



FASCICOLO N.9
COMUNE DI MODUGNO: FG. 20 – P.LLA 1471 – SUB. 5



FASCICOLO N.9.....	2
COMUNE DI MODUGNO: FG. 20 – P.LLA 1471 – SUB. 5	2
<u>CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</u>	2
1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	2
1.2 – CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E L'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	2
1.3 – SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI.....	2
1.4 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	2
1.5 – CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA DELL'IMMOBILE.....	3
1.6 – DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA E DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	3
1.7 – CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICO-EDILIZIA	4
<u>CAP 2 – DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE</u>	4
2.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
2.2 – CONFINI CATASTALI	4
2.2 – CONSISTENZA	5
<u>CAP 3 – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE</u>	5
<u>CAP 4 – STATO DI POSSESSO</u>	5
<u>CAP 5 – PROVENIENZA DELL'IMMOBILE</u>	5
<u>CAP 6 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	5
6.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	5
6.2 – VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	6
6.3 – ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA E CATASTALE	6
<u>CAP 7 – REGOLARITÀ EDILIZIA</u>	6
<u>CAP 8 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</u>	6
<u>CAP 9 – ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</u>	12
<u>CAP 10 – PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO</u>	12
<u>CAP 11 – DEFINIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA</u>	12
<u>ALLEGATI</u>	13



Cap 1 – Identificazione e descrizione del bene1.1 – Immobile oggetto del pignoramento

Il bene oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è costituito da Rif.1: "Locale ad uso deposito, al piano terra dell'edificio, sito in Modugno (BA), Via Giosuè Carducci, 67".

Attualmente, l'immobile pignorato risulta individuato, catastalmente, come di seguito:

Catasto Fabbricati del Comune di Modugno – Foglio 20 Particella 1471 Subalterno 5 Cat. C/2 Cl.6 Consistenza 21 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 86,76.

1.2 – Corrispondenza tra il bene pignorato e l'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento del 29/08/2016, la "Banca Popolare di Credito Cooperativo di Bari Soc. Coop." rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Goffredo, c.f.: GFFMRA68B45F915D, ha sottoposto a pignoramento il seguente bene:

- Immobile sito in Modugno, alla Via Po, 67 riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 20, part.1471, sub.5, Cat. C/2, piano T.

Il bene suddetto risulta essere di proprietà: (1/1) [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) residente in [REDACTED]

L'atto di pignoramento è stato poi trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n.38231 e Registro particolare n.27687 del 09/09/2016, a favore di "Banca Popolare di Credito Cooperativo di Bari Soc. Coop.", c.f.: 04499160721.

Attualmente, la visura catastale e l'indirizzo del pignoramento immobiliare riportano "Via Po, 67", mentre l'indirizzo effettivo è "Via Giosuè Carducci, 67".

Sussiste comunque corrispondenza tra i beni pignorati e l'atto di pignoramento.

1.3 – Suddivisibilità in lotti

L'immobile oggetto della presente procedura non è suddivisibile.

1.4 – Descrizione dell'immobile

Trattasi, esattamente, di un locale ad uso deposito, sito al piano terra dell'edificio, con ingresso unico da Via Giosuè Carducci. L'altezza interna netta è di 3,80 m. L'edificio condominiale che lo ospita è costituito da tre piani, oltre il piano terra, è stato costruito nel 1968, in zona semiperiferica di Modugno. La dimensione planimetrica è rettangolare. L'accesso avviene mediante serranda metallica avvolgibile, non elettrica.



Immobile sito in Via Giosuè Carducci, 67 – Modugno – piano T - Foglio 20 – Particella 1471 – Sub.5

1.5 – Caratteristiche strutturali e di finitura dell'immobile

L'edificio, risalente al 1968, è realizzato con struttura in cemento armato e presenta un grado di finitura, adeguato all'uso. Le pareti interne ad intonaco semplice, sono in buone condizioni di conservazione, analogamente alla pavimentazione ed alla saracinesca metallica di accesso. Il locale non è dotato di aperture di areazione. È presente impianto elettrico, di cui però la proprietà non ha saputo esibire la relativa dichiarazione di conformità.

1.6 – Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso dei locali

Planimetricamente, l'unità immobiliare è di forma rettangolare, avente dimensioni interne nette, pari a circa 4,45 m x 5,10 m ed altezza interna netta di 3,80 m.

Si propongono le seguenti immagini



VISTA ESTERNA



VISTA INTERNA

1.7 – Conformità catastale ed urbanistico-edilizia

Durante il sopralluogo, si è appurato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti, depositata presso il N.C.E.U, il giorno 30 ottobre 1972.

Inoltre, come già anticipato, l'indirizzo catastale risulta essere "Via Po, 67", mentre quello reale è "Via Giosuè Carducci, 67".

Il codice fiscale della proprietà, riportato in catasto: [REDACTED] va aggiornato con quello attuale: [REDACTED] e va eliminata la denominazione del Comune di nascita "Loseto", ormai soppresso.

Va, infine, modificato, in planimetria catastale, l'orientamento del "Nord".

La verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno ha permesso di accertare che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato, in conformità agli strumenti urbanistico-edilizi.

Cap 2 – Dati catastali e consistenza dell'immobile

2.1 – Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. T286093, acquisita dallo scrivente in data 15/03/2017, l'immobile sito in Modugno, alla Via Po, 67 piano T risulta essere così catastalmente definito: "Locale ad uso deposito, identificato al catasto fabbricati del Comune di Modugno, Foglio di mappa n.20 – Particella n.1471– Sub.5 Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 21 mq Superficie catastale 24 mq rendita catastale € 86,76".

Immobile in ditta a:

(1/1) [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) residente in [REDACTED]

2.2 – Confini catastali

L'immobile confina su tre lati con altre proprietà, ricadenti nello stesso edificio, mentre ad Ovest confina con Via Giosuè Carducci.

2.2 – Consistenza

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'intero immobile, viene considerata la superficie catastale in atti, pari a 24 m².

Cap 3 – Stato di conservazione e manutenzione

Complessivamente, lo stato di conservazione è buono ed idoneo all'uso per cui è destinato. L'impianto elettrico, per quanto potuto osservare, sembra a norma, benché la proprietà non abbia esibito la dichiarazione di conformità.

Le parti comuni esterne dell'edificio condominiale di cui fa parte sono anch'esse in buone condizioni di conservazione.

Cap 4 – Stato di possesso

Attualmente, l'immobile è stato dichiarato in possesso della proprietà. Non sono emersi né sono stati esibiti eventuali atti di locazione.

Cap 5 – Provenienza dell'immobile

Dalle visure storiche effettuate, è emerso che la proprietà dell'immobile è la seguente:

(1/1) [redacted] c.f.: [redacted] residente in [redacted]
[redacted]

In più, dalla documentazione ipotecaria fornita dal creditore procedente risulta che l'unità immobiliare è pervenuta "a [redacted] giusta atto di compravendita per Notaio Vittorio Di Cagno del 20 ottobre 1980, trascritto a Bari il 29 ottobre 1980 ai nn.31922/27690, per averli acquistati dai [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]"

Cap 6 – Vincoli ed oneri giuridici

6.1 – Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile presente agli atti, al nominativo [redacted] c.f.: [redacted] relativamente all'immobile sito in Via Po, 65, in Modugno, risultano individuate la seguente formalità:

- 1) **Trascrizione pignoramento** Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare n. Registro generale 38231 e n. Registro particolare 27687 del 09 settembre 2016, a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Bari Soc. coop.", con sede in Bari, codice fiscale: 04499160721, contro [redacted] codice fiscale: [redacted]
- 2) **Ipoteca convenzionale** iscritta a Bari in data 29 novembre 2011 ai nn.49020/9818 a favore "Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", con sede in Siena, codice fiscale: 00884060526, contro [redacted] [redacted] codice fiscale: [redacted]

Ai fini della completezza della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, il sottoscritto ha eseguito una ispezione ipotecaria dei beni oggetto della procedura, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, da cui è emerso che non vi sono altre formalità gravanti sul bene in esame.

Con riferimento a quanto riportato, delle suddette formalità dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

6.2 – Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente ed in base alle indagini effettuate dal sottoscritto, relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

- non vi sono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, se non quelli ordinariamente previsti dalla procedura amministrativa, propedeutica al rilascio della Licenza edilizia;
- non vi è esistenza di usufrutto.

6.3 – Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale

In base ai sopralluoghi ed agli accertamenti eseguiti, risulta quanto segue.

Difformità urbanistiche: lo stato dei luoghi è conforme agli atti di cui alla Licenza Edilizia.

Difformità catastali: la planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi, per quanto indicato al § 1.7.

Ai fini della regolarizzazione catastale, è necessario presentare aggiornamento catastale della planimetria reale, provvedendo contestualmente alla rettifica della toponomastica (Via Giosuè Carducci, 65), a quella del codice fiscale della proprietà [REDACTED] alla eliminazione del comune di nascita, ormai soppresso (Loseto) ed alla modifica dell'orientamento del "Nord".

Si può attribuire un onere complessivo, comprensivo anche della prestazione professionale di un tecnico abilitato, per lo svolgimento delle pratiche amministrative previste, pari a € 500,00.

Cap 7 – Regolarità edilizia

Dall'esame della documentazione rintracciata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno, risulta che l'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia s.n. del 31/08/1968.

L'edificio, infine, è stato dichiarato agibile in data 1/9/1972.

Cap 8 – Determinazione del valore dell'immobile

Sulla scorta degli elementi raccolti, si è provveduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analoga di beni simili in condizioni analoghe.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha eseguito due procedure.

La prima, basata sui dati provenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Bari, confrontata con indagini di mercato, presso le agenzie immobiliari.

La seconda, mediante la ricerca di atti di compravendita avvenuti di recente, riguardanti immobili simili per tipologia, anno di realizzazione e stato medio di conservazione.

Per quanto riguarda l'utilizzo di dati provenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Bari, occorre fare riferimento al "Provvedimento del 27 Luglio 2007 n. 120811", emanato dall'Agenzia delle Entrate, secondo cui il valore normale degli immobili residenziali, è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = $(\text{Val}_{\text{OMI MIN}} + \text{Val}_{\text{OMI MAX}}) / 2$

dove:

$\text{Val}_{\text{OMI MIN}}$ e $\text{Val}_{\text{OMI MAX}}$

indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Le quotazioni OMI, riscontrate per la zona in esame, aggiornate al 1° Semestre del 2016 (ultimo dato di rilevazione, disponibile) sono le seguenti

$\text{Val}_{\text{OMI MIN}} = \text{€/m}^2 820,00$

$\text{Val}_{\text{OMI MAX}} = \text{€/m}^2 1.200,00$

Il valore unitario, secondo la stima OMI, è pertanto pari a €/mq 1.010,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore Normale del fabbricato

C 2 - Magazzini e locali deposito sito in Via Umberto Giordano 8 - Comune di MODUGNO (BA)

Data valutazione Martedì, 14 Marzo 2017

Riferimento



Dati fabbricato

Provincia **Bari**
 Comune **Modugno**
 Indirizzo
 Zona OMI **B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO**

Dati catastali

Categoria **C 2 - Magazzini e locali deposito (Tipologia edilizia: Magazzini)**
 Stato conservativo **Normale**
 Superficie catastale (m²) **7,00 (D.P.R. n. 138/98 All. C)**

Valori OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria C 2 (Magazzini e locali deposito) è "Magazzini" (Tabella 1), le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo **1° semestre 2016**
 Comune **Modugno (BA)**
 Zona OMI **B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO**
 Tipologia edilizia OMI **Magazzini**
 Stato conservativo **Normale**
 Destinazione **Commerciale**
 Valore OMI Min (€/m²) **820,00**
 Valore OMI Max (€/m²) **1.200,00**

Valore normale unitario

Valore normale unitario = (Max + Min) / 2 = (1.200,00 + 820,00) / 2 = 1.010,00 €/m²

Valore normale unitario corretto

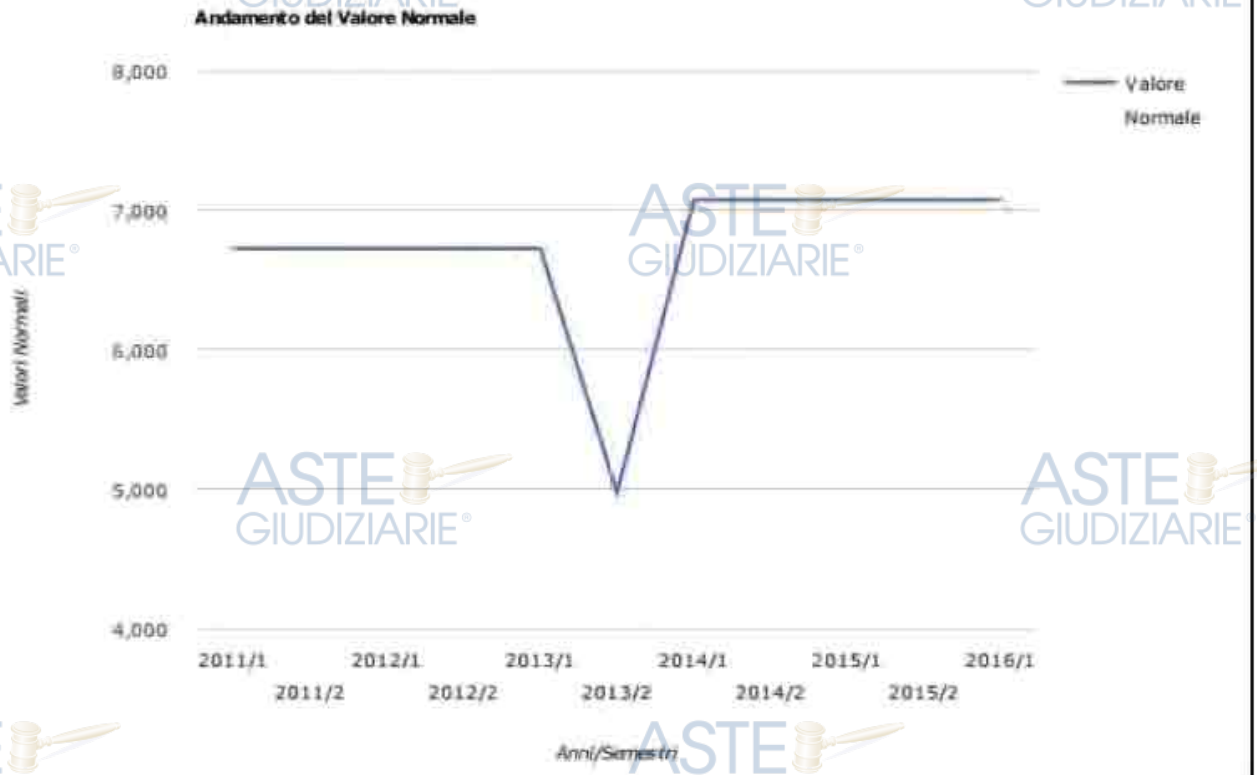
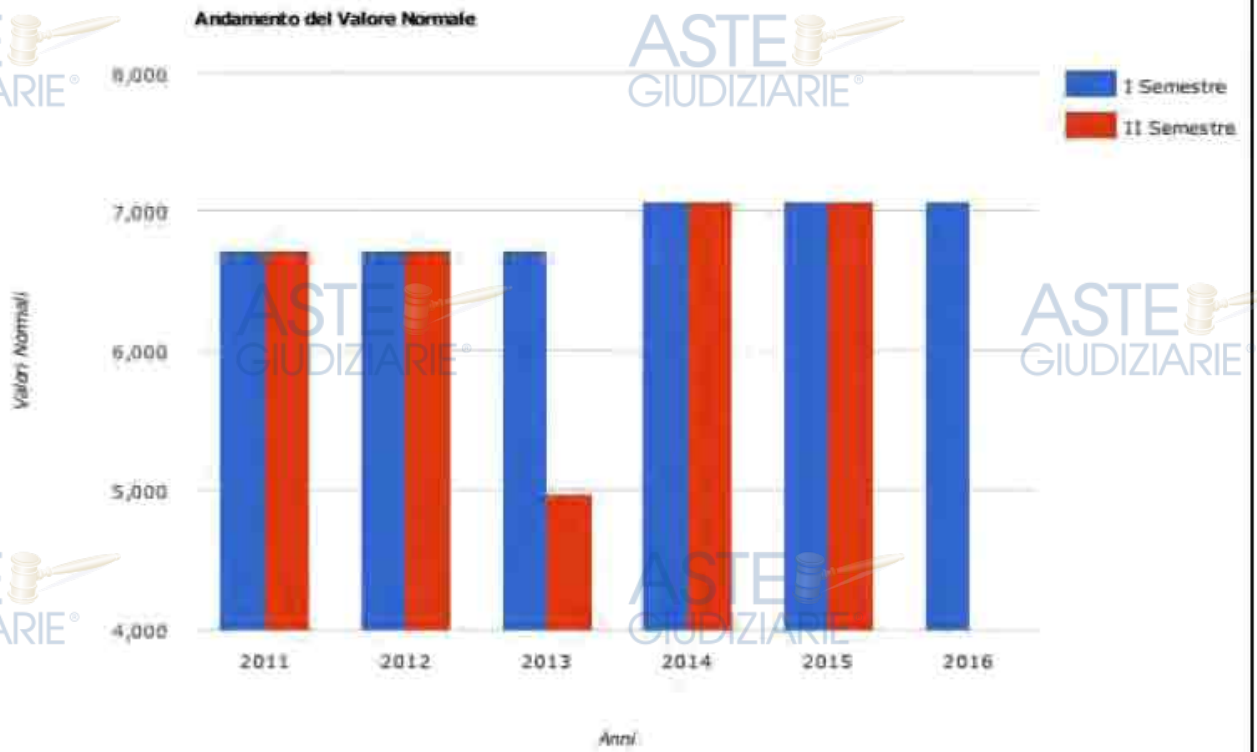
Valore normale unitario corretto in base al Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1.

Coefficiente categoria **1,00 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)**
 Valore nor. unit. corretto (€/m²) **1.010,00 x 1,00 = 1.010,00**

Andamento quotazioni OMI e Valore Normale

del fabbricato C 2 - Magazzini e locali deposito-sito in Via Umberto Giordano 8 - Comune di MODUGNO (BA)

Anno/Semestre	Zona OMI	Valore OMI Min (C/m ²)	Valore OMI Max (C/m ²)	Valore Normale (C)
2011/1	MODUGNO (BA) B2/Centrale/ADIACENZE CENTRO STORICO Magazzini Stato conservativo Normale	820,00	1.100,00	6.720,00
2011/2	MODUGNO (BA) B2/Centrale/ADIACENZE CENTRO STORICO Magazzini Stato conservativo Normale	820,00	1.100,00	6.720,00
2012/1	MODUGNO (BA) B2/Centrale/ADIACENZE CENTRO STORICO Magazzini Stato conservativo Normale	820,00	1.100,00	6.720,00
2012/2	MODUGNO (BA) B2/Centrale/ADIACENZE CENTRO STORICO Magazzini Stato conservativo Normale	820,00	1.100,00	6.720,00
2013/1	MODUGNO (BA) B2/Centrale/ADIACENZE CENTRO STORICO Magazzini Stato conservativo Normale	820,00	1.100,00	6.720,00
2013/2	BARI (BA) E6/Suburbana/ZONA INDUSTRIALE-COMMERCIALE- DA: SOPRAMARZO-GLOMERELLI-F.S.BARI TARANTO-S,... Magazzini Stato conservativo Normale	580,00	840,00	4.970,00
2014/1	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Magazzini Stato conservativo Normale	820,00	1.200,00	7.070,00
2014/2	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Magazzini Stato conservativo Normale	820,00	1.200,00	7.070,00
2015/1	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Magazzini Stato conservativo Normale	820,00	1.200,00	7.070,00
2015/2	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Magazzini Stato conservativo Normale	820,00	1.200,00	7.070,00
2016/1	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Magazzini Stato conservativo Normale	820,00	1.200,00	7.070,00

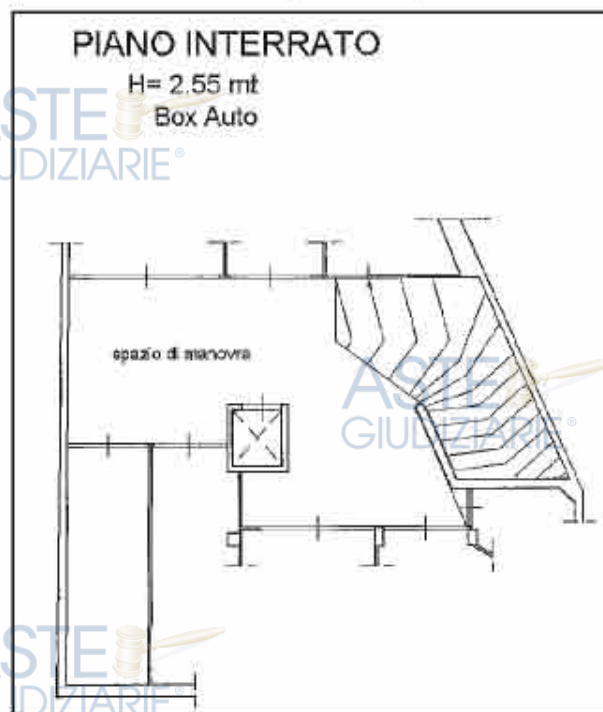


Per la seconda procedura, è stata eseguita una ricerca degli atti di compravendita avvenuti negli ultimi 36 mesi, di immobili simili in posizione adiacente a quello in esame. È stato riscontrato che la compravendita autonoma di soli locali adibiti a deposito non è stata particolarmente frequente, nel periodo suddetto.

Generalmente, essi vengono associati come beni pertinenziali ad unità immobiliari di tipo residenziale. L'unico atto di compravendita utilizzabile per la stima è stato il seguente che fa riferimento a box auto:

1) Atto di compravendita per Not. Dott. Eugenia Gallo, Notaio in Bari, Registrato a Bari il 05 Gennaio 2017, al Registro generale n.630 e al Registro particolare n.460, relativo a: "Porzione del fabbricato sito nel Comune di Modugno, alla Via Giacomo Puccini, con accesso dal civico numero 1, precisamente: - il locale garage al piano interrato, con ingresso dall'ultima saracinesca posta a sinistra di chi, scendendo dalla rampa di discesa, si immette nella corsia di manovra, della superficie catastale di metri quadrati ventidue (mq. 22). Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Modugno al foglio 20, particella 2543, subalterno 15, Via Giacomo Puccini n. 1, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 18, superficie catastale totale mq. 22, rendita euro 53,92.

La planimetria allegata all'atto e che in seguito si riporta, è la seguente:



Il prezzo della compravendita è stato pari a € 20.000,00 ossia circa 910,00 €/mq.

Sono state, inoltre, esperite indagini di mercato presso agenzie immobiliari di Modugno, potendo riscontrare una tendenza media, allineata al valore di mercato riportato nei valori OMI.

Dal confronto dei valori unitari al metro quadro, riscontrati dalle due procedure estimative, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile oggetto di stima, all'attualità, sia pari a €/mq 1.000,00, comprensivo delle valutazioni intrinseche dell'immobile (facilità di ingresso, caratteristiche di finitura, assenza di apertura di areazione, vetustà dell'immobile, stato di manutenzione generale,

stato degli impianti) e delle caratteristiche estrinseche dell'immobile (distanza dal centro cittadino e vicinanza a strade principali).

Ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile è pari a:

$$V_m = \text{€}/\text{mq } 1.000,00 \times 24 \text{ mq} = \text{€ } 24.000,00$$

(Euro ventiquattromila/00).

Cap 9 – Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore dell'immobile, si deve applicare, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, una riduzione forfettaria pari al 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti. Pertanto, il più probabile valore di mercato, al netto di tale decurtazione, è pari a:

$$V_m^{-15\%} = \text{€ } 24.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 20.400,00$$

A tale valore, vanno detratti gli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistico/catastale, già stimati in € 500,00.

Cap 10 – Prezzo a base d'asta del lotto unico

Il valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova e da porre come prezzo a base d'asta, in lotto unico è pari € 19.900 che si arrotonda a:

€ 20.000,00 che in cifra dicono (ventimila/00)

Cap 11 – Definizione del lotto di vendita

Locale ad uso deposito di circa 24 m², sito al piano terra, in Via Giosuè Carducci, 67 - Modugno (BA), con accesso da serranda metallica. Impianto elettrico.

Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno - Foglio 20 Particella 1471 Subalterno 5 Cat. C/2 Cl.6 Consistenza 21 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 86,76.

Non è stata esibita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

Valutazione peritale: € 20.000,00 (ventimila/00)

Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Bari, Marzo 2017

Dott. Ing. L. Alessandro Rossi

Allegati

- 1) Attestazione comunicazione sopralluoghi, alle parti
- 2) N.1 Estratto di mappa
- 3) N.1 Planimetria catastale
- 4) N.1 planimetria dello stato dei luoghi (identica a quella catastale)
- 5) N.2 Scatti fotografici significativi
- 6) N.1 Visura catastale
- 7) Copia della Licenza edilizia
- 8) Copia Agibilità
- 9) Attestazione di trasmissione alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®