

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. Antonio RUFFINO

Procedimento Esecutivo Immobiliare: 89/2021

Creditore procedente:

XXXX XXXX (c.fisc. XXXX XXXX)

rappresentata da

Avv. XXXX XXXX - studio in via XXXX XXXX

p.e.c.: XXXX XXXX Tel XXXX XXXX

Debitore:

XXXX XXXX. a r.l. (p.iva XXXX XXXX)

rappresentata da

Avv. XXXX XXXX e Avv. XXXX XXXX

studio in XXXX XXXX), largo XXXX XXXX

p.e.c.: XXXX XXXX Tel XXXX XXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Agr. Antonio Calia

Cel: 328/4115838

Mail: anto.calia@gmail.com



INDICE

1. Quesiti
2. Esame preliminare della documentazione
3. Descrizione dei beni
 - 3.1. Descrizione sintetica
 - 3.2. Verifica imponibilità dell’IVA
 - 3.3. Descrizione dettagliata
4. Regolarità edilizia, catastale ed energetica dei beni
 - 4.1. Accertamenti sulla conformità catastale
 - 4.2. Redazione ed aggiornamento di certificazione catastale
 - 4.3. Redazione ed aggiornamento di certificazione APE
 - 4.4. Costi di adeguamento degli impianti
 - 4.5. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica
5. Proprietà, vincoli ed oneri gravanti sul bene
 - 5.1. Indicazione dei proprietari e di eventuali comproprietari indivisi
 - 5.2. Provenienza
 - 5.3. Indicazione di formalità pregiudizievoli
 - 5.4. Stato di possesso
 - 5.5. Spese condominiali ordinarie e straordinarie
6. Valutazione del bene
 - 6.1. Determinazione del valore di mercato
 - 6.2. Determinazione della superficie commerciale
 - 6.3. Determinazione del valore unitario
 - 6.4. Adeguamenti e correzioni
 - 6.5. Determinazione del valore base



ALLEGATI

SCHEMA SINTETICA + CHECK LIST

Allegato 1 Visura Storica XXXX XXXX

Allegato 2 Visura XXXX XXXX

Allegato 3 Ispezione Ipotecaria

Allegato 4 Planimetria A Catastale XXXX XXXX

Allegato 5 Planimetria B Catastale XXXX XXXX

Allegato 6 Autorizzazione di agibilità

Allegato 7 Comunicazione di ultimazione dei lavori e relazione finale del direttore dei lavori

Allegato 8 Certificato di collaudo statico

Allegato 9 Verbale di prova di carico per collaudo

Allegato 10 Certificato di Abitabilità

Allegato 11 Progetto ampliamento 1971

Allegato 12 Atto Acquisto suolo frantoio

Allegato 13 Verbale primo accesso

Allegato 14 Fotografie del compendio pignorato



1. QUESITI

Con provvedimento del 18.06.2021 (notificato in data 24.06.2021), il Dott. Antonio Ruffino, Giudice dell'Esecuzione nel procedimento n° 89/2021 RG. Es.:

I) NOMINA

- ESPERTO Stimatore del compendio pignorato il Dott. Antonio CALIA;
- CUSTODE giudiziario del compendio pignorato il Dott. Vito PELLEGRINO;

II) DISPONE che gli incarichi anzidetti siano conferiti con modalità telematiche, onerando l'Esperto e il Custode di provvedere a perfezionare la nomina con la trasmissione, entro 10 giorni dalla comunicazione, rispettivamente dell'atto di giuramento e dell'accettazione, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale;

III) FORMULA i quesiti cui l'Esperto dovrà rispondere, mediante la perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità pct, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze, ai fini della liquidazione normalmente rimessa all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in cui viene disposta la vendita, nei termini seguenti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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



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

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

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione; se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita,



identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

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

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

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

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

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora



l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

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

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

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

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

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

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

17) ad allegare altresì la *check list* (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

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

All'Esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o

word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

IV) ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto.



V) AUTORIZZA l'Esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Il G.E. fissava al giorno 11.03.2022 l'udienza per la comparizione delle Parti e gli adempimenti ex art. 596 c.p.c.



2. ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

In via preliminare il sottoscritto Esperto ha esaminato la documentazione depositata dal Legale del Creditore procedente, al fine di verificarne la completezza e idoneità alla procedura di pignoramento, esaminando i seguenti documenti:

- ✓ Atto di pignoramento immobiliare
- ✓ Certificazione notarile
- ✓ Mappa censuaria
- ✓ Nota di trascrizione del pignoramento

Il suddetto esame documentale è stato integrato con l'acquisizione di:

- ✓ Estratto catastale storico aggiornato al 22.07.2021 (*Vedi allegato 1*);
- ✓ Estratto catastale attuale aggiornato al 26.07.2021 (*Vedi allegato 2*);
- ✓ Ispezioni ipotecarie aggiornate al 22.07.2021 (*Vedi allegato 3*).

Da tale esame documentale risulta che:

- la certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento
- I dati catastali trascritti nella certificazione notarile sono conformi a quelli indicati nella visura catastale attuale.



3. DESCRIZIONE DEI BENI

Sulla base dei rilievi peritali eseguiti in data 23/07/2021 (Vedi allegato 13) è emerso quanto segue.

3.1_ DESCRIZIONE SINTETICA

Il LOTTO Unico è costituito da compendio immobiliare posto in area cintata, con accesso in via Lucania snc a Casamassima (BA) ed è riportato nel Catasto Fabbricati di Casamassima al Foglio 41, p.lla 291, piano T (categoria “*in corso di definizione*”).

Il compendio immobiliare, costituito da vari corpi di fabbrica (capannoni industriali, palazzina uffici etc.) con annessa area scoperta destinata a parcheggio, stoccaggio materiali e scorte etc., confina a Sud Ovest con ferrovia, a Nord e a Ovest con strada pubblica, a Est con fondo urbano di terzi.

L’area su cui sorge il compendio immobiliare ha superficie pari a circa 4.000 mq (area di sedime dei corpi di fabbrica + area scoperta).

Il LOTTO Unico è destinato ad opificio per la produzione di olio (frantoio) dalla attuale proprietaria.

3.2_ VERIFICA IMPONIBILITA’ IVA

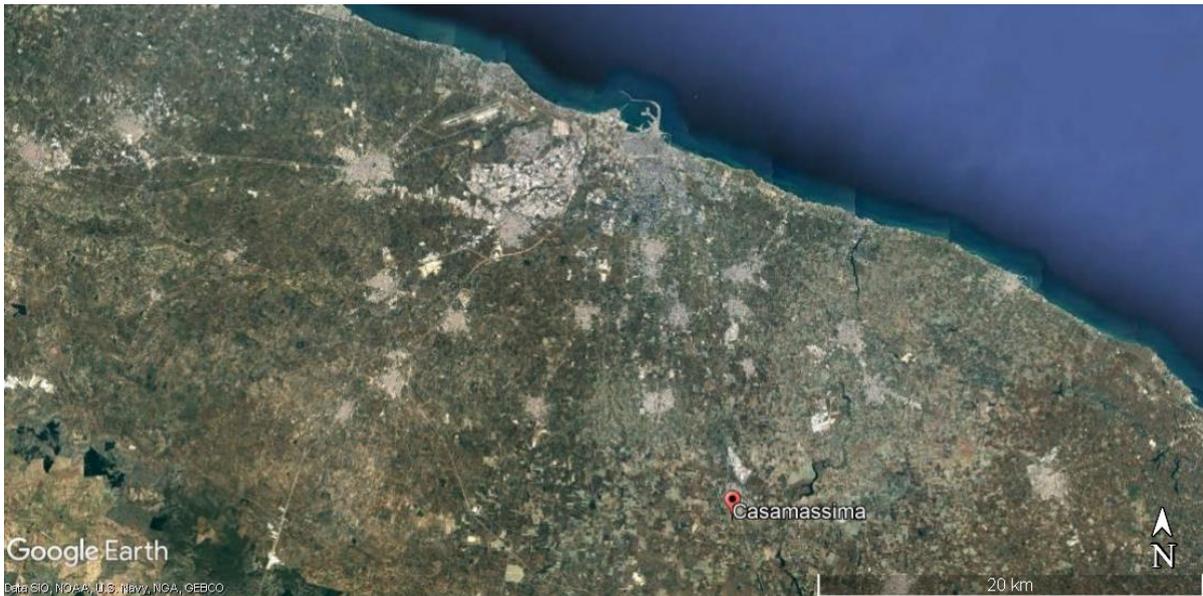
I beni oggetto del presente procedimento esecutivo non sono soggetti ad imponibilità IVA in quanto l’eventuale cessione del compendio immobiliare di cui trattasi sarà comunque posto in essere oltre 5 anni dall’ultimazione della sua edificazione o ristrutturazione.



3.3_ DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il Lotto Unico oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da compendio immobiliare, posto in area cintata con accesso carrabile sito in via Lucania snc a Casamassima (BA).

Più precisamente, il compendio immobiliare in questione è ubicato nell'estrema periferia Sud Ovest dell'abitato di Casamassima - in zona a carattere prevalentemente residenziale, urbanizzata a livello primario e secondario - che dista circa 25 Km dal centro cittadino di Bari (Città Metropolitana) e a cui è collegato da linee stradali e ferroviarie di trasporto pubblico.



Il Lotto Unico - costituito da vari corpi di fabbrica (capannoni industriali, palazzina uffici etc.) con annesso piazzale scoperto - confina a Sud Ovest con ferrovia, a Nord e a Ovest con strada pubblica, a Est con fondo urbano di terzi; l'area su cui sorge il compendio immobiliare, di forma trapezoidale, ha superficie di 3.793 mq (area di sedime dei corpi di fabbrica + area scoperta).

Il Lotto Unico è delimitato da recinzione costituita da muratura in tufo (H= 2,30 m) su tutti i lati di confine, ad eccezione del lato Est ove esiste cordolo in calcestruzzo con soprastante rete metallica (H= 2,20 m) pressoché fatiscente.

Il compendio è adibito dalla attuale proprietaria ad attività di lavorazione di olive e produzione di olio (frantoio); pertanto nell'immobile sono installate attrezzature (macchinari per la macinazione di olive, cisterne e serbatoi per la conservazione del prodotto finito, cassoni e bins per lo stoccaggio di prodotti olivicoli etc.) che non rientrano nella valutazione del Lotto Unico oggetto di questo procedimento esecutivo.



Il compendio, elevato a solo piano terra, è composto da un plesso principale (fabbricato centrale con adiacenti fabbricati laterali) e altri da corpi di fabbrica minori.

Il fabbricato, realizzato prevalentemente con muratura portante ed in parte in cls. armato (struttura perimetrale, divisori e coperture), è così suddiviso:

- ✓ corpo di forma rettangolare (H= 3,5 m) realizzato con solaio piano, avente superficie utile pari a circa 160 mq, attualmente adibito a sala riunione, zona uffici, vano scala, servizi wc etc.; il piano di calpestio di detto corpo è rialzata di 80 cm rispetto al livello del piazzale.
- ✓ corpo di forma rettangolare realizzato con volta a botte (Hmin = 6,50 m; Hmax= 8,90 m), avente superficie utile pari a circa 255 mq, attualmente adibito a sala lavorazione
- ✓ corpo di forma rettangolare realizzato con solaio piano (H = 6,50 m), avente superficie utile pari a circa 95 mq, attualmente adibito a deposito
- ✓ corpo di forma rettangolare realizzato con solaio piano (H = 4,30 m), avente superficie utile pari a circa 70 mq, attualmente adibito a deposito.

I fabbricati laterali, adiacenti e comunicanti con il fabbricato centrale, sono i seguenti:

- ✓ corpo di forma rettangolare realizzato con copertura a falde inclinate (Hmin = 5,20 m; Hmax= 3,80 m), avente superficie utile pari a circa 240 mq, attualmente adibito a deposito; detto corpo è realizzato con struttura portante in cls. armato e copertura in lamiera
- ✓ corpo di forma rettangolare realizzato con copertura a unica falda inclinata (Hmin = 5,40 m; Hmax= 3,45 m), avente superficie utile pari a circa 220 mq, attualmente adibito a deposito; detto corpo è realizzato con struttura portante e solaio in cls. armato.

I corpi di fabbrica minori sono i seguenti:

- ✓ cabina elettrica (H= 7 m; superficie 26 mq), realizzata con struttura portante in cls. armato, posta a confine con la ferrovia
- ✓ deposito (H= 2 m; superficie 31 mq) realizzato in muratura, pressoché fatiscente, posto a confine con la ferrovia
- ✓ deposito (H= 2,5 m; superficie 18 mq) realizzato in cls. armato - con adiacente tettoia metallica lunga 27 m circa - posto a confine con la ferrovia
- ✓ centrale idrica (H= 2,8 m; superficie 25 mq), realizzato con struttura portante in muratura, posto in adiacenza all'accesso carrabile



- ✓ centrale termica (H= 2,2 m; superficie 27 mq), realizzato con struttura portante in cls. armato, posto in adiacenza del plesso principale
- ✓ locale bilico (H= 3 m; superficie 26 mq), che insiste per circa metà sul Lotto Unico e per la restante parte sul confinante fondo urbano di proprietà di terzi, realizzato in cls. armato.

Le caratteristiche del compendio sono inoltre le seguenti:

- cancello di ingresso metallico a due ante, ad apertura manuale, in condizioni di manutenzione scadenti
- serramenti esterni (saracinesche, porte, portoni e finestre metalliche e relative griglie antintrusione), in condizioni di manutenzione scadenti
- serramenti interni (porte in legno) in condizioni ordinarie di manutenzione
- pavimentazione e rivestimenti dei servizi wc (piastrelle di ceramica) in ordinarie condizioni di manutenzione
- pavimentazione di tipo industriale (sala lavorazione e depositi) o in marmette (zona uffici, sala riunione etc.) in condizioni ordinarie di manutenzione
- rivestimento soffitti, pareti interne ed esterne: intonaci e pittura acrilica, in condizioni di ordinaria manutenzione
- impianto di illuminazione con plafoniere a soffitto, in ordinarie condizioni di manutenzione

L'impianto elettrico, di tipo sottotraccia, appare conforme agli standard normativi in materia di sicurezza.

Il piazzale scoperto - avente superficie pari a circa 2.600 mq pavimentata con conglomerato di tipo bituminoso (asfalto) - è destinato ad area di manovra per veicoli e macchine operatrici, parcheggio, carico e scarico merci; detto piazzale non dispone di sistema di smaltimento delle acque meteoriche di prima pioggia.

Riassumendo, le superfici e le volumetrie sono le seguenti:

- ✓ corpi di fabbrica principali: mq 1.040; mc 5.040
- ✓ corpi di fabbrica minori: mq 153; mc 500
- ✓ piazzale scoperto: mq 2.600.





4. REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE, ENERGETICA DEI BENI

Nel presente capitolo sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- ✓ Conformità catastale
- ✓ Redazione e/o aggiornamento di APE
- ✓ Costi di adeguamento degli impianti
- ✓ Regolarità edilizia ed urbanistica

4.1_ ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' CATASTALE

Nell'atto di pignoramento il bene è indicato come <... *Unità immobiliare sita in Casamassima (BA) alla via Lucania, identificata al NCEU al Fg. 41 ptc 291, categoria in corso di definizione ...*>

Il Lotto Unico è inquadrato catastalmente come segue (*cfr. Allegati 1 e 2*)

Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. del Comune di Casamassima
sita in via Lucania snc, Foglio 41, p.lla 291, piano T

Al fine di rilevare eventuali difformità catastali, ho eseguito i seguenti accertamenti:

- rilievi planimetrici e toponomastici;
- esame dell'ultima planimetria catastale in atti, atto di provenienza e visura catastale (*Vedi allegati 4 e 5*)
- esame della certificazione notarile, depositata in atti dal Creditore procedente.

Comparando le risultanze peritali eseguite sopralluogo con la precitata documentazione, è emerso che:

- la toponomastica è aggiornata
- l'intestazione e i dati catastali sono conformi alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari
- la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.



4.2_ REDAZIONE ED AGGIORNAMENTO DI CERTIFICAZIONE CATASTALE

Le ultime planimetrie catastali in atti, relative al Lotto Unico (*Vedi allegati 4 e 5*) risultano conformi allo stato di fatto.

Si precisa che l'eventuale acquirente, contestualmente alla procedura di voltura dell'intestatario dell'immobile, dovrà eseguire aggiornamento della categoria catastale - che risulta attualmente "*in corso di definizione*" - in ragione ovviamente della destinazione finale che intenderà dare al compendio immobiliare oggetto di acquisizione.

4.3_ REDAZIONE ED AGGIORNAMENTO DI CERTIFICAZIONE APE

L'APE è richiesto per gli edifici in cui è prevista la permanenza di occupanti e in cui è prevedibile/necessario un clima abitativo.

Non risulta invece che il compendio immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo disponga di detta certificazione.

Pertanto, relativamente al Lotto Unico (o parte di esso) occorrerà procedere alla redazione di APE.

4.4_ COSTI DI ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI

L'eventuale acquirente dovrà eventualmente sostenere oneri di adeguamento di impianti tecnici, elettrici o tecnologici in funzione della destinazione finale che intenderà dare al compendio immobiliare oggetto di acquisizione.

Si precisa che il piazzale scoperto - avente superficie pari a circa 2.600 mq pavimentata con conglomerato di tipo bituminoso (asfalto) - non dispone di sistema di smaltimento delle acque meteoriche di prima pioggia. Pertanto, occorrerà realizzare un sistema di raccolta, canalizzazione e smaltimento di acque meteoriche, mediante apposito impianto di trattamento delle acque, nel rispetto della normativa vigente in campo ambientale.



4.5_ VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato prima del 1967. Dall'esame della documentazione tecnico - amministrativa estratta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima è emerso che, relativamente alla costruzione / ampliamento del compendio immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, è stato seguito il seguente iter autorizzativo:

- Licenza edilizia n. 90/62 del 22/10/1962 (non è stato possibile reperire la documentazione)
- Licenza edilizia n. 120 / 71 del 22/05/1974 per la realizzazione di “*capannone olivaio*” (Vv. Allegato 11)
- Progetto edilizio relativo alla Licenza edilizia n. 120 / 71 (Vv allegato 10)
- Certificato di collaudo statico datato 14/12/1974 (Vv allegato 8)
- Richiesta di certificato di agibilità relativo alla Licenza edilizia n. 120 /71 (Vv allegato 7)
- Autorizzazione di agibilità relativa alla Licenza edilizia n. 120 /71 (Vv allegato 6)

Dalle verifiche eseguite sopralluogo è emerso che per destinazione d'uso, superfici e volumetrie il Lotto Unico è legittimato dai titoli abilitativi / correttivi e relativi elaborati progettuali resi disponibili in copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima.

Per completezza di informazione il sottoscritto Esperto evidenzia che abbiamo richiesto al suddetto Ufficio tecnico copia della Licenza edilizia n. 90 / 62 con pec qui di seguito trascritte ma rimaste prive di riscontro,

Da a.calia@pec.it
A ediliziaprivata.comune.casamassima@pec.it
Cc
Data Fri, 15 Oct 2021 11:01:39 +0200
Oggetto Fwd: Re:richiesta accesso alla concessione edilizia

Il giorno 04/10/2021 alle ore 12:47, a.calia ha scritto:

buongiorno,
dopo aver esaminato la documentazione acquisita nel precedente accesso agli atti,
chiedo di poter accedere alla Licenza edilizia n. 90/62 del 22/10/1962.
Certo in vostro riscontro, porgo distinti saluti
Dott. Agr. Antonio Calia



Da "a.calia" a.calia@pec.it
A ediliziaprivata.comune.casamassima@pec.it
Cc
Data Fri, 3 Sep 2021 09:01:54 +0200
Oggetto Re:richiesta accesso alla concessione edilizia

Buongiorno,
faccio seguito alla mia precedente Pec ed allego Richiesta Accesso agli Atti e relativa documentazione allegata.
In attesa di pronto riscontro alla presente,
Porgo cordiali saluti
Dott. Agr. Antonio Calia
Cel: 328/4115838

Da "a.calia" a.calia@pec.it
A ediliziaprivata.comune.casamassima@pec.it
Cc
Data Thu, 26 Aug 2021 08:52:25 +0200
Oggetto richiesta accesso alla concessione edilizia

Spett.le Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima,

ho necessità di accedere alla pratica edilizia per immobile sito a Casamassima al foglio 41 particella 291,
corrispondente al fabbricato XXXX XXXX,
per perizia richiesta dal Giudice Antonio Ruffino del Tribunale di Bari per una CTU affidatami.
Dalla documentazione in mio possesso sembra che la costruzione risalga all'anno 1985.

In Attesa di riscontro porgo Distinti saluti
Dott. Agr. Antonio Calia
CEI: 328/4115838

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/10/2021 alle ore 11:01:45 (+0200) il messaggio
"Fwd: Re:richiesta accesso alla concessione edilizia" proveniente da "a.calia@pec.it"
ed indirizzato a "ediliziaprivata.comune.casamassima@pec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec2951.20211015110141.01248.78.1.66@pec.aruba.it



5. PROPRIETA', VINCOLI ED ONERI

Nel presente capitolo sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- ✓ Proprietà ed eventuali comproprietari indivisi
- ✓ Provenienza
- ✓ Formalità pregiudizievoli
- ✓ Oneri gravanti sull'immobile a carico dell'acquirente
- ✓ Stato di possesso
- ✓ Spese condominiali ordinarie e straordinarie

5.1_ INDICAZIONE DI PROPRIETARI ED EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI

L'intestatario del bene, nonchè Parte eseguita, è il seguente:

XXXX XXXX a.r.l.

Non risultano esserci altri comproprietari indivisi.

5.2_ PROVENIENZA

Dall'esame dell'atto di provenienza (*vedi allegato 12*) e della certificazione notarile depositata in atti dal Creditore procedente e risulta quanto segue.

Il bene è pervenuto all'Esecutato XXXX XXXX Soc. Coop a.r.l. da XXXX XXXX nato a Casamassima (BA) il - proprietario per 1/1 - con atto di compravendita del 28.10.1961 a rogito di Notar Pietro Albenzio trascritto presso Ufficio del Territorio di Bari con formalità n. 37312 / 33361 del 24.11.1961; il bene è pervenuto come "... *parte di fondo rustico* ..." sul quale successivamente sono stati edificati i corpi di fabbrica come da iter autorizzativo descritto al paragr. 4.5.



5.3_ INDICAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Esistono le seguenti formalità pregiudizievoli (indicate in ordine cronologico a ritroso):

Formalità n. 1: Pignoramento immobiliare (Trascr. Reg. Part. n. 10239 e Reg. Gen. n. 13783 del 24.03.21)

Verbale di pignoramento del 16.02.2021 (rep. 1141 / 2021)

a favore di: XXXX XXXX. (c.fisc. XXXX XXXX)

contro: XXXX XXXX a.r.l. (cod. fisc. XXXX XXXX) propr. 1/1

Formalità n. 2: Ipoteca giudiziale n. 6201 del 24.11.2015 - Atto derivante da decreto ingiuntivo Trib. Bari (rep. 3853 del 10.09.14) - Valore: € 35.000,00 di cui 21.202,48 di capitale

a favore di: XXXX XXXX. COOP.

contro: XXXX XXXX. a.r.l. (cod. fisc. XXXX XXXX) propr. 1/1

Formalità n. 3: Ipoteca volontaria n. 13686 del 5.10.2005 - Atto derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Eugenia Gallo del 30.09.05 (rep. 1129 /345) - Valore: € 310.000,00 di cui 155.000,00 di capitale.

a favore di: **XXXX XXXX** S.p.a.

contro: XXXX XXXX. a.r.l. (cod. fisc. XXXX XXXX) propr. 1/1

5.4_ ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Restano a carico dell'acquirente l'onorario notarile ed i tributi relativi all'atto notarile di aggiudicazione del bene.

5.5_ STATO DI POSSESSO

Il Lotto Unico è adibito dalla stessa Esecutata ad opificio per la lavorazione di prodotti olivicoli (frantoio).

5.6_ SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Il Lotto Unico non fa parte di Condominio.



6. VALUTAZIONE DEI BENI

Nel presente capitolo sono state eseguite le seguenti valutazioni:

- ✓ Determinazione del valore di mercato
- ✓ Determinazione della superficie commerciale
- ✓ Determinazione del valore unitario
- ✓ Adeguamenti e correzioni
- ✓ Determinazione del valore base

6.1_ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato è l'importo per il quale un determinato cespite può essere compravenduto alla attualità (data di valutazione) tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'attenta attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare in oggetto nonché la particolare morfologia del mercato immobiliare locale relativamente alla compravendita di opifici e capannoni industriali, si ritiene di utilizzare il criterio di stima del “costo di costruzione deprezzato”.

Il metodo del “costo di costruzione deprezzato” prevede il seguente algoritmo di stima:

$$V_m = C_n * (100 - D) \quad (2) \quad \text{dove:}$$

V_m = valore di mercato

C_n = costo di costruzione a nuovo

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo = $((A + 20)^2 / 140) - 2,86$

con A = età edificio calcolato in percentuale rispetto alla sua vita utile

Si procede con la stima dei seguenti valori:

1) Determinazione del valore C_n

Il compendio immobiliare oggetto di stima (volumetria: mc 5.540) sorge su un fondo di circa 4.000 mq (area di sedime dei corpi di fabbrica + area scoperta); il compendio - costituito da vari corpi di fabbrica (capannoni industriali, palazzina uffici etc.) - è realizzato in parte con struttura in cls. armato e per la restante parte in muratura portante di laterizi e/o tufi.



Per tali tipologie edificatorie, il valore unitario del costo di costruzione “a nuovo” è pari a:

- €/mc 540 per capannoni industriali dotati di uffici

- €/mc 80 per corpi di fabbrica minori (cabina elettrica, depositi, centrale idrica etc.),

oltre oneri tecnici (progettazione e direzione lavori, pratica di autorizzazione edilizia etc.) quantificabili nella misura del 20 %.

Dunque risulta: $C_n = (mc\ 5.040 * € /mc\ 540,00 + mc\ 500 * € /mc\ 80) * 1,20 = €\ 3.314.000,00$

2) Determinazione del deprezzamento D

Il compendio immobiliare oggetto di stima ha vetustà di circa 60 anni, con vita utile complessiva pari a circa 100 anni.

Dunque:

$$A = (60 / 100) * 100 = 60$$

$$D = ((60 + 20)^2 / 140) - 2,86 = (6.400 / 140) - 2,86 = 43 \%$$

Il valore di mercato V_m , pari al costo di costruzione deprezzato $C_d = C_n * (100 - D)$, è dunque il seguente:

$$V_m = €\ 3.314.000,00 * (100 - 43) \% = €\ 1.888.980,00$$

6.2_ DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Le superfici reali e i relativi coefficienti commerciali sono i seguenti:

- ✓ corpi di fabbrica principali: mq 1.040 (da conteggiare al 100 %)
- ✓ corpi di fabbrica minori: mq 153 (da conteggiare al 70 %)
- ✓ piazzale scoperto: mq 2.600 (da conteggiare al 10 %).

La superficie commerciale del Lotto è la seguente:

$$S_c = mq\ 1.040 * 100\% + mq\ 153 * 70\ \% + mq\ 2.600 * 10\ \% = mq\ 1.400$$



6.3_ DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il Valore unitario del LOTTO è il seguente:

$$V_u = V_M / S_c = € 1.888.980,00 / mq 1.400 = €/mq 1.349,27 \text{ (arrotondato a €/mq 1.350,00)}$$

6.4_ ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Gli adeguamenti e correzioni da apportare al valore di mercato del Lotto sono i seguenti:

Decurtazione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti etc.	€ 283.347,00
Spese di regolarizzazione edilizia	€ 0
Spese di regolarizzazione catastale	€ 300,00 (per aggiornamento categoria catastale)
Redazione attestato di prestazione energetico (APE)	€ 500,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0
PER COMPLESSIVI	€ 284.147,00

6.5_ VALORE BASE

Il VALORE BASE del Lotto si ottiene detraendo il valore correttivo di cui al paragrafo 6.4 dal valore di mercato.

Pertanto è il seguente:

$$V_B = € 1.888.980,00 - 284.147 = € 1.605.000,00 \text{ (in cifra tonda)}$$



Ritenendo con la presente relazione di aver assolto l'incarico conferitomi, resto a disposizione della S.V.I.
per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Altamura, 20 novembre 2020

L'Esperto stimatore del Giudice

Dr. Antonio Calia

