

**TRIBUNALE DI BARI**

**SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice Dott. Antonio Ruffino**

***Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n. 656/2018***

***promossa da***

**Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.**

***contro***

**%%%%%%%% %%%% %%%%%%%%%%**

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

***Edilizia Urbanistica Strutture Impianti***

70122 Bari -Via De Rossi n. 15  
tel. 080 2085275 – cell: 366 3631310  
e-mail: [ing.darianapoli@gmail.com](mailto:ing.darianapoli@gmail.com)  
pec: [daria.napoli@ingpec.eu](mailto:daria.napoli@ingpec.eu)



## **sommario**

1- PREMESSA.....	1
2- CONTROLLO CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO ALLA DEBITRICE ESECUTATA.....	1
3- LOTTI DI VENDITA.....	4
3.1 Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione dei lotti di vendita.....	4
3.2 Costi per la formazione dei lotti 1, 2 e 3.....	5
3.3 Giustificazione della formazione del lotto 4.....	7
ELENCO ALLEGATI.....	9







**il cespite di cui al precedente punto 2):**

risulta oggi nella **piena proprietà** dell'esecutata, sig.ra %%% %%% %%%, nata a %%% (%%) il %%% (C.F.: %%%), per esserle pervenuto in data 03/04/2003 dalla sig.ra %%% %%%, nata a %%% il %%% (C.F.: %%%) con atto di donazione per notaio Paolo Di Marcantonio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 17/04/2003 ai nn. 17833/12746 (*allegato 2*).

L'immobile era pervenuto alla sig.ra %%% %%% in data 11/01/1971, dai sigg.ri %%% %%%, C.F. %%%, %%% %%%, C.F. %%%, %%% %%%, C.F. %%%, %%% %%%, C.F. %%%, %%% %%%, C.F. %%%, %%% %%%, C.F. %%%, per atto di compravendita rogato dal notaio Ernesto Fiaschetti, trascritto in Trani il 16/01/1971 ai nn. 2765/2360.

**Per quanto attiene alle risultanze dei registri catastali**

**il cespite di cui al precedente punto 1),**

identificato nel C.E.U. al **Fg. 10 P.IIa 66 sub 4**, in Modugno (BA) alla Strada Statale 98 n. 400, piano terra e primo, zona censuaria 1, categoria D/7, rendita catastale € 12.394,00, risulta intestato **per la piena proprietà all'esecutata**, a seguito di atto pubblico di compravendita del 27/02/2008 per notaio Paolo Di Marcantonio.

Le variazioni catastali (toponomastica, di classamento, ecc.) che si sono succedute nel tempo e da cui deriva la sopra citata situazione, sono congruenti con le risultanze dei registri ipotecari per quanto riguarda gli intestati.

**il cespite di cui al precedente punto 2),**

identificato nel C.E.U. al **Fg. 32 P.IIa 827 sub 18**, in Bari alla via Michele Galiani n. 1/A, piano quarto, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 9, superficie catastale 183 mq, rendita catastale € 1.696,56, risulta intestato **per la piena proprietà all'esecutata**, a seguito di voltura di ufficio in forza di atto pubblico di donazione accettata del 03/04/2003 per notaio Paolo



Di Marcantonio.

### **3- LOTTI DI VENDITA**

#### **3.1 Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione dei lotti di vendita**

Considerata la consistenza complessiva del pignorato - costituito da 2 unità immobiliari, di cui una di notevole consistenza - la sottoscritta ha ritenuto opportuno suddividerlo in 4 lotti di vendita, al fine di renderne più agevole e razionale la commercializzazione, nell'interesse sia del creditore procedente che della debitrice esecutata. In particolare i lotti da 1 a 3 saranno ottenuti a seguito del frazionamento del capannone in tre parti che, al momento, restano individuate come porzioni A, B e C (*allegato 3*), mentre l'appartamento resta ricompreso in un unico lotto.

In definitiva, considerato l'avvenuto declassamento della S.S. 98 (toponomastica presente in visura catastale attuale del capannone) da strada statale a S.P. 231, i lotti di vendita per la presente procedura restano individuati come di seguito riportato:

#### **LOTTO 1:**

- **piena proprietà della porzione A del capannone** al piano terra e primo, sito in Modugno alla C.da Monaco, S.P. 231 al Km 1+890, in catasto al Fg. 10 P.IIa 66 sub \_\_\_.

#### **LOTTO 2:**

- **piena proprietà della porzione B del capannone** al piano terra e primo, sito in Modugno alla C.da Monaco, S.P. 231 al Km 1+890, in catasto al Fg. 10 P.IIa 66 sub \_\_\_.

#### **LOTTO 3:**

- **piena proprietà della porzione C del capannone** al piano terra e primo, sito in Modugno alla C.da Monaco, S.P. 231 al Km 1+890, in catasto al Fg 10 P.IIa 66 sub \_\_\_.

#### **LOTTO 4:**

- **piena proprietà dell'appartamento** al piano quarto, sito in Bari alla via Galiani n. 1/A, individuato catastalmente al Fg. 32 P.IIa 827 sub 18.

Si evidenzia che, in questa sede, per i lotti 1, 2 e 3 non è stato possibile fornire gli identificativi catastali delle nuove unità immobiliari a generarsi dal capannone al sub 4, in quanto i



numeri dei relativi sub verranno definitivamente assegnati solo a perfezionamento della pratica di frazionamento catastale.

### **3.2 Costi per la formazione dei lotti 1, 2 e 3**

Per il frazionamento dell'attuale capannone si dovranno sostenere, oltre ai costi finalizzati alle pratiche **catastali e urbanistico-edilizie** (di cui ai fascicoli dei lotti 1, 2 e 3), anche quelli relativi alle **opere murarie** necessarie per la chiusura dei varchi di passaggio ad oggi esistenti sulle murature che già separano le tre porzioni A, B e C. In particolare, si tratterebbe di murare:

- due varchi a piano terra e un varco a piano primo tra la porzione A e la B;
- un varco a piano terra e un varco a piano primo tra la porzione B e la C;

tutti attualmente dotati di porte REI. Per quanto riguarda l'originario varco a piano terra tra la porzione B e la C (presente sulle planimetrie catastali), in occasione della locazione del piano terra di quest'ultima porzione, è stato chiuso provvisoriamente con un pannello di cartongesso sulla faccia della muratura dalla parte della porzione B, mentre sull'altra faccia è rimasta ancora a vista la porta REI di comunicazione.

I costi complessivi per rendere autonomi, sotto tutti i profili, i tre lotti ad ottenersi dal capannone, facendo riferimento a quanto analiticamente riportato rispettivamente nei fascicoli relativi ai lotti 1, 2 e 3, si stimano pari a:

$C_{rc} = € 350,00 \times 3 = € 1.050,00$  (costi pratiche catastali)

$C_{re} = € 1.000,00$  (costi pratica edilizia)

$C_{op} = € 2.500,00$  (costi opere murarie per chiusura varchi di comunicazione tra i lotti)

per un costo totale del frazionamento pari a  $C_{fr} = C_{rc} + C_{re} + C_{op} = € 4.550,00$ .

La scrivente ritiene ragionevole porre **tutti i tre tipi di costi a carico della procedura/creditore procedente**, in quanto tutti assolutamente prodromici alla vendita, per la creazione, come sopra specificato, dei tre lotti autonomi dal frazionamento del capannone.

Di seguito si espongono le motivazioni per le quali, nel caso della presente procedura, non è stato possibile individuare un criterio ammissibile per rinviare e porre a carico dei sin-



goli aggiudicatari i costi di cui sopra:

- **per quanto riguarda i costi  $C_{rc}$** , non v'è dubbio che dovrebbero essere posti in capo alla procedura, in quanto dovranno essere sostenuti senza alcun dubbio prima della vendita, per la necessaria regolare individuazione catastale dei beni da trasferire, in quanto, come si è detto, gli identificativi e tutti i dati catastali restano determinati solo al perfezionamento dell'atto di aggiornamento.

- **per quanto riguarda i costi  $C_{re}$** , a parere della scrivente, poiché le opere murarie da eseguirsi per la chiusura dei varchi di comunicazione tra i lotti non possono essere eseguite in mancanza di regolare pratica edilizia di frazionamento, in quanto, in tale ipotesi, risulterebbero abusive. Pertanto, anche i costi edilizi vanno sostenuti prima della vendita e non sono rinviabili agli aggiudicatari. Tra l'altro, poiché la pratica edilizia di frazionamento è unica e, in sé, ha già per effetto la formazione di tutti i tre lotti, non si vede come potrebbe ritenersi equo addebitarne integralmente i costi, ad esempio, all'aggiudicatario del primo lotto di vendita, che si troverebbe a sostenerli per intero, anche a vantaggio degli altri aggiudicatari.

- **per quanto riguarda i costi  $C_{op}$** , detto  $C_{AB}$  il costo delle opere murarie per la chiusura dei varchi sulla muratura di confine tra le porzioni A e B e  $C_{BC}$  quello per la chiusura dei varchi tra le porzioni B e C, un criterio di ripartizione delle spese che, in prima battuta, potrebbe apparire equo è quello di addebitare, rispettivamente,  $C_{AB}/2$  all'aggiudicatario del lotto 1,  $(C_{AB}/2 + C_{BC}/2)$  all'aggiudicatario del lotto 2 e  $C_{BC}/2$  all'aggiudicatario del lotto 3. Ovviamente, nell'ipotesi di rinviare tali costi in capo agli aggiudicatari, essi dovrebbero essere detratti dal valore di mercato stimato per i rispettivi immobili. Tuttavia, facendo l'ipotesi di vendita - tanto per fissare le idee - del lotto 1 prima dell'adiacente lotto 2, secondo il criterio ipotizzato, in realtà solo la metà della spesa totale effettivamente sostenuta per la chiusura dei varchi tra lotto 1 e lotto 2 risulterebbe detratta dal valore del lotto venduto, non avendo tenuto conto per la determinazione di tale valore della rimanente metà.

Tanto premesso, per il prosieguo del presente elaborato si è deciso di non detrarre alcun tipo di costo di frazionamento dal valore di mercato stimato per i lotti 1, 2 e 3, con ciò in-





tendendo tali oneri totalmente a carico della procedura e cioè a monte della vendita.

In particolare, peraltro, si fa notare che la presente procedura potrebbe risultare a tal fine capiente, in virtù degli incassi sia dei canoni dovuti dalla debitrice eseguita in forza del contratto precario di locazione per l'occupazione di parte del capannone per lo svolgimento della sua attività lavorativa, sia dei canoni di locazione della porzione di piano terra del lotto 3 maturati dalla conduttrice %%% %%%. In alternativa, i costi  $C_{fr}$  potrebbero essere provvisoriamente anticipati dal creditore precedente.

### **3.3 Giustificazione della formazione del lotto 4**

Per quanto riguarda l'appartamento pignorato, nonostante - come si vedrà al fascicolo relativo al lotto 4 - di fatto ed in forza della CILA presentata nel 2017 presso lo Sportello Unico del Comune di Bari, risulti già frazionato in due alloggi più piccoli, la scrivente non ha ritenuto opportuno suddividerlo in due lotti per la vendita.

A tale conclusione è giunta a seguito della valutazione dei costi comunque a sostenersi per rendere funzionalmente autonome le due porzioni dell'immobile, costi in ogni caso prope-  
deutici alla vendita e che, per motivazioni analoghe a quelle riportate al paragrafo precedente per il frazionamento del capannone, non sarebbero rinviabili agli aggiudicatari, ricadendo ancora una volta sulla procedura.

Considerando un unico lotto di vendita per l'abitazione, quindi, si è deciso di non gravare la procedura/il creditore precedente di ulteriori anticipazioni di spese oltre quelle - non in-differenti - già previste per la formazione dei lotti 1, 2 e 3.

Nel caso del capannone, per via della considerevole consistenza dell'immobile, nonché dell'attuale stato dei luoghi che, a meno della chiusura dei varchi di comunicazione di cui si è detto, già presenta la completa autonomia anche impiantistica delle sue tre porzioni, la scelta della formazione di altrettanti lotti di vendita è stata, di fatto, quasi obbligata. In conseguenza di tanto, come si è visto al paragrafo precedente, restano in capo alla procedura i costi  $C_{fr}$  non trascurabili.

Nel caso, invece, dell'alloggio, nell'ipotesi della sua suddivisione in due lotti, oltre alla



spesa per la regolarizzazione catastale, che si limiterebbe a  $C_{rc} = € 700,00$  per i DOCFA relativi alle planimetrie dei due nuovi sub a generarsi (quella urbanistico-edilizia non dovrebbe essere necessaria), si tratterebbe di sostenere anche i costi relativi al frazionamento impiantistico (impianto idrico-fognante, elettrico, termico e per l'acqua calda sanitaria). La stima dei costi di tali opere meriterebbe degli approfondimenti sullo stato *as built* degli impianti che, solo in fase di esecuzione dei lavori e con il supporto di opportuni saggi per l'accertamento dell'effettivo stato dei luoghi, fornirebbero esiti certi. In questa sede, invece, potrebbe fornirsi solo una quantificazione di larga massima dei costi, come tale non idonea a fornire precisi razionali tecnico-economici per la scelta tra la soluzione a due lotti piuttosto che a lotto unico. Ad ogni buon conto, si stima che le opere necessarie per il frazionamento impiantistico risulterebbero comunque invasive e di una certa rilevanza.

In conclusione, il parere della scrivente è che, per quanto si possa ipotizzare che i due alloggi di minore consistenza rivenienti dal frazionamento potrebbero avere forse una più facile commercializzazione rispetto all'alloggio unico, l'incremento di costi dovuto alla creazione di due lotti autonomi comporterebbe senz'altro un antieconomico aumento delle anticipazioni a sostenersi da parte del creditore precedente che, già per la formazione dei lotti 1, 2 e 3, dovrà sostenere i costi  $C_{fr} = € 4.550,00$ .

Con ciò ritenendo di aver completamente assolto l'incarico conferitole, la sottoscritta rimette la presente relazione di stima, ringraziando per la fiducia accordatale e restando a disposizione del Sig. G. E. per qualsiasi eventuale chiarimento e integrazione.

Bari, 23 gennaio 2020

***l'esperto ing. Daria Napoli***



**ELENCO ALLEGATI**

1. *Verbale di primo accesso presso l'unità immobiliare in Modugno al Fg 10 p.IIa 66 sub 4 e verbale di sopralluogo presso l'unità immobiliare in Bari al Fg 32 p.IIa 827 sub 18*
2. *Titoli di provenienza immobili pignorati*
3. *Individuazione lotti di vendita 1, 2 e 3 (rispettivamente, porzioni A, B e C dell'attuale capannone)*



**TRIBUNALE DI BARI**

**SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice Dott. Antonio Ruffino**

***Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n. 656/2018***

***promossa da***

**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

***contro***

**%%%%%%%% %%%% %%%%%%%%%%**

**PERIZIA LOTTO 1**

***Capannone sito in Modugno (BA) alla C.da Monaco, piano terra e primo***

***individuato in C.E.U. al Fg. 10 P.IIa 66 sub \_\_***

***Edilizia Urbanistica Strutture Impianti***

***70122 Bari -Via De Rossi n. 15***

***tel. 080 2085275 – cell: 366 3631310***

***e-mail: [ing.darianapoli@gmail.com](mailto:ing.darianapoli@gmail.com)***

***pec: [daria.napoli@ingpec.eu](mailto:daria.napoli@ingpec.eu)***



## **sommario**

1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO 1.....	1
2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE.....	1
3. STATO DI POSSESSO.....	3
4. VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE.....	4
5. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'.....	4
6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	5
6.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	5
6.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.....	6
6.3 Altre informazioni utili per l'acquirente.....	6
7. VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	7
7.1 L'approccio metodologico.....	7
7.2 Valore dell'area su cui insiste l'immobile.....	9
7.3 Costo tecnico di costruzione al nuovo.....	10
7.4 Oneri concessori e costi accessori.....	10
7.5. Deprezzamento.....	12
7.5.1 Deprezzamento per vetustà.....	12
7.5.2 Deprezzamento per obsolescenza economica.....	13
8- CONCLUSIONI.....	14
9- ASSOGGETTABILITA' IVA.....	15
ELENCO ALLEGATI.....	16



## **1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO 1**

Il presente **lotto 1** di vendita risulta costituito da una porzione frazionata dall'immobile al Fg 10 p.lla 66 sub 4 e cioè da un **capannone** sito in Modugno (BA) alla C.da Monaco, ex S.S. 98 Km 79+400, oggi S.P. 231 Km 1+890, dislocato su due livelli, piano terra e primo, di cui all'identificativo catastale **Fg. 10 p.lla 66 sub \_\_** (il numero del sub sarà definitivo solo con il perfezionamento della pratica di frazionamento dell'originario sub 4).

**Titolo di proprietà:** La piena proprietà dell'immobile risulta essere pervenuta **alla ditta individuale %%%%%%%%% %%%%%%%%% %%%%%%%%%** (C.F.: %%%%%%%%%%; P.IVA: %%%%%%%%%%), corrente in %%%%%%%%%, con atto di compravendita per notaio Paolo Di Marcantonio del 27/02/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 03/03/2008 ai nn. 9732/6280 (vd. *allegato 2* al fascicolo "considerazioni generali"), risultando dal frazionamento dell'immobile di cui al Fg 10 p.lla 66 sub 4.

## **2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE**

**Dati catastali:** Come anticipato, i dati catastali (identificativo, categoria, classe, consistenza e rendita) completi e definitivi dell'immobile saranno disponibili solo a perfezionamento del frazionamento del sub 4.

**Confini:** l'immobile lotto 1 (vd. individuazione dei lotti di vendita di cui all'*allegato 3* al fascicolo "considerazioni generali") affaccia ad Est e a Nord su strada privata comune al complesso di capannoni di cui è porzione e confina ad Ovest con il lotto 2 e a Sud con altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

**Descrizione:** Si tratta di un capannone, ubicato in Modugno, ricompreso in un più ampio insediamento per attività produttive denominato Centro Economico Barese, con accesso dalla S.P. 231 Km 1+890, comprendente altri corpi di fabbrica collegati da viabilità interna privata e parcheggi. Tale intervento edilizio risale agli anni Novanta. L'immobile è sito in prossimità di importanti arterie stradali quali la S.S. 96, la S.P. 54, la tangenziale di Bari e dell'aeroporto di Bari.

L'immobile è dotato di due accessi affacciati sulla viabilità interna privata, l'uno ad Est, l'altro a Nord; uno dei due è dotato di filtro vetrato all'interno.



Al piano terra, la distribuzione degli spazi interni presenta un ampio locale open-space in cui sono stati ricavati due vani ad ufficio, uno dei quali è in comunicazione con il lotto 2 e presenta una finestratura ricavata nella tramezzatura che lo divide dal vano principale. Sulla muratura ad Ovest esiste un ulteriore varco di passaggio al lotto 2.

Adiacente al gruppo scala-ascensore per il collegamento verticale con il piano primo è presente un servizio igienico, non direttamente aerato dall'esterno. Esistono, inoltre, solo le predisposizioni per un impianto ascensore.

Il piano primo si raggiunge tramite la scala interna che sbarca in un grande vano in cui, oltre all'illuminazione fornita da grandi finestrate a nastro correnti sul prospetto Est, la luce naturale filtra anche attraverso asole ricavate tra i tegoli di copertura. Comunicante con tale open-space vi è un'ampia sala riunioni angolare con doppia esposizione a Nord e ad Est.

Dal punto di vista della sicurezza antincendi, nonostante l'attività oggi insediata nel capannone non sia soggetta a controllo di prevenzione, le vie di fuga a piano primo sono assicurate anche da una scala metallica esterna, cui si accede tramite un locale filtro dotato di porte REI (*allegato 1*).

Tutte le comunicazioni con le altre parti del capannone, come esposto nel fascicolo "considerazioni generali", saranno definitivamente chiuse a cura e spese della procedura, al fine di rendere l'immobile autonomo per la vendita.

**Lo stato di manutenzione** è buono.

**Caratteristiche costruttive** (*allegato 2*)

**Strutture portanti verticali e orizzontali:** plinti, travi, pilastri e tegoli di copertura prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso e vibrato.

**Pareti perimetrali:** pannelli prefabbricati in calcestruzzo con finitura liscia.

**Pavimentazione:** industriale in cemento con giunti di dilatazione al piano terra e in materiale ceramico al piano primo. La scala di collegamento tra i due livelli è rivestita in travertino.

**Serramenti:** i serramenti esterni sono in alluminio elettro-colorato a nastro continuo.

L'accesso al capannone sul prospetto Est è dotato di portone motorizzato; le porte in-



terne sono tutte dotate di caratteristiche REI, per garantire dei minimi requisiti per la compartimentazione antincendi.

**Impianto idrico-fognante:** efficiente e dotato di scaldabagni elettrici per l'acqua calda sanitaria.

**Impianto di climatizzazione estivo/invernale:** limitatamente agli ambienti adibiti ad ufficio, di tipo autonomo con moto-condensanti esterne.

**Impianto elettrico:** efficiente; la sottoscritta ha ottenuto dall'esecutata copia delle dichiarazioni di conformità alle norme vigenti.

**Impianto citofonico:** efficiente.

**Impianto ascensore** per il collegamento tra i due livelli terra e primo: è presente solo il vano corsa, ma manca l'impianto.

\*\*\*\*\*

Di seguito si riporta, in formato tabellare, la superficie lorda, i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale e la superficie commerciale stessa dell'immobile:

<b>CONSISTENZE LOTTO 1 (tab.1)</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
terra	deposito-uffici-wc-vano scala	324,73	1	324,73
primo	deposito-uffici-wc-vano scala	304,43	1	304,43
<b>totale lotto 1</b>		<b>629,16</b>		<b>629,16</b>

Le superfici lorde in tabella sono state calcolate sommando alle superfici calpestabili, le superfici dei muri perimetrali esterni, le superfici occupate dalle tramezzature interne ed il 50% delle superfici dei muri perimetrali confinanti con gli altri lotti e le altre proprietà. La superficie della scala interna dell'immobile è stata conteggiata, indipendentemente dal numero di piani collegati, in ragione della sua proiezione orizzontale.

La **superficie commerciale** del **lotto 1**, arrotondando al mq, risulta quindi essere pari a **629,00 mq**.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile di cui al presente lotto di vendita risulta-





va occupato dalla ditta individuale dell'esecutata.

#### **4. VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE**

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente è risultato che, tra quanto rappresentato nella planimetria **catastale** dell'immobile pignorato di cui al Fg 10 p.la 66 sub 4 (*allegato 3*), richiesta e ottenuta dalla sottoscritta presso gli uffici di Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio e lo stato dei luoghi, esistono solo alcune lievi **difformità** consistenti nella presenza, al piano terra, di un vano porta di comunicazione con gli uffici del lotto 2 e di alcune finestrate ricavate nelle tramezzature di divisione degli uffici al piano terra.

Tuttavia, nell'ottica della soluzione prescelta di frazionare il capannone in tre porzioni autonome, la pratica di frazionamento catastale, necessaria per creare i lotti di vendita 1, 2 e 3, regolarizzerebbe contestualmente anche le difformità riscontrate.

I **costi per la regolarizzazione catastale**, cioè, in definitiva, quelli del frazionamento del capannone – che, come già chiarito al paragrafo 3 del fascicolo “considerazioni generali”, si intendono integralmente **gravanti sulla procedura** - si stimano in **C<sub>rc</sub>= 1.050,00 €**, comprensivi di oneri catastali e professionali e sono relativi all'atto di aggiornamento catastale (DOCFA), che comporterà la redazione delle nuove tre planimetrie dei sub costituiti per soppressione dell'attuale sub 4.

#### **5. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno è emerso che:

- il capannone di cui l'immobile oggetto della presente relazione di stima è porzione, risulta inserito in un più ampio complesso edilizio per attività produttive;

- è stato realizzato in forza di vari successivi titoli abilitativi: la concessione edilizia n. 6 del 13/01/1989, la concessione edilizia in variante n. 6 del 17/01/1991, la concessione edilizia in sanatoria n. 87 del 02/07/1998 e la comunicazione opere interne ex art. 26 legge n. 47/1985 prot. n. 17088 del 08/04/1999 (l'ultimo titolo abilitativo, che è quello definitivo di riferimento, si trova in *allegato 4*).

L'immobile di cui al Fg 10 p.la 66 sub 4 risulta conforme agli elaborati tecnici allegati



all'ultimo titolo abilitativo, a meno della porta di comunicazione degli uffici del lotto 1 con quelli del lotto 2 e di alcune finestrate ricavate nelle murature di divisione degli uffici al piano terra del lotto 1 e 2. La **regolarizzazione urbanistico-edilizia** di tali lievi difformità risulterà ricompresa nella pratica edilizia di frazionamento, che dovrà essere necessariamente presentata nell'ottica della formazione di tre distinti lotti per la vendita.

I **costi** per quest'ultima pratica si stimano in complessivi **C<sub>re</sub>= 1.000,00 €**, comprensivi di onorari professionali e diritti di segreteria e, a parere della scrivente, non possono che essere **addebitati alla procedura**, come già chiarito al paragrafo 3.2 del fascicolo "considerazioni generali".

Per quanto concerne l'**agibilità** dell'immobile, dovrebbe rimanere confermata la dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale in data 12/01/2000 (*allegato 5*), con riferimento al capannone di cui il presente lotto è porzione, in cui si fa riferimento sia ai titoli abilitativi di cui sopra, rilasciati il 1991 ed il 1998, sia alla comunicazione opere edilizie ex art. 26 legge n.47/1985, con cui veniva dichiarata l'esecuzione di tutti i lavori di completamento, compresa la attuale distribuzione degli spazi interni.

Si evidenzia, comunque, che - a maggior ragione nel caso di immobili di tipologia simile a quello oggetto di stima - l'agibilità resta legata alla specifica attività che, in futuro, l'aggiudicatario vorrà insediarsi, in particolare a seguito di opportuna valutazione dei rischi di incendio (ex D.M. 10/03/1998) e/o, nel caso di attività soggetta a controllo di prevenzione, per le eventuali prescrizioni del Comando dei Vigili del Fuoco di Bari (di protezione attiva e passiva antincendi: impiantistiche, di compartimentazione e sulle vie di fuga).

A tal proposito, si noti che, dalla documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale di Modugno, per l'agibilità a suo tempo rilasciata - vista la specifica tipologia dell'attività all'epoca ad insediarsi - si è tenuto conto della dichiarazione di non assoggettabilità dell'immobile alle norme di prevenzione incendi (prot. 63060 del 22/12/1999).

## **6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

### **6.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Assenti.



## **6.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura**

Dalla documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente, sugli immobili pignorati **risultano** gravare le seguenti **formalità pregiudizievoli**, che saranno cancellate e regolarizzate dalla procedura:

- **Iscrizione del 03/03/2008 nn. 9733 e 1757 di € 1.000.000,00 e capitale di € 500.000,00.**

*A favore:* Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova (c.f. 02691680280);

*Contro:* %%%%%%%%% %%%%%%%%% %, nata a %%%%%%%%% (%) (c.f.: %%%%%%%%%);

*Descrizione:* Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in virtù di atto pubblico del 27/02/2008 per notaio Paolo Di Marcantonio, gravante sull'immobile in Modugno al Fg 10 p.Ila 66 sub 4.

- **Trascrizione del 24/09/2018 ai nn. 41755/30165**

*A favore:* Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, (c.f. 00884060526);

*Contro:* %%%%%%%%% %%%%%%%%% %, nata a %%%%%%%%% (%) (c.f.: %%%%%%%%%);

*Descrizione:* atto di pignoramento del 11/09/2018 da cui trae origine la presente procedura.

## **6.3 Altre informazioni utili per l'acquirente**

Essendo costituito un condominio sull'ampio complesso immobiliare di cui l'immobile a periziarsi fa parte, è stata fatta richiesta (formalizzata dalla scrivente con pec del 02/12/2019 in *allegato 6*) all'amministratore pro-tempore del condominio Centro Economico Barese – Modugno, dott. Leonardo Paparella, di fornire le informazioni per l'acquirente dettagliate nei quesiti peritali formulati dal G.E. e cioè, in particolare, con riferimento al capannone di cui il lotto 1 è porzione:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (condominiali ordinarie);



- l'eventuale ammontare di spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- l'eventuale ammontare di spese condominiali scadute e non pagate, con riferimento ai due anni precedenti la data della presente relazione;
- l'esistenza di eventuali cause in corso.

Innanzitutto, l'amministratore ha specificato che le tre porzioni in cui è diviso il capannone risultano indipendenti per tutti i pagamenti dovuti, che sono già ripartiti secondo millesimi; anche i consumi idrici sono ripartiti in base ai tre contatori divisionali distinti presenti per le tre unità.

In particolare, poi, dalla risposta formale fornita dal dott. Paparella (*allegato 7*), con riferimento al presente lotto (e non già all'intero capannone) risulta che:

- 1) le **spese fisse annuali** ammontano ad **€ 400,00**, salvo conguaglio;
- 2) **non risultano deliberate spese straordinarie**;
- 3) risulta scaduta esclusivamente la rata relativa al trimestre ott-nov-dic 2019, pari ad **€ 100,00**. Risulta, inoltre, approvato il rendiconto consuntivo 2018-2019, da cui risulta un conguaglio a debito di **€ 97,81**; detto conguaglio sarà addebitato in gennaio 2020, cioè, per legge, in occasione della emissione successiva all'approvazione del bilancio stesso, ad oggi, non ancora effettuata e, per tale motivo, tale dovuto non può ancora considerarsi scaduto;
- 4) non risulta alcun procedimento giudiziario a carico del bene pignorato.

Per quanto premesso, va evidenziato che, una volta effettuato il frazionamento dell'unità immobiliare originaria di cui al sub 4 nelle tre unità indipendenti previste, non sarà necessaria una modifica delle attuali tabelle millesimali.

## **7. VALUTAZIONE DEL LOTTO**

### ***7.1 L'approccio metodologico***

Nel caso di cui trattasi, la metodologia di stima sintetico-comparativa, che, peraltro, è comunemente la più utilizzata per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, non può essere applicata in quanto, durante l'indagine effettuata dalla sottoscritta presso le agenzie immobiliari locali, è emerso che il volume delle compravendite di immobili



con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia per effetto, in generale, della crisi del settore immobiliare, che, soprattutto, del segmento relativo alla specifica tipologia edilizia, non può fornire risultati sufficientemente attendibili e significativi.

Pertanto, il *metodo* estimativo cui si farà riferimento in questa sede sarà quello del *costo di ricostruzione deprezzato*, che è quello spesso utilizzato nel caso di immobili non residenziali "a carattere strumentale", tipologia in cui senz'altro rientra quello oggetto della presente stima.

L'approccio alla stima secondo questa metodologia indiretta si basa sull'ipotesi che un acquirente di un immobile è disposto a pagare un importo non superiore alla somma del valore terreno su cui è edificato e di tutti i costi sostenuti per edificarlo e, per immobili non nuovi, si aspetta anche l'applicazione di un opportuno deprezzamento. In definitiva, secondo tale ratio, il valore del bene sarebbe dato dalla somma del costo del suolo edificabile libero da costruzioni e del costo di costruzione al nuovo dell'immobile, tenuto conto dell'utile dell'impresa e dei costi accessori, al tutto detratto il deprezzamento maturato per vetustà e obsolescenza fino al momento della stima.

Al fine di stabilire il più probabile valore del bene, sono stati quantificati i costi di tutti i fattori produttivi necessari a riprodurlo e l'algoritmo di calcolo risulta riassunto dalla relazione di seguito riportata:

$$V_m = (C_a + C_c + O_c + O_p + S_g + O_f + U_i - \Delta)$$

dove:

- **C<sub>a</sub>, valore dell'area su cui insiste l'immobile:** per stabilire tale valore parziale è stato possibile utilizzare il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base delle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari e gli operatori del settore locali;
- **C<sub>c</sub>, costo di costruzione al nuovo**
- **costi accessori**, comprensivi degli oneri concessori **O<sub>c</sub>**, delle spese di progettazione, calcolo strutturale, direzione lavori, sicurezza e collaudo **O<sub>p</sub>**, delle spese generali **S<sub>g</sub>** e degli oneri finanziari **O<sub>f</sub>** sull'investimento.
- **U<sub>i</sub> utile dell'imprenditore**



- **Δ deprezzamento:** il deprezzamento, in generale, è dovuto alla vetustà e alla obsolescenza funzionale ed economica degli immobili. Per la presente stima, la sottoscritta, non rilevando obsolescenza funzionale del bene, ha stimato esclusivamente i due coefficienti, rispettivamente,  $\delta_1$  di deprezzamento **per vetustà** e  $\delta_2$  di deprezzamento **per obsolescenza economica**.

Ai capitoli successivi viene dettagliato il calcolo dei termini di cui ai punti precedenti.

## **7.2 Valore dell'area su cui insiste l'immobile**

Al fine di stimare il valore unitario congruo dell'area, la sottoscritta, tramite le indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, ha accertato che il suolo su cui sorge il capannone di proprietà della ditta esecutata (insieme dei lotti di vendita 1, 2 e 3), ricade, secondo il P.R.G. vigente, nella zona omogenea D per attività produttive. L'area ove sorge il capannone non è ricompresa in un Piano per le attività Produttive (P.I.P.), per cui il suolo può essere acquistato sul mercato libero e non obbligatoriamente acquisito con bando di assegnazione al prezzo fissato dal Comune.

Le interviste effettuate agli agenti immobiliari locali, tenuto conto della crisi del mercato e della specifica minore appetibilità del suolo di cui trattasi rispetto ad altri situati, sempre nell'ambito della stessa zona di P.R.G., ma in posizione considerata nettamente più favorevole, hanno consentito di stimare al massimo in **30,00 €/mq** il prezzo di mercato dell'area. A tale ultimo proposito, si tenga presente che la viabilità da cui è servito il manufatto edilizio, originariamente S.S. 98, ad oggi, risulta declassata a strada provinciale, S.P. 231. In particolare, il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile, in assenza di complanari, è direttamente affacciato su tale strada provinciale, in questo tratto priva di spartitraffico centrale, ed è ubicato poco dopo l'unica inversione di marcia prevista su tale viabilità in prossimità del centro abitato; tale circostanza ne rende particolarmente disagiata e pericoloso l'accesso per i mezzi provenienti da Modugno (e quindi da Bari).

Considerato che il capannone - che costituisce l'insieme dei lotti di vendita 1, 2 e 3 - ha un sedime (compreso piazzale scoperto pertinenziale esclusivo) di consistenza pari a 1.440 mq circa, tenuto conto dell'incidenza sul totale del lotto 1, per quest'ultimo potrebbe conside-



rarsi una quota pari al 23% del valore totale dell'area, ottenendo così:

$$C_a = 1.440,00 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} \times 0,23 = \mathbf{9.930,00 \text{ €}}$$
 circa.

Si avverte che quanto appena argomentato si fonda su una "astrazione" dal punto di vista urbanistico-edilizio, esclusivamente strumentale alla metodologia estimale adottata, astrazione che non tiene conto di tutte le prescrizioni riportate all'articolo 9 delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente sul territorio comunale di Modugno (P.R.G.C.), quale – a mero titolo esemplificativo - il vincolo costituito dal lotto minimo di intervento di 3.000 mq, previsto nella zona omogenea in cui ricade il capannone.

### **7.3 Costo tecnico di costruzione al nuovo**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'intervento di costruzione di un fabbricato il cui uso procuri il medesimo beneficio di quello oggetto di stima, della sua destinazione d'uso, della sua localizzazione, nonché dei prezzi attuali riscontrati a mezzo di indagine presso operatori locali del settore, si assume un costo di costruzione medio unitario - riferito al metro quadrato di superficie lorda esistente - pari a **350,00 €/mq**.

Riepilogando nella seguente tabella 2, si ha:

<b>COSTO DI COSTRUZIONE LOTTO 1 (tab.2)</b>				
<b>edificio</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Costo costr. (€/mq)</b>	<b>Costo totale costruzione (€)</b>
terra	deposito-uffici-wc- vano scala	324,73	350,00	113.655,50
primo	deposito-uffici-wc- vano scala	304,43	350,00	106.550,50
<b>totale</b>				<b>220.206,00</b>
<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (c.t.)</b>				<b>220.205,00</b>

Il **costo tecnico di costruzione al nuovo** per il lotto 1 sarà:

$$C_c = \mathbf{220.205,00 \text{ €}}$$

### **7.4 Oneri concessori e costi accessori**

Questa voce di costi sarà composta come segue:

- **Oneri concessori** (contributo di costruzione): tenuto conto dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali, essendo, per i nuovi insediamenti industriali in zona D e con un massimo di 6 addetti, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione unitari per le nuove costruzioni pari a



18,92 €/mq, il contributo di costruzione può quantificarsi in:

$$O_c = 10.715,00 \text{ €};$$

- **Oneri professionali** per progettazione, direzione lavori, calcolo strutturale, sicurezza e collaudo: tenuto conto che sono state abrogate le tariffe professionali, a titolo meramente orientativo, sono quantificabili nel 12% circa del costo tecnico di costruzione:

$$O_p = 26.425,00 \text{ €};$$

- **Spese generali**, sono quantificabili € tra il 2% ed il 3% della somma di costo tecnico di costruzione e oneri concessori:

$$S_g = 6.930,00 \text{ €};$$

- **Oneri finanziari**: sono relativi alla quota di indebitamento "d", che in questa sede, si assume pari al 50%, valore che, negli investimenti immobiliari, è ritenuto rappresentativo dell'ordinarietà dell'imprenditore, il quale investe, quindi, il proprio capitale per il rimanente 50% e comprendono gli interessi passivi sui costi di ricostruzione diretti ed indiretti (per questi ultimi si intendono gli oneri concessori e professionali e le spese generali).

Ipotizzato, quindi, un tempo complessivo dell'intervento edilizio di 12 mesi (6 mesi per il perfezionamento delle pratiche tecnico-amministrative-organizzative preventive e 6 mesi per l'esecuzione delle opere), tali oneri si calcolano applicando la formula di seguito riportata:

$$O_f = (C_c + O_c + O_p + S_g)d[(1+r)^n - 1] = 2.940,00 \text{ €}$$

dove:

$O_f$  corrisponde alla somma degli interessi,  $r$  al tasso di interesse annuo praticato dagli Istituti di Credito, che nel caso in esame si assume nella percentuale del 4,50%,  $n$  è il periodo (in questo caso si è fatta l'ipotesi che sia effettuata in un'unica soluzione, all'inizio dei lavori, cioè dopo 6 mesi dall'acquisto dell'area) e il termine dell'investimento.

- **Utile imprenditore**: si assume pari al 10% della somma del costo di ricostruzione, degli oneri concessori, degli oneri professionali, delle spese generali, degli oneri finanziari come sopra calcolati e cioè è pari a:

$$U_i = 10\%(C_c + O_c + O_p + S_g + O_f) = 26.720,00 \text{ €}.$$





## **7.5. Deprezzamento**

### **7.5.1 Deprezzamento per vetustà**

Al costo di ricostruzione totale al nuovo, secondo l'algoritmo descritto al precedente paragrafo 7.1, andrà senz'altro applicato un coefficiente di **deprezzamento**  $\delta_1$  per tenere conto della **vetustà** dell'immobile, cioè della differenza tra il valore del bene al nuovo ed il suo valore economico al momento della stima per effetto del deterioramento fisico. Seguendo un procedimento più analitico, si è scelto di calcolare separatamente il deprezzamento relativo alle tre macrocategorie in cui possono essere distinte le componenti di un organismo edilizio e cioè, la struttura, le finiture e gli impianti, in funzione dell'età attuale e della vita utile attesa di ognuna. In tal modo si è potuto tenere conto sia del diverso andamento del degrado nel tempo per i tre tipi di opere, sia – per il caso in esame - della loro diversa vita effettiva (si ricordi che le tramezzature, le finiture e gli impianti sono riconducibili alla comunicazione opere interne per il completamento del capannone, risalente a circa dieci anni dopo l'inizio della costruzione dell'involucro edilizio).

E' necessario tenere presente che, come già esposto, i lavori di costruzione del capannone, di cui il presente lotto 1 è porzione, sono stati iniziati all'incirca nel 1990 e ultimati in data 09/07/1999 (comunicazione opere interne ex art. 26 Legge n.47/1985 finalizzata alla realizzazione delle tramezzature per la soluzione distributiva definitiva). Attualmente, in effetti, l'edificio nella sua globalità si trova in uno stato di buona conservazione, dimostrando i trent'anni circa trascorsi dall'inizio della sua costruzione solo per effetto della tipologia delle finiture, degli impianti e costruttiva. Pertanto, ipotizzando - come già detto - una vita utile e un andamento del degrado nel tempo diversi per le tre distinte componenti dell'edificio, nonché assumendo per ognuna di esse un'incidenza sul costo totale di costruzione, per il caso in esame fissata in  $\gamma_s= 55\%$ ,  $\gamma_f= 30\%$  e  $\gamma_i= 15\%$ , applicando la nota formula empirica proposta dall'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers, sono stati ottenuti i rispettivi coefficienti di deprezzamento per vetustà riepilogati nella seguente tabella:



Deprezzamento $\delta_1$ per vetustà		età (anni) t	vita utile (anni) n	A=t/n (%)	Incidenza $\gamma$	percentuale deprezzamento
strutture	$\delta_s = [(A_s + 20)^2/140] - 2,86$	29	80	36,25	55,00%	10,86
finiture	$\delta_f = [(A_f + 20)^2/140] - 2,86$	20	30	66,67	30,00%	15,24
impianti	$\delta_i = [(A_i + 20)^2/140] - 2,86$	20	25	80,00	15,00%	10,29
totale $\delta_1$						<b>36,38</b>

Si evidenzia che, stante la tipologia degli impianti in dotazione all'immobile (elettrico ed idrico-fognante) i quali, nonostante la destinazione produttiva di quest'ultimo, hanno un grado di specializzazione e complessità assolutamente minimale e sono, quindi, caratterizzati da un'obsolescenza fisica e tecnica meno rapide, per tale categoria è stato possibile assumere una vita utile abbastanza lunga rispetto a quella usualmente di riferimento.

### **7.5.2 Deprezzamento per obsolescenza economica**

Accanto al coefficiente di deprezzamento  $\delta_1$  appena quantificato, appare opportuno considerare anche il coefficiente di deprezzamento  **$\delta_2$  per obsolescenza economica**, in generale dovuto a fattori sfavorevoli esogeni rispetto al bene e legati, per lo più, alla sua localizzazione (insufficiente domanda di mercato, vicinanza a fonti di inquinamento ambientale, qualità di assi ed infrastrutture viarie, mancanza di possibilità di allaccio alla rete fognante dinamica cittadina, dotazione di bar, piccoli negozi, ecc.).

In particolare, per l'immobile oggetto di stima, con il coefficiente di deprezzamento  **$\delta_2$**  si è tenuto conto della sua specifica localizzazione nel territorio comunale di Modugno in cui:

1) a fronte di una notevole offerta di capannoni industriali in vendita, si registra una grande quantità di invenduto, a dimostrazione della difficoltà di realizzazione di una vendita soddisfacente nel breve periodo. Tale circostanza può probabilmente ricondursi all'esistenza di zone a destinazione produttiva oggi più appetite sul mercato, quale, ad esempio, la zona artigianale a Nord di Modugno (verso Bari), di recente realizzazione. Questa area è situata in adiacenza allo svincolo dell'autostrada A14 e, ciononostante - a differenza di quanto accade per l'immobile di cui al presente lotto - perfettamente integrata nel centro abitato e, come tale, dotata di tutti i servizi nelle immediate prossimità;

2) in dipendenza della direzione da cui localmente spirano i venti, periodicamente si avvertono cattivi odori, dovuti probabilmente a particolari emissioni di attività industriali (nelle



immediate vicinanze dell'immobile si trova anche uno stabilimento per il compostaggio di rifiuti organici);

3) come già accennato al paragrafo 7.2, la viabilità, priva di complanari, di spartitraffico centrale e di svincolo per l'inversione di marcia fino al raggiungimento dell'abitato di Bitonto, rende disagiata e pericolosa l'accesso al complesso di cui l'immobile fa parte per i mezzi provenienti da Modugno (e quindi da Bari).

A margine di tanto va inoltre evidenziato che, per come è stato a suo tempo progettualmente concepito, l'immobile, distribuito su due livelli fuori terra, non rientra nella categoria dei capannoni tipici, avendo un'altezza sotto trave di gran lunga inferiore, che ne limita la flessibilità nella destinazione d'uso, restando quest'ultima - per forza di cose - limitata alle esigenze di una ristretta tipologia di aziende.

Tutto ciò considerato, si ritiene congruo applicare al costo stimato totale (costi diretti ed indiretti) di riproduzione al nuovo un abbattimento complessivo  $\delta_2=10\%$ , che tenga conto delle cause di obsolescenza economica sopra descritte.

In definitiva, applicando i due coefficienti stimati ai costi di riproduzione dell'immobile (escluso il costo dell'area e l'utile dell'imprenditore), con  $\delta=(\delta_1+\delta_2)$ , si ottiene un **deprezzamento complessivo** pari a:

$$\Delta=\delta(C_c+O_c+O_p+S_g+O_f)= 123.930,00 \text{ €}.$$

## **8- CONCLUSIONI**

Il **valore stimato del lotto 1**, secondo l'algoritmo descritto ai paragrafi precedenti, si ottiene come somma delle voci di costo quantificate al capitolo precedente, detratti i deprezzamenti calcolati. Si ricordi che tutti i costi per il frazionamento/regolarizzazione del capannone in vista della formazione dei tre lotti di vendita 1, 2 e 3, rimarranno a carico della procedura/creditore precedente (vd. paragrafo 3.2 del fascicolo "considerazioni generali") e, come tali, non saranno detratte dal valore stimato per l'immobile.

In definitiva, si ottiene:

$$V_m=(C_a+C_c+O_c+O_p+S_g+O_f+U_i-\Delta)$$



che, con gli opportuni arrotondamenti, fornisce:

**$V_m=180.000,00$  € (centottantamila/00 euro).**

### **9- ASSOGGETTABILITA' IVA**

Per quanto concerne l'**assoggettabilità ad IVA** della vendita, posto che il lotto 1 risulta inequivocabilmente immobile strumentale, né costruito, né ristrutturato dalla ditta cedente negli ultimi 5 anni, l'esecutata avrà facoltà di esercitare o meno l'opzione per l'imponibilità nel decreto di trasferimento. In particolare,

nell'ipotesi di esercizio dell'opzione IVA:

- se l'aggiudicatario risulterà essere persona fisica, dovrà essere applicata l'imposta del 22%, che verrà esposta in fattura;
- se l'aggiudicatario risulterà essere soggetto passivo IVA, dovrà essere applicato il cosiddetto "reverse charge".

nell'ipotesi di non esercizio dell'opzione IVA:

la vendita sarà comunque esente IVA.

Con ciò ritenendo di aver completamente assolto l'incarico conferitole, la sottoscritta rimette la presente relazione di stima, ringraziando per la fiducia accordatale e restando a disposizione del Sig. G. E. per qualsiasi eventuale chiarimento e integrazione.

Bari, 23 gennaio 2020

***l'esperto ing. Daria Napoli***



**ELENCO ALLEGATI**

1. *Planimetria di rilievo dell'immobile lotto 1*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Planimetria catastale unità immobiliare Fg 10 p.IIa 66 sub 4*
4. *Comunicazione opere interne ex art. 26 legge n. 47/1985 prot. n. 17088 del 08/04/1999 e stralci da elaborati grafici allegati*
5. *Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 12/01/2000*
6. *Richiesta pec all'amministratore pro-tempore del condominio "Centro Economico Barese" in Modugno delle informazioni per l'acquirente come specificate nei quesiti peritali*
7. *Risposta dell'amministrazione condominiale*



**TRIBUNALE DI BARI**

**SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice Dott. Antonio Ruffino**

***Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n. 656/2018***

***promossa da***

**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

***contro***

**%%**

**PERIZIA LOTTO 2**

***Capannone sito in Modugno (BA) alla C.da Monaco, piano terra e primo***

***individuato in C.E.U. al Fg. 10 P.IIa 66 sub \_\_\_\_***

***Edilizia Urbanistica Strutture Impianti***

***70122 Bari -Via De Rossi n. 15***

***tel. 080 2085275 – cell: 366 3631310***

***e-mail: [ing.darianapoli@gmail.com](mailto:ing.darianapoli@gmail.com)***

***pec: [daria.napoli@ingpec.eu](mailto:daria.napoli@ingpec.eu)***



## sommario

1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO 2.....	1
2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE.....	1
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE.....	4
5. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'.....	4
6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	6
6.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	6
6.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.....	6
6.3 Altre informazioni utili per l'acquirente.....	6
7. VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	8
7.1 L'approccio metodologico.....	8
7.2 Valore dell'area su cui insiste l'immobile.....	9
7.3 Costo tecnico di costruzione al nuovo.....	10
7.4 Oneri concessori e costi accessori.....	11
7.5. Deprezzamento.....	12
7.5.1 Deprezzamento per vetustà.....	12
7.5.2 Deprezzamento per obsolescenza economica.....	13
8- CONCLUSIONI.....	14
9- ASSOGGETTABILITA' IVA.....	15
ELENCO ALLEGATI.....	16



## **1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO 2**

Il presente **lotto 2** di vendita risulta costituito da una porzione frazionata dall'immobile al Fg 10 p.Ila 66 sub 4 e cioè da un **capannone** sito in Modugno (BA) alla C.da Monaco, ex S.S. 98 Km 79+400, oggi S.P. 231 Km 1+890, dislocato su due livelli, piano terra e primo, di cui all'identificativo catastale **Fg. 10 p.Ila 66 sub \_\_** (il numero del sub sarà definitivo solo con il perfezionamento della pratica di frazionamento dell'originario sub 4).

**Titolo di proprietà:** La piena proprietà dell'immobile risulta essere pervenuta **alla ditta individuale %%%%%%%%% %%%%%%%%% %%%%%%%%%** (C.F.: %%%%%%%%%%; P.IVA: %%%%%%%%%%), corrente in %%%%%%%%%, con atto di compravendita per notaio Paolo Di Marcantonio del 27/02/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 03/03/2008 ai nn. 9732/6280 (vd. *allegato 2* al fascicolo "considerazioni generali"), risultando dal frazionamento dell'immobile di cui al Fg 10 p.Ila 66 sub 4.

## **2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE**

**Dati catastali:** Come anticipato, i dati catastali (identificativo, categoria, classe, consistenza e rendita) completi e definitivi dell'immobile saranno disponibili solo a perfezionamento del frazionamento del sub 4.

**Confini:** l'immobile lotto 2 (vd. individuazione dei lotti di vendita di cui all'*allegato 3* al fascicolo "considerazioni generali") a Nord su strada privata comune al complesso di capannoni di cui è porzione, ad Est con il lotto 1, ad Ovest con il lotto 3 e a Sud con altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

**Descrizione:** Si tratta di un capannone, ubicato in Modugno, ricompreso in un più ampio insediamento per attività produttive denominato Centro Economico Barese, con accesso dalla S.P. 231 Km 1+890, comprendente altri corpi di fabbrica collegati da viabilità interna privata e parcheggi. Tale intervento edilizio risale agli anni Novanta. L'immobile è sito in prossimità di importanti arterie stradali quali la S.S. 96, la S.P. 54, la tangenziale di Bari e l'aeroporto di Bari.

L'immobile è dotato di un unico accesso a Nord sulla viabilità interna privata dotato di filtro vetrato all'interno.





Al piano terra, la distribuzione degli spazi interni presenta un ampio locale open-space in cui sono stati ricavati due vani ad ufficio, uno dei quali è in comunicazione con il lotto 1 attraverso porta REI. Sulla muratura ad Ovest esiste un ulteriore varco di passaggio al lotto 3, provvisoriamente chiuso con pannellatura di cartongesso in occasione della locazione del piano terra della porzione C.

Adiacente alla scala per il collegamento verticale con il piano primo è presente un servizio igienico, non direttamente aerato dall'esterno. L'impianto ascensore è attualmente inutilizzato e - da quanto riferito dall'esecutata in sede di sopralluogo peritale - è stata comunicata agli enti preposti la sospensione del suo esercizio.

Il piano primo si raggiunge tramite la scala interna che sbarca in un grande vano in cui, oltre all'illuminazione fornita da grandi finestrate a nastro correnti sul prospetto Nord, la luce naturale filtra anche attraverso asole ricavate tra i tegoli di copertura. A pavimento, al centro di tale locale, è presente una grande asola ricavata nel solaio di calpestio, intorno a cui corre un parapetto di protezione, con affaccio sul sottostante vano di piano terra.

Dal punto di vista della sicurezza antincendi, nonostante l'attività oggi insediata nel capannone non sia soggetta a controllo di prevenzione, le vie di fuga a piano primo sono assicurate anche da una scala metallica esterna, cui si accede tramite un locale filtro dotato di porte REI (*allegato 1*).

Tutte le comunicazioni con le altre parti del capannone, come esposto nel fascicolo "considerazioni generali", saranno definitivamente chiuse a cura e spese della procedura, al fine di rendere l'immobile autonomo per la vendita.

**Lo stato di manutenzione** è buono.

**Caratteristiche costruttive** (*allegato 2*)

**Strutture portanti verticali e orizzontali:** plinti, travi, pilastri e tegoli di copertura prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso e vibrato.

**Pareti perimetrali:** pannelli prefabbricati in calcestruzzo con finitura liscia.

**Pavimentazione:** industriale in cemento con giunti di dilatazione al piano terra e in materiale ceramico al piano primo. La scala di collegamento tra i due livelli è rivestita in



travertino.

**Serramenti:** i serramenti esterni sono in alluminio elettro-colorato a nastro continuo. Le porte interne sono dotate di caratteristiche REI, per garantire dei minimi requisiti per la compartimentazione antincendi.

**Impianto idrico-fognante:** efficiente e dotato di scaldabagni elettrici per l'acqua calda sanitaria.

**Impianto di climatizzazione estivo/invernale:** limitatamente agli ambienti adibiti ad ufficio, di tipo autonomo con moto-condensanti esterne.

**Impianto elettrico:** efficiente; la sottoscritta ha ottenuto dall'esecutata copia delle dichiarazioni di conformità alle norme vigenti.

**Impianto citofonico:** efficiente.

**Impianto ascensore** per il collegamento tra i due livelli terra e primo: risulta sospeso l'esercizio dell'impianto.

\*\*\*\*\*

Di seguito si riporta, in formato tabellare, la superficie lorda, i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale e la superficie commerciale stessa dell'immobile:

<b>CONSISTENZE LOTTO 2 (tab.1)</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
terra	Deposito-uffici-wc-vano scala	320,53	1	320,53
primo	Deposito-uffici-wc-vano scala	255,23	1	255,23
<b>totale lotto 1</b>		<b>575,76</b>		<b>575,76</b>

Le superfici lorde in tabella sono state calcolate sommando alle superfici calpestabili, le superfici dei muri perimetrali esterni, le superfici occupate dalle tramezzature interne ed il 50% delle superfici dei muri confinanti con gli altri lotti di vendita e con altra proprietà. La superficie della scala interna dell'immobile è stata conteggiata, indipendentemente dal numero di piani collegati, in ragione della sua proiezione orizzontale.

La **superficie commerciale** del **lotto 2**, arrotondando al mq, risulta quindi essere pari a **576,00 mq**.



### **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile di cui al presente lotto di vendita risultava occupato dalla ditta individuale dell'esecutata.

### **4. VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE**

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente è risultato che, tra quanto rappresentato nella planimetria **catastale** dell'immobile pignorato di cui al Fg 10 p.lla 66 sub 4 (*allegato 3*), richiesta e ottenuta dalla sottoscritta presso gli uffici di Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio e lo stato dei luoghi, esistono solo alcune lievi **difformità** consistenti nella presenza, al piano terra, di un vano porta di comunicazione con gli uffici del lotto 1, di alcune finestrate ricavate nelle tramezzature di divisione degli uffici e nella chiusura del varco di comunicazione con il lotto 3, che è stato provvisoriamente murato con una pannellatura in cartongesso all'inizio della locazione del piano terra - appunto - del lotto 3 alla società Enerray srl.

Tuttavia, nell'ottica della soluzione prescelta di frazionare il capannone in tre porzioni autonome, la pratica di frazionamento catastale, necessaria per creare i lotti di vendita 1, 2 e 3, regolarizzerebbe contestualmente anche le difformità riscontrate.

I **costi per la regolarizzazione catastale**, cioè, in definitiva, quelli del frazionamento del capannone – che, come già chiarito al paragrafo 3 del fascicolo “considerazioni generali”, si intendono integralmente **gravanti sulla procedura** - si stimano in **C<sub>rc</sub>= 1.050,00 €**, comprensivi di oneri catastali e professionali e sono relativi all'atto di aggiornamento catastale (DOCF), che comporterà la redazione delle nuove tre planimetrie dei sub costituiti per soppressione dell'attuale sub 4.

### **5. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno è emerso che:

- il capannone di cui l'immobile oggetto della presente relazione di stima è porzione, risulta inserito in un più ampio complesso edilizio per attività produttive;
- è stato realizzato in forza di vari successivi titoli abilitativi: la concessione edilizia n. 6 del 17/01/1989, la concessione edilizia in variante n. 6 del 17/01/1991, la concessione edili-



zia in sanatoria n. 87 del 02/07/1998 e la comunicazione opere interne ex art. 26 legge n. 47/1985 prot. n. 17088 del 08/04/1999 (l'ultimo titolo abilitativo, che è quello definitivo di riferimento, si trova in *allegato 4*).

L'immobile di cui al Fg 10 p.lla 66 sub 4 risulta conforme agli elaborati tecnici allegati all'ultimo titolo abilitativo, a meno della porta di comunicazione degli uffici del lotto 1 con quelli del lotto 2 e di alcune finestrate ricavate nelle murature di divisione degli uffici al piano terra del lotto 1 e 2. La **regolarizzazione urbanistico-edilizia** di tali lievi difformità risulterà ricompresa nella pratica edilizia di frazionamento, che dovrà essere necessariamente presentata nell'ottica della formazione di tre distinti lotti per la vendita.

I **costi** per quest'ultima pratica si stimano in complessivi **C<sub>re</sub> = 1.000,00 €**, comprensivi di onorari professionali e diritti di segreteria e, a parere della scrivente, non possono che essere **addebitati alla procedura**, come già chiarito al paragrafo 3.2 del fascicolo "considerazioni generali".

Per quanto concerne l'**agibilità** dell'immobile, dovrebbe rimanere confermata la dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale in data 12/01/2000 (*allegato 5*), con riferimento al capannone di cui il presente lotto è porzione, in cui si fa riferimento sia ai titoli abilitativi di cui sopra, rilasciati il 1991 ed il 1998, sia alla comunicazione opere edilizie ex art. 26 legge n.47/1985, con cui veniva dichiarata l'esecuzione di tutti i lavori di completamento, compresa la attuale distribuzione degli spazi interni.

Si evidenzia, comunque, che - a maggior ragione nel caso di immobili di tipologia simile a quello oggetto di stima - l'agibilità resta legata alla specifica attività che, in futuro, l'aggiudicatario vorrà insediare, in particolare a seguito di opportuna valutazione dei rischi di incendio (ex D.M. 10/03/1998) e/o, nel caso di attività soggetta a controllo di prevenzione, per le eventuali prescrizioni del Comando dei Vigili del Fuoco di Bari (di protezione attiva e passiva antincendi: impiantistiche, di compartimentazione e sulle vie di fuga).

A tal proposito, si noti che, dalla documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale di Modugno, per l'agibilità a suo tempo rilasciata - vista la specifica tipologia dell'attività all'epoca ad insediarsi - si è tenuto conto della dichiarazione di non assogget-



tabilità dell'immobile alle norme di prevenzione incendi (prot. 63060 del 22/12/1999).

## **6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

### **6.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Assenti.

### **6.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura**

Dalla documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, sugli immobili pignorati **risultano** gravare le seguenti **formalità pregiudizievoli**, che saranno cancellate e regolarizzate dalla procedura:

- 1. Iscrizione del 03/03/2008 nn. 9733 e 1757 di € 1.000.000,00 e capitale di € 500.000,00.**

*A favore:* Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova (c.f. 02691680280);

*Contro:* %%%%%%%%% %%%%%%%%% %, nata il %%%%%%%%% a %%%%%%%%% % (%%) (c.f.: %%%%%%%%%);

*Descrizione:* Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in virtù di atto pubblico del 27/02/2008 per notaio Paolo Di Marcantonio, gravante sull'immobile in Modugno al Fg 10 p.IIa 66 sub 4.

- 2. Trascrizione del 24/09/2018 ai nn. 41755/30165**

*A favore:* Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, (c.f. 00884060526);

*Contro:* %%%%%%%%% %%%%%%%%% %, nata il %%%%%%%%% a %%%%%%%%% % (%%) (c.f.: %%%%%%%%%);

*Descrizione:* atto di pignoramento del 11/09/2018 da cui trae origine la presente procedura.

### **6.3 Altre informazioni utili per l'acquirente**

Essendo costituito un condominio sull'ampio complesso immobiliare di cui l'immobile a periziarsi fa parte, è stata fatta richiesta (formalizzata dalla scrivente con pec del 02/12/2019 in allegato 6) all'amministratore pro-tempore del condominio Centro Economico Barese –



Modugno, dott. Leonardo Paparella, di fornire le informazioni per l'acquirente dettagliate nei quesiti peritali formulati dal G.E. e cioè, in particolare, con riferimento al capannone di cui il lotto 2 è porzione:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (condominiali ordinarie);
- l'eventuale ammontare di spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- l'eventuale ammontare di spese condominiali scadute e non pagate, con riferimento ai due anni precedenti la data della presente relazione;
- l'esistenza di eventuali cause in corso.

Innanzitutto, l'amministratore ha specificato che le tre porzioni in cui è diviso il capannone risultano già indipendenti per tutti i pagamenti dovuti che sono ripartiti secondo millesimi; anche i consumi idrici sono ripartiti in base ai tre contatori divisionali distinti presenti per le tre unità in cui è di fatto suddiviso.

In particolare, poi, dalla risposta formale fornita dal dott. Paparella (*allegato 7*), con riferimento al presente lotto (e non già all'intero capannone) risulta che:

- 1) le **spese fisse annuali** ammontano ad **€ 304,00**, salvo conguaglio;
- 2) **non risultano deliberate spese straordinarie**;
- 3) risulta scaduta esclusivamente la rata relativa al trimestre ott-nov-dic 2019, pari ad **€ 78,70**. Risulta, inoltre, approvato il rendiconto consuntivo 2018-2019, da cui risulta un conguaglio a debito di **€ 179,57**; detto conguaglio sarà addebitato in gennaio 2020, cioè, per legge, in occasione della emissione successiva all'approvazione del bilancio stesso, ad oggi, non ancora effettuata e, per tale motivo, tale dovuto non può ancora considerarsi scaduto;
- 4) non risulta alcun procedimento giudiziario a carico del bene pignorato.

Per quanto premesso, va evidenziato che, una volta effettuato il frazionamento dell'unità immobiliare originaria di cui al sub 4 nelle tre unità indipendenti, non sarà necessaria una modifica delle attuali tabelle millesimali.



## **7. VALUTAZIONE DEL LOTTO**

### **7.1 L'approccio metodologico**

Nel caso di cui trattasi, la metodologia di stima sintetico-comparativa, che, peraltro, è comunemente la più utilizzata per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, non può essere applicata in quanto, durante l'indagine effettuata dalla sottoscritta presso le agenzie immobiliari locali, è emerso che il volume delle compravendite di immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia per effetto, in generale, della crisi del settore immobiliare, che, soprattutto, del segmento relativo alla specifica tipologia edilizia, non può fornire risultati sufficientemente attendibili e significativi.

Pertanto, il *metodo* estimativo cui si farà riferimento in questa sede sarà quello del *costo di ricostruzione deprezzato*, che è quello spesso utilizzato nel caso di immobili non residenziali "a carattere strumentale", tipologia in cui senz'altro rientra quello oggetto della presente stima.

L'approccio alla stima secondo questa metodologia indiretta si basa sull'ipotesi che un acquirente di un immobile è disposto a pagare un importo non superiore alla somma del valore terreno su cui è edificato e di tutti i costi sostenuti per edificarlo e, per immobili non nuovi, si aspetta anche l'applicazione di un opportuno deprezzamento. In definitiva, secondo tale ratio, il valore del bene sarebbe dato dalla somma del costo del suolo edificabile libero da costruzioni e del costo di costruzione al nuovo dell'immobile, tenuto conto dell'utile dell'impresa e dei costi accessori, al tutto detratto il deprezzamento maturato per vetustà e obsolescenza fino al momento della stima.

Al fine di stabilire il più probabile valore del bene, sono stati quantificati i costi di tutti i fattori produttivi necessari a riprodurlo e l'algoritmo di calcolo risulta riassunto dalla relazione di seguito riportata:

$$V_m = (C_a + C_c + O_c + O_p + S_g + O_f + U_i - \Delta)$$

dove:

- **C<sub>a</sub>, valore dell'area su cui insiste l'immobile:** per stabilire tale valore parziale è stato possibile utilizzare il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base delle indagini effet-



tuate presso le agenzie immobiliari e gli operatori del settore locali;

- **C<sub>c</sub>, costo di costruzione al nuovo**
- **costi accessori**, comprensivi degli oneri concessori **O<sub>c</sub>**, delle spese di progettazione, calcolo strutturale, direzione lavori, sicurezza e collaudo **O<sub>p</sub>**, delle spese generali **S<sub>g</sub>** e degli oneri finanziari **O<sub>f</sub>** sull'investimento.
- **U<sub>i</sub> utile dell'imprenditore**
- **Δ deprezzamento**: il deprezzamento, in generale, è dovuto alla vetustà e alla obsolescenza funzionale ed economica degli immobili. Per la presente stima, la sottoscritta, non rilevando obsolescenza funzionale del bene, ha stimato esclusivamente i due coefficienti, rispettivamente, **δ<sub>1</sub>** di deprezzamento **per vetustà** e **δ<sub>2</sub>** di deprezzamento **per obsolescenza economica**.

Ai capitoli successivi viene dettagliato il calcolo dei termini di cui ai punti precedenti.

## **7.2 Valore dell'area su cui insiste l'immobile**

Al fine di stimare il valore unitario congruo dell'area, la sottoscritta, tramite le indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, ha accertato che il suolo su cui sorge il capannone di proprietà della ditta eseguita (insieme dei lotti di vendita 1, 2 e 3) ricade nella zona omogenea D per attività produttive del P.R.G. vigente e non è ricompreso in un Piano per le attività Produttive (P.I.P.), per cui il suolo può essere acquistato sul mercato libero e non obbligatoriamente acquisito con bando di assegnazione al prezzo fissato dal Comune.

Le interviste effettuate agli agenti immobiliari locali, tenuto conto della crisi del mercato e della specifica minore appetibilità del suolo di cui trattasi rispetto ad altri situati sempre nello stesso tipo di zona omogenea di P.R.G., ma in posizione considerata nettamente più favorevole, hanno consentito di stimare al massimo in **30,00 €/mq** il prezzo di mercato dell'area. A tale ultimo proposito, si tenga presente che la viabilità da cui è servito il manufatto edilizio, originariamente S.S. 98, ad oggi, risulta declassata a strada provinciale, S.P. 231. In particolare, il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile, in assenza di complanari, è direttamente affacciato su tale strada provinciale, in questo tratto priva di spartitraffico centrale, ed è ubicato poco dopo l'unica inversione di marcia prevista su tale viabilità in prossimità del centro





abitato; tale circostanza ne rende particolarmente disagiata e pericoloso l'accesso per i mezzi provenienti da Modugno (e quindi da Bari).

Considerato che il capannone - che costituisce l'insieme dei lotti di vendita 1, 2 e 3 - ha un sedime (compreso piazzale scoperto pertinenziale esclusivo) di consistenza pari a 1.440 mq circa, considerata l'incidenza sul totale del lotto 2, per quest'ultimo potrebbe considerarsi una quota pari al 21% del valore totale dell'area, ottenendo così:

$$C_a = 1.440,00 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} \times 0,21 = \mathbf{9.070,00 \text{ €}}$$

Si avverte che quanto appena argomentato si fonda su una "astrazione" dal punto di vista urbanistico-edilizio, esclusivamente strumentale alla metodologia estimale adottata, astrazione che non tiene conto di tutte le prescrizioni riportate all'articolo 9 delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente sul territorio comunale di Modugno (P.R.G.C.), quali - a mero titolo esemplificativo - il vincolo costituito dal lotto minimo di intervento di 3.000 mq, previsto nella zona omogenea in cui ricade il capannone.

### **7.3 Costo tecnico di costruzione al nuovo**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'intervento di costruzione di un fabbricato il cui uso procuri il medesimo beneficio di quello oggetto di stima, della sua destinazione d'uso, della sua localizzazione, nonché dei prezzi attuali riscontrati a mezzo di indagine presso operatori locali del settore, si assume un costo di costruzione medio unitario - riferito al metro quadrato di superficie lorda esistente - pari a **350,00 €/mq**.

Riepilogando nella seguente tabella 2, si ha:

<b>COSTO DI COSTRUZIONE LOTTO 2 (tab.2)</b>				
<b>edificio</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Costo costr. (€/mq)</b>	<b>Costo totale costruzione (€)</b>
terra	deposito-uffici-wc- vano scala	320,53	350,00	112.185,50
primo	deposito-uffici-wc- vano scala	255,23	350,00	89.330,50
ascensore				18.000,00
<b>totale</b>				<b>219.516,00</b>
<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (c.t.)</b>				<b>219.515,00</b>

Il **costo tecnico di costruzione al nuovo** per il lotto 2 sarà:



$$C_c = 219.515,00 \text{ €}.$$

#### **7.4 Oneri concessori e costi accessori**

Questa voce di costi sarà composta come segue:

- **Oneri concessori** (contributo di costruzione): tenuto conto dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali, essendo, per i nuovi insediamenti industriali in zona D e con un massimo di 6 addetti, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione unitari per le nuove costruzioni pari a 18,92 €/mq, il contributo di costruzione può quantificarsi in:

$$O_c = 9.805,00 \text{ €};$$

- **Oneri professionali** per progettazione, direzione lavori, calcolo strutturale, sicurezza e collaudo: tenuto conto che sono state abrogate le tariffe professionali, a titolo meramente orientativo, sono quantificabili nel 12% circa del costo tecnico di costruzione:

$$O_p = 26.340,00 \text{ €};$$

- **Spese generali**, sono quantificabili € tra il 2% ed il 3% della somma di costo tecnico di costruzione e oneri concessori:

$$S_g = 6.880,00 \text{ €};$$

- **Oneri finanziari**: sono relativi alla quota di indebitamento "d", che in questa sede, si assume pari al 50%, valore che, negli investimenti immobiliari, è ritenuto rappresentativo dell'ordinarietà dell'imprenditore, il quale investe, quindi, il proprio capitale per il rimanente 50% e comprendono gli interessi passivi sui costi di ricostruzione diretti ed indiretti (per questi ultimi si intendono gli oneri concessori e professionali e le spese generali).

Ipotizzato, quindi, un tempo complessivo dell'intervento edilizio di 12 mesi (6 mesi per il perfezionamento delle pratiche tecnico-amministrative-organizzative preventive e 6 mesi per l'esecuzione delle opere), tali oneri si calcolano applicando la formula di seguito riportata:

$$O_f = (C_c + O_c + O_p + S_g)d[(1+r)^n - 1] = 2.920,00 \text{ €}$$

dove:

$O_f$  corrisponde alla somma degli interessi,  $r$  al tasso di interesse annuo praticato dagli Istituti di Credito, che nel caso in esame si assume nella percentuale del 4,50%,  $n$  è il periodo (in



questo caso si è fatta l'ipotesi che sia effettuata in un'unica soluzione, all'inizio dei lavori, cioè dopo 6 mesi dall'acquisto dell'area) e il termine dell'investimento.

- **Utile imprenditore:** si assume pari al 10% della somma del costo di ricostruzione, degli oneri concessori, degli oneri professionali, delle spese generali, degli oneri finanziari come sopra calcolati e cioè è pari a:

$$U_i = 10\%(C_c + O_c + O_p + S_g + O_f) = 26.545,00 \text{ €}.$$

## **7.5. Deprezzamento**

### **7.5.1 Deprezzamento per vetustà**

Al costo di ricostruzione totale al nuovo, secondo l'algoritmo descritto al precedente paragrafo 7.1, andrà senz'altro applicato un coefficiente di **deprezzamento**  $\delta_1$  per tenere conto della **vetustà** dell'immobile, cioè della differenza tra il valore del bene al nuovo ed il suo valore economico al momento della stima per effetto del deterioramento fisico. Seguendo un procedimento più analitico, si è scelto di calcolare separatamente il deprezzamento relativo alle tre macrocategorie in cui possono essere distinte le componenti di un organismo edilizio e cioè, la struttura, le finiture e gli impianti, in funzione dell'età attuale e della vita utile attesa di ognuna. In tal modo si è potuto tenere conto sia del diverso andamento del degrado nel tempo per i tre tipi di opere, sia – per il caso in esame - della loro diversa vita effettiva (si ricordi che le tramezzature, le finiture e gli impianti sono riconducibili alla comunicazione opere interne per il completamento del capannone, risalente a circa dieci anni dopo l'inizio della costruzione dell'involucro edilizio).

E' necessario tenere presente che, come già esposto, i lavori di costruzione del capannone, di cui il presente lotto 2 è porzione, sono stati iniziati all'incirca nel 1990 e ultimati in data 09/07/1999 (comunicazione opere interne ex art. 26 Legge n.47/1985 finalizzata alla realizzazione delle tramezzature per la soluzione distributiva definitiva). Attualmente, in effetti, l'edificio nella sua globalità si trova in uno stato di buona conservazione, dimostrando i trent'anni circa trascorsi dall'inizio della sua costruzione solo per effetto della tipologia delle finiture, degli impianti e costruttiva. Pertanto, ipotizzando - come già detto - una vita utile e un andamento del degrado nel tempo diversi per le tre distinte componenti dell'edificio, nonché



assumendo per ognuna di esse un'incidenza sul costo totale di costruzione, per il caso in esame fissata in  $\gamma_s = 55\%$ ,  $\gamma_f = 30\%$  e  $\gamma_i = 15\%$ , applicando la nota formula empirica proposta dall'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers, sono stati ottenuti i rispettivi coefficienti di deprezzamento per vetustà riepilogati nella seguente tabella:

Deprezzamento $\delta_1$ per vetustà		età (anni) t	vita utile (anni) n	A=t/n (%)	Incidenza $\gamma$	percentuale deprezzamento
strutture	$\delta_s = [(A_s + 20)^2/140] - 2,86$	29	80	36,25	55,00%	10,86
finiture	$\delta_f = [(A_f + 20)^2/140] - 2,86$	20	30	66,67	30,00%	15,24
impianti	$\delta_i = [(A_i + 20)^2/140] - 2,86$	20	25	80,00	15,00%	10,29
totale $\delta_1$						<b>36,38</b>

Si evidenzia che, stante la tipologia degli impianti in dotazione all'immobile (elettrico ed idrico-fognante) i quali, nonostante la destinazione produttiva di quest'ultimo, hanno un grado di specializzazione e complessità assolutamente minimale e sono, quindi, caratterizzati da un'obsolescenza fisica e tecnica meno rapide, per tale categoria è stato possibile assumere una vita utile abbastanza lunga rispetto a quella usualmente di riferimento.

#### **7.5.2 Deprezzamento per obsolescenza economica**

Accanto al coefficiente di deprezzamento  $\delta_1$  appena quantificato, appare opportuno considerare anche il coefficiente di deprezzamento  **$\delta_2$  per obsolescenza economica**, in generale dovuto, a fattori sfavorevoli esogeni rispetto al bene e legati, per lo più, alla sua localizzazione (insufficiente domanda di mercato, vicinanza a fonti di inquinamento ambientale, qualità di assi ed infrastrutture viarie, mancanza di possibilità di allaccio alla rete fognante dinamica cittadina, dotazione di bar, piccoli negozi, ecc.).

In particolare, per l'immobile oggetto di stima, con il coefficiente di deprezzamento  $\delta_2$  si è tenuto conto della sua specifica localizzazione nel territorio comunale di Modugno in cui:

1) a fronte di una notevole offerta di capannoni industriali in vendita, si registra una grande quantità di invenduto, a dimostrazione della difficoltà di realizzazione di una vendita soddisfacente nel breve periodo. Tale circostanza può probabilmente ricondursi all'esistenza di zone a destinazione produttiva oggi più appetite sul mercato, quale, ad esempio, la zona artigianale a Nord di Modugno (verso Bari), di recente realizzazione. Questa area è situata in adiacenza allo svincolo dell'autostrada A14 e, ciononostante - a differenza di quanto accade



per l'immobile di cui al presente lotto - perfettamente integrata nel centro abitato e, come tale, dotata di tutti i servizi nelle immediate prossimità;

2) in dipendenza della direzione da cui localmente spirano i venti, periodicamente si avvertono cattivi odori, dovuti probabilmente a particolari emissioni di attività industriali (nelle immediate vicinanze dell'immobile si trova anche uno stabilimento per il compostaggio di rifiuti organici);

3) come già accennato al paragrafo 7.2, la viabilità, priva di complanari, di spartitraffico centrale e di svincolo per l'inversione di marcia fino al raggiungimento dell'abitato di Bitonto, rende disagiata e pericolosa l'accesso al complesso di cui l'immobile fa parte per i mezzi provenienti da Modugno (e quindi da Bari).

A margine di tanto va inoltre evidenziato che, per come è stato a suo tempo progettualmente concepito, l'immobile, distribuito su due livelli fuori terra, non rientra nella categoria dei capannoni tipici, avendo un'altezza sotto trave di gran lunga inferiore, che ne limita la flessibilità nella destinazione d'uso, restando quest'ultima - per forza di cose - limitata alle esigenze di una ristretta tipologia di aziende.

Tutto ciò considerato, si ritiene congruo applicare al costo stimato totale (costi diretti ed indiretti) di riproduzione al nuovo un abbattimento complessivo  $\delta_2=10\%$ , che tenga conto delle cause di obsolescenza economica sopra descritte.

In definitiva, applicando i due coefficienti stimati ai costi di riproduzione dell'immobile (escluso il costo dell'area e l'utile dell'imprenditore), con  $\delta=(\delta_1+\delta_2)$ , si ottiene un **deprezzamento complessivo** pari a:

$$\Delta=\delta(C_c+O_c+O_p+S_g+O_f)= 123.120,00 \text{ €}.$$

## **8- CONCLUSIONI**

Il **valore stimato del lotto 2**, secondo l'algoritmo descritto ai paragrafi precedenti, si ottiene come somma delle voci di costo quantificate al capitolo precedente, detratti i deprezzamenti calcolati. Si ricordi che tutti i costi per il frazionamento/regolarizzazione del capannone in vista della formazione dei tre lotti di vendita 1, 2 e 3, rimarranno a carico della procedura/creditore precedente (vd. paragrafo 3.2 del fascicolo "considerazioni generali") e, come



tali, non saranno detratte dal valore stimato per l'immobile.

In definitiva, si ottiene:

$$V_m = (C_a + C_c + O_c + O_p + S_g + O_f + U_i - \Delta)$$

che, con gli opportuni arrotondamenti, fornisce:

$$V_m = 178.000,00 \text{ € (centosettantottomila/00 euro).}$$

### **9- ASSOGGETTABILITA' IVA**

Per quanto concerne l'**assoggettabilità ad IVA** della vendita, posto che il lotto 1 risulta inequivocabilmente immobile strumentale, né costruito, né ristrutturato dalla ditta cedente negli ultimi 5 anni, l'esecutata avrà facoltà di esercitare o meno l'opzione per l'imponibilità nel decreto di trasferimento. In particolare,

nell'ipotesi di esercizio dell'opzione IVA:

- se l'aggiudicatario risulterà essere persona fisica, dovrà essere applicata l'imposta del 22%, che verrà esposta in fattura;
- se l'aggiudicatario risulterà essere soggetto passivo IVA, dovrà essere applicato il cosiddetto "reverse charge".

nell'ipotesi di non esercizio dell'opzione IVA:

la vendita sarà comunque esente IVA.

Con ciò ritenendo di aver completamente assolto l'incarico conferitole, la sottoscritta rimette la presente relazione di stima, ringraziando per la fiducia accordatale e restando a disposizione del Sig. G. E. per qualsiasi eventuale chiarimento e integrazione.

Bari, 23 gennaio 2020

***l'esperto ing. Daria Napoli***



**ELENCO ALLEGATI**

1. *Planimetria di rilievo dell'immobile lotto 2*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Planimetria catastale unità immobiliare Fg 10 p.IIa 66 sub 4*
4. *Comunicazione opere interne ex art. 26 legge n. 47/1985 prot. n. 17088 del 08/04/1999 e stralci da elaborati grafici allegati*
5. *Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 12/01/2000*
6. *Richiesta pec all'amministratore pro-tempore del condominio "Centro Economico Barese" in Modugno delle informazioni per l'acquirente come specificate nei quesiti peritali*
7. *Risposta dell'amministrazione condominiale*



**TRIBUNALE DI BARI**

**SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice Dott. Antonio Ruffino**

***Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n. 656/2018***

***promossa da***

**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

***contro***

**%%**

**PERIZIA LOTTO 3**

***Capannone sito in Modugno (BA) alla C.da Monaco, piano terra e primo***

***individuato in C.E.U. al Fg. 10 P.IIa 66 sub \_\_\_\_***

***Edilizia Urbanistica Strutture Impianti***

***70122 Bari -Via De Rossi n. 15***

***tel. 080 2085275 – cell: 366 3631310***

***e-mail: [ing.darianapoli@gmail.com](mailto:ing.darianapoli@gmail.com)***

***pec: [daria.napoli@ingpec.eu](mailto:daria.napoli@ingpec.eu)***





## sommario

1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO 3.....	1
2. <i>DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE</i> .....	1
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE.....	4
5. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'.....	5
6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	6
6.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	6
6.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.....	6
6.3 <i>Altre informazioni utili per l'acquirente</i> .....	7
7. <i>VALUTAZIONE DEL LOTTO</i> .....	8
7.1 L'approccio metodologico.....	8
7.2 <i>Valore dell'area su cui insiste l'immobile</i> .....	9
7.3 Costo tecnico di costruzione al nuovo.....	10
7.4 <i>Oneri concessori e costi accessori</i> .....	11
7.5 <i>Deprezzamento</i> .....	12
7.5.1 <i>Deprezzamento per vetustà</i> .....	12
7.5.2 <i>Deprezzamento per obsolescenza economica</i> .....	14
8- <i>CONCLUSIONI</i> .....	15
9- ASSOGGETTABILITA' IVA.....	15
ELENCO ALLEGATI.....	17



## **1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO 3**

Il presente **lotto 3** di vendita risulta costituito da una porzione frazionata dall'immobile al Fg 10 p.Ila 66 sub 4 e cioè da un **capannone** sito in Modugno (BA) alla C.da Monaco, ex S.S. 98 Km 79+400, oggi S.P. 231 Km 1+890, dislocato su due livelli, piano terra e primo, di cui all'identificativo catastale **Fg. 10 p.Ila 66 sub \_\_** (il numero del sub sarà definitivo solo con il perfezionamento della pratica di frazionamento dell'originario sub 4).

**Titolo di proprietà:** La piena proprietà dell'immobile risulta essere pervenuta **alla ditta individuale %%%%%%%%% %%%%%%%%% %%%%%%%%%** (C.F.: %%%%%%%%%%; P.IVA: %%%%%%%%%%), corrente in %%%%%%%%%, con atto di compravendita per notaio Paolo Di Marcantonio del 27/02/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 03/03/2008 ai nn. 9732/6280 (vd. *allegato 2* al fascicolo "considerazioni generali"), risultando dal frazionamento dell'immobile di cui al Fg 10 p.Ila 66 sub 4.

## **2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE**

**Dati catastali:** Come anticipato, i dati catastali (identificativo, categoria, classe, consistenza e rendita) completi e definitivi dell'immobile saranno disponibili solo a perfezionamento del frazionamento del sub 4.

**Confini:** l'immobile lotto 3 (vd. individuazione dei lotti di vendita di cui all'*allegato 3* al fascicolo "considerazioni generali") affaccia a Nord su strada privata comune al complesso di capannoni di cui è porzione e ad Ovest sul piazzale pertinenziale e confina ad Est con il lotto 2 e a Sud con altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

**Descrizione:** Si tratta di un capannone, ubicato in Modugno, ricompreso in un più ampio insediamento per attività produttive denominato Centro Economico Barese, con accesso dalla S.P. 231 Km 1+890, comprendente altri corpi di fabbrica collegati da viabilità interna privata e parcheggi. Tale intervento edilizio risale agli anni Novanta. L'immobile è sito in prossimità di importanti arterie stradali quali la S.S. 96, la S.P. 54, la tangenziale di Bari e l'aeroporto di Bari.

In occasione del sopralluogo peritale, la sottoscritta non ha potuto effettuare l'accesso alla porzione di piano terra dell'immobile, in quanto locata alla società \_\_\_\_\_ e tutte le



comunicazioni con le altre parti del capannone pignorato risultavano murate, compreso l'accesso dal primo piano al piano terra tramite la scala interna. Per quanto appena detto, di seguito si riporta la descrizione del solo piano primo del lotto 3 e cioè della porzione che è stato possibile visitare.

Da quanto visibile dall'esterno, l'immobile è dotato di tre accessi sulla viabilità interna privata: uno sul prospetto Nord lungo la viabilità interna al complesso e due su quello Ovest, affacciati sul piazzale pertinenziale esclusivo. Quest'ultimo, pavimentato in conglomerato bituminoso, non risulta delimitato in alcun modo, per cui, per la stima del valore dell'immobile, si è dovuto fare esclusivo riferimento al titolo di provenienza, che riporta una consistenza pari a circa 370,00 mq.

Al piano primo, la distribuzione degli spazi interni presenta un ampio locale open-space in cui, oltre all'illuminazione fornita da grandi finestrate a nastro correnti sui prospetti Nord e Ovest, la luce naturale filtra anche attraverso asole ricavate tra i tegoli di copertura. Comunica con tale vano un ufficio angolare con doppia esposizione. Adiacente al gruppo scala-ascensore per il collegamento verticale con il piano terra è presente un servizio igienico, non direttamente aerato dall'esterno. Sulla muratura ad Est esiste un varco di passaggio al lotto 2.

L'immobile sarebbe dotato di due vani corsa ascensore. L'uno risulta completo di impianto, anche se attualmente inutilizzato con regolare comunicazione agli enti preposti di sospensione del suo esercizio; l'altro non appare accessibile, in quanto la porta che sarebbe dovuta essere lo sbarco di piano primo, pur presente sui grafici catastali e su quelli allegati all'ultimo titolo abilitativo, risulta murata, mentre, per quella al piano terra, come anticipato, non è stato possibile accedervi per accertare l'effettivo stato dei luoghi (*allegato 1*). Molto probabilmente si tratta di predisposizioni standard delle forature dei solai prefabbricati previste alla costruzione del complesso di capannoni, predisposizioni che, a seconda delle specifiche esigenze di ogni singolo acquirente/occupante, sono state poi utilizzate o meno.

Tutte le comunicazioni con la adiacente porzione lotto 2 del capannone, come esposto nel fascicolo "considerazioni generali", saranno definitivamente chiuse a cura e spese della



procedura, al fine di rendere l'immobile autonomo per la vendita.

**Lo stato di manutenzione** è buono.

**Caratteristiche costruttive** (*allegato 2*)

**Strutture portanti verticali e orizzontali:** plinti, travi, pilastri e tegoli di copertura prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso e vibrato.

**Pareti perimetrali:** pannelli prefabbricati in calcestruzzo con finitura liscia.

**Pavimentazione:** in materiale ceramico al piano primo. La scala di collegamento tra i due livelli è rivestita in travertino.

**Serramenti:** i serramenti esterni sono in alluminio elettro-colorato a nastro continuo. Le porte interne sono dotate di caratteristiche REI.

**Impianto idrico-fognante:** efficiente e dotato di scaldabagni elettrici per l'acqua calda sanitaria.

**Impianto di climatizzazione estivo/invernale:** limitatamente agli ambienti adibiti ad ufficio, di tipo autonomo con moto-condensanti esterne.

**Impianto elettrico:** efficiente; la sottoscritta ha ottenuto dall'esecutata copia delle dichiarazioni di conformità alle norme vigenti.

**Impianto citofonico:** efficiente.

**Impianto ascensore** oleodinamico per il collegamento tra i due livelli terra e primo con porte di piano automatiche telescopiche.

\*\*\*\*\*

Di seguito si riporta, in formato tabellare, la superficie lorda, i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale e la superficie commerciale stessa dell'immobile:

<b>CONSISTENZE LOTTO 3 (tab.1)</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
terra	deposito-uffici-wc-vano scala	425,28	1	425,28
	piazzale	370,00	0,10	37,00
primo	deposito-uffici-wc-vano scala	394,29	1	394,29
<b>totale lotto 3</b>		<b>830,77</b>		<b>867,77</b>

Le superfici lorde in tabella sono state calcolate sommando alle superfici calpestabili,



le superfici dei muri perimetrali esterni, le superfici occupate dalle tramezzature interne ed il 50% delle superfici dei muri confinanti con gli altri lotti di vendita e con altra proprietà. La superficie della scala interna dell'immobile è stata conteggiata, indipendentemente dal numero di piani collegati, in ragione della sua proiezione orizzontale.

La **superficie commerciale** del **lotto 3**, arrotondando al mq, risulta quindi essere pari a **868,00 mq**.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile di cui al presente lotto di vendita risultava occupato:

- 1) al primo piano, dalla ditta individuale dell'esecutata;
- 2) al piano terra, dalla società \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione parziale regolarmente registrato e opponibile alla procedura (*allegato 3*).

Con riferimento al precedente punto 2), il contratto di locazione ha durata biennale ed è stato sottoscritto in data 31/01/2017 (decorrenza 01/02/2017 e scadenza al 31/01/2019), con tacito rinnovo per i successivi due anni, salvo disdetta da parte del conduttore con sei mesi di preavviso.

### **4. VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE**

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente è risultato che, tra quanto rappresentato nella planimetria **catastale** dell'immobile pignorato di cui al Fg 10 p.la 66 sub 4 (*allegato 4*), richiesta e ottenuta dalla sottoscritta presso gli uffici di Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio e lo stato dei luoghi (si ricordi che non è stato possibile effettuare l'accesso al piano terra dell'immobile in quanto locato), esistono solo alcune lievi **difformità** consistenti:

- al piano terra, nella chiusura del varco di comunicazione con il lotto 2 e dell'accesso dal primo piano al piano terra tramite la scala interna, che – come già esposto – sono stati provvisoriamente murati con una pannellatura in cartongesso all'inizio del rapporto locativo;
- al piano primo, nella chiusura della porta di piano di uno dei vani corsa ascensore.

Tuttavia, nell'ottica della soluzione prescelta di frazionare il capannone in tre porzioni autonome, la pratica di frazionamento catastale, necessaria per creare i lotti di vendita 1, 2 e



3, regolarizzerebbe contestualmente anche le difformità riscontrate.

I **costi per la regolarizzazione catastale**, cioè, in definitiva, quelli del frazionamento del capannone – che, come già chiarito al paragrafo 3 del fascicolo “considerazioni generali”, si intendono integralmente **gravanti sulla procedura** - si stimano in **C<sub>re</sub>= 1.050,00 €**, comprensivi di oneri catastali e professionali e sono relativi all’atto di aggiornamento catastale (DOCFA), che comporterà la redazione delle nuove tre planimetrie dei sub costituiti per soppressione dell’attuale sub 4.

#### **5. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Modugno è emerso che:

- il capannone di cui l’immobile oggetto della presente relazione di stima è porzione, risulta inserito in un più ampio complesso edilizio per attività produttive;

- è stato realizzato in forza di vari successivi titoli abilitativi: la concessione edilizia n. 6 del 17/01/1989, la concessione edilizia in variante n. 6 del 17/01/1991, la concessione edilizia in sanatoria n. 87 del 02/07/1998 e la comunicazione opere interne ex art. 26 legge n. 47/1985 prot. n. 17088 del 08/04/1999 (l’ultimo titolo abilitativo, che è quello definitivo di riferimento, si trova in *allegato 5*).

L’immobile di cui al Fg 10 p.la 66 sub 4 risulta conforme agli elaborati tecnici allegati all’ultimo titolo abilitativo, a meno della porta di comunicazione degli uffici del lotto 1 con quelli del lotto 2 e di alcune finestrate ricavate nelle murature di divisione degli uffici al piano terra del lotto 1 e 2. La **regolarizzazione urbanistico-edilizia** di tali lievi difformità risulterà ricompresa nella pratica edilizia di frazionamento, che dovrà essere necessariamente presentata nell’ottica della formazione di tre distinti lotti per la vendita.

I **costi** per quest’ultima pratica si stimano in complessivi **C<sub>re</sub>= 1.000,00 €**, comprensivi di onorari professionali e diritti di segreteria e, a parere della scrivente, non possono che essere **addebitati alla procedura**, come già chiarito al paragrafo 3.2 del fascicolo “considerazioni generali”.

Per quanto concerne l’**agibilità** dell’immobile, dovrebbe rimanere confermata la dichia-



razione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale in data 12/01/2000 (*allegato 6*), con riferimento al capannone di cui il presente lotto è porzione, in cui si fa riferimento sia ai titoli abilitativi di cui sopra, rilasciati il 1991 ed il 1998, sia alla comunicazione opere edilizie ex art. 26 legge n.47/1985, con cui veniva dichiarata l'esecuzione di tutti i lavori di completamento, compresa la attuale distribuzione degli spazi interni.

Si evidenzia, comunque, che - a maggior ragione nel caso di immobili di tipologia simile a quello oggetto di stima - l'agibilità resta legata alla specifica attività che, in futuro, l'aggiudicatario vorrà insediarsi, in particolare a seguito di opportuna valutazione dei rischi di incendio (ex D.M. 10/03/1998) e/o, nel caso di attività soggetta a controllo di prevenzione, per le eventuali prescrizioni del Comando dei Vigili del Fuoco di Bari (di protezione attiva e passiva antincendi: impiantistiche, di compartimentazione e sulle vie di fuga).

A tal proposito, si noti che, dalla documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale di Modugno, per l'agibilità a suo tempo rilasciata - vista la specifica tipologia dell'attività all'epoca ad insediarsi - si è tenuto conto della dichiarazione di non assoggettabilità dell'immobile alle norme di prevenzione incendi (prot. 63060 del 22/12/1999).

## **6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

### **6.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Assenti.

### **6.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura**

Dalla documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, sugli immobili pignorati **risultano** gravare le seguenti **formalità pregiudizievoli**, che saranno cancellate e regolarizzate dalla procedura:

- 1. Iscrizione del 03/03/2008 nn. 9733 e 1757 di € 1.000.000,00 e capitale di € 500.000,00.**

*A favore:* Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova (c.f. 02691680280);

*Contro:* %%% %%% %%%, nata il %%% a %%%  
(%) (c.f.: %%%);



*Descrizione:* Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in virtù di atto pubblico del 27/02/2008 per notaio Paolo Di Marcantonio, gravante sull'immobile in Modugno al Fg 10 p.IIa 66 sub 4.

## **2. Trascrizione del 24/09/2018 ai nn. 41755/30165**

*A favore:* Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, (c.f. 00884060526);

*Contro:* %%%%%%%%% %%%%%%%%% %%%%%%%%%, nata il %%%%%%%%% a %%%%%%%%% % (%%) (c.f.: %%%%%%%%%)

*Descrizione:* atto di pignoramento del 11/09/2018 da cui trae origine la presente procedura.

### **6.3 Altre informazioni utili per l'acquirente**

Essendo costituito un condominio sull'ampio complesso immobiliare di cui l'immobile a periziarsi fa parte, è stata fatta richiesta (formalizzata dalla scrivente con pec del 02/12/2019 in *allegato 7*) all'amministratore pro-tempore del condominio Centro Economico Barese – Modugno, dott. Leonardo Paparella, di fornire le informazioni per l'acquirente dettagliate nei quesiti peritali formulati dal G.E. e cioè, in particolare, con riferimento al capannone di cui il lotto 3 è porzione:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (condominiali ordinarie);
- l'eventuale ammontare di spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- l'eventuale ammontare di spese condominiali scadute e non pagate, con riferimento ai due anni precedenti la data della presente relazione;
- l'esistenza di eventuali cause in corso.

Innanzitutto, l'amministratore ha specificato che le tre porzioni in cui è diviso il capannone risultano già indipendenti per tutti i pagamenti dovuti che sono ripartiti secondo millesimi; anche i consumi idrici sono ripartiti in base ai tre contatori divisionali distinti presenti per le tre unità in cui è di fatto suddiviso.

In particolare, poi, dalla risposta formale fornita dal dott. Paparella (*allegato 8*), con riferimento al presente lotto (e non già all'intero capannone) risulta che:





- 1) le **spese fisse annuali** ammontano ad **€ 532,00**, salvo conguaglio;
- 2) **non risultano deliberate spese straordinarie**;
- 3) risulta scaduta esclusivamente la rata relativa al trimestre ott-nov-dic 2019, pari ad **€ 132,00**. Risulta, inoltre, approvato il rendiconto consuntivo 2018-2019, da cui risulta un conguaglio a debito di **€ 168,75**; detto conguaglio sarà addebitato in gennaio 2020, cioè, per legge, in occasione della emissione successiva all'approvazione del bilancio stesso, ad oggi, non ancora effettuata e, per tale motivo, tale dovuto non può ancora considerarsi scaduto;
- 4) non risulta alcun procedimento giudiziario a carico del bene pignorato.

Per quanto premesso, va evidenziato che, una volta effettuato il frazionamento dell'unità immobiliare originaria di cui al sub 4 nelle tre unità indipendenti, non sarà necessaria una modifica delle attuali tabelle millesimali.

## **7. VALUTAZIONE DEL LOTTO**

### **7.1 L'approccio metodologico**

Nel caso di cui trattasi, la metodologia di stima sintetico-comparativa, che, peraltro, è comunemente la più utilizzata per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, non può essere applicata in quanto, durante l'indagine effettuata dalla sottoscritta presso le agenzie immobiliari locali, è emerso che il volume delle compravendite di immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia per effetto, in generale, della crisi del settore immobiliare, che, soprattutto, del segmento relativo alla specifica tipologia edilizia, non può fornire risultati sufficientemente attendibili e significativi.

Pertanto, il *metodo* estimativo cui si farà riferimento in questa sede sarà quello del *costo di ricostruzione deprezzato*, che è quello spesso utilizzato nel caso di immobili non residenziali "a carattere strumentale", tipologia in cui senz'altro rientra quello oggetto della presente stima.

L'approccio alla stima secondo questa metodologia indiretta si basa sull'ipotesi che un acquirente di un immobile è disposto a pagare un importo non superiore alla somma del va-



lore terreno su cui è edificato e di tutti i costi sostenuti per edificarlo e, per immobili non nuovi, si aspetta anche l'applicazione di un opportuno deprezzamento. In definitiva, secondo tale ratio, il valore del bene sarebbe dato dalla somma del costo del suolo edificabile libero da costruzioni e del costo di costruzione al nuovo dell'immobile, tenuto conto dell'utile dell'impresa e dei costi accessori, al tutto detratto il deprezzamento maturato per vetustà e obsolescenza fino al momento della stima.

Al fine di stabilire il più probabile valore del bene, sono stati quantificati i costi di tutti i fattori produttivi necessari a riprodurlo e l'algoritmo di calcolo risulta riassunto dalla relazione di seguito riportata:

$$V_m = (C_a + C_c + O_c + O_p + S_g + O_f + U_i - \Delta)$$

dove:

- **C<sub>a</sub>, valore dell'area su cui insiste l'immobile:** per stabilire tale valore parziale è stato possibile utilizzare il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base delle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari e gli operatori del settore locali;
- **C<sub>c</sub>, costo di costruzione al nuovo**
- **costi accessori**, comprensivi degli oneri concessori **O<sub>c</sub>**, delle spese di progettazione, calcolo strutturale, direzione lavori, sicurezza e collaudo **O<sub>p</sub>**, delle spese generali **S<sub>g</sub>** e degli oneri finanziari **O<sub>f</sub>** sull'investimento.
- **U<sub>i</sub>, utile dell'imprenditore**
- **Δ deprezzamento:** il deprezzamento, in generale, è dovuto alla vetustà e alla obsolescenza funzionale ed economica degli immobili. Per la presente stima, la sottoscritta, non rilevando obsolescenza funzionale del bene, ha stimato esclusivamente i due coefficienti, rispettivamente, **δ<sub>1</sub>** di deprezzamento **per vetustà** e **δ<sub>2</sub>** di deprezzamento **per obsolescenza economica**.

Ai capitoli successivi viene dettagliato il calcolo dei termini di cui ai punti precedenti.

## **7.2 Valore dell'area su cui insiste l'immobile**

Al fine di stimare il valore unitario congruo dell'area, la sottoscritta, tramite le indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, ha accertato che il suolo su cui sorge il capan-



none di proprietà della ditta esecutata (insieme dei lotti di vendita 1, 2 e 3) ricade nella zona omogenea D per attività produttive del P.R.G. vigente e non è ricompreso in un Piano per le attività Produttive (P.I.P.), per cui il suolo può essere acquistato sul mercato libero e non obbligatoriamente acquisito con bando di assegnazione al prezzo fissato dal Comune.

Le interviste effettuate agli agenti immobiliari locali, tenuto conto della crisi del mercato e della specifica minore appetibilità del suolo di cui trattasi rispetto ad altri situati sempre nello stesso tipo di zona omogenea di P.R.G., ma in posizione considerata nettamente più favorevole, hanno consentito di stimare al massimo in **30,00 €/mq** il prezzo di mercato dell'area. A tale ultimo proposito, si tenga presente che la viabilità da cui è servito il manufatto edilizio, originariamente S.S. 98, ad oggi, risulta declassata a strada provinciale, S.P. 231. In particolare, il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile, in assenza di complanari, è direttamente affacciato su tale strada provinciale, in questo tratto priva di spartitraffico centrale, ed è ubicato poco dopo l'unica inversione di marcia prevista su tale viabilità in prossimità del centro abitato; tale circostanza ne rende particolarmente disagiata e pericolosa l'accesso per i mezzi provenienti da Modugno (e quindi da Bari).

Considerato che il capannone - che costituisce l'insieme dei lotti di vendita 1, 2 e 3 - ha un sedime (compreso piazzale scoperto pertinenziale esclusivo) di consistenza pari a 1.440 mq circa, considerata l'incidenza sul totale del lotto 3, per quest'ultimo potrebbe considerarsi una quota pari al 56% del valore totale dell'area, ottenendo così:

$$C_a = 1.440,00 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} \times 0,56 = \mathbf{24.195,00 \text{ €}}$$

Si avverte che quanto appena argomentato si fonda su una "astrazione" dal punto di vista urbanistico-edilizio, esclusivamente strumentale alla metodologia estimale adottata, astrazione che non tiene conto di tutte le prescrizioni riportate all'articolo 9 delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente sul territorio comunale di Modugno (P.R.G.C.), quali - a mero titolo esemplificativo - il vincolo costituito dal lotto minimo di intervento di 3.000 mq, previsto nella zona omogenea in cui ricade il capannone.

### **7.3 Costo tecnico di costruzione al nuovo**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'intervento di costruzione di un fabbricato il cui



uso procuri il medesimo beneficio di quello oggetto di stima, della sua destinazione d'uso, della sua localizzazione, nonché dei prezzi attuali riscontrati a mezzo di indagine presso operatori locali del settore, si assume un costo di costruzione medio unitario - riferito al metro quadrato di superficie lorda esistente - pari a **350,00 €/mq**.

Riepilogando nella seguente tabella 2, si ha:

<b>COSTO DI COSTRUZIONE LOTTO 3 (tab.2)</b>				
<b>edificio</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Costo costr. (€/mq)</b>	<b>Costo totale costruzione (€)</b>
terra	deposito-uffici-wc- vano scala	425,28	350,00	148.848,00
primo	deposito-uffici-wc- vano scala	394,29	350,00	138.001,50
ascensore				13.000,00
<b>totale</b>				<b>299.849,50</b>
<b>pertinenza scoperta</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Costo costr. (€/mq)</b>	<b>Costo totale costruzione (€)</b>
terra	piazzale	370,00	50,00	18.500,00
<b>totale</b>				<b>18.500,00</b>
<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (c.t.)</b>				<b>318.350,00</b>

Il costo tecnico di costruzione al nuovo per il lotto 3 sarà:

$$C_c = 318.350,00 \text{ €}$$

#### **7.4 Oneri concessori e costi accessori**

Questa voce di costi sarà composta come segue:

- **Oneri concessori** (contributo di costruzione): tenuto conto dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali, essendo, per i nuovi insediamenti industriali, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione unitari per le nuove costruzioni pari a 18,92 €/mq, il contributo di costruzione può quantificarsi in:

$$O_c = 17.455,00 \text{ €};$$

- **Oneri professionali** per progettazione, direzione lavori, calcolo strutturale, sicurezza e collaudo: tenuto conto che sono state abrogate le tariffe professionali, a titolo meramente orientativo sono quantificabili nel 12% circa del costo tecnico di costruzione:

$$O_p = 38.200,00 \text{ €};$$



- **Spese generali**, sono quantificabili € tra il 2% ed il 3% della somma di costo tecnico di costruzione e oneri concessori:

$$S_g = 10.075,00 \text{ €};$$

- **Oneri finanziari**: sono relativi alla quota di indebitamento "d", che in questa sede, si assume pari al 50%, valore che, negli investimenti immobiliari, è ritenuto rappresentativo dell'ordinarietà dell'imprenditore, il quale investe, quindi, il proprio capitale per il rimanente 50% e comprendono gli interessi passivi sui costi di ricostruzione diretti ed indiretti (per questi ultimi si intendono gli oneri concessori e professionali e le spese generali).

Ipotizzato, quindi, un tempo complessivo dell'intervento edilizio di 12 mesi (6 mesi per il perfezionamento delle pratiche tecnico-amministrative-organizzative preventive e 6 mesi per l'esecuzione delle opere), tali oneri si calcolano applicando la formula di seguito riportata:

$$O_f = (C_c + O_c + O_p + S_g)d[(1+r)^n - 1] = 4.275,00 \text{ €}$$

dove:

$O_f$  corrisponde alla somma degli interessi,  $r$  al tasso di interesse annuo praticato dagli Istituti di Credito, che nel caso in esame si assume nella percentuale del 4,50%,  $n$  è il periodo (in anni) intercorrente tra l'erogazione dell'importo della spesa (in questo caso si è fatta l'ipotesi che sia effettuata in un'unica soluzione, all'inizio dei lavori, cioè dopo 6 mesi dall'acquisto dell'area) e il termine dell'investimento.

- **Utile imprenditore**: si assume pari al 10% della somma del costo di ricostruzione, degli oneri concessori, degli oneri professionali, delle spese generali, degli oneri finanziari come sopra calcolati e cioè è pari a:

$$U_i = 10\%(C_c + O_c + O_p + S_g + O_f) = 38.835,00 \text{ €}.$$

## **7.5 Deprezzamento**

### **7.5.1 Deprezzamento per vetustà**

Al costo di ricostruzione totale al nuovo, secondo l'algoritmo descritto al precedente paragrafo 7.1, andrà senz'altro applicato un coefficiente di **deprezzamento**  $\delta_1$  per tenere conto della **vetustà** dell'immobile, cioè della differenza tra il valore del bene al nuovo ed il suo valore economico al momento della stima per effetto del deterioramento fisico. Seguendo un pro-



cedimento più analitico, si è scelto di calcolare separatamente il deprezzamento relativo alle tre macrocategorie in cui possono essere distinte le componenti di un organismo edilizio e cioè, la struttura, le finiture e gli impianti, in funzione dell'età attuale e della vita utile attesa di ognuna. In tal modo si è potuto tenere conto sia del diverso andamento del degrado nel tempo per i tre tipi di opere, sia – per il caso in esame - della loro diversa vita effettiva (si ricordi che le tramezzature, le finiture e gli impianti sono riconducibili alla comunicazione opere interne per il completamento del capannone, risalente a circa dieci anni dopo l'inizio della costruzione dell'involucro edilizio).

E' necessario tenere presente che, come già esposto, i lavori di costruzione del capannone, di cui il presente lotto 3 è porzione, sono stati iniziati all'incirca nel 1990 e ultimati in data 09/07/1999 (comunicazione opere interne ex art. 26 Legge n.47/1985 finalizzata alla realizzazione delle tramezzature per la soluzione distributiva definitiva). Attualmente, in effetti, l'edificio nella sua globalità si trova in uno stato di buona conservazione, dimostrando i trent'anni circa trascorsi dall'inizio della sua costruzione solo per effetto della tipologia delle finiture, degli impianti e costruttiva. Pertanto, ipotizzando - come già detto - una vita utile e un andamento del degrado nel tempo diversi per le tre distinte componenti dell'edificio, nonché assumendo per ognuna di esse un'incidenza sul costo totale di costruzione, per il caso in esame fissata in  $\gamma_s= 55\%$ ,  $\gamma_f= 30\%$  e  $\gamma_i= 15\%$ , applicando la nota formula empirica proposta dall'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers, sono stati ottenuti i rispettivi coefficienti di deprezzamento per vetustà riepilogati nella seguente tabella:

Deprezzamento $\delta_1$ per vetustà		età (anni) t	vita utile (anni) n	A=t/n (%)	Incidenza $\gamma$	percentuale deprezzamento
strutture	$\delta_s= [(A_s + 20)^2/140]-2,86$	29	80	36,25	55,00%	10,86
finiture	$\delta_f= [(A_f + 20)^2/140]-2,86$	20	30	66,67	30,00%	15,24
impianti	$\delta_i= [(A_i + 20)^2/140]-2,86$	20	25	80,00	15,00%	10,29
totale $\delta_1$						<b>36,38</b>

Si evidenzia che, stante la tipologia degli impianti in dotazione all'immobile (elettrico ed idrico-fognante) i quali, nonostante la destinazione produttiva di quest'ultimo, hanno un grado di specializzazione e complessità assolutamente minimale e sono, quindi, caratterizzati da un'obsolescenza fisica e tecnica meno rapide, per tale categoria è stato possibile assumere



una vita utile abbastanza lunga rispetto a quella usualmente di riferimento.

### **7.5.2 Deprezzamento per obsolescenza economica**

Accanto al coefficiente di deprezzamento  $\delta_1$  appena quantificato, appare opportuno considerare anche il coefficiente di deprezzamento  **$\delta_2$  per obsolescenza economica**, in generale dovuto, a fattori sfavorevoli esogeni rispetto al bene e legati, per lo più, alla sua localizzazione (insufficiente domanda di mercato, vicinanza a fonti di inquinamento ambientale, qualità di assi ed infrastrutture viarie, mancanza di possibilità di allaccio alla rete fognante dinamica cittadina, dotazione di bar, piccoli negozi, ecc.).

In particolare, per l'immobile oggetto di stima, con il coefficiente di deprezzamento  $\delta_2$  si è tenuto conto della sua specifica localizzazione nel territorio comunale di Modugno in cui:

1) a fronte di una notevole offerta di capannoni industriali in vendita, si registra una grande quantità di invenduto, a dimostrazione della difficoltà di realizzazione di una vendita soddisfacente nel breve periodo. Tale circostanza può probabilmente ricondursi all'esistenza di zone a destinazione produttiva oggi più appetite sul mercato, quale, ad esempio, la zona artigianale a Nord di Modugno (verso Bari), di recente realizzazione. Questa area è situata in adiacenza allo svincolo dell'autostrada A14 e, ciononostante - a differenza di quanto accade per l'immobile di cui al presente lotto - perfettamente integrata nel centro abitato e, come tale, dotata di tutti i servizi nelle immediate prossimità;

2) in dipendenza della direzione da cui localmente spirano i venti, periodicamente si avvertono cattivi odori, dovuti probabilmente a particolari emissioni di attività industriali (nelle immediate vicinanze dell'immobile si trova anche uno stabilimento per il compostaggio di rifiuti organici);

3) come già accennato al paragrafo 7.2, la viabilità, priva di complanari, di spartitraffico centrale e di svincolo per l'inversione di marcia fino al raggiungimento dell'abitato di Bitonto, rende disagiata e pericoloso l'accesso al complesso di cui l'immobile fa parte per i mezzi provenienti da Modugno (e quindi da Bari).

A margine di tanto va inoltre evidenziato che, per come è stato a suo tempo progettualmente concepito, l'immobile, distribuito su due livelli fuori terra, non rientra nella categoria dei



capannoni tipici, avendo un'altezza sotto trave di gran lunga inferiore, che ne limita la flessibilità nella destinazione d'uso, restando quest'ultima - per forza di cose - limitata alle esigenze di una ristretta tipologia di aziende.

Tutto ciò considerato, si ritiene congruo applicare al costo stimato totale (costi diretti ed indiretti) di riproduzione al nuovo un abbattimento complessivo  $\delta_2=10\%$ , che tenga conto delle cause di obsolescenza economica sopra descritte.

In definitiva, applicando i due coefficienti stimati ai costi di riproduzione dell'immobile (escluso il costo dell'area e l'utile dell'imprenditore), con  $\delta=(\delta_1+\delta_2)$ , si ottiene un **deprezzamento complessivo** pari a:

$$\Delta=\delta(C_c+O_c+O_p+S_g+O_f)= 180.120,00 \text{ €}.$$

## **8- CONCLUSIONI**

Il **valore stimato del lotto 3**, secondo l'algoritmo descritto ai paragrafi precedenti, si ottiene come somma delle voci di costo quantificate al capitolo precedente, detratti i deprezzamenti calcolati. Si ricordi che tutti i costi per il frazionamento/regolarizzazione del capannone in vista della formazione dei tre lotti di vendita 1, 2 e 3, rimarranno a carico della procedura/creditore precedente (vd. paragrafo 3.2 del fascicolo "considerazioni generali") e, come tali, non saranno detratte dal valore stimato per l'immobile.

In definitiva si ottiene:

$$V_m = (C_a+C_c+O_c+O_p+S_g+O_f+U_i-\Delta)$$

che, con gli opportuni arrotondamenti, fornisce:

$$V_m=271.000,00 \text{ € (duecentosettantunomila/00 euro).}$$

## **9- ASSOGGETTABILITA' IVA**

Per quanto concerne l'**assoggettabilità ad IVA** della vendita, posto che il lotto 3 risulta inequivocabilmente immobile strumentale, né costruito, né ristrutturato dalla ditta cedente negli ultimi 5 anni, l'esecutata avrà facoltà di esercitare o meno l'opzione per l'imponibilità nel decreto di trasferimento. In particolare,





nell'ipotesi di esercizio dell'opzione IVA:

- se l'aggiudicatario risulterà essere persona fisica, dovrà essere applicata l'imposta del 22%, che verrà esposta in fattura;
- se l'aggiudicatario risulterà essere soggetto passivo IVA, dovrà essere applicato il cosiddetto "reverse charge".

nell'ipotesi di non esercizio dell'opzione IVA:

la vendita sarà comunque esente IVA.

Con ciò ritenendo di aver completamente assolto l'incarico conferitole, la sottoscritta rimette la presente relazione di stima, ringraziando per la fiducia accordatale e restando a disposizione del Sig. G. E. per qualsiasi eventuale chiarimento e integrazione.

Bari, 23 gennaio 2020

***l'esperto ing. Daria Napoli***



**ELENCO ALLEGATI**

1. *Planimetria di rilievo dell'immobile lotto 3*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Contratto di locazione porzione di piano terra del lotto 3*
4. *Planimetria catastale unità immobiliare Fg 10 p.IIa 66 sub 4*
5. *Comunicazione opere interne ex art. 26 legge n. 47/1985 prot. n. 17088 del 08/04/1999 e stralci da elaborati grafici allegati*
6. *Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 12/01/2000*
7. *Richiesta pec all'amministratore pro-tempore del condominio "Centro Economico Barese" in Modugno delle informazioni per l'acquirente come specificate nei quesiti peritali*
8. *Risposta pec dell'amministrazione condominiale*



**TRIBUNALE DI BARI**

**SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice Dott. Antonio Ruffino**

***Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n. 656/2018***

***promossa da***

**Banca Monte dei Paschi di Siena**

***contro***

**%%%%%%%%%% %%%%%%%%%% %%%%%%%%%%**

**PERIZIA LOTTO 4**

***Abitazione sita in Bari alla via Michele Galiani n.1/A, piano quarto***

***individuata in C.E.U. al Fg. 32 particella 827 sub 18***

***Edilizia Urbanistica Strutture Impianti***

70122 Bari -Via De Rossi n. 15  
tel. 080 2085275 – cell: 366 3631310  
e-mail: [ing.darianapoli@gmail.com](mailto:ing.darianapoli@gmail.com)  
pec: [daria.napoli@ingpec.eu](mailto:daria.napoli@ingpec.eu)



## **sommario**

1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO 4.....	1
2- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE.....	1
3- STATO DI POSSESSO.....	3
4- VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE.....	3
5- VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA E DELL'AGIBILITA'.....	4
6- VINCOLI E ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	6
6.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	6
6.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.....	7
7- VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	8
7.1 L'approccio metodologico.....	8
7.2 I risultati delle indagini.....	9
8- CONCLUSIONI.....	12
ELENCO ALLEGATI.....	13





- la prima unità immobiliare, **unità A**, con accesso di fronte per chi sale le scale, è praticamente un monolocale accessoriato, costituito da ingresso, corridoio con accesso al terrazzo, un vano angolare con doppio affaccio sulla via Galiani e sul corso Benedetto Croce ove è presente anche un balcone, un piccolo cucinino e un bagno. Il cucinino non è direttamente areato ed è debolmente illuminato indirettamente attraverso una fascia in vetrocemento posta alla sommità della tramezzatura che lo divide dall'adiacente servizio igienico, che, invece, risulta regolarmente areato e illuminato da una porta-finestra affacciantesi su un ulteriore piccolo balcone sulla via Galiani.

- la seconda unità immobiliare, **unità B**, con accesso a destra per chi sale le scale, è un trilocale costituito da tre vani, cucina abitabile annessa ad uno di essi, due bagni, ripostiglio e corridoio. I due servizi igienici sono entrambi direttamente aerati dall'esterno e risultano almeno parzialmente ristrutturati e comunque in buono stato di conservazione. Dalla cucina si accede al balcone sul cortile interno, in fondo al quale, sul confine Est, c'è un piccolo ripostiglio.

Il terrazzo, comune alle due porzioni dell'immobile staggito, è completamente coperto da una tettoia e presenta verso il lato Est un divisorio leggero con intelaiatura metallica, che separa una zona ripostiglio (*allegato 1*).

Di seguito si riporta, in formato tabellare, la superficie lorda, i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale e la superficie commerciale stessa:

CONSISTENZE LOTTO 4					
Piano	Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente		Superficie commerciale (mq)
rialzato	abitazione	158,94	1		158,94
	balconi	20,50	0,33		6,77
	terrazzo	68,76=25+43,76	0,33	0,10	8,25+4,38=12,63
<b>totale</b>					<b>178,34</b>

La **superficie commerciale** dell'immobile, arrotondando, risulta quindi essere pari a **178,00 mq**.

La superficie lorda in tabella è stata calcolata ricomprendendo le superfici calpestabili e le superfici dei muri perimetrali (al 50% stimato per quelli confinanti con le parti comuni e con altre proprietà).



**Lo stato di conservazione** è buono (*allegato 2*).

**Caratteristiche costruttive**

**Strutture portanti verticali:** pilastri in c.a.

**Strutture portanti orizzontali:** travi in c.a. e solai latero-cementizi.

**Pareti perimetrali:** la finitura interna è ad intonaco civile liscio, esclusi la zona cucina (parzialmente) e i bagni, che presentano rivestimenti ceramici.

**Pavimentazione:** in tavelloni a scaglie di marmo e, nei servizi igienici, in materiale ceramico.

**Serramenti:** i serramenti esterni, alcuni di recente sostituzione, sono in alluminio dotati di vetro-camera. Le porte interne sono ancora quelle originarie in legno e vetro opalescente.

**Impianto idrico-fognante:** efficiente.

**Impianto elettrico:** apparentemente efficiente.

**Impianto termico:** autonomo con caldaia murale a gas metano.

**3- STATO DI POSSESSO**

L'immobile, così come diviso, risulta occupato ad uso abitazione dalla debitrice esecutata e da suo fratello.

**4- VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto tra la planimetria dell'immobile (*allegato 3*) rinvenuta dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio - Servizi catastali e l'attuale stato dei luoghi, le **difformità** rilevabili riguardano sostanzialmente le modifiche riportate nella CILA del 16/11/2017, cui non è, in effetti, seguito il relativo atto di aggiornamento catastale per frazionamento dell'immobile originario:

- è stata aperta una seconda porta di ingresso all'immobile dal pianerottolo condominiale;
- al posto del vano di fronte per chi entra nell'ingresso dell'unità A, sono stati ricavati un cucinino e un bagno direttamente comunicanti;
- è stata chiusa la porta di accesso al corridoio dal vano pranzo e dal vano soggiorno;



- il corridoio è stato frazionato in due parti;

- la tettoia a copertura del terrazzo effettivamente esiste, essendo stata condonata ottenendo il rilascio di P.di C. in sanatoria (*allegato 4*), ma non è più in lastre di eternit (amianto), che sono state rimosse secondo la procedura di legge e sostituite con altro materiale, come risulta dalla documentazione fornita alla sottoscritta dall'esecutata (vd. DIA per rimozione e sostituzione tettoia, piano di lavoro trasmesso alla ASL Bari in *allegato 5*).

A questo punto, tenuto conto anche della scelta di formare un unico lotto di vendita e cioè, in definitiva, di superare il frazionamento dell'appartamento, di fatto legittimato con la CILA del 2017 (vd. paragrafo successivo), la **regolarizzazione catastale** consisterebbe nella redazione della nuova planimetria dell'immobile aggiornata allo stato dei luoghi attuale a meno della muratura di divisione del corridoio e nella presentazione del relativo atto di aggiornamento (DOCFA).

Il **costo** complessivo dell'operazione si può stimare in **C<sub>rc</sub> = € 350,00**.

#### **5- VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA E DELL'AGIBILITA'**

Per l'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, la sottoscritta ha effettuato accesso agli atti presso l'Archivio dell'ufficio tecnico comunale di Bari.

Dai fascicoli rinvenuti, relativi alle pratiche edilizie che, nel tempo, hanno interessato l'edificio di cui l'immobile è porzione e l'immobile stesso, è risultato che:

1) in data 28/08/1968, è stata rilasciata licenza edilizia n. 1520/1968, per la realizzazione dell'edificio di cui l'immobile staggito è porzione;

2) in data 30/03/2009, è stato rilasciato P. di C. in sanatoria n. 19/2009, a seguito di istanza di condono presentata il 31/10/1985 ex legge n. 47/1985 dalla dante causa dell'esecutata, sig.ra %%% %%% (*allegato 4*);

3) in data 17/12/2009, è stata presentata DIA n. 2914/2009, intestata all'esecutata, per la rimozione e sostituzione della tettoia in eternit sul terrazzo (*allegato 5*);

4) in data 16/11/2017, è stata presentata CILA n. 4140 prot. n. 287558, intestata all'esecutata (*allegato 6*), recante progetto per nuova distribuzione degli spazi interni, con la quale si è ottenuto l'assenso allo stato dei luoghi dell'immobile così come rilevato dalla scri-





vente (vd. precedente paragrafo 2). Tale pratica edilizia risulta finalizzata al frazionamento dell'appartamento in due unità indipendenti, che, ad oggi, comunicano solo attraverso il terrazzo. Ognuna di esse è infatti dotata di servizi igienici e cucina.

Rispetto agli elaborati grafici allegati alla CILA, l'immobile presenta alcune **lievi difformità** (cfr. *allegato 1* con *allegato 6*). In particolare:

per la porzione dell'immobile con ingresso di fronte per chi sale le scale (unità A),

- il vano angolare è in realtà dotato, oltre che della finestra su via Galiani, anche di una porta-finestra da cui si accede al balcone su corso Benedetto Croce; sia la porta-finestra che il balcone non risultano rappresentati né sulla planimetria relativa allo stato dei luoghi, né su quella relativa allo stato in progetto. Tutto ciò, è da ritenersi mero refuso di stampa, poiché la porta-finestra ed il balcone di cui manca la rappresentazione sono stati assentiti fin con il rilascio del primo titolo abilitativo dell'edificio di cui l'appartamento è porzione e risultano ripetuti per tutti i piani tipo dello stesso, oltre ad essere stati rappresentati nei grafici allegati al P.di C. in sanatoria del 2009;

- il nuovo servizio igienico con affaccio sul balcone in realtà non è dotato del disimpegno rispetto al piccolo vano interposto rispetto all'ingresso, come, invece, previsto nell'elaborato grafico allegato alla CILA;

- quest'ultimo vano in realtà è destinato a cucinino, mentre sugli elaborati grafici di progetto non ne è specificata la destinazione;

per la porzione dell'immobile con ingresso a destra per chi sale le scale (unità B),

- non sono rappresentate le mazzette di muratura che dividono la cucina dal vano cui è attualmente annessa (difformità assolutamente trascurabile).

Si evidenzia che, con riferimento all'unità A, dal punto di vista igienico-sanitario non è ammissibile che il cucinino comunichi direttamente con il bagno, né che il primo non sia dotato di finestra propria. Per quanto detto l'attuale cucinino dovrebbe essere riallocato.

D'altro canto, in vista del superamento del frazionamento previsto nella citata CILA al fine di formare un unico lotto di vendita per l'appartamento alla via Galiani, si dovrebbe procedere ad una nuova CILA in variante (vd. planimetria in *allegato 7*) con cui:



- si renderebbero nuovamente comunicanti le due porzioni in cui l'alloggio risulta attualmente diviso, eliminando la tramezzatura che divide il corridoio;

- si specificherebbero le destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori (che invece mancano sul grafico allegato alla CILA 2017), mantenendo come unica cucina quella affacciata sul cortile interno, nell'alloggio più grande;

- si correggerebbe il refuso della mancata rappresentazione della porta-finestra e del balcone sul corso Benedetto Croce.

I costi di tale **regolarizzazione urbanistico-edilizia** si stimano in **C<sub>re</sub>= € 500,00**, comprensivi di onorari professionali del tecnico incaricato e dei diritti di segreteria.

In vista di tale pratica edilizia, dovendo ricostituire l'unitarietà dell'alloggio (pur mantenendo i due ingressi), devono prevedersi anche i costi delle opere edili di demolizione della tramezzatura che oggi divide il corridoio compresi i ripristini di intonaco e pitturazioni, che possono stimarsi in **C<sub>op</sub>=€ 400,00**.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'archivio dell'ufficio tecnico Comunale, è risultato, inoltre, che per l'edificio di cui l'immobile staggito è porzione fu rilasciata, in data 02/09/1970, dichiarazione di abitabilità. Poiché, con la CILA del 16/11/2017 è stato creato un nuovo servizio igienico (che sarebbe mantenuto anche con la successiva variante sopra ipotizzata per la regolarizzazione) laddove era presente un vano principale, l'appartamento è stato oggetto di modifiche che hanno interessato i requisiti di igiene e salubrità, per cui – secondo l'art. 24 del T.U.E. - sotto il profilo dell'**agibilità**, ad oggi, l'immobile **non** può essere considerato **regolare** in forza della vecchia abitabilità.

Bisognerà, pertanto, inoltrare telematicamente al S.U.E. del Comune di Bari una S.C.I.A. per il conseguimento di nuova agibilità, corredandola, tra l'altro, di tutte le certificazioni di conformità degli impianti presenti nell'alloggio.

## **6- VINCOLI E ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

### **6.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Assenti.



## **6.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura**

Dalla relazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente, sull'immobile in parola **risultano** gravare le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

### **1. Trascrizione del 24/09/2018 nn. 41755 e 30165**

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (P.IVA: 00884060526);

Contro: %%%%%%%%% %%%%%%%%% %, nata a %%%%%%%%% (%) il %%%%%%%%% (C.F. %%%%%%%%%);

Descrizione: Atto di pignoramento immobiliare del 11/09/2018, da cui trae origine la presente procedura esecutiva immobiliare.

### **2. Iscrizione del 09/11/2010 nn. 50568 e 11852 per importo totale di € 434.000,00 di cui capitale € 217.000,00.**

A favore: Banca Popolare di Bari soc. coop. A., con sede in Bari (P.IVA: 00254030729);

Contro: %%%%%%%%% %%%%%%%%% %, nata a %%%%%%%%% (%) il %%%%%%%%% (C.F. %%%%%%%%%);

Descrizione: Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo decennale, in virtù di atto pubblico del 04/11/2010 per notaio Paolo Di Marcantonio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari, gravante sull'immobile al Fg 32 p.Ila 827 sub 18.

## **6.3 Altre informazioni utili per l'acquirente**

Dalle informazioni raccolte dalla sottoscritta presso la stessa esecutata, per l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato risulta regolarmente costituito un condominio, il cui amministratore pro-tempore è il sig. Antonio Mesto, cui è stata fatta richiesta (formalizzata dalla scrivente con pec del 02/12/2019 in *allegato 8*) di fornire alla sottoscritta le informazioni per l'acquirente dettagliate nei quesiti peritali formulati dal G.E. e cioè, in particolare, con riferi-



mento all'abitazione di cui il lotto 4 è porzione:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (condominiali ordinarie);
- l'eventuale ammontare di spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- l'eventuale ammontare di spese condominiali scadute e non pagate, con riferimento ai due anni precedenti la data della presente relazione;
- l'esistenza di eventuali cause in corso.

Dalla risposta (*allegato 9*) fornita dall'amministratore a mezzo pec del 16/12/2019, si evince che:

a) la **quota condominiale mensile** da bilancio preventivo regolarmente approvato è di **€ 75,00**;

b) le quote risultano pagate a tutto settembre 2019. Resta da incassare anche la IV emissione AQP di **€ 78,97**;

c) a giorni sarà ripartita e sarà esigibile la quota dovuta per i lavori deliberati in assemblea del 20/09/2019 oltre ulteriori integrazioni di spesa, lavori terminati il 09/12/2019. Nei giorni scorsi è stata effettuata una messa in sicurezza delle facciate esterne che sarà ripartita a breve;

d) non si segnalano, ad oggi, procedimenti giudiziari relativi all'immobile dell'esecutata.

## **7- VALUTAZIONE DEL LOTTO**

### ***7.1 L'approccio metodologico***

In generale, la stima del valore degli immobili con il metodo comparativo (applicato per la presente stima) - una volta accertate le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed individuati il segmento di mercato che interessa ed il parametro di comparazione (unità di misura base della consistenza degli immobili) - si basa sull'offerta-domanda di beni simili che, in zona, il libero mercato esprime e, quindi, sulla loro commerciabilità. A tale scopo, resta fondamentale un'indagine di mercato (attingendo, possibilmente, a fonti sia dirette che indirette), mediata attraverso l'esperienza personale e la conoscenza specifica dei luoghi.

Espletati, quindi, gli accertamenti indispensabili per determinare le caratteristiche del bene di cui al presente lotto di vendita, le metodologie di stima utilizzate dalla scrivente per



individuare il più probabile valore venale unitario dell'immobile sono state la stima sintetica da indagine di mercato, da una parte presso le agenzie immobiliari locali (fonti dirette), dall'altra presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato al 1° semestre dell'anno 2019) (*allegato 10*) ed il Borsino Immobiliare Bari (*allegato 11*) (fonti indirette accreditate).

**a) Indagine di mercato presso le agenzie immobiliari locali**

Su un campione di agenzie locali sufficientemente significativo, tale indagine ha portato ad individuare, per **immobili residenziali** di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello a periziarsi, un **range** di variabilità del valore di mercato compreso **tra 1.200,00 €/mq a 1.400,00 €/mq**, assunto come parametro di riferimento il mq lordo commerciale (vd. tabella al paragrafo 2).

**b) Indagine di mercato da fonti indirette accreditate**

**b1) Indagine di mercato da fonte OMI**

L'indagine effettuata presso l'OMI, ha portato ad individuare, nella zona del territorio comunale cosiddetta "centrale B2" in cui ricade l'immobile oggetto della presente stima, per il valore unitario di mercato delle abitazioni, un **range** di variabilità compreso **tra 1.400,00 €/mq e 1.750,00 €/mq**, sempre con riferimento al mq lordo commerciale.

**b2) Indagine di mercato da fonte Borsino Immobiliare Bari**

Tale indagine ha portato ad individuare, nella zona del territorio comunale in cui ricade l'immobile oggetto della presente stima, per il valore unitario di mercato delle abitazioni, un **range** di variabilità compreso **tra 1.225,00 €/mq e 1.530,00 €/mq**, sempre con riferimento al mq lordo commerciale.

**7.2 I risultati delle indagini**

E' immediato rilevare la convergenza dei valori di mercato forniti dalla fonte a), il rientro di tali dati nel range della fonte b2) e, per contro, la divergenza dei valori del range fornito dalla fonte b1). Ciò si può spiegare tenendo conto delle considerazioni di seguito riportate. In particolare,

per l'indagine a):



- le agenzie immobiliari hanno una conoscenza approfondita della zona in cui operano e hanno costantemente contezza della tendenza della domanda-offerta di mese in mese, sia relativamente al numero di transazioni andate a buon fine, sia relativamente ai valori dei beni proposti in vendita e, poi, effettivamente compravenduti;

per l'indagine b2):

- i dati del Borsino Immobiliare sono continuamente aggiornati e forniscono, per geolocalizzazione nell'ambito di una zona con uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, i valori riferiti al mq commerciale e ad una ben definita "unità immobiliare tipo", alla quale, individuata la fascia di prezzo in cui ricade l'immobile oggetto di stima, possono essere applicati gli opportuni correttivi del caso;

per contro,

per l'indagine b1):

- i dati più recenti della fonte indiretta OMI di cui si dispone sono, purtroppo, ancora quelli relativi al 1° semestre 2019 (ultimi pubblicati), mentre nel lasso di tempo intercorso da quell'epoca ad oggi, il mercato locale degli immobili ha, comunque, mantenuto un trend discendente del valore medio, pur con un aumento del numero delle compravendite.

\*\*\*\*\*

Tra gli immobili simili recentemente compravenduti segnalati dagli agenti contattati, sono state reperite alcune unità facenti parte dello stesso edificio di cui è porzione quello oggetto di stima. In particolare, restringendo i risultati a tali comparabili, sono stati rilevati i seguenti prezzi di vendita:

- per un trilocale con accessori, piano intermedio, bi-affaccio su corso Benedetto Croce e sul cortile interno (Ovest-Est), il valore di 180.000 €;
- per un quadrilocale con accessori, piano intermedio, il valore di 190.000 €;
- per un quadrilocale con salone doppio, accessori, piano intermedio, il valore di 210.000 €.

Tali valori, riportati al mq lordo commerciale (si tenga presente che i valori unitari esposti dalle agenzie, anche nelle inserzioni sui più popolari portali web, sono invece riferiti al mq



netto calpestabile della porzione coperta, usualmente considerando a corpo l'incidenza delle eventuali pertinenze), dovrebbero fornire prezzi unitari rispettivamente di circa 1.530 €/mq, 1.330 €/mq e 1.350 €/mq. Si noti che il valore unitario del trilocale di cui sopra non rientra nel range fornito dall'indagine precedentemente riportato, per le motivazioni di cui al successivo punto 2).

Pertanto, considerato che:

1) dai dati forniti dalle agenzie immobiliari, le vendite sono risalenti a circa 4 anni or sono per i primi due immobili e a poco più di un anno fa per l'ultimo e che il trend delle quotazioni di mercato negli ultimi periodi – come già anticipato - è stato decrescente;

2) come è facile rilevare anche dal confronto dei casi appena descritti, le unità immobiliari di minore consistenza sono molto più richieste e, pertanto, secondo la legge di mercato, sono molto più facilmente commerciabili e ad un prezzo più elevato;

3) che l'immobile in esame è di notevole metratura e può essere considerato alla stregua di un attico (si ricordi che il quarto piano è ultimo livello per il corpo di fabbrica dell'edificio di cui, ad esclusione del vano angolare, fa parte l'immobile staggito), dotato di un grande terrazzo coperto;

4) che l'immobile in esame è facilmente frazionabile in due unità di minore consistenza (ognuna comunque restando dotata di terrazzo coperto arredabile) e, come tali, più appetibili sul mercato, con ciò aumentando il ritorno dell'investimento immobiliare;

e tenuto conto della data di costruzione dell'edificio di cui il cespite è porzione, della sua notevole consistenza, del suo attuale buono stato di conservazione/manutenzione, compresi i due bagni preesistenti e della creazione di un nuovo servizio igienico, ma della presenza - diffusa a tutto il resto dell'alloggio - ancora della pavimentazione e dei serramenti interni originari, delle sue dotazioni specifiche (terrazzo coperto), della più volte citata vantaggiosa possibilità di frazionamento, mediando i risultati delle fonti e con gli opportuni aggiustamenti e arrotondamenti, è stato focalizzato come più probabile valore unitario stimato di mercato:



**1.300,00 €/mq**

### **8- CONCLUSIONI**

In conclusione, considerata la superficie commerciale calcolata al paragrafo 2, pari a 178 mq e tenuto conto dei costi delle necessarie regolarizzazioni catastali e urbanistico-edilizie di cui ai paragrafi 4 e 5, il **valore stimato del lotto 4**, risulterà pari al valore di mercato  $V_m$ , detratto dei costi delle necessarie regolarizzazioni catastale e urbanistico-edilizia e cioè pari a:

$$V = V_m - (C_{rc} + C_{re} + C_{op}) = (178,00 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq}) - (350,00 + 500,00 + 400,00) \text{ €} = 230.150,00 \text{ €}$$

che, con gli opportuni arrotondamenti, fornisce il valore di:

**230.000,00 € (duecentotrentamila/00 euro).**

La vendita non è soggetta ad IVA.

Con ciò ritenendo di aver completamente assolto l'incarico conferitole e ringraziando per la fiducia accordatale, la sottoscritta rimette la presente relazione di stima, restando a disposizione del Sig. G. E. per qualsiasi eventuale chiarimento e integrazione.

Bari, 23 gennaio 2020

***l'esperto ing. Daria Napoli***





**ELENCO ALLEGATI**

1. *Planimetria di rilievo dell'immobile*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Planimetria catastale*
4. *P. di C. in sanatoria n. 19 del 30/03/2009 per condono tettoia su terrazzo*
5. *Piano di lavoro trasmesso alla ASL Bari e DIA n. 2914/2009 del 17/12/2009 intestati all'esecutata, per rimozione tettoia in eternit su terrazzo e sua sostituzione*
6. *CILA n. 4140/2017 del 16/11/2017 intestata alla sig.ra %%% %%% %%% ed elaborati grafici allegati*
7. *Planimetria lotto 4 per la vendita*
8. *Richiesta pec all'amministratore pro-tempore del condominio alla via Michele Galiani n. 1/A in Bari delle informazioni per l'acquirente come specificate nei quesiti peritali*
9. *Risposta pec dell'amministrazione condominiale*
10. *Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bari (relativi al 1° semestre 2019) relativi agli immobili residenziali della zona centrale B2 del Comune di Bari*
11. *Dati del Borsino Immobiliare – Bari (al gennaio 2020)*

