabilito dall'ente. Il valore selezionato è **€/mq 865,00**

Agenzie immobiliari di zona: in relazione ai valori prospettati dalle agenzie immobiliari di zona ha individuato in €/mq **1.200,00** il valore medio ritenuto congruo per l'immobile in oggetto in considerazione della tipologia, dell'età del fabbricato, delle condizioni di manutenzione.

Tutto ciò premesso, riporta i vari valori e la media matematica relativa ai valori individuati, così come previsto dal metodo di stima utilizzato:

Agenzia delle Entrate	€ 1.000,00
Listo della Camera di commercio	€ 865,00
Agenzie immobiliari di zona	€ 1.200,00
Totale	€ 3.065,00
Totale / 3	€ 1.021,67

Per finire, moltiplicando la superficie commerciale del bene, pari a mq. 200,00, così come calcolato nel paragrafo denominato *Consistenza* per il valore medio unitario che può ragionevolmente essere arrotondato a € 1.000,00 /mq si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
200,00	€ 1.000,00	€ 200.000,00

Tale valore pari a € **200.000,00**, rappresenta il valore totale del bene in questione in base a tale metodo di stima applicato.

EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

Le informazioni sull'I.V.A. saranno fornite in un'integrazione alla presente relazione.

DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito il CTU calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto nel verbale di fissazione dell'udienza.

Pertanto si ha:

Valore totale immobili	€ 200.000,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 30.000,00
Valore immobili con decurtazione	€ 170.000,00

Il valore del bene con detrazione del 15% è pari a € **187.000,00**.

EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

Deprezzamento per le necessarie regolarizzazioni urbanistiche

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Regolarità edilizia* della presente relazione, non c'è alcun costo di regolarizzazione urbanistica.

Pertanto l'unità immobiliare non subisce alcun deprezzamento.

Deprezzamento in riferimento alla manutenzione

Nella selezione operata per la stima in riferimento ai valori unitari proposti dall'Agenzia delle Entrate e dalle agenzie immobiliari di zona lo scrivente ha tenuto conto delle condizioni di manutenzione già segnalate nella presente relazione che caratterizzato l'unità immobiliare in questione ed il fabbricato nel quale essa è ubicata.

Non è pertanto necessario prospettare un deprezzamento.

Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Si rimanda a quanto specificato nei paragrafi della presente denominati *Formalità pregiudizievoli*.

Deprezzamento per spese condominiali insolute

Non esiste un condominio, e tutte le unità immobiliari pignorate attualmente appartengono ad un'unica società, cioè quella pignorata.

Non è pertanto necessario prospettare alcun deprezzamento.

Deprezzamento per lo stato d'uso

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Stato di occupazione* della presente relazione, l'unità immobiliare allo stato attuale risulterebbe non risulta occupata.

Non è necessario prospettare alcun deprezzamento.

Il valore del bene, considerate le decurtazioni percentuali, risulta quindi di € 170.000,00.

Bene n. 2 – Lastrico solare ubicato in Noicattaro via Logroscino n. 54, piano secondo identificato al catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro, Fg. 11, Part. 1511, sub 11, Categoria lastrico solare.

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 7.000,00 con detrazione per vizi occulti.

Sia l'Agenzia delle Entrate settore Territorio attraverso l'osservatorio del mercato immobiliare OMI sia la Camera di Commercio attraverso il Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari non definiscono alcun valore per unità di superficie per la categoria lastrico solare.

Il sottoscritto pertanto ha dovuto fare ricorso ai valori forniti dalle Agenzie immobiliari di zona.

In base alle ricerche effettuate ha ritenuto di poter congruamente attribuire al lastrico solare in esame un valore percentuale del % rispetto al valore della sottostante abitazione.

Pertanto, ha considerato il valore unitario di € 1.000,00, già valutato per la predetta unità immobiliare.

Pertanto si ha:

$$€ 1.000,00/mq \times 5\% = € 50,00/mq$$

Per finire, moltiplicando la superficie commerciale del bene, pari a mq. 164,00, così come calcolato nel paragrafo denominato *Consistenza* per il valore medio unitario pari a €/mq 50,00 /mq si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
164,00	€ 50,00	€ 8.200,00

Tale valore pari a € 8.200,00, rappresenta il valore totale del lastrico solare in questione in base a tale metodo di stima applicato.

EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

Le informazioni sull'I.V.A. saranno fornite in un'integrazione alla presente relazione.

DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito il CTU calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto nel verbale di fissazione dell'udienza.

Pertanto si ha:

Valore totale immobili	€ 8.200,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 1.230,00
Valore immobili con decurtazione	€ 6.970,00

Il valore del bene con detrazione del 15% e con un ragionevole arrotondamento è pari a € 7.000,00.

Deprezzamento per le necessarie regolarizzazioni urbanistiche

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Regolarità edilizia* della presente relazione, non c'è alcun costo di regolarizzazione urbanistica.

Pertanto l'unità immobiliare non subisce alcun deprezzamento.

Deprezzamento in riferimento alla manutenzione

Nella selezione operata per la stima in riferimento ai valori unitari proposti dall'Agenzia delle Entrate e dalle agenzie immobiliari di zona lo scrivente ha tenuto conto delle condizioni di manutenzione già segnalate nella presente relazione che caratterizzato l'unità immobiliare in questione ed il fabbricato nel quale essa è ubicata.

Non è pertanto necessario prospettare un deprezzamento.

Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Si rimanda a quanto specificato nei paragrafi della presente denominati *Formalità pregiudizievoli*.

Deprezzamento per spese condominiali insolute

Non vi è un condominio, e tutte le unità immobiliari pignorate attualmente appartengono ad un'unica società, cioè quella pignorata.

Non è pertanto necessario prospettare alcun deprezzamento.

Deprezzamento per lo stato d'uso

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Stato di occupazione* della presente relazione, l'unità immobiliare allo stato attuale risulterebbe non risulta occupata.

Non è necessario prospettare alcun deprezzamento.

Il valore del bene, considerate le decurtazioni percentuali, risulta quindi di €

7.000,00

Il valore del lotto n. 1 è dato dalla somma dei valori dei due beni, come nel seguito indicato:

€ 170.000,00 + € 7.000,00 = € 177.000,00.

Bene N° 3 – Negozio ubicato in Noicattaro via Logroscino n. 54, piano terra. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro, - Fg. 11, Part. 1511, sub 7, Categoria C/1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: **€ 52.000,00 con detrazione per vizi occulti.**

È necessario puntualizzare che è stato calcolato il valore per unità di superficie della stessa unità immobiliare sulla quale è però stato appena portato a termine l'intervento manutentivo. A questo valore viene poi operato uno scomputo forfettario del 30% in ragione del fatto che l'unità si presentava durante il sopralluogo in fase di ristrutturazione e pertanto sarebbe necessario il completamento dei lavori e quindi l'esborso delle somme corrispondenti per poter efficacemente applicare quel costo per unità di superficie.

Per la definizione del valore per unità di superficie così come sopra definito il CTU ha operato come segue:

- Agenzia delle Entrate: in relazione alla selezione del valore tra il minimo e il massimo individuati da questo ente (€/mq 900,00 / €/mq 1.300,00), il sottoscritto ha estrapolato un valore intermedio in ragione dell'ordinarietà del bene. Il valore selezionato in questo caso è **€ 1.100,00/mq.**
- Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio: non ci sono valori per il bene in esame.
- Agenzie immobiliari di zona: in relazione ai valori prospettati dalle agenzie immobiliari di zona ha individuato in **€/mq 1.300,00** il valore medio ritenuto congruo per l'immobile in oggetto in considerazione della tipologia, dell'età del fabbricato, delle condizioni di manutenzione.

Tutto ciò premesso, riporta i vari valori e la media matematica relativa ai valori individuati, così come previsto dal metodo di stima utilizzato:

Agenzia delle Entrate	€ 1.100,00
Listo della Camera di commercio	€ 0,00
Agenzie immobiliari di zona	€ 1.300,00
Totale	€ 2.400,00
Totale / 2	€ 1.200,00

Tale valore può essere ragionevolmente arrotondato a € ,00.

Per finire, moltiplicando la superficie commerciale del bene, pari a mq. 54,00, così come calcolato nel paragrafo denominato *Consistenza* per il valore medio unitario pari a € 1.200,00 /mq si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
54,00	€ 1.200,00	€ 64.800,00

Tale valore pari a € 64.800,00 rappresenta il valore totale del negozio in questione in base a tale metodo di stima applicato.

EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

Le informazioni sull'I.V.A. saranno fornite in un'integrazione alla presente relazione.

DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito il CTU calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto nel verbale di fissazione dell'udienza.

Pertanto si ha:

Valore totale immobili	€ 64.800,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 9.720,00
Valore immobili con decurtazione	€ 55.080,00

Il valore del bene con detrazione del 15% e con un ragionevole arrotondamento è pari a € 55.000,00.

EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

Deprezzamento per le necessarie regolarizzazioni urbanistiche

L'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista urbanistico, ma è conforme dal punto di vista catastale.

I costi di regolarizzazione delle difformità edilizie già descritte ammontano a € 2.570,00.

Pertanto si ha:

$$€ 55.000,00 - € 2.570,00 = € 52.430,00.$$

Tale valore è ragionevolmente arrotondabile a € 52.000,00.

Deprezzamento in riferimento alla manutenzione

Nella selezione operata per la stima in riferimento ai valori unitari proposti dall'Agenzia delle Entrate e dalle agenzie immobiliari di zona lo scrivente ha tenuto conto delle condizioni di manutenzione già segnalate nella presente relazione che caratterizzato l'unità immobiliare in questione ed il fabbricato nel quale essa è ubicata.

Non è pertanto necessario prospettare un deprezzamento.

Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Si rimanda a quanto specificato nei paragrafi della presente denominati *Formalità pregiudizievoli*.

Deprezzamento per spese condominiali insolute

Non vi è un condominio, e tutte le unità immobiliari pignorate attualmente appartengono ad un'unica società, cioè quella pignorata.

Non è pertanto necessario prospettare alcun deprezzamento.

Deprezzamento per lo stato d'uso

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Stato di occupazione* della presente relazione, l'unità immobiliare allo stato attuale risulterebbe non risulta occupata.

Non è necessario prospettare alcun deprezzamento.

Il valore del bene, considerate le decurtazioni percentuali, risulta ragionevolmente arrotondabile a € 52.000,00.

Bene N° 4 – Laboratorio ubicato in Noicattaro via Logroscino n. 54, terra piano. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro, - Fg. 11, Part. 1511, sub 8, Categoria C/3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 123.000,00 con detrazione per vizi occulti.

Per la definizione del valore per unità di superficie così come sopra definito il CTU ha operato come segue:

- Agenzia delle Entrate: in relazione alla selezione del valore tra il minimo e il massimo individuati da questo ente (€/mq 650,00 / €/mq 950,00), il sottoscritto ha estrapolato un valore minore del minimo, considerate le generose dimensioni del bene che,

in presenza di un valore intermedio porterebbero ad un totale cospicuo. Il valore selezionato è quindi in questo caso è € 500,00/mq.

- Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio: non ci sono valori per il bene in esame da parte di questo ente.
- Agenzie immobiliari di zona: in relazione ai valori prospettati dalle agenzie immobiliari di zona il sottoscritto ha individuato in €/mq 600,00 il valore medio ritenuto congruo per l'immobile in oggetto in considerazione della tipologia, dell'età del fabbricato, delle condizioni di manutenzione.

Tutto ciò premesso, riporta i vari valori e la media matematica relativa ai valori individuati, così come previsto dal metodo di stima utilizzato:

Agenzia delle Entrate	€ 500,00
Listo della Camera di commercio	€ 0,00
Agenzie immobiliari di zona	€ 700,00
Totale	€ 1.200,00
Totale / 2	€ 600,00

Per finire, moltiplicando la superficie commerciale del bene, pari a mq. 246,00, così come calcolato nel paragrafo denominato *Consistenza* per il valore medio unitario pari a € 600,00 /mq si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
246,00	€ 600,00	€ 147.600,00

Tale valore ragionevolmente arrotondabile a € 147.000,00 rappresenta il valore totale del laboratorio in questione in base a tale metodo di stima applicato.

EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

Le informazioni sull'I.V.A. saranno fornite in un'integrazione alla presente relazione.

DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito il CTU calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto nel verbale di fissazione dell'udienza.

Pertanto si ha:

Valore totale immobili	€ 147.000,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 22.050,00
Valore immobili con decurtazione	€ 124.950,00

Il valore del bene con detrazione del 15% è pari a € 124.950,00.

EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

Deprezzamento per le necessarie regolarizzazioni urbanistiche

L'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista urbanistico, ma è conforme dal punto di vista catastale.

I costi di regolarizzazione delle difformità urbanistiche già descritte ammontano a € 1.350,00.

Pertanto si ha:

$$€ 124.950,00 - € 1.350,00 = € 123.600,00$$

Tale valore è ragionevolmente arrotondabile a € 123.000,00.

Deprezzamento in riferimento alla manutenzione

Nella selezione operata per la stima in riferimento ai valori unitari proposti dall'Agenzia delle Entrate e dalle agenzie immobiliari di zona lo scrivente ha tenuto conto delle condizioni di manutenzione già segnalate nella presente relazione che caratterizzato l'unità immobiliare in questione ed il fabbricato nel quale essa è ubicata.

Non è pertanto necessario prospettare un deprezzamento.

Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Si rimanda a quanto specificato nei paragrafi della presente denominati *Formalità pregiudizievoli*.

Deprezzamento per spese condominiali insolute

Non vi è un condominio, e tutte le unità immobiliari pignorate attualmente appartengono ad un'unica società, cioè quella pignorata.

Non è pertanto necessario prospettare alcun deprezzamento.

Deprezzamento per lo stato d'uso

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Stato di occupazione* della presente relazione, l'unità immobiliare allo stato attuale risulterebbe non risulta occupata.

Non è necessario prospettare alcun deprezzamento.

Il valore del bene, considerate le decurtazioni percentuali, risulta quindi di € 123.000,00.

Bene N° 5 – Deposito ubicato in Noicattaro, via Leonardo da Vinci n. 49 piano S1. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro - Fg. 11, Part. 1511, sub 13, Categoria C/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 158.000,00 con detrazione per vizi occulti e per regolarizzazioni.

Per la definizione del valore per unità di superficie il CTU ha operato come segue:

- Agenzia delle Entrate: in relazione alla selezione del valore tra il minimo e il massimo individuati da questo ente (€/mq 550,00 / €/mq 750,00), il sottoscritto ha estrapolato un valore inferiore al minimo per le ragioni già rappresentate in riferimento al bene n. 4 della presente relazione. Il valore selezionato in questo caso è € 500,00/mq.
- Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio: non ci sono valori definiti da questo ente per il bene in questione.
- Agenzie immobiliari di zona: in relazione ai valori prospettati dalle agenzie immobiliari di zona ha individuato in €/mq 400,00 il valore medio ritenuto congruo per l'immobile in oggetto in considerazione della tipologia, dell'età del fabbricato, delle condizioni di manutenzione.

Tutto ciò premesso, riporta i vari valori e la media matematica relativa ai valori individuati, così come previsto dal metodo di stima utilizzato:

Agenzia delle Entrate	€ 500,00
Listo della Camera di commercio	€ 0,00
Agenzie immobiliari di zona	€ 400,00
Totale	€ 900,00
Totale / 2	€ 450,00

Per finire, moltiplicando la superficie commerciale del bene, pari a mq. 474,00, così come calcolato nel paragrafo denominato *Consistenza* per il valore medio unitario che può ragionevolmente essere arrotondato a € 400,00 /mq si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
474,00	€ 400,00	€ 189.600,00

Tale valore ragionevolmente arrotondabile a € 189.000,00, rappresenta il valore totale del deposito in questione in base a tale metodo di stima applicato.

EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

Le informazioni sull'I.V.A. saranno fornite in un'integrazione alla presente relazione.

DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito il CTU calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto nel verbale di fissazione dell'udienza.

Pertanto si ha:

Valore totale immobili	€ 189.000,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 28.350,00
Valore immobili con decurtazione	€ 160.650,00

Il valore del bene con detrazione del 15% e con un ragionevole arrotondamento è pari a € 160.000,00.

EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

Deprezzamento per le necessarie regolarizzazioni urbanistiche

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Regolarità edilizia* della presente relazione, vi è un costo di regolarizzazione urbanistica pari a € 1.350,00.

Pertanto si ha:

€ 160.000,00 - € 1.350,00 = € 158.650,00

Tale valore è ragionevolmente arrotondabile a € 158.000,00.

Deprezzamento in riferimento alla manutenzione

Nella selezione operata per la stima in riferimento ai valori unitari proposti dall'Agenzia delle Entrate e dalle agenzie immobiliari di zona lo scrivente ha tenuto conto delle condizioni di manutenzione già segnalate nella presente relazione che caratterizzato l'unità immobiliare in questione ed il fabbricato nel quale essa è ubicata.

Non è pertanto necessario prospettare un deprezzamento.

Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Si rimanda a quanto specificato nei paragrafi della presente denominati *Formalità pregiudizievoli*.

Deprezzamento per spese condominiali insolute

Non vi è un condominio, e tutte le unità immobiliari pignorate attualmente appartengono ad un'unica società, cioè quella pignorata.

Non è pertanto necessario prospettare alcun deprezzamento.

Deprezzamento per lo stato d'uso

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Stato di occupazione* della presente relazione, l'unità immobiliare allo stato attuale risulterebbe non risulta occupata.

Non è necessario prospettare alcun deprezzamento.

Il valore del bene, considerate le decurtazioni percentuali, risulta quindi di € 158.000,00

Bene N° 6 – Deposito ubicato in Noicattaro, via Logroscino n. 54 piano S1. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro - Fg. 11, Part. 1511, sub 14, Categoria C/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: **€ 5.000,00 con detrazione per vizi occulti e per regolarizzazioni.**

Agenzia delle Entrate: in relazione alla selezione del valore tra il minimo e il massimo individuati da questo ente (€/mq 550,00 / €/mq 750,00), il sottoscritto ha estrapolato un valore minore del minimo dal momento che si tratta di un deposito accessibile attraverso una stretta botola. Il valore selezionato in questo caso è **€ 350,00/mq**.

- Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio: non ci sono valori definiti da questo ente per il bene in questione.

- Agenzie immobiliari di zona: in relazione ai valori prospettati dalle agenzie immobiliari di zona ha individuato in **€/mq 400,00** il valore medio ritenuto congruo per l'immobile in oggetto in considerazione della tipologia, dell'età del fabbricato, delle condizioni di manutenzione.

Tutto ciò premesso, riporta i vari valori e la media matematica relativa ai valori individuati, così come previsto dal metodo di stima utilizzato:

Agenzia delle Entrate	€ 350,00
Listo della Camera di commercio	€ 0,00
Agenzie immobiliari di zona	€ 400,00
Totale	€ 750,00
Totale / 2	€ 375,00

Per finire, moltiplicando la superficie commerciale del bene, pari a mq. 16,00, così come calcolato nel paragrafo denominato *Consistenza* per il valore medio unitario pari a € 375,00 /mq si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
16,00	€ 375,00	€ 6.000,00

Tale valore pari a € 6.000,00, rappresenta il valore totale del negozio in questione in base a tale metodo di stima applicato.

EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

Le informazioni sull'I.V.A. saranno fornite in un'integrazione alla presente relazione.

DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito il CTU calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto nel verbale di fissazione dell'udienza.

Pertanto si ha:

Valore totale immobili	€ 6.000,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 900,00
Valore immobili con decurtazione	€ 5.100,00

Il valore del bene con detrazione del 15% e con un ragionevole arrotondamento è pari a € 5.000,00.

EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

Deprezzamento per le necessarie regolarizzazioni urbanistiche

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Regolarità edilizia* della presente relazione, non vi sono irregolarità urbanistiche.

Pertanto il valore non subisce variazioni.

Deprezzamento in riferimento alla manutenzione

Nella selezione operata per la stima in riferimento ai valori unitari proposti dall'Agenzia delle Entrate e dalle agenzie immobiliari di zona lo scrivente ha tenuto conto delle condizioni di manutenzione già segnalate nella presente relazione che caratterizzato l'unità immobiliare in questione ed il fabbricato nel quale essa è ubicata.

Non è pertanto necessario prospettare un deprezzamento.

Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Si rimanda a quanto specificato nei paragrafi della presente denominati *Formalità pregiudizievoli*.

Deprezzamento per spese condominiali insolute

Non vi è un condominio, e tutte le unità immobiliari pignorate attualmente appartengono ad un'unica società, cioè quella pignorata.

Non è pertanto necessario prospettare alcun deprezzamento.

Deprezzamento per lo stato d'uso

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Stato di occupazione* della presente relazione, l'unità immobiliare allo stato attuale risulterebbe non risulta occupata.

Non è necessario prospettare alcun deprezzamento.

Il valore del bene, considerate le decurtazioni percentuali, risulta ragionevolmente arrotondabile a € 5.000,00.

LOTTO N. 1

Il valore totale dato dalla somma dei beni n. 1 e 2 con la prima citata decurtazione del 15% è pertanto:

€ 170.000,00 + € 7.000,00 = € 177.000,00

Il valore totale dato dalla somma dei beni n. 3, 4, 5 e 6 con la prima citata decurtazione del 15% è pertanto:

€ 52.000,00 + € 123.000,00 + € 158.000,00 + € 5.000,00 = € 338.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 25 gennaio 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Buquicchio Arianna