
TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 266/2023 R.G.E.

Creditore Procedente: **ORGANA SPV S.R.L.**

Debitore Esecutato: XXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: **Pres. Dott. Antonio RUFFINO**

ELABORATO PERITALE

Esperto: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

n. 2696 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari
n. 528 Albo C.T.U del Tribunale di Bari



Indice

Premessa	3
1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita	6
2. Completezza della documentazione ex art. 567	6
3. Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini	6
Corrispondenza catastale	
Cronistoria dei dati catastali	
Confini	
4. Descrizione dei beni pignorati	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Stato conservativo dell'immobile	
5. Dica l'Esperto se l'immobile sia comodamente divisibile	14
6. Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA	14
7. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	14
8. Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità	16
9. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	16
10. Stato di possesso e di occupazione degli immobili	16
11. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	16
12. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
13. Vincoli e oneri condominiali	19
14. Provenienza ventennale	19
15. Determinazione del valore di stima	20
16. Conclusione	24
Elenco allegati	25



Premessa

Con decreto di nomina del 27/07/2023, il **G.E. Pres. Dott. Antonio RUFFINO** nominava lo scrivente **Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI**, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 528, Esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.266/2023 R.G.E..

Il provvedimento veniva notificato allo scrivente dalla Cancelleria competente a mezzo P.e.c. in data 01/08/2023.

Lo scopo dell'incarico è quello di procedere alla stima dei beni pignorati effettuando i seguenti ulteriori accertamenti così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione:

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

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

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

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

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

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



di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato APE od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

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

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

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

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



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

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

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

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

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

(si veda l'Allegato n°1: Copia fotostatica del Provvedimento di nomina dell'Esperto)

Con riferimento agli accertamenti richiesti ed eseguiti lo scrivente redige la presente relazione di stima.



1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Dall'atto di pignoramento immobiliare risulta sottoposta ad esecuzione forzata la piena proprietà del seguente bene immobile in capo alla debitrice così come individuato e descritto:

a. Opificio sito in Noicattaro (BA) con accesso dal Viale delle Province nn. 2/4/6, piano interrato, terra e primo, censito presso il N.C.E.U. al Foglio 12, P.Ila 1875, Sub. 1, cat. D/8, rendita € 23.600,00.

Al fine di agevolare l'eventuale vendita giudiziaria dell'immobile pignorato, si individua n. 1 lotti per la vendita, ossia:

- LOTTO UNICO -

Piena proprietà dell'edificio industriale a destinazione commerciale in Noicattaro (BA) con accesso dal Viale delle province n. 2/4/6, composto da piano interrato adibito a deposito, piano terra adibito a uffici e deposito con attinenza scoperta, piano primo adibito a uffici ed esposizione, nel complesso censito presso il N.C.E.U. al Foglio 12, P.Ila 1875 Sub. 1, cat. D/8, rendita € 23.600,00.

2. Completezza della documentazione ex art. 567

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II..

Con riferimento al bene pignorato, si evidenzia che:

- la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgono ad un atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

3. Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae	Rendita	
1	12	1875	1		D/8				Euro 23.600,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2014 Pratica n. BA0082613 in atti dal 21/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17003.1/2014)
Indirizzo		VIALE DELLE PROVINCE n. 2-4-6 Piano S1-T - 1								
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	. sede in							(1) Proprietà 1/1		



Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 16/10/2023, e la planimetria catastale attuale presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate si rileva la presenza di lievi difformità distributive interne.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi della visura storica per immobile estratta in data 19/09/2023 dallo scrivente esperto, è possibile ricostruire la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 21/03/2014

CATASTO URBANO di Noicattaro (BA) Fg. 12 P.IIa 1875 Sub 1

Viale delle Province n. 2/4/6 al piano interrato, terra e primo, Categoria D/8, rendita di Euro 23.600,00.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2014 Pratica n. BA0082613 in atti dal 21/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17003.1/2014).

- Situazione dell'unità immobiliare dal 04/04/2013

CATASTO URBANO di Noicattaro (BA) Fg. 12 P.IIa 1875 Sub 1

Viale delle Province n. 2/4/6 al piano interrato, terra e primo, Categoria D/8, rendita di Euro 23.600,00.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/04/2013 Pratica n. BA0103295 in atti dal 04/04/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 22270.1/2013)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 05/06/2006

CATASTO URBANO di Noicattaro (BA) Fg. 12 P.IIa 1875 Sub 1

Viale Agostino Dipiero Sindaco s.n.c. al piano interrato, terra e primo, Categoria D/8, rendita di Euro 23.598,88.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 05/06/2006 Pratica n. BA0216057 in atti dal 05/06/2006 RETT.CLS.PROP.DALLA PARTE DM 701/94 (n. 16831.1/2006)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 24/01/2006

CATASTO URBANO di Noicattaro (BA) Fg. 12 P.IIa 1875 Sub 1

Viale Agostino Dipiero Sindaco s.n.c. al piano interrato, terra e primo, Categoria D/8, rendita di Euro 17.820,00.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 24/01/2006 Pratica n. BA0027271 in atti dal 24/01/2006 COSTITUZIONE (n. 321.1/2006)

- Area di enti urbani e promiscui dal 24/10/2005

CATASTO TERRENI di Noicattaro (BA) Fg. 12 P.IIa 1875

Ente urbano, superficie are 32 ca 88.

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 24/10/2005 Pratica n. BA0388774 in atti dal 24/10/2005 (n. 388774.1/2005)

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/10/2005

CATASTO TERRENI di Noicattaro (BA) Fg. 12 P.IIa 1114

Vigneto-uva da tavola, Cl. 2, superficie are 32 ca 88, Reddito Dominicale Euro 87,45 Reddito Agrario Euro 37,36.

Dati derivanti da: Variazione del 24/10/2005 Pratica n. BA0388774 in atti dal 24/10/2005 (n. 388774.1/2005)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella: 1162 ; Foglio:12 Particella:1205

- Situazione dell'unità immobiliare dal 21/11/2001

CATASTO TERRENI di Noicattaro (BA) Fg. 12 P.IIa 1114

Vigneto-uva da tavola, Cl. 2, superficie are 11 ca 00, Reddito Dominicale Euro 29,26 Reddito Agrario Euro 12,50.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 15/11/1999 Pratica n. 294475 in atti dal 21/11/2001 (n.



4726.1/1999)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:95; Foglio:12 Particella:100; Foglio:12 Particella:110; Foglio:12 Particella:161; Foglio:12 Particella:183;
Foglio:12 Particella:188; Foglio:12 Particella:190; Foglio:12 Particella:192; Foglio:12 Particella:194; Foglio:12 Particella:195;
Foglio:12 Particella:196; Foglio:12 Particella:197; Foglio:12 Particella:198; Foglio:12 Particella:235; Foglio:12 Particella:242;
Foglio:12 Particella:244; Foglio:12 Particella:245; Foglio:12 Particella:247; Foglio:12 Particella:249; Foglio:12 Particella:250;
Foglio:12 Particella:251; Foglio:12 Particella:252; Foglio:12 Particella:255; Foglio:12 Particella:256; Foglio:12 Particella:258;
Foglio:12 Particella:305; Foglio:12 Particella:306; Foglio:12 Particella:307; Foglio:12 Particella:308; Foglio:12 Particella:309;
Foglio:12 Particella:310; Foglio:12 Particella:311; Foglio:12 Particella:312; Foglio:12 Particella:314; Foglio:12 Particella:363;
Foglio:12 Particella:365; Foglio:12 Particella:377; Foglio:12 Particella:385; Foglio:12 Particella:386; Foglio:12 Particella:387;
Foglio:12 Particella:393; Foglio:12 Particella:435; Foglio:12 Particella:436; Foglio:12 Particella:437; Foglio:12 Particella:440;
Foglio:12 Particella:441; Foglio:12 Particella:467; Foglio:12 Particella:487; Foglio:12 Particella:501; Foglio:12 Particella:502;
Foglio:12 Particella:504; Foglio:12 Particella:550; Foglio:12 Particella:562; Foglio:12 Particella:563; Foglio:12 Particella:564;
Foglio:12 Particella:567; Foglio:12 Particella:570; Foglio:12 Particella:571; Foglio:12 Particella:579; Foglio:12 Particella:583;
Foglio:12 Particella:631; Foglio:12 Particella:632; Foglio:12 Particella:633; Foglio:12 Particella:646; Foglio:12 Particella:647;
Foglio:12 Particella:648; Foglio:12 Particella:654; Foglio:12 Particella:661; Foglio:12 Particella:674; Foglio:12 Particella:691;
Foglio:12 Particella:735; Foglio:12 Particella:854; Foglio:12 Particella:867; Foglio:12 Particella:878; Foglio:12 Particella:881;
Foglio:12 Particella:882; Foglio:12 Particella:889; Foglio:12 Particella:890; Foglio:12 Particella:893; Foglio:12 Particella:897;
Foglio:12 Particella:898; Foglio:12 Particella:901; Foglio:12 Particella:908; Foglio:12 Particella:923;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:982; Foglio:12 Particella:983; Foglio:12 Particella:984; Foglio:12 Particella:985; Foglio:12 Particella:986;
Foglio:12 Particella:987; Foglio:12 Particella:988; Foglio:12 Particella:989; Foglio:12 Particella:990; Foglio:12 Particella:991;
Foglio:12 Particella:992; Foglio:12 Particella:993; Foglio:12 Particella:994; Foglio:12 Particella:995; Foglio:12 Particella:996;
Foglio:12 Particella:997; Foglio:12 Particella:998; Foglio:12 Particella:999; Foglio:12 Particella:1000; Foglio:12 Particella:1001;
Foglio:12 Particella:1002; Foglio:12 Particella:1003; Foglio:12 Particella:1004; Foglio:12 Particella:1005; Foglio:12
Particella:1006; Foglio:12 Particella:1007; Foglio:12 Particella:1008; Foglio:12 Particella:1009; Foglio:12 Particella:1010;
Foglio:12 Particella:1011; Foglio:12 Particella:1012; Foglio:12 Particella:1013; Foglio:12 Particella:1014; Foglio:12
Particella:1015; Foglio:12 Particella:1016; Foglio:12 Particella:1017; Foglio:12 Particella:1018; Foglio:12 Particella:1019;
Foglio:12 Particella:1020; Foglio:12 Particella:1021; Foglio:12 Particella:1022; Foglio:12 Particella:1023; Foglio:12
Particella:1024; Foglio:12 Particella:1025; Foglio:12 Particella:1026; Foglio:12 Particella:1027; Foglio:12 Particella:1028;
Foglio:12 Particella:1029; Foglio:12 Particella:1030; Foglio:12 Particella:1031; Foglio:12 Particella:1032; Foglio:12
Particella:1033; Foglio:12 Particella:1034; Foglio:12 Particella:1035; Foglio:12 Particella:1036; Foglio:12 Particella:1037;
Foglio:12 Particella:1038; Foglio:12 Particella:1039; Foglio:12 Particella:1040; Foglio:12 Particella:1041; Foglio:12
Particella:1042; Foglio:12 Particella:1043; Foglio:12 Particella:1044; Foglio:12 Particella:1045; Foglio:12 Particella:1046;
Foglio:12 Particella:1047; Foglio:12 Particella:1048; Foglio:12 Particella:1049; Foglio:12 Particella:1050; Foglio:12
Particella:1051; Foglio:12 Particella:1052; Foglio:12 Particella:1053; Foglio:12 Particella:1054; Foglio:12 Particella:1055;
Foglio:12 Particella:1056; Foglio:12 Particella:1057; Foglio:12 Particella:1058; Foglio:12 Particella:1059; Foglio:12
Particella:1060; Foglio:12 Particella:1061; Foglio:12 Particella:1062; Foglio:12 Particella:1063; Foglio:12 Particella:1064;
Foglio:12 Particella:1065; Foglio:12 Particella:1066; Foglio:12 Particella:1067; Foglio:12 Particella:1068; Foglio:12
Particella:1069; Foglio:12 Particella:1070; Foglio:12 Particella:1071; Foglio:12 Particella:1072; Foglio:12 Particella:1073;
Foglio:12 Particella:1074; Foglio:12 Particella:1075 ; Foglio:12 Particella:1076 ; Foglio:12 Particella:1077 ; Foglio:12
Particella:1078; Foglio:12 Particella:1079; Foglio:12 Particella:1080; Foglio:12 Particella:1081; Foglio:12 Particella:1082;
Foglio:12 Particella:1083; Foglio:12 Particella:1084; Foglio:12 Particella:1085; Foglio:12 Particella:1086; Foglio:12
Particella:1087; Foglio:12 Particella:1088; Foglio:12 Particella:1089; Foglio:12 Particella:1090; Foglio:12 Particella:1091;
Foglio:12 Particella:1092; Foglio:12 Particella:1093; Foglio:12 Particella:1094; Foglio:12 Particella:1095; Foglio:12
Particella:1096; Foglio:12 Particella:1097; Foglio:12 Particella:1098; Foglio:12 Particella:1099; Foglio:12 Particella:1100;
Foglio:12 Particella:1101; Foglio:12 Particella:1102; Foglio:12 Particella:1103; Foglio:12 Particella:1104; Foglio:12
Particella:1105; Foglio:12 Particella:1106; Foglio:12 Particella:1107; Foglio:12 Particella:1108; Foglio:12 Particella:1109;
Foglio:12 Particella:1110; Foglio:12 Particella:1111; Foglio:12 Particella:1112; Foglio:12 Particella:1113; Foglio:12
Particella:1115; Foglio:12 Particella:1116; Foglio:12 Particella:1117; Foglio:12 Particella:1118; Foglio:12



TRIBUNALE DI BARI
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°266/2023
ELABORATO PERITALE

Particella:1119; Foglio:12 Particella:1120; Foglio:12 Particella:1121; Foglio:12 Particella:1122; Foglio:12 Particella:1123; Foglio:12 Particella:1124; Foglio:12 Particella:1125; Foglio:12 Particella:1126; Foglio:12 Particella:1127; Foglio:12 Particella:1128; Foglio:12 Particella:1129; Foglio:12 Particella:1130; Foglio:12 Particella:1131; Foglio:12 Particella:1132; Foglio:12 Particella:1133; Foglio:12 Particella:1134; Foglio:12 Particella:1135; Foglio:12 Particella:1136; Foglio:12 Particella:1137; Foglio:12 Particella:1138; Foglio:12 Particella:1139; Foglio:12 Particella:1140; Foglio:12 Particella:1141; Foglio:12 Particella:1142; Foglio:12 Particella:1143; Foglio:12 Particella:1144; Foglio:12 Particella:1145; Foglio:12 Particella:1146; Foglio:12 Particella:1147; Foglio:12 Particella:1148; Foglio:12 Particella:1149; Foglio:12 Particella:1150; Foglio:12 Particella:1151; Foglio:12 Particella:1152; Foglio:12 Particella:1153; Foglio:12 Particella:1154; Foglio:12 Particella:1155; Foglio:12 Particella:1156; Foglio:12 Particella:1157; Foglio:12 Particella:1158; Foglio:12 Particella:1159; Foglio:12 Particella:1160; Foglio:12 Particella:1161; Foglio:12 Particella:1162; Foglio:12 Particella:1163; Foglio:12 Particella:1164; Foglio:12 Particella:1165; Foglio:12 Particella:1166; Foglio:12 Particella:1167; Foglio:12 Particella:1168; Foglio:12 Particella:1169; Foglio:12 Particella:1170; Foglio:12 Particella:1171; Foglio:12 Particella:1172; Foglio:12 Particella:1173; Foglio:12 Particella:1174; Foglio:12 Particella:1175; Foglio:12 Particella:1176; Foglio:12 Particella:1177; Foglio:12 Particella:1178; Foglio:12 Particella:1179; Foglio:12 Particella:1180; Foglio:12 Particella:1181; Foglio:12 Particella:1182; Foglio:12 Particella:1183; Foglio:12 Particella:1184; Foglio:12 Particella:1185; Foglio:12 Particella:1186; Foglio:12 Particella:1187; Foglio:12 Particella:1188; Foglio:12 Particella:1189; Foglio:12 Particella:1190; Foglio:12 Particella:1191; Foglio:12 Particella:1192; Foglio:12 Particella:1193; Foglio:12 Particella:1194; Foglio:12 Particella:1195; Foglio:12 Particella:1196; Foglio:12 Particella:1197; Foglio:12 Particella:1198; Foglio:12 Particella:1199; Foglio:12 Particella:1200; Foglio:12 Particella:1201; Foglio:12 Particella:1202; Foglio:12 Particella:1203; Foglio:12 Particella:1204; Foglio:12 Particella:1205; Foglio:12 Particella:1206; Foglio:12 Particella:1207; Foglio:12 Particella:1208; Foglio:12 Particella:1209; Foglio:12 Particella:1210; Foglio:12 Particella:1211; Foglio:12 Particella:1212; Foglio:12 Particella:1213; Foglio:12 Particella:1214; Foglio:12 Particella:1215; Foglio:12 Particella:1216; Foglio:12 Particella:1217; Foglio:12 Particella:1218; Foglio:12 Particella:1219; Foglio:12 Particella:1220; Foglio:12 Particella:1221; Foglio:12 Particella:1222; Foglio:12 Particella:1223; Foglio:12 Particella:1224; Foglio:12 Particella:1225; Foglio:12 Particella:1226; Foglio:12 Particella:1227; Foglio:12 Particella:1228; Foglio:12 Particella:1229; Foglio:12 Particella:1230; Foglio:12 Particella:1231; Foglio:12 Particella:1232; Foglio:12 Particella:1233; Foglio:12 Particella:1234; Foglio:12 Particella:1235; Foglio:12 Particella:1236; Foglio:12 Particella:1237; Foglio:12 Particella:1238; Foglio:12 Particella:1239; Foglio:12 Particella:1240; Foglio:12 Particella:1241; Foglio:12 Particella:1242; Foglio:12 Particella:1243; Foglio:12 Particella:1244; Foglio:12 Particella:1245; Foglio:12 Particella:1246; Foglio:12 Particella:1247; Foglio:12 Particella:1248; Foglio:12 Particella:1249; Foglio:12 Particella:1250; Foglio:12 Particella:1251; Foglio:12 Particella:1252; Foglio:12 Particella:1253; Foglio:12 Particella:1254; Foglio:12 Particella:1255; Foglio:12 Particella:1256; Foglio:12 Particella:1257; Foglio:12 Particella:1258; Foglio:12 Particella:1259; Foglio:12 Particella:1260; Foglio:12 Particella:1261; Foglio:12 Particella:1262; Foglio:12 Particella:1263; Foglio:12 Particella:1264; Foglio:12 Particella:1265; Foglio:12 Particella:1266; Foglio:12 Particella:1267; Foglio:12 Particella:1268; Foglio:12 Particella:1269; Foglio:12 Particella:1270; Foglio:12 Particella:1271; Foglio:12 Particella:1272; Foglio:12 Particella:1273; Foglio:12 Particella:1274; Foglio:12 Particella:1275; Foglio:12 Particella:1276; Foglio:12 Particella:1277; Foglio:12 Particella:1278; Foglio:12 Particella:1279; Foglio:12 Particella:1280; Foglio:12 Particella:1281; Foglio:12 Particella:1282; Foglio:12 Particella:1283; Foglio:12 Particella:1284; Foglio:12 Particella:1285; Foglio:12 Particella:1286; Foglio:12 Particella:1287; Foglio:12 Particella:1288; Foglio:12 Particella:1289; Foglio:12 Particella:1290; Foglio:12 Particella:1291; Foglio:12 Particella:1292; Foglio:12 Particella:1293; Foglio:12 Particella:1294; Foglio:12 Particella:1295; Foglio:12 Particella:1296; Foglio:12 Particella:1297; Foglio:12 Particella:1298; Foglio:12 Particella:1299; Foglio:12 Particella:1300; Foglio:12 Particella:1301; Foglio:12 Particella:1302; Foglio:12 Particella:1303; Foglio:12 Particella:1304; Foglio:12 Particella:1305; Foglio:12 Particella:1306; Foglio:12 Particella:1307; Foglio:12 Particella:1308; Foglio:12 Particella:1309; Foglio:12 Particella:1310; Foglio:12 Particella:1311; Foglio:12 Particella:1312; Foglio:12 Particella:1313; Foglio:12 Particella:1314; Foglio:12 Particella:1315; Foglio:12 Particella:1316; Foglio:12 Particella:1317; Foglio:12 Particella:1318; Foglio:12 Particella:1319; Foglio:12 Particella:1320; Foglio:12 Particella:1321; Foglio:12 Particella:1322; Foglio:12 Particella:1323; Foglio:12 Particella:1324; Foglio:12 Particella:1325; Foglio:12 Particella:1326; Foglio:12 Particella:1327; Foglio:12 Particella:1328; Foglio:12 Particella:1329; Foglio:12 Particella:1330; Foglio:12 Particella:1331; Foglio:12 Particella:1332; Foglio:12 Particella:1333; Foglio:12 Particella:1334; Foglio:12 Particella:1335; Foglio:12 Particella:1336; Foglio:12 Particella:1337; Foglio:12 Particella:1338; Foglio:12 Particella:1339; Foglio:12 Particella:1340; Foglio:12 Particella:1341; Foglio:12 Particella:1342; Foglio:12 Particella:1343;



Particella:1568; Foglio:12 Particella:1569; Foglio:12 Particella:1570; Foglio:12 Particella:1571; Foglio:12 Particella:1572; Foglio:12 Particella:1573; Foglio:12 Particella:1574; Foglio:12 Particella:1575; Foglio:12 Particella:1576; Foglio:12 Particella:1577; Foglio:12 Particella:1578; Foglio:12 Particella:1579; Foglio:12 Particella:1580; Foglio:12 Particella:1581; Foglio:12 Particella:1582; Foglio:12 Particella:1583; Foglio:12 Particella:1584; Foglio:12 Particella:1585; Foglio:12 Particella:1586; Foglio:12 Particella:1587; Foglio:12 Particella:1588; Foglio:12 Particella:1589; Foglio:12 Particella:1590; Foglio:12 Particella:1591; Foglio:12 Particella:1592; Foglio:12 Particella:1593; Foglio:12 Particella:1594; Foglio:12 Particella:1595; Foglio:12 Particella:1596; Foglio:12 Particella:1597; Foglio:12 Particella:1598; Foglio:12 Particella:1599; Foglio:12 Particella:1600; Foglio:12 Particella:1601; Foglio:12 Particella:1624; Foglio:12 Particella:1625

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/05/1986

CATASTO TERRENI di Noicattaro (BA) Fg. 12 P.IIa 195

Vigneto-uva da tavola, Cl. 2, superficie are 73 ca 73, Reddito Dominicale L. 379.710 Reddito Agrario L. 162.206.

Dati derivanti da: Variazione in atti dal 30/05/1986 (n. 281)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:661

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

CATASTO TERRENI di Noicattaro (BA) Fg. 12 P.IIa 195

Seminativo, Cl. 1, superficie are 73 ca 73, Reddito Dominicale L. 106.909 Reddito Agrario L. 40.552.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/08/1977

Confini

L'immobile confina nell'insieme con proprietà [REDACTED] (Foglio 12, P.IIa 1113, 1115, 1161, 1206 e 1782), [REDACTED] (Foglio 12, P.IIa 1116), [REDACTED] (Foglio 12, P.IIa 1884, Sub. 1, 2 e 3), [REDACTED] (Foglio 12, P.IIa 1928, Sub. 1 e 2, salvo altri. (Si veda l'**Allegato n°2: Documentazione catastale: 2/a** Visura storica per immobile Foglio 12, P.IIa 1875, Sub. 1; **2/b** Planimetria catastale Foglio 12, P.IIa 1875 Sub. 1; **2/c** Estratto di mappa catastale Foglio 12, P.IIa 1875)

4. Descrizione dei beni pignorati

Oggetto di stima è un fabbricato industriale a destinazione commerciale ubicato nel Comune di Noicattaro (Ba), con accesso dal Viale delle Province n. 2-4-6, in un ambito a destinazione produttiva individuato al lotto "I/14" nel Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP).

Il Comune di Noicattaro, avente una popolazione residente di circa 26.000 abitanti, è ubicato all'interno della Città Metropolitana di Bari in direzione sud - est dal Comune capoluogo ed in particolare confina con i comuni di Bari, Rutigliano, Casamassima, Mola di Bari, Triggiano, Capurso e Cellamare appartenenti al territorio metropolitano di Bari.

Il lotto fondiario all'interno del quale ricade il fabbricato (individuato all'urbano dalla particella 1875) presenta forma pressoché triangolare delimitata su tutti i lati da un muretto in c.a. con sovrastante recinzione metallica, ad eccezione di una porzione dei lati nord/est e nord/ovest nei quali l'immobile



risulta edificato in aderenza al confine. Sul lato prospiciente il Viale delle Province, la continuità della recinzione è interrotta da due distinti accessi carrabili e da un accesso pedonale che consentono l'ingresso all'area esterna pertinenziale al complesso. La superficie esterna risulta interamente pavimentata (con pavimentazione industriale in cemento) ad eccezione delle aiuole realizzate lungo il confine recintato e di due aiuole prospicienti l'ingresso principale all'edificio.

Dall'esterno l'immobile presenta forma irregolare. L'attenzione dell'osservatore è orientata verso la facciata di ingresso clienti e del personale amministrativo caratterizzata da un'ampia vetrata a doppia altezza scandita da pilastri, disposta in pianta lungo una linea ad arco.

La restante parte dei prospetti risultano intonacati o in pannelli prefabbricati in c.a.p..

Il fabbricato, suddiviso su tre livelli di piano, è attualmente adibito alla vendita di materiale idrotermosanitario, pavimenti e rivestimenti. Il piano terra presenta un'area di accesso clienti e personale, una zona espositiva, una zona uffici e una zona deposito; il piano primo è suddiviso in area espositiva e uffici; il piano interrato è utilizzato a deposito. I piani sono tra loro collegati mediante sistemi di scale interne e dotati di un impianto ascensore e un impianto montacarichi. E' inoltre presente una rampa carrabile per l'accesso dei mezzi pesanti di trasporto al piano interrato.

Allo stato dei luoghi il complesso edilizio sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 3.892,80 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 3.612,20 m² circa, oltre alla superficie della pertinenza esterna scoperta pari 1.528,55 m² circa ed alla superficie della pertinenza esterna coperta pari 471,85 m² circa.

Nello specifico, l'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
<u>Piano terra</u>		
Ingresso/Area esposizioni (I/E)	232,15 m ²	4,00 m
Ufficio 1 (U1)	12,40 m ²	4,00 m
Ufficio 2 (U2)	11,30 m ²	4,00 m
Ufficio 3 (U3)	8,60 m ²	4,00 m
Vano tecnico (Vt)	2,90 m ²	4,00 m
Locale igienico (Wc)	14,00 m ²	4,00 m
Locale igienico disabili (Wcd)	4,70 m ²	4,00 m
Deposito 1 (D1)	824,15 m ²	4,00 m
Deposito 2 (D2)	70,15 m ²	4,00 m
Deposito 3 (D3)	10,20 m ²	4,00 m
Area esterna scoperta (Ae)	1.528,55 m ²	- - -
Tettoia (T)	471,85 m ²	7,55 m
<u>Piano primo</u>		
Area esposizioni 1 (E1)	227,00 m ²	3,15 m
Area esposizioni 2 (E2)	904,15 m ²	3,15 m
Ufficio 1 (U1)	26,85 m ²	3,15 m



Ufficio 2 (U2)	15,40 m ²	3,15 m
Ufficio 3 (U3)	32,75 m ²	3,15 m
Ripostiglio (R)	2,95 m ²	3,15 m
Locale igienico (Wc)	6,55 m ²	3,15 m
<u>Piano interrato</u>		
Deposito 1 (D1)	907,10 m ²	3,50 m
Deposito 2 (D2)	295,45 m ²	3,50 m
Locale igienico (Wc)	3,45 m ²	3,50 m

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'immobile presenta, nel suo complesso, l'utilizzo di due tipologie costruttive: l'area di ingresso/uffici (zona parete vetrata) con struttura portante intelaiata (pilastri e travi) in cemento armato con orizzontamenti in latero cemento; l'area retrostante attigua è costituita da strutture in elevazione e di copertura in elementi prefabbricati in cemento armato.

Le chiusure verticali esterne e le suddivisioni degli spazi interni dell'edificio sono realizzate con murature di diverso spessore, rispettivamente di circa 30 cm per le murature esterne e di circa 10 cm per le tramezzature di suddivisione interna.

Le finiture interne, relativamente ai paramenti murari ed all'intradosso solaio, nelle aree a deposito presentano gli elementi strutturali a vista privi di rifiniture con pavimentazione industriale in cemento.

Nell'area ad uso ufficio ed espositiva i paramenti murari risultano intonacate a civile. Sui soffitti è installata una controsoffittatura. La pavimentazione è in gres ceramico.

Nei locali igienici al piano terra e piano primo sono presenti lavabi e wc con cassetta di scarico da incasso in vetrochina di colore bianco. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox. Le pareti sono rivestite con piastrelle in gres ceramico per una altezza di circa 2 m.

Nel locale igienico al piano interrato sono presenti un lavatoio e un vaso con cassetta di scarico da incasso in vetrochina di colore bianco. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox. Le pareti sono rivestite con piastrelle in gres ceramico per una altezza di circa 2 m.

Gli infissi interni sono rispettivamente in metallo cromato e vetro per gli accessi agli uffici al piano terra, in legno tamburato per gli accessi ai servizi e agli uffici al piano primo. Sono inoltre presenti porte tagliafuoco dotati di maniglioni antipánico in corrispondenza delle scale di collegamento tra il piano interrato e il piano primo.

Gli infissi esterni sono in metallo cromato con vetrocamera. Gli accessi all'area deposito in corrispondenza del piano terra e interrato sono dotati di serrande avvolgibili di tipo industriale per l'ingresso di mezzi pesanti oltre a porte tagliafuoco per l'uscita di emergenza.

La dotazione impiantistica.

Sono presenti:



- Impianto elettrico;
- Impianto telefonico;
- Impianto citofonico;
- Impianto antintrusione;
- Impianto di apertura elettromeccanica dei cancelli carrabili;
- Impianto antincendio;
- Impianto idrico fognante;
- Impianto di condizionamento.

Stato conservativo dell'immobile

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 25/11/2022 si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta complessivamente un ottimo stato di conservazione.

(si veda l'Allegato n°3: elaborati grafici: 3/a Tav. 1 – Rilievo architettonico del piano terra dell'edificio industriale a destinazione commerciale sito nel comune di Noicattaro (Ba), con accesso dal Viale delle Province n. 2-4-6 – scala 1:200; 3/b Tav. 2 – Rilievo architettonico del piano primo dell'edificio industriale a destinazione commerciale sito nel comune di Noicattaro (Ba), con accesso dal Viale delle Province n. 2-4-6 – scala 1:200; 3/c Tav. 3 – Rilievo architettonico del piano interrato dell'edificio industriale a destinazione commerciale sito nel comune di Noicattaro (Ba), con accesso dal Viale delle Province n. 2-4-6 – scala 1:200; si veda l'Allegato n°4: Documentazione fotografica).

5. Dica l'Esperto se l'immobile sia comodamente divisibile

Trattandosi di pignoramento dell'intera quota di proprietà dell'immobile, su tale punto non vi è nulla da aggiungere.

6. Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA

Rientrano nel campo di applicazione dell'Iva tutte le operazioni per le quali sussistono contemporaneamente i requisiti soggettivo, oggettivo e territoriale. Nel caso di specie si ritiene che ricorrano i presupposti per l'assoggettabilità della vendita del bene al regime IVA, ai sensi del D.P.R. 633/1972 e SS.MM.II..

7. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Con istanza del 29/09/2023, lo scrivente richiedeva all'Area IV - Urbanistica del Comune di Noicattaro di poter eseguire accesso agli atti amministrativi depositati presso gli archivi del predetto Ufficio per la visione e l'estrazione in copia delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di procedura al fine di



verificarne la regolarità urbanistico/amministrativa.

L'Ufficio, a seguito delle indagini svolte presso i propri archivi, in data 06/11/2023 metteva a disposizione dello scrivente la visione delle seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di costruire n. 103/PIP;**
- **Permesso di costruire in Variante n. 130/PIP;**
- **DIA in variante depositata in data 14/08/2008 prot. n. 16138.**

Con le prefate autorizzazioni edilizie, il Comune di Noicattaro approvava la realizzazione di un edificio industriale destinato a deposito, esposizione e vendita di materiale per l'edilizia. Attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato graficamente in allegato alla presente relazione, e gli elaborati grafici relativi ai progetti di cui alle pratiche edilizie precedentemente elencate, **si è constatata la presenza di lievi difformità distributive interne nonché l'assenza delle murature di delimitazione delle intercapedini al piano interrato.**

In particolare sono rilevabili difformità distributive:

- nel deposito al piano interrato;
- nel deposito al piano terra;
- nell'area espositiva al piano primo.

Tuttavia per le sole difformità rilevate nell'area espositiva al piano primo è opinione dello scrivente che le stesse vadano inquadrare come "allestimenti" propedeutici all'attività svolta. In particolare, trattandosi di un'attività che prevede la vendita di materiale edile e idrotermosanitario (quali piastrelle, sanitari, ecc.), l'area espositiva è articolata in ambientazioni (tra loro suddivise mediante pareti in cartongesso) nelle quali sono ricreate proposte commerciali.

Per tale motivo lo scrivente ha ritenuto corretto, nell'ambito del rilievo grafico dello stato dei luoghi allegato alla relazione, di non tenere in considerazione le partizioni interne presenti nell'area espositiva al piano primo del complesso edilizio in quanto mere opere di allestimento a fini commerciali soggette per loro natura a periodici mutamenti planimetrici.

Ai fini della sanabilità delle opere abusive, è possibile riportare che la variazione distributiva interna potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di CILA tardiva da parte di un tecnico abilitato la cui spesa è quantificabile, con buona approssimazione, in **€ 5.000,00** comprensivi dei diritti di segreteria per le necessarie autorizzazioni/comunicazioni agli uffici preposti, nonché il compenso al professionista incaricato per la istruzione delle pratiche edilizie, di regolarizzazione catastale, etc.. Il tutto salvo eventuali ulteriori somme per interessi, sanzioni, more, etc., da calcolarsi a cura della P.A. al momento dell'istruttoria della pratica. Per quanto riguarda le murature delle intercapedini al piano interrato, si ritiene che vada eseguita l'opera così come riportata nei progetti assentiti e che per tale intervento andrà prevista una spesa quantificabile, con buona approssimazione, in **€ 25.000,00**.

(Si veda l'Allegato n°5: Pratiche edilizie – 5/a Copia fotostatica del PdC n. 103/PIP; 5/b Copia fotostatica della DIA in Variante 14/08/2008 prot. n. 16138)



8. Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Con istanza del 29/09/2023, lo scrivente richiedeva all'Area IV - Urbanistica del Comune di Noicattaro di poter eseguire accesso agli atti amministrativi depositati presso gli archivi del predetto Ufficio per la visione e l'estrazione in copia delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di procedura. A seguito dell'accesso eseguito in data 06/11/2023, si segnala che agli atti dell'Ufficio è stata rilevata la presenza della richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità depositata in data 14/08/2008 prot. n. 16139. Dall'analisi documentale si segnala, tuttavia, che ad oggi il Certificato di Agibilità non risulta rilasciato.

(Si veda l'Allegato n°6: Copia fotostatica della richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità 14/08/2008 prot. n. 16139)

9. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia.

10. Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso della F. LOSACCO S.R.L..

11. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Luca DELL'AQUILA, notaio in Orta di Atella (CE), prodotta agli atti dal creditore precedente, per l'immobile oggetto di pignoramento non si segnala la presenza di vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità.

Si segnala, tuttavia, che nell'atto di assegnazione del lotto PIP "I/14" del 01/07/2002 Rep. 1611, alla pagina 11 "articolo 8" veniva riportato quanto segue:

"ARTICOLO 8
(condizioni)

L'assegnazione è concessa alle seguenti condizioni:

- a) – l'area ceduta è sottoposta al vincolo permanente della destinazione originaria;*
- b) – il **cambio dell'attività** lavorativa è consentito previo nulla osta Comunale;*
- c) – è consentita la **vendita o la locazione** dell'immobile ad altro soggetto avente i*



- requisiti per poter chiedere l'assegnazione di un lotto P.I.P. previo nulla osta comunale;*
- d) – è vietata la **cessione a terzi** del diritto di proprietà delle aree eventualmente ancora da edificare o parzialmente edificate e la costituzione su di esse di diritti reali di godimento salvo preventiva autorizzazione del Comune;*
- e) – qualora, per evenienze documentate, l'assegnatario sia costretto a **recedere** dall'iniziativa, dovrà immediatamente informare il Comune, che potrà autorizzarlo alla vendita di quanto già realizzato ad altro soggetto avente i requisiti per poter chiedere l'assegnazione di un lotto nel P.I.P.. La vendita dovrà avvenire entro sei mesi dall'autorizzazione del Comune;*
- f) – in caso di **inadempienza** ai suddetti termini da quanto previsto all'art.6 della presente convenzione o dal regolamento per l'assegnazione delle aree nel P.I.P., il contratto di vendita viene risolto di pieno dritto e l'area, con gli eventuali manufatti realizzati tornerà in proprietà del Comune che è tenuto, a seguito di vendite, alla restituzione del 90% (novantapercento) del corrispettivo realizzato detratte le spese sopportate dal Comune per la vendita dell'area e dell'eventuale immobile su di esso costruito”.*

(Si veda l'Allegato n°7: Copia fotostatica dell'Atto di Assegnazione del 01/07/2002 Rep. n. 1611)

12. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Luca DELL'AQUILA, notaio in Orta di Atella (CE), prodotta agli atti dal creditore procedente, sono stati segnalati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sull'unità oggetto di pignoramento immobiliare che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo del 06/04/2007 Rep. n. 17923**, iscritta ai nn. 22673/4504 in data 12/04/2007 per Notaio Francesco RINALDI per la somma complessiva di € 2.700.000,00, di cui € 1.500.000,00 per capitale, a favore di BANCA MERIDIANA S.p.A., sede di Bari (C.F.: 04656500727), in danno di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sul diritto di proprietà del seguente immobile in Noicattaro:
 - a. Opificio sito in Noicattaro (BA)** con accesso dal Viale delle Province nn. 2/4/6, piano interrato, terra e primo, censito presso il N.C.E.U. al Foglio 12, P.IIa 1875, Sub. 1, cat. D/8, rendita € 23.600,00.
- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo del 20/11/2009 Rep. n. 23070**, iscritta ai nn. 53265/11204 in data 27/11/2009 per Notaio Francesco RINALDI per la somma complessiva di € 1.000.000,00, di cui € 500.000,00 per capitale, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI S.C.P.A., sede di Bari (C.F.: 00254030729), in danno di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sul diritto di



proprietà del seguente immobile in Noicattaro:

a. Opificio sito in Noicattaro (BA) con accesso dal Viale delle Province nn. 2/4/6, piano interrato, terra e primo, censito presso il N.C.E.U. al Foglio 12, P.Ila 1875, Sub. 1, cat. D/8, rendita € 23.600,00.

- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo del 10/05/2013 Rep. n. 29668**, iscritta ai nn. 16934/2131 in data 14/05/2013 per Notaio Francesco RINALDI per la somma complessiva di € 1.200.000,00, di cui € 600.000,00 per capitale, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI S.C.P.A., sede di Bari (C.F.: 00254030729), in danno di [REDACTED], [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (quale terzo datore di ipoteca), gravante sul diritto di proprietà del seguente immobile in Noicattaro:

a. Opificio sito in Noicattaro (BA) con accesso dal Viale delle Province nn. 2/4/6, piano interrato, terra e primo, censito presso il N.C.E.U. al Foglio 12, P.Ila 1875, Sub. 1, cat. D/8, rendita € 23.600,00.

- **IPOTECA LEGALE del 07/11/2014 Rep. n. 2803**, iscritta ai nn. 36773/4679 in data 10/11/2014 per la somma complessiva di € 66.498,56, di cui € 33.249,28 per capitale, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., sede di Roma (C.F.: 11210661002), in danno di [REDACTED], [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sul diritto di proprietà del seguente immobile in Noicattaro:

a. Opificio sito in Noicattaro (BA) con accesso dal Viale delle Province nn. 2/4/6, piano interrato, terra e primo, censito presso il N.C.E.U. al Foglio 12, P.Ila 1875, Sub. 1, cat. D/8, rendita € 23.600,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 13/04/2021 Rep. n. 9130**, iscritta ai nn. 62917/9130 in data 22/12/2021 per la somma complessiva di € 10.000,00, di cui € 5.972,36 per capitale, a favore di VALSIR S.P.A., sede di Vestone (C.F.: 02878210174), in danno di [REDACTED], [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sul diritto di proprietà del seguente immobile in Noicattaro:

a. Opificio sito in Noicattaro (BA) con accesso dal Viale delle Province nn. 2/4/6, piano interrato, terra e primo, censito presso il N.C.E.U. al Foglio 12, P.Ila 1875, Sub. 1, cat. D/8, rendita € 23.600,00.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili del 08/04/2022 Rep. 3350/2022**, trascritto ai nn. 23117/17030 in data 05/05/2022 a favore di VALSIR S.P.A., sede di Vestone (C.F.: 02878210174), in danno di [REDACTED], [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sul diritto di proprietà del seguente immobile in Noicattaro:



a. **Opificio sito in Noicattaro (BA)** con accesso dal Viale delle Province nn. 2/4/6, piano interrato, terra e primo, censito presso il N.C.E.U. al Foglio 12, P.IIa 1875, Sub. 1, cat. D/8, rendita € 23.600,00.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili del 07/06/2023 Rep. 5036**, trascritto ai nn. 30972/23402 in data 26/06/2023 a favore di ORGANA SPV S.R.L., sede di Conegliano (C.F.: 05277610266), in danno di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sul diritto di proprietà del seguente immobile in Noicattaro:

a. **Opificio sito in Noicattaro (BA)** con accesso dal Viale delle Province nn. 2/4/6, piano interrato, terra e primo, censito presso il N.C.E.U. al Foglio 12, P.IIa 1875, Sub. 1, cat. D/8, rendita € 23.600,00.

13. Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliare non appartenente ad un complesso edilizio di tipo condominiale.

14. Provenienza ventennale

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Luca DELL'AQUILA, notaio in Orta di Atella (CE), prodotta agli atti dal creditore procedente, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/2002 al 20/01/2009	[REDACTED] (proprietà per la quota di 1/1)	ATTO DI ASSEGNAZIONE LOTTI PIP "I/14"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Generale del Comune di Noicattaro	01/07/2002	1611	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	12/07/2002	29945	21267
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
---	---	---	---		
N.B.: con l'atto di assegnazione Lotti PIP "I/14" veniva assegnata la proprietà dei beni nella loro precedente identificazione al Catasto Terreni Fg. 12, P.IIe 1205 (già particella 194/A) di are 13.44, particella 1114 (già particella 195/C) di are 11.00 e particella 1162 (già particella 562/N) di are 8.54.					
ATTO DI MUTAMENTO DELLA DENOMINAZIONE SOCIALE					



Dal 20/01/2009 ad oggi	[REDACTED] (proprietà per la quota di 1/1)	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco RINALDI	20/01/2009	21494	12357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	28/01/2009	3440	2472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	26/01/2009	660	1T		

(Si veda l'**Allegato n°7**: Copia fotostatica dell'Atto di Assegnazione del 01/07/2002 Rep. n. 1611;
Allegato n°8: Copia fotostatica dell'atto di mutamento della denominazione sociale del 20/01/2009 Rep.
n. 21494)

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

15. Determinazione del valore di stima

In considerazione delle caratteristiche, della natura e della tipologia dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento (complesso edilizio di tipo strumentale a destinazione commerciale) e del contesto in cui la stessa risulta ubicata (zona a destinazione produttiva), il valore di stima verrà di seguito rapportato al valore di mercato, determinato con procedimento sintetico comparativo, ed al valore del costo di riproduzione deprezzato.

Valore di stima con metodo sintetico comparativo

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari, con riferimento alla Zona in questione (codice di zona D1 – primo semestre 2023), fornisce valori normali unitari così indicati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato [€/m ²]	
		Min.	Max.
Capannoni tipici	Normale	450	650

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché lo stato manutentivo del cespite, si ritiene congruo adottare il valore più alto rilevato.

Dalla tabella che segue, si possono dedurre le superfici commerciali cui assoggettare i valori unitari



così trovati:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m ²]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 12, P.LLA 1875, Sub. 1			
<u>Area esposizione, uffici</u>			
Superficie lorda Ingresso/Uffici/Esposizione (Piano terra)	357,60	1,00	357,60
Superficie lorda Deposito (Piano terra)	940,00	1,00	940,00
Superficie lorda Ufficio/Esposizione (Piano primo)	1.297,60	1,00	1.297,60
Superficie lorda Deposito (Piano interrato)	1.297,60	1,00	1.297,60
Superficie lorda area esterna coperta (Piano terra)	471,85	0,50	235,92
Superfici esterne pertinenziali scoperte	1.528,55	0,10	152,85
Totale superficie commerciale			4.281,57

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare)" a cura dell'Agenzia del Territorio.

Determinazione del valore di mercato (metodo comparativo)

In base alle valutazioni effettuate, il più probabile valore di mercato determinato con il metodo comparativo, sarà pari a:

$$V = 4.281,57 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ €/m}^2 = 2.783.020,50 \text{ €}$$

(euro duemilionesettecentottantatremilaventi/50)

Valore di stima con metodo del costo di ricostruzione deprezzato

Alla luce di quanto su evidenziato e considerando la precipua natura del complesso immobiliare in esame, per la determinazione del valore venale del compendio si ritiene opportuno ricorrere al criterio di stima di tipo analitico del costo di produzione (o ricostruzione) deprezzato (cost approach). Il metodo di stima proposto determina il valore venale dei cespiti sulla base della valutazione del costo necessario alla loro ricostruzione a nuovo, ovvero, sulla base della sommatoria dei costi di tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla loro produzione, il tutto deprezzato con opportuni coefficienti di ragguaglio definiti sulla base della effettiva vetustà degli immobili e del loro stato di manutenzione e di conservazione generale.

In accordo alla più recente dottrina estimativa, nonché in conformità a quanto disposto dall'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Catasto e Cartografia – con le linee guida dettate nella circolare n. 6 del 30 novembre 2012 per la determinazione del valore venale degli immobili a destinazione speciale e particolare (categorie D ed E), il costo di produzione (o ricostruzione) deprezzato del cespite è ottenuto dalla seguente formula:

$$K_d = C_a + C_{cd} + S_a + IVA$$



Dove:

C_a = valore dell'area, stimato nell'ipotesi di 'lotto ineditato';

C_{cd} = costo di costruzione deprezzato in funzione della vetustà dell'immobile;

S_a = Spese accessorie quali: oneri professionali, oneri di urbanizzazione e contributo afferente il costo di costruzione, oneri finanziari e costo delle fidejussioni, costo degli allacciamenti;

IVA = da computarsi, se non deducibile, sui costi di acquisto dell'area, sui costi tecnici di costruzione, di allacciamento, sugli oneri professionali, etc.

Per calcolare il costo di riproduzione deprezzato del cespite pignorato lo scrivente ha dovuto procedere con la determinazione di ciascun addendo della su riportata formula così come meglio si dettaglia nelle pagine seguenti.

Costo di acquisizione dell'area C_a

I terreni a destinazione produttiva su cui insiste l'unità in esame rientrano nell'ambito del piano degli insediamenti produttivi approvato dal Comune di Noicattaro con delibera n. 35 del 26.06.1998.

Il Comune di Noicattaro, in esecuzione delle delibere consiliari, quantificava nella somma di 14,47 €/m² il corrispettivo che gli assegnatari delle aree dovevano corrispondere per la loro acquisizione.

Rilevato, pertanto, che la superficie fondiaria ceduta risultava pari a 3.298 m², il costo di acquisizione delle aree è quantificabile in:

$$C_a = 3.298 \text{ m}^2 \times 14,47 \text{ €/m}^2 = 47.722,06 \text{ €}$$

Costo tecnico di costruzione deprezzato C_{cd}

Il costo tecnico di costruzione (C_c) viene di seguito valutato in maniera sintetica attraverso la diretta comparazione con prezzi di costo consuntivi di opere analoghe espressi attraverso il parametro unitario del metro quadro di superficie lorda. A tal fine si terrà conto dei costi parametrici indicati nell'ultimo Bollettino *Prezzi Tipologie Edilizie 2019*, edito da DEI – Tipografia del Genio Civile; gli importi ivi indicati rappresentano i costi di costruzione, comprensivi di spese generali ed utili delle imprese appaltatrici, ricavati da computi metrici eseguiti a consuntivo; la superficie lorda ivi considerata ricomprende le scale, gli atri, i cavedi, i vani tecnici, i portici ed i balconi degli immobili.

Il costo tecnico di costruzione del cespite in esame, riferito alle superfici lorde, o diversa consistenza, di ciascun manufatto, e ai corrispondenti valori di costo unitario individuati, viene riportato sinteticamente nel prospetto che segue.

Manufatto e destinazione	Consistenza (m²)	Prezzo unitario [€/m²]	Prezzo totale [€]
Ingresso/Esposizione (Piano terra)	357,60	900,00	321.840,00
Deposito (Piano terra)	940,00	400,00	376.000,00
Area esterna scoperta (Piano terra)	1.528,55	105,00	160.497,75
Area esterna coperta (Piano terra)	471,85	250,00	117.962,50
Esposizione/Uffici (Piano primo)	1.297,60	900,00	1.167.840,00
Deposito (Piano interrato)	1.297,60	400,00	519.040,00
Costo tecnico di ricostruzione a nuovo (€) =			2.663.180,25



Per i suddetti costi va considerato un deprezzamento per vetustà, calcolabile mediante la seguente formula proposta dall'Unione Europea Esperti Contabili, in sigla U.E.E.C., "messa a punto da tecnici di costruzioni industriali" e contemplata nella letteratura scientifica:

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$

in cui:

"D" rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo

"t" rappresenta la vita effettiva dell'immobile

"n" rappresenta la vita utile

Considerando, pertanto, che l'immobile ha circa 15 anni e che la vita utile per tale tipologia di fabbricato è ipotizzabile in 75 anni, dall'applicazione della suddetta formula la percentuale di deprezzamento sarà pari al 8,50%.

Il valore del costo tecnico di ricostruzione deprezzato (C_{cd}) sarà pertanto:

$$C_{cd} = 2.663.180,25 \text{ €} \times 0,915 = 2.436.809,93 \text{ €}$$

S_a = Spese accessorie

Nel caso di specie le spese accessorie, relative a oneri professionali, oneri di urbanizzazione, contributo afferente il costo di costruzione, oneri finanziari e costo delle fidejussioni nonché costo degli allacciamenti, ragionevolmente possono quantificarsi in una percentuale accettabile pari al 15%.

Ne consegue che le spese accessorie possono essere così quantificate:

$$S_a = C_{cd} \times 15\% = 2.436.809,93 \text{ €} \times 15\% = 365.521,49 \text{ €}$$

Determinazione del valore di mercato (metodo del costo di ricostruzione deprezzato)

In base alle valutazioni effettuate, il più probabile costo di ricostruzione deprezzato, coincidente col valore di stima, sarà pari a:

$$K_d = C_a + C_{cd} + S_a = 47.722,06 \text{ €} + 2.436.809,93 \text{ €} + 365.521,49 \text{ €} = 2.850.053,48 \text{ €}$$

(euro tremilionisettecentodiciottomilacentossesantadue/36)

Valore di stima

Dalla media tra il valore di mercato sopra determinato con metodo sintetico comparativo, pari a 2.783.020,50 €, ed il valore del costo di riproduzione deprezzato sopra determinato, pari a 2.850.053,48 €, deriva il valore di stima del compendio immobiliare pari a:

$$V = (2.783.020,50 \text{ €} + 2.850.053,48 \text{ €})/2 = 2.816.536,99 \text{ €}$$

(Euro duemilionioctocentosedicimilacinquecentotrentasei/99).



Dalla stima sopra riportata dovrà essere decurtato il costo relativo alla definizione degli illeciti edilizi valutato nella misura di € 30.000,00:

$$V = 2.816.536,99 \text{ €} - 30.000,00 \text{ €} = 2.786.536,99 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 2.786.536,99 \text{ €} - 15\% = 2.786.536,99 \text{ €} \times 0,85 = 2.368.556,44 \text{ €}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare:

$$V = 2.370.000,00 \text{ €}$$

(Euro duemilionitrecentosettantamila/00)

16. Conclusione

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione del Magistrato per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza
Monopoli, 13.11.2023

In fede
Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI



Elenco allegati

Allegato n°1: *Copia fotostatica del Provvedimento di nomina dell'Esperto;*

Allegato n°2: *Documentazione catastale:*

2/a Visura storica per immobile Foglio 12, P.IIa 1875, Sub. 1;

2/b Planimetria catastale Foglio 12, P.IIa 1875 Sub. 1;

2/c Estratto di mappa catastale Foglio 12, P.IIa 1875;

Allegato n°3: *elaborati grafici:*

3/a Tav. 1 – Rilievo architettonico del piano terra dell'edificio industriale a destinazione commerciale sito nel comune di Noicattaro (Ba), con accesso dal Viale delle Province n. 2-4-6 – scala 1:200;

3/b Tav. 2 – Rilievo architettonico del piano primo dell'edificio industriale a destinazione commerciale sito nel comune di Noicattaro (Ba), con accesso dal Viale delle Province n. 2-4-6 – scala 1:200;

3/c Tav. 3 – Rilievo architettonico del piano interrato dell'edificio industriale a destinazione commerciale sito nel comune di Noicattaro (Ba), con accesso dal Viale delle Province n. 2-4-6 – scala 1:200;

Allegato n°4: *Documentazione fotografica*

Allegato n°5: *Pratiche edilizie:*

5/a Copia fotostatica del PdC n. 103/PIP;

5/b Copia fotostatica della DIA in Variante 14/08/2008 prot. n. 16138;

Allegato n°6: *Copia fotostatica del Permesso di Agibilità n. 135/2010 rilasciato in data 15/10/2010;*

Allegato n°7: *Copia fotostatica dell'Atto di Assegnazione del 01/07/2002 Rep. n. 1611;*

Allegato n°8: *Copia fotostatica dell'atto di mutamento della denominazione sociale del 20/01/2009 Rep. n. 21494.*

