

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO N. 464/2020 R.G.E.

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott.ssa Maria CAVALLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. ing. Giuseppe Pinto



INDICE

0) PREMessa E MANDATO.....	3
1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	8
1.1) Sopralluoghi.....	8
1.2) Indagini effettuate.....	8
2) CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE.....	9
3) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA.....	9
2.1) Identificazione catastale.....	9
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
3.1) Ubicazione e caratteristiche di zona.....	10
3.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio.....	11
3.3) Palazzina Uffici.....	12
3.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti.....	12
3.3.2) Rifiniture.....	15
3.3.3) Impianti.....	15
3.3.4) Esposizione.....	16
3.3.5) Stato di conservazione e manutenzione.....	16
3.3.6) Stato di possesso dello stabile.....	16
4) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.....	16
5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	17
5.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	17
5.3) Altre informazioni per l'acquirente.....	18
6) CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICA EDILIZIA.....	18
7) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	19
8) VALUTAZIONE DELLA PALAZZINA.....	19
9) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA.....	21
10) PREZZO BASE D'ASTA.....	21
11) CONCLUSIONI.....	21
Elenco allegati.....	22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0) PREMessa E MANDATO

Con ordinanza del 04.06.2021 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Laura Fazio nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Pinto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 8572, C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 464/2020 R.G.

Il 10.06.2021 il sottoscritto, con comunicazione via pec, accettava l'incarico di stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

"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 inidonee. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione 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;
- 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;



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

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

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

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



Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) 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 controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta



telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluoghi

- Il giorno 18 giugno 2021 alle ore 9.30, il sottoscritto e dott. Rosario Marra, custode del bene, davano inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto della procedura, palazzina adibita ad uffici in zona Industriale di Modugno alla via delle Violette, accedevano, accertavano l'ubicazione, i confini dell'immobile ed effettuavano il rilievo metrico e fotografico dello stesso. (allegato n. 1).
- Il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile oggetto di procedura per completare il rilievo anche il 24 giugno 2021, il 18 giugno 2021 e il 25 ottobre 2021.

1.2) Indagini effettuate

- In data 16.06.2021 il CTU acquisiva in formato digitale le planimetrie catastali, la visura e l'estratto di mappa dell'immobile oggetto della procedura, (allegati nn. 2-3-4);
- in data 28.09.2021 il CTU si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Modugno (BA) per visionare la pratica urbanistica e il 29.09.2021 ritirava copie della stessa (allegato n.10);
- in data 08.07.2021 ritirava archivio notarile copia dell'atto di compravendita dell'immobile (allegato n. 9.);
- in data 08.10.2021 il CTU acquisiva presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare l'ispezione ipotecaria relativa all'immobile oggetto della procedura (allegato n. 5);
- in data 02.11.2021 il CTU si recava presso Agenzia delle Entrate di Bari via Amendola per ricercare la registrazione dei contratti di fitto delle antenne presenti in copertura dell'immobile (allegato n.6).



2) CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

Dall'esame della documentazione prodotta in atti risulta che il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva fino ad un atto d'acquisto trascritto in data precedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento, ha depositato la visura catastale storica degli immobili oggetto di pignoramento dove è indicata la situazione al giorno del rilascio del documento e la situazione storica oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento.

3) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti risulta che l'immobile oggetto di procedura è sito nella zona Industriale del Comune di Modugno (BA) alla via delle violette, e trattasi di:

- "Intera palazzina adibita ad uffici con accesso da via delle Violette costituita da quattro piani di cui uno interrato adibito a parcheggio, locali tecnici e locali deposito con ampio pertinenziale piazzale esterno adibito a parcheggio e verde esteso circa 6000 mq".

Quindi la palazzina con piazzale costituiscono il lotto unico oggetto di stima.

2.1) Identificazione catastale

Dalla visura storica (allegato n. 4) acquisita dallo scrivente presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali il 16.06.2021 risulta che gli immobili sono iscritti al Catasto Fabbricati del comune di Modugno, alla via delle Violette NC, piano T-1-2-3-S1, interno 2 con i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
MODUGNO	9	54	6	D/8			€ 65.300,00

In ditta a:

✓ [REDACTED], proprietà per 1/1.



3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1) Ubicazione e caratteristiche di zona

L'unità immobiliare soggetta a procedura è una palazzina uffici nella zona Industriale del Comune di Modugno, con accesso da via delle Violette costituita da quattro piani di cui uno interrato adibito a parcheggio, locali tecnici e locali deposito con ampio piazzale pertinenziale esterno adibito a parcheggio e verde esteso per circa 6000 mq.

La palazzina è ubicata nella zona industriale di Modugno (fig. 1-2).

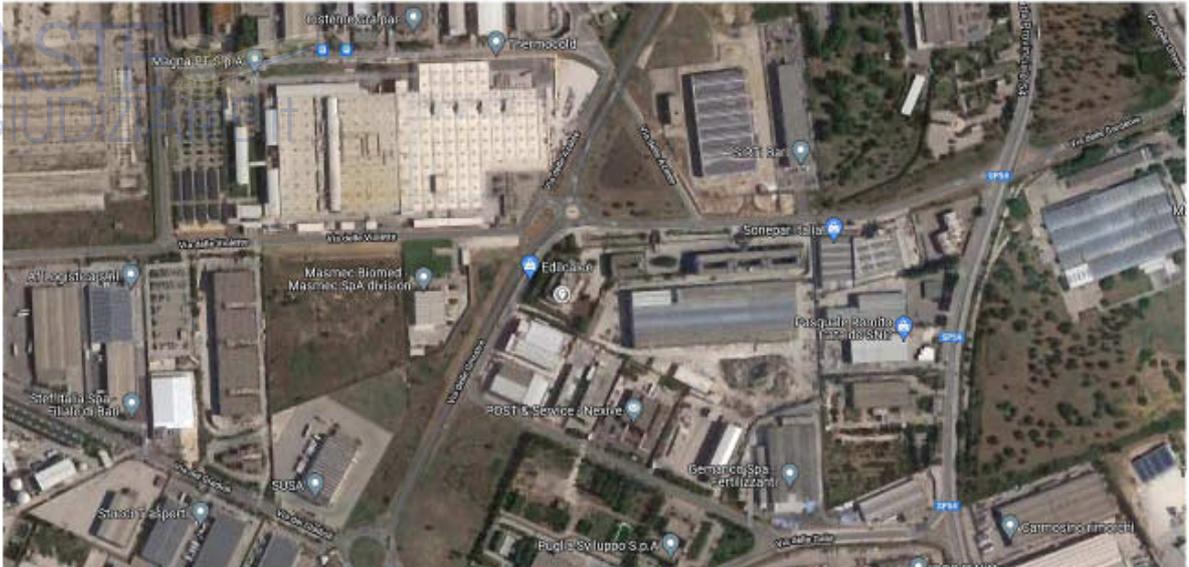


Fig. n. 1



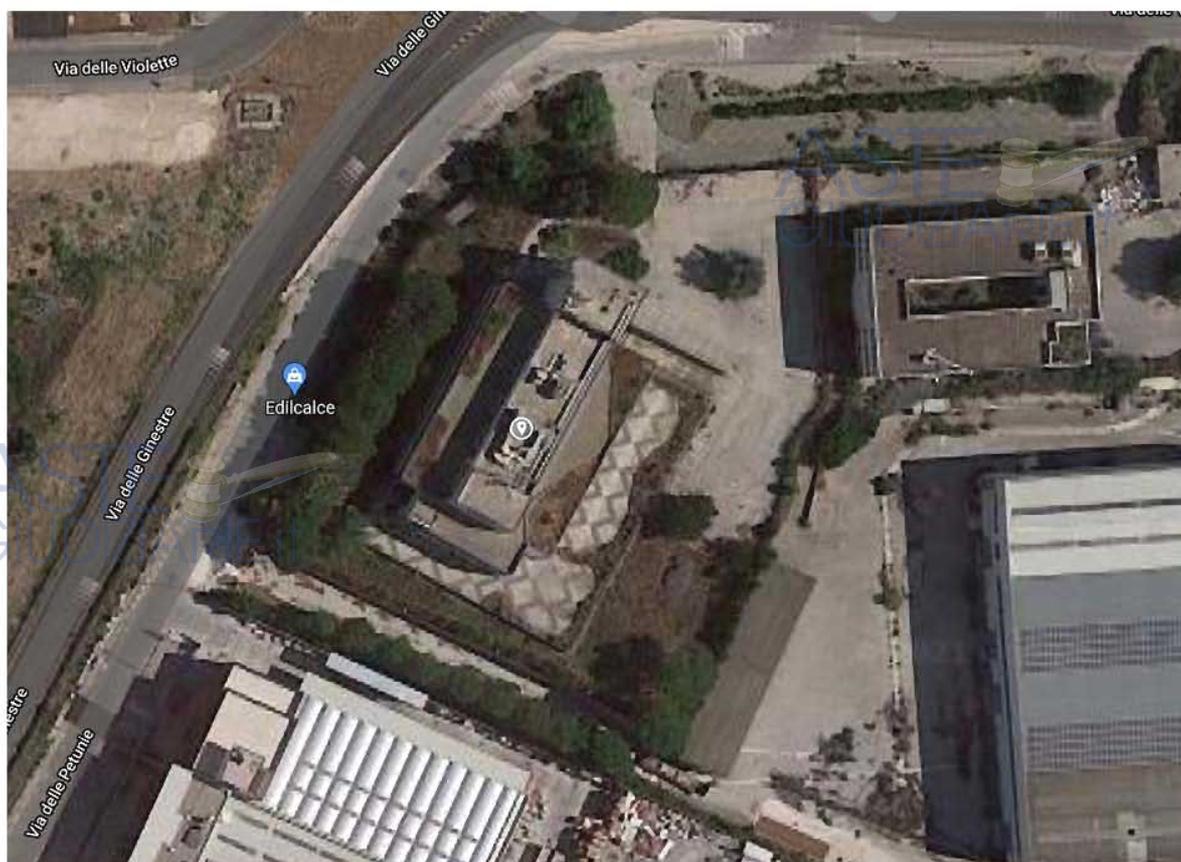


Fig. n. 2

3.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio

L'edificio per uffici sorge su un lotto di superficie pari a 8579,62 mq, con ingresso carrabile pedonale prospicienti via delle Violette e delimitato da un muro di recinzione. Esternamente al muro di recinzione, è presente un'area non asfaltata di superficie pari a 1848,00 mq, adibito a parcheggio scoperto, con un totale di n.66 posti auto; mentre nella parte centrale è collocato il corpo di fabbrica, circondato da un area a verde di superficie pari a 3560,06 mq.

L'edificio destinato ad uffici è caratterizzato da una planimetria di forma rettangolare, con lato maggiore orientato in direzione Nord-Sud. Il fabbricato, realizzato con struttura in cap, è costituito da n.4 piani di cui uno interrato, per una altezza totale fuori terra di 15,60 m.

Il piano rialzato, accessibile da un ingresso posto sul fronte Nord dell'edificio, a quota +1,24 m dal piano di spiccato. La parte fuori terra adibita a uffici è suddivisa per la maggior parte da pareti mobili con struttura metallica, con l'esclusione dei servizi e di alcuni vani realizzati con tramezzi in muratura. Esternamente l'edificio presenta n.2 terrazze praticabili: al piano rialzato e al secondo piano.



La copertura ospita gli impianti di produzione di calore, di trattamento aria e i gruppi frigoriferi, oltre ad una stazione radio base.

Le facciate presentano infissi a nastro in alluminio preverniciato con vetrate a camera trattate con pellicole bassoemissive, intervallati da un rivestimento in lastre in c.a.p.

Nel complesso l'edificio si presenta in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, ha subito atti di vandalismo e furti. I vetri delle finestre sono rotti in più punti, gli impianti elettrici sono stati rimossi, gli abbassamenti sono stati danneggiati per sfilare i cavi degli impianti. Nei bagni sono stati rimossi i rubinetti, i pezzi igienici ed i collettori. Tutti gli elementi di valore amovibili sono stati portati via. Ci sono porte rotte e prive di maniglie, gli split e/o termocovettori sono stati rimossi e/o danneggiati. Nella zona parcheggio sono stati rimossi i tombini metallici dei pozzetti d'ispezione

3.3) Palazzina Uffici

3.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti

Il piano interrato è destinato a deposito ed autorimessa (fig. 3) a cui si accede da una rampa scoperta e dispone di due scale e due ascensori che lo collegano ai piani successivi.

Il piano terra, primo e secondo sono destinati ad uffici, il piano terzo alloggia locali tecnici (fig. 4,5,6,7).

Tutti i piani hanno un' altezza di 3,50 m, il piano terzo ,invece, ha un'altezza di 2,40 m. I piani destinati ad uffici sono tutti controsoffittati.





Fig. 3

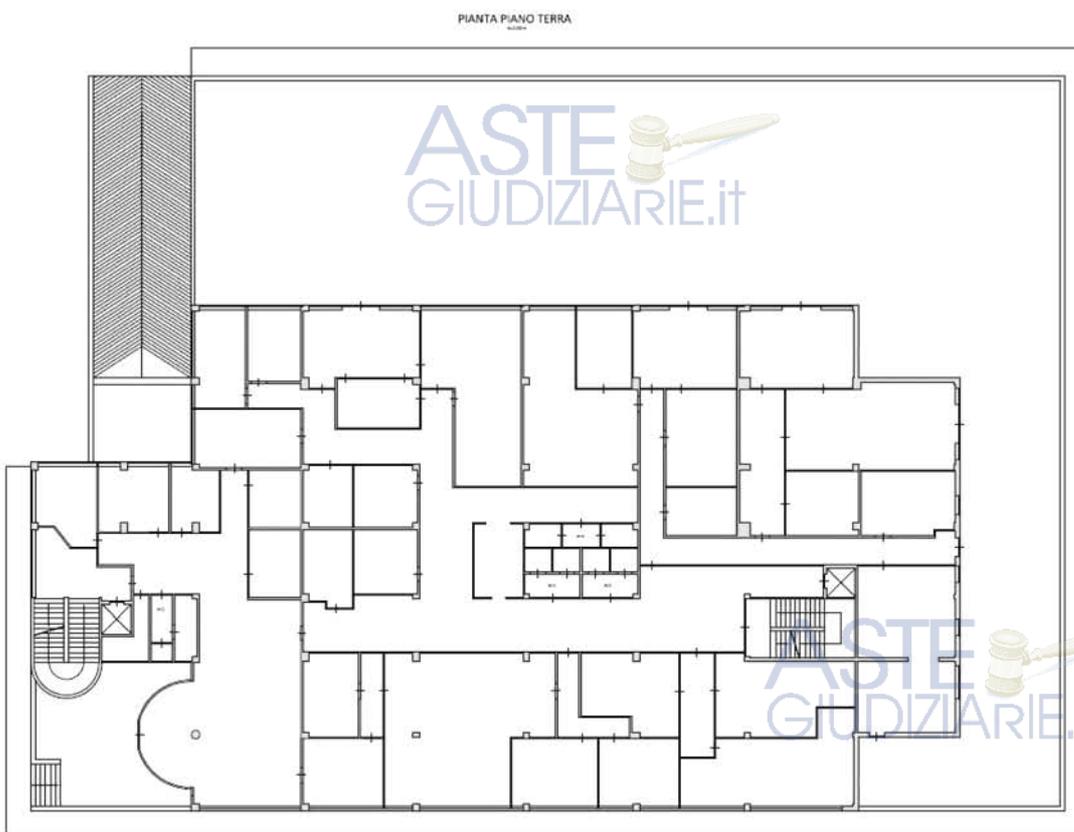


Fig. 4



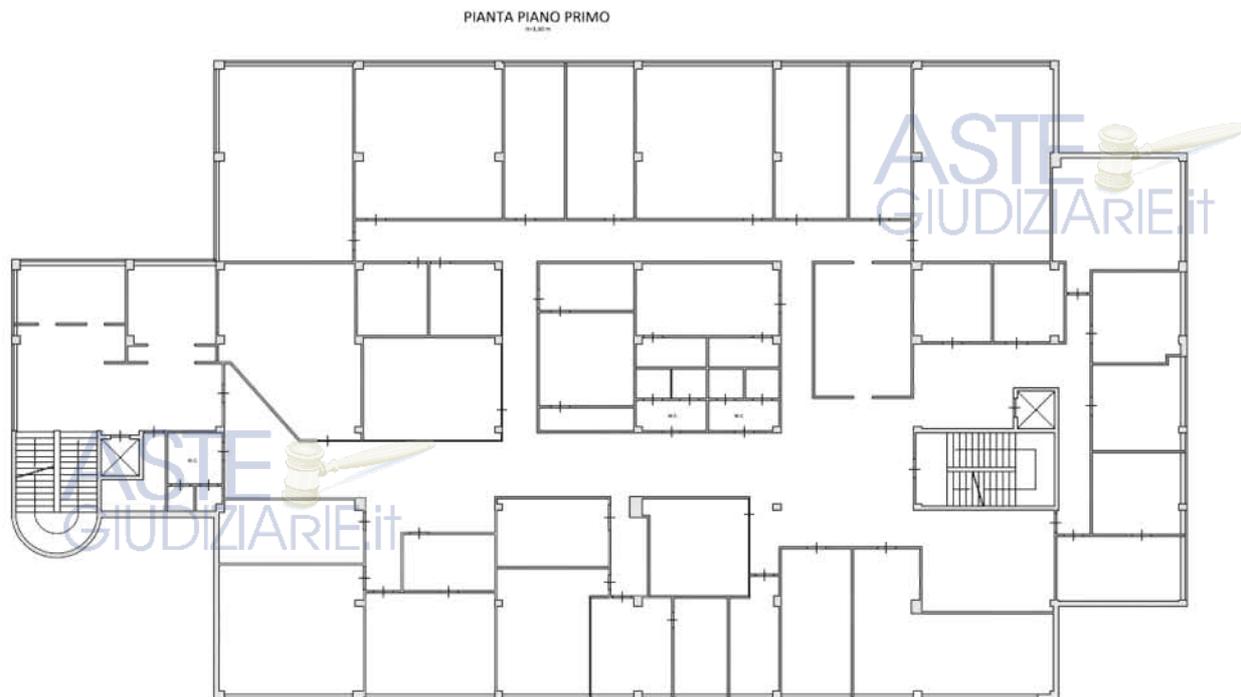


Fig. 5

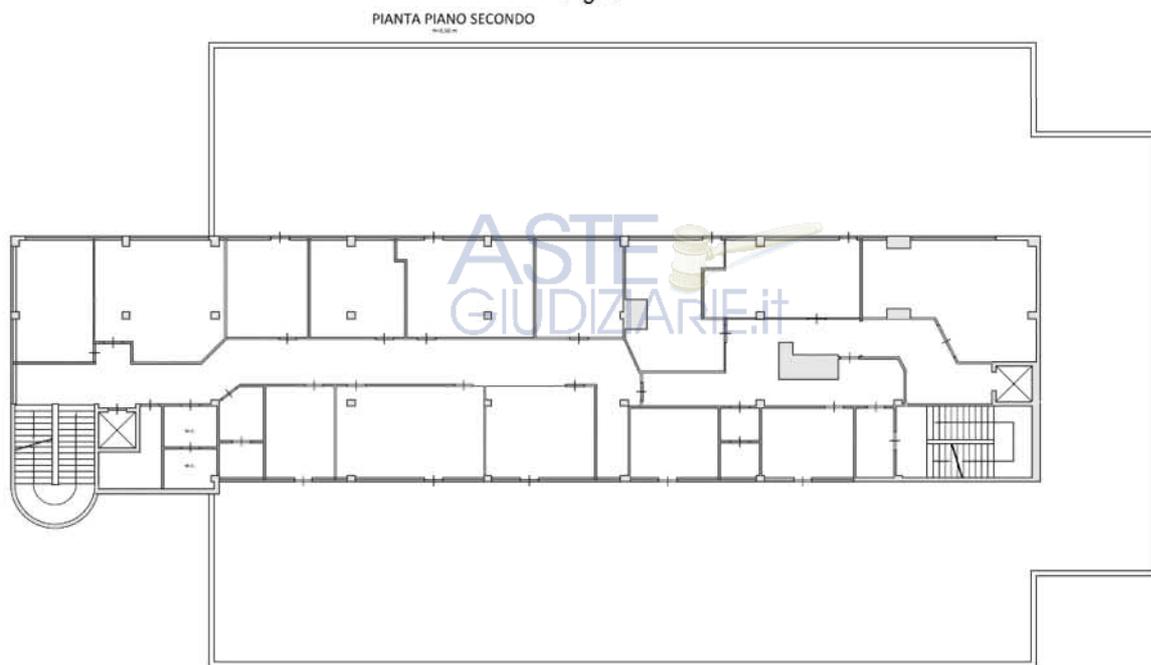


Fig. 6





Fig. 7

3.3.2) Rifiniture

L'intera palazzina è pavimentata sia con mattoni in gres porcellanato sia con pavimenti plastici incollati.

I bagni presentano rivestimenti a parete di piastrelle in ceramica, e servizi igienici rimossi o danneggiati, non sono presenti, in quanto rimossi, i rubinetti.

I balconi hanno una pavimentazione in graniglia e giardino perimetrale.

Le pareti sono miste in prefabbricato, muratura e metalliche.

L'accesso alla palazzina può avvenire da una scalinata esterna.

Gli infissi esterni sono a nastro in alluminio preverniciato con vetrate a camera trattate con pellicole bassoemissive e presentano in più punti danneggiamenti.

Il garage al piano interrato invece ha pareti e solaio di copertura prive di intonaco, pavimentazione industriale. Nella parte a giardino vi è un gazebo in legno non ultimato.

Tutta la zona uffici ha controsoffitto.

3.3.3) Impianti

La palazzina non ha nessun impianto funzionante. Per quanto riguarda l'impianto elettrico e la rete dati interna ha subito furti di cavi, pulsantiere e danni ai quadri. L'impianto termico ad aria ha tutti i terminali danneggiati o rimossi. L'impianto idrico non ha più terminali in quanto tutti i rubinetti sono stati rimossi, stessa cosa dicasi dei collettori. L'abbassamento è stato danneggiato in più punti per rimuovere i cavi passanti, stessa cosa dicasi delle pareti in cartongesso.



3.3.4) Esposizione

La palazzina è libera su tutti i quattro lati, quindi i vani risultano quindi ben areati ed illuminati.

3.3.5) Stato di conservazione e manutenzione

Come già descritto in precedenza l'immobile presenta un pessimo stato di conservazione, ed è stato preda di furti ed atti vandalici come si evince dal rilievo fotografico (allegato n.8).

3.3.6) Stato di possesso dello stabile

Lo stabile è libero a meno di un locale a piano seminterrato e di porzione di spazio posto sulla copertura del vano scala ascensore locato alla soc. WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A. con contratto registrato (Ufficio DPRM2 UT Roma 6 – Eur Torrino Anno 2013 Serie 3T Numero 5373) e di porzione del torrino posto su lastrico solare per complessivi 15 mq e di porzione del piano terra per complessivi 10 mq locato alla società GALATA SPA con contratto registrato (Ufficio DPRM1 UT Roma 1 – Trastevere Anno 2015 Serie 3T Numero 024149) (allegato n.6).

4) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificato notarile compreso, prodotto dal creditore precedente e dalle successive indagini presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità (allegati nn. 4-5) e dall'esame dell'atto di compravendita (allegato n. 9), risultano i seguenti titoli di provenienza.

- Alla [REDACTED], proprietà 1/1, l'immobile è pervenuto per atto pubblico del 28/02/2010 protocollo n. BA0446617 Voltura in atti dal 07/09/2010 Repertorio n. 64145, Rogante: Notaio Somma Michele in Modugno registrato in Bari n.3900 del 24/03/2010 (Verb. Ass. Conferimento azienda n.27745.1/2010) dalla società [REDACTED]
- Alla società [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto pubblico del 05/02/2010 protocollo n. BA0446594, Voltura in atti dal 07/09/2010, Repertorio n.63943, Rogante: Notaio Somma Michele in Modugno, registrato in Bari al n.1141

del 06/02/2010 (Verb. Assembl. Cambio rag. Sociale n.27744.1/2010) dalla [REDACTED]

- Alla [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto pubblico del 28/12/2009 protocollo n. BA04465566 Voltura in atti dal 07/09/2010 Repertorio n.63801 Rogante: Notaio Somma Michele in Modugno, registrato in Bari al n.10959 del 30/12/2009 (Verb. di assembl. – Cambio rag. Sociale n. 27741.1/2010) dalla [REDACTED]
- Alla società [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto pubblico del 16/04/2008 nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/05/2008 Repertorio n.1989, Rogante: Notaio Rinaldi Francesco in Toritto (Compravendita n.13362.1/2008) dalla società [REDACTED]
- Alla società [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto pubblico del 14/06/2001 protocollo n.476613, voltura in atti dal 23/08/2001, repertorio n.51118, Rogante: Notaio Somma in Palo del Colle n.3105 del 03/07/2001 compravendita (n.456609.1/2001) dalla società [REDACTED]

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

5.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **Iscrizione**, ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09.05.2008 registro particolare 4016, registro generale 20641, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio Rinaldi Francesco a favore della BANCA MERIDIANA S.P.A., con sede in Bari, C.F. 04656500727, contro [REDACTED], con capitale di € 6.000.000,00; Interessi € 4.800.000,00 totale € 10.800.000,00.
- **Iscrizione**, ipoteca conc.amministrativa/riscossione del 26.09.2018 presentazione n.67, registro generale n.42184, registro particolare n.6328 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE BARI via Demetrio Marin n.3 capitale di € 59.768,26; totale € 119.536,52.
- **Iscrizione**, ipoteca conc.amministrativa/riscossione del 27.09.2018 presentazione n.92, registro generale n.42391, registro particolare n.6368 a favore di AGENZIA



DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE BARI via Demetrio Marin n.3 capitale di € 372.188,63; totale € 744.377,26.

- **Trascrizione**, pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02.02.2021 registro particolare n.3341, registro generale n.4484, nascente da pignoramento del 09.12.2020 repertorio n. 7299 dell'Ufficiale di Bari, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, con sede in Napoli (Na), codice fiscale 05828330638, [REDACTED].

L'iscrizione e la trascrizione sopra citate sono menzionate nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, redatta dal notaio Vincenzo Calderini, notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE).

Il sottoscritto CTU ha comunque eseguito l'ispezione ipotecaria per il bene oggetto della procedura presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.10.2021, dalla quale è emerso che non vi sono altre formalità gravanti sul bene in esame (allegato n. 5).

5.3) Altre informazioni per l'acquirente

Come è spiegato dettagliatamente nel paragrafo seguente, occorre presentare al comune di Modugno una CILA tardiva per diversa tramezzature interna e diversa posizione del gazebo.



6) CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICA EDILIZIA

L'edificio, oggetto della procedura, veniva realizzato con:

- ✓ Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Modugno n. 82 del 1998;
- ✓ DIA n.29904 del 15/06/2006 integrata il 11/07/2006 n.34364 (allegato n. 10).
- ✓ Essendo passati oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione, la vendita immobiliare sarà esente da iva.

Lo stato di fatto dell'immobile oggetto di procedura è difforme sia rispetto alle planimetrie allegata all'ultimo titolo edilizio sia alle planimetrie catastali, infatti presenta una diversa distribuzione interna e il gazebo esterno è posizionato in una diversa posizione.

Occorre prevedere quindi:

- onorario tecnico incaricato per la redazione della CILA e variazione catastale € 5000,00
- sanzione per la CILA tardiva € 1000,00



7) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie dell'intero lotto è di 8579,62 mq, con superficie asfaltata di 1848,00 mq; ed area a verde di 3560,06 mq.

Il piano interrato ha una superficie di 2602 mq ed un volume di 9888 mc; il piano terra ha una superficie di 1556 mq ed un volume di 5913 mc; il piano primo ha una superficie di 1545,00 mq e volume di 5871 mc; il piano secondo ha una superficie di 635,00 mq e volume di 2413,00 mc, i vani tecnici del piano terzo hanno una superficie di 220,00 mq e volume di 594,00 mc.

8) VALUTAZIONE DELLA PALAZZINA

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, il CTU, ha proceduto ad effettuare una stima utilizzando il metodo del valore di ricostruzione deprezzato.

Pertanto, di seguito, sarà determinato in primo luogo il costo di ricostruzione, ad oggi, di un edificio di pari volumetria e di analogia utilità, applicando poi adeguati coefficienti di svalutazione, connessi al degrado funzionale, tecnologico e fisiologico, atti a ricondurre il valore riscontrato alla situazione esistente. Il costo complessivo sarà dato dalla somma delle seguenti voci:

- Vte= Costo del terreno;
- Cc= Costo di costruzione;
- Se= Sistemazione esterna;
- Op= Oneri professionali;
- Sg= Spese generali
- Up= Utile dell'imprenditore.

Costo del terreno Vte = 8579,62 mq x 69,00 €/mq = € 591993,78.

Il prezzo al mq è determinato da delibera del consiglio di amministrazione n.51 del 16.03.2020 del Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Bari.

Costo di costruzione Cc viene determinato facendo riferimento a quanto riportato dal manuale "Tipologie Edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano che indicano per fabbricato uffici Isolato a pianta regolare un costo di costruzione di 297,00 €/mc. Per cui Cc = 24679 mc x 297 €/mc = € 7.329.663,00

Sistemazione Esterna Se = 5408,06 mq x 150 €/mq = € 811209,00 si considera un prezzo medio di 150 €/mq.

Oneri professionali si considera un 10% sul costo di costruzione $Op = 7.329.663,00 \times 0,1 = € 732.966,30$.

Spese generali Sg sono le spese inerenti la costruzione dello stabile, l'acquisto dell'area, le spese assicurative, notarili e di registrazione, oneri catastali e spese di gestione valutate nel 5% sulla somma delle voci precedenti $Sg = 5\% \times (CC + Se + Op) = € 443691,92$.

Utile dell'imprenditore posto pari al 15% di $(Vte + Cc + Se + Op + Sg)$

$Up = 0,15 \times (591993,78 + 7.329.663,00 + 811.209,00 + 732.966,30 + 443691,92) = € 1486428,60$

Quindi il valore a nuovo del fabbricato è $591993,78 + 7.329.663,00 + 811.209,00 + 732.966,30 + 443691,92 + 1486428,60 = € 11.395.952,59$; in cifra tonda 11.400.000,00.

Definito il costo complessivo dello stabile bisogna definire il degrado. Per la tipologia costruttiva oggetto di stima l'incidenza delle strutture è del 20%, quello degli impianti è del 30%, quello delle finiture è del 50%, come indicato nel manuale "Tipologie Edilizie".

Per quanto riguarda la struttura, essendo prefabbricata si assume una vita utile di 100, essendo passati circa 23 anni dalla sua realizzazione si assume un deprezzamento in percentuale pari a $Dt\% = ((t/n \times 100 + 20)^2) / 140 - 2,86 = ((23/100 \times 100 + 20)^2) / 140 - 2,86 = 10,35\%$.

Deprezzamento struttura = $11.400.000,00 \times 0,20 \times 0,1035 = € 235.980$.

Per quanto riguarda le finiture si assume una vita utile di 50, e quindi per quanto detto sopra un deprezzamento di 28,25 % che si incrementa a 35% visto lo stato attuale dello stabile.

Deprezzamento finiture = $11.400.000,00 \times 0,50 \times 0,35 = € 1.995.000$.

Per la parte impiantistica, che è la parte più compromessa e totalmente da rifare si assume un deprezzamento del 100%.

Deprezzamento impianti = $11.400.000,00 \times 0,30 \times 1 = € 3.420.000$.

Tutto ciò premesso, è stato calcolato il più probabile valore di mercato (Vm) del bene oggetto di stima:

$$Vm = 11.400.000,00 - 235.980 - 1.995.000 - 3.420.000 = € 5.749.020,00$$

Ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire all'intero immobile, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di € 5.750.000,00 (euro cinquemilionisettecentocinquantamila/00).



9) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

- l'importo necessario per correggere e certificare l'agibilità come specificato al paragrafo 6 "conformità catastale ed urbanistica edilizia";
- l'abbattimento del valore di stima ricavato nella misura del 15% per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

Quindi:


$$\text{€ } (5.750.000 - 6.000,00) \times 0,85 = \text{€ } 4.882.400,00$$

10) PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è di € 4.882.400,00, quindi il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 4.900.000,00 (euro quattromilioni novemila/00).

11) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bari, 04.12.2021

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Pinto



Elenco allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Estratto di mappa
3. Planimetria catastale
4. Visure catastali
5. Ispezione ipotecaria del 08.10.2021
6. Contratti di fitto
7. Elaborato grafico stato di fatto
8. Rilievo fotografico
9. Atto di compravendita
10. Titoli Edilizi
11. Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia
12. Nota spese e competenze
13. Check list

