

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. Dott.ssa Marisa Attollino

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 48/2023

CREDITORE PROCEDENTE

Condominio via San Francesco d'Assisi n. 21, Modugno (BA), C.F. 93051090723, legalmente rappresentato dalla Società amministratrice protempore **Studi DE.S.LA.N. S.r.l.s.**, rappresentato e difeso dall'Avv. Leonardo Maria Anaclerio, con studio in Modugno (BA), alla via Conte Stella 12/16, e dall'Avv. Claudio Dell'Anna, con studio in Modugno (BA), alla via X Marzo n. 59/A

DEBITORE

██████████, P.IVA ██████████, con sede ██████████

PERIZIA DEL CTU

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

SOMMARIO

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	8
3. IDENTIFICAZIONE	10
4. STATO DI POSSESSO.....	11
5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA	12
6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	14
7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	15
7.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE	16
8. DIVISIBILITÀ.....	17
9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA	18
10. PERIZIA LOTTO 1	19
10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	19
10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	21
10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	25
11. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE	26

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datata 12/01/2023, con successivo atto di pignoramento immobiliare, avente data di notifica 01/02/2023 e codice Espropriazione Immobiliare R.G. N. 48/2023, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta dell'immobile di proprietà della parte convenuta consistente in:

- *Immobile sito in Modugno (BA), in via San Francesco d'Assisi n. 21/D, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 23, particella 257, subalterno 25, categoria C/6, classe 1, consistenza 645 mq, superficie catastale totale 678 mq, rendita € 1.399,08 (Allegato 1).*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., in data 20/04/2023 ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quella mancante o inadeguata.

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.*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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 procedente 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.

Compiuti questi preliminari controlli 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;*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

- 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, verifici l'eventuale 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, verifici 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;*
- 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;*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14-A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

- 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, nonchè 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 alleghi 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, nonchè 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, nonchè 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;*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14-A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

- 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 indicato 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 fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico 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.*

2. OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

- Copia della Sentenza n. 4779/2014 del 28/10/2014 del Tribunale di Bari;
- Atto di precetto notificato in data 12/01/2023;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 01/02/2023;
- Istanza di vendita del 01/03/2023;
- Certificati della Conservatoria dei Registri di Bari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene oggetto del procedimento;
- Nota di trascrizione, Presentazione n. 8 del 28/02/2023, Registro generale n. 9445, Registro particolare n. 7151.

Si è innanzitutto riscontrato che il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati delle formalità gravanti sul bene oggetto del procedimento, recuperati presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri. Dall'analisi della documentazione si è riscontrato che i certificati delle formalità risalgono ad un periodo antecedente di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 28/02/2023.

Il sottoscritto ha poi effettuato due sopralluoghi presso l'immobile oggetto del procedimento; durante il primo avvenuto in data 08/05/2023 (*Allegato 10*) non è stato possibile visionare l'immobile a causa dell'assenza del debitore esecutato. In occasione del secondo sopralluogo, invece, tenutosi il 23/05/2023 (*Allegato 11*) alla presenza del custode nominato dal Giudice Avv. Chiara Ferrulli sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici dell'immobile oggetto del procedimento.

Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui è stata acquisita la visura e la planimetria catastale relativamente all'immobile oggetto di perizia;
- Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Modugno, per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica dell'immobile oggetto del procedimento;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza del bene oggetto del

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.);

- Ufficio Agenzia delle Entrate di Bari, per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione sull'immobile oggetto del procedimento;
- Ufficio del Notaio Paolo Di Marcantonio, per reperire informazioni relative al fabbricato di cui risulta essere parte l'immobile oggetto del procedimento;
- Studio della Società Studi DE.S.LA.N. Srls, amministratrice del Condominio di cui fa parte l'immobile oggetto del procedimento, per verificare l'eventuale sussistenza di spese insolute di natura condominiale o altri oneri gravanti sull'immobile.

3. IDENTIFICAZIONE

L'unità negoziale identificata nella documentazione fornita dal creditore precedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risulta avere la seguente proprietà:

- Immobile sito in Modugno (BA), in via San Francesco d'Assisi n. 21/D, distinto al catasto urbano del comune di Modugno con **foglio 23, particella 257, subalterno 25**, categoria C/6, classe 1, consistenza 645 mq, superficie catastale totale 678 mq, rendita 1.399,08 €, con Decreto di trasferimento, Atto giudiziario Rep. n. 1962 del 09/05/2007, a firma del Tribunale di Bari (*Allegati 1 e 7d*), risulta essere stato trasferito dalla società [REDACTED], C.F. [REDACTED], in qualità di proprietaria dell'immobile, a favore del proprietario identificato come segue:
 - [REDACTED], C.F. [REDACTED], nella misura di 1/1.

Si precisa che l'attuale proprietario dell'immobile, società [REDACTED], ha assunto tale denominazione a seguito di atto Rep. n. 280419 del 06/12/2007, a firma del Notaio Polito Alfredo (*Allegato 1*). Precedentemente, e quindi nel momento in cui è diventata proprietaria dell'immobile oggetto di procedimento, in seguito al suddetto decreto di trasferimento del Tribunale di Bari, la denominazione della società era la seguente: [REDACTED].

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

4. STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto, in seguito a richiesta presentata in data 08/05/2023 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Bari), al fine di verificare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione registrati a nome del soggetto debitore, la Società XXXXXXXXXX, con riferimento all'immobile oggetto del procedimento, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Modugno al foglio 23, particella 257, subalterno 25, ha riscontrato l'assenza di qualsivoglia contratto di locazione o comodato riferito all'immobile (*Allegato 2*).

5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle indagini svolte dal sottoscritto mediante consultazione della documentazione reperita durante lo svolgimento delle operazioni peritali, precisamente per mezzo delle informazioni riportate nell'atto Rep. N. 51803 del 10/10/1989 a firma del Notaio Di Marcantonio Paolo (*Allegato 3*), si è rilevato che il fabbricato di cui risulta far parte l'immobile oggetto del procedimento, è stato realizzato e dichiarato agibile ed abitabile in seguito al rilascio dei seguenti titoli edilizi abilitativi da parte del Comune di Modugno:

- **Concessione Edilizia n. 34/85** rilasciata dal Comune di Modugno in data 16/07/1985;
- **Concessione Edilizia in Variante n. 55** rilasciata dal Comune di Modugno in data 07/06/1989 (*Allegato 4a*);
- **Certificato di Agibilità ed Abitabilità** rilasciato dal Comune di Modugno in data 15/06/1989 (*Allegato 4a*).

Si precisa che, come da riscontro (*Allegato 4b*) ricevuto in seguito a richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Modugno, non è stato possibile visionare il fascicolo relativo alla Concessione Edilizia n.34/85 in quanto non rinvenuto.

In fase di sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato la presenza di alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sull'elaborato grafico presentato per il rilascio della Concessione Edilizia in Variante n. 55 (*Allegato 4a*) e sulla planimetria catastale dell'immobile (*Allegato 8*).

Innanzitutto, in corrispondenza della rampa di accesso all'immobile al piano interrato, la tamponatura laterale che costeggia la rampa presenta alcune differenze rispetto a quanto rappresentato sull'elaborato grafico del suddetto titolo edilizio abilitativo e sulla planimetria catastale dell'immobile. Infatti, la parete risulta essere finestrata per un tratto e, in corrispondenza della fine della rampa, risulta assente e sostituita da un muretto di altezza pari circa a 1 metro (*foto 6, Allegato 9*). Sempre in corrispondenza della fine della rampa, vi è la presenza di una serranda metallica a chiusura manuale (*foto 5, Allegato 9*) che non risulta essere presente sugli elaborati grafici dei documenti recuperati con riferimento all'immobile.

Inoltre, si è riscontrato che nell'area del garage che si trova di fronte al portoncino d'ingresso che collega il piano interrato con lo stabile sovrastante, risulta esserci una riduzione di volumetria dell'immobile dovuta alla realizzazione di una chiusura in muratura in corrispondenza del primo pilastro

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

che delimita l'intercapedine perimetrale dell'immobile (**foto 7, Allegato 9**). In corrispondenza di tale chiusura è stata realizzata anche una parete in parallelo, che va ad estendere la lunghezza dell'intercapedine perimetrale (**foto 8, Allegato 9**).

Infine, si è riscontrata la chiusura parziale di una delle griglie di aereazione che si trovano in corrispondenza del solaio di copertura del piano interrato (**foto 15 e 16, Allegato 9**), che in realtà risultano essere in gran parte chiuse da blocchi vetrati a forma quadrata.

Si allega alla presente perizia la planimetria redatta dal sottoscritto, riportante lo stato dei luoghi riscontrato (**Allegato 5**).

Pertanto, al fine di sanare tali difformità, si ritiene che, per quanto riguarda le difformità relative alla tamponatura laterale in corrispondenza della rampa, sia necessario presentare presso il Comune di Modugno una S.C.I.A. in sanatoria e un aggiornamento della planimetria catastale in modo tale da adeguarla allo stato dei luoghi dell'immobile. Per quanto riguarda invece la riduzione di volumetria dell'immobile si ritiene che relativamente a tale difformità debba essere oggetto di specifica discussione con i preposti dell'ufficio tecnico del Comune di Modugno.

Delle predette necessità di regolarizzazione dello stato dei luoghi, di cui si è data evidenza in modo da assicurare che ne siano edotti i futuri acquirenti, il sottoscritto CTU terrà debitamente conto nell'elaborazione dei parametri intrinseci che concorrono a determinare il valore dell'immobile.

6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Il sottoscritto, in fase di sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento, ha riscontrato che l'unità immobiliare risulta far parte di un edificio residenziale costituito in condominio.

A seguito di richiesta (*Allegato 6*) inoltrata alla Società amministratrice del condominio di cui fa parte l'immobile, Studi Deslan Srls, al fine di accertare la sussistenza di spese insolite di natura condominiale e di altri oneri gravanti sull'immobile, come da risposta ricevuta (*Allegato 6*) si è riscontrato che, alla data odierna, gli insoliti gravanti sull'unità immobiliare oggetto del procedimento ammontano complessivamente ad € 49.336,77 oltre interessi e spese accessorie, e sono specificatamente distinti nell'elenco di seguito riportato:

- € 1.190,15: spese insolite a titolo di conguaglio consuntivo per l'anno 2015 (*Allegato 6a*);
- € 1.085,36: spese insolite a titolo di conguaglio consuntivo per l'anno 2016 (*Allegato 6a*);
- € 1.120,18: spese insolite a titolo di conguaglio consuntivo per l'anno 2017 (*Allegato 6a*);
- € 1.990,73: spese insolite a titolo di conguaglio consuntivo per l'anno 2018 (*Allegato 6a*);
- € 2.316,39: spese insolite a titolo di conguaglio consuntivo per il biennio 2019-2020 (*Allegato 6a*);
- € 22.936,13: spese insolite per lavori di manutenzione straordinaria sullo stabile condominiale approvati nel bilancio ordinario dell'anno 2020 (deliberati nell'assemblea del 17/03/2018) (*Allegato 6a*);
- € 1.271,79: spese insolite a titolo di conguaglio consuntivo per l'anno 2021 (*Allegato 6a*);
- € 1.284,00: spese condominiali ordinarie insolite relative all'anno 2022 (*Allegato 6a*);
- € 936,78: spese condominiali ordinarie insolite relative all'anno 2023 (periodo: gennaio-maggio 2023) comprensive della quota dei lavori sullo stabile condominiale deliberati in data 07/02/2023 (*Allegato 6b*);
- € 15.105,26 oltre interessi ed iva: valore complessivo della controversia tra il Condominio di via S. Francesco D'Assisi 21, Modugno (BA) (creditore), e la Società [REDACTED] (debitore), per la quale il soggetto creditore richiede di intervenire nella presente procedura R.G.E. n.48/2023 (*Allegato 6c*).

Inoltre, si è rilevato che i millesimi di competenza (*Allegato 6d*) relativi all'unità immobiliare oggetto della presente procedura sono pari a **120,15** (dato relativo alla Tabella A – Proprietà generale).

7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento notificato in data 28/02/2023), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (**Allegati 7a, 7b, 7c**), è emerso che, a carico dell'unità immobiliare oggetto del procedimento gravano le seguenti formalità che è necessario attenzionare:

- 1. Trascrizione del 17/05/2007** – Registro generale n. 29395, Registro particolare n. 19044 (**Allegato 7d**).

Atto giudiziario – Decreto di trasferimento immobili.

Trascrizione a favore della Società Barletta Sport [REDACTED] e contro la Società Sud Invest S.r.l, riferita all'immobile oggetto del procedimento.

- 2. Iscrizione del 02/02/2016** – Registro generale n. 4866, Registro particolare n. 519 (**Allegato 7e**).

Ipoteca giudiziale – Ordinanza di condanna.

Iscrizione a favore del Condominio di via S. Francesco d'Assisi n. 21, Modugno, e contro la Società [REDACTED], riferita all'immobile oggetto del procedimento.

- 3. Iscrizione del 02/02/2016** – Registro generale n. 4894, Registro particolare n. 522 (**Allegato 7f**).

Ipoteca giudiziale – Sentenza di condanna.

Iscrizione a favore del Condominio di via S. Francesco d'Assisi n. 21, Modugno, e contro la Società [REDACTED], riferita all'immobile oggetto del procedimento.

- 4. Iscrizione del 28/12/2022** – Registro generale n. 67643, Registro particolare n. 10709 (**Allegato 7g**).

Ipoteca giudiziale – Sentenza di condanna.

Iscrizione a favore del Condominio di via S. Francesco d'Assisi n. 21, Modugno, e contro la Società [REDACTED], riferita all'immobile oggetto del procedimento.

5. Trascrizione del 28/02/2023 – Registro generale n. 9445, Registro particolare n. 7151
(*Allegato 7h*).

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione a favore del Condominio di via S. Francesco d'Assisi n. 21, Modugno, e contro la Società ██████████, riferita all'immobile oggetto del procedimento.

7.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE

Con riferimento alle formalità gravanti sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si elencano di seguito, con la stessa numerazione riportata precedentemente, le formalità per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione:

- 1. Iscrizione del 02/02/2016** – Registro generale n. 4866, Registro particolare n. 519;
- 3. Iscrizione del 02/02/2016** – Registro generale n. 4894, Registro particolare n. 522
- 4. Iscrizione del 28/12/2022** – Registro generale n. 67643, Registro particolare n. 10709;
- 5. Trascrizione del 28/02/2023** – Registro generale n. 9445, Registro particolare n. 7151.

Per la cancellazione della suddetta formalità dovrà essere sostenuto il costo di € 294,00 per ciascuna iscrizione e trascrizione, per un ammontare complessivo pari a € 1.176,00.

8. DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare identificata nei precedenti paragrafi risulta identificabile in un unico lotto di seguito riportato:

❖ LOTTO 1

Autorimessa sita in Modugno (BA), in via San Francesco d'Assisi n. 21/D , distinta in catasto urbano al **foglio 23, particella 257, subalterno 25**, piano S1, categoria C/6, classe 1, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA

La superficie lorda riportata nella tabella seguente è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 metri non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni all'unità immobiliare sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:

Ubicazione	Piano	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raguaglio	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Modugno, (BA), al Fg.23 Part.257, Sub.25	S1	3,90	Autorimessa	678,00	1	678,00
TOTALE				678,00		678,00

10. PERIZIA LOTTO 1

IMMOBILE SITO IN MODUGNO, IN VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI N. 21/D, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 23, PARTICELLA 257, SUBALTERNO 25.

10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (In **Allegato 8** è riportata la planimetria catastale dell'immobile):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	23	257	25	C/6	1	S1	645 mq	678 mq	1 399,08 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un'autorimessa situata al piano interrato di un edificio residenziale sito nel Comune di Modugno, in via San Francesco d'Assisi n. 21/D. Il complesso di cui fa parte l'immobile oggetto del procedimento risulta essere confinante con via San Francesco d'Assisi, con via San Nicola da Tolentino e con gli immobili distinti al catasto del Comune di Modugno con foglio 23, particelle n. 192-93-620.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un ampio locale adibito ad uso autorimessa situato al piano interrato di un edificio residenziale sito in Modugno, sviluppato su sei livelli, e accessibile da via San Francesco d'Assisi, precisamente dal civico n. 21/D (**foto 2-3, Allegato 9**) per mezzo di una rampa che garantisce l'accesso carrabile (**foto 4-5, Allegato 9**). L'autorimessa è raggiungibile anche dall'interno dello stabile per mezzo del vano scala condominiale che lo collega ai piani sovrastanti (**foto 9, 17-20, Allegato 9**). L'immobile presenta all'interno un ampio spazio a forma poligonale (**foto 6-13, Allegato 9**), ad oggi inutilizzato e delimitato da un'intercapedine perimetrale protetta dai pilastri dell'edificio (**foto 10-13, Allegato 9**). L'aerazione del locale è garantita da griglie poste sopra l'intercapedine lungo il perimetro dell'immobile (**foto 14-16, Allegato 9**). Al centro del locale è presente la struttura a forma rettangolare di proprietà comune che contiene il vano scala di collegamento con i piani sovrastanti e una centrale idrica (**foto 9, Allegato 9**).

▪ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: tompagnature in c.a. in parte tinteggiate;
- *Pareti interne*: assenti;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: l'autorimessa presenta una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro; le pareti non presentano rivestimenti;
- *Infissi esterni*: l'autorimessa è dotata di una serranda metallica ad apertura manuale in corrispondenza dell'accesso carrabile (**foto 4 e 5, Allegato 9**) e sul lato che costeggia la rampa sono presenti finestre in alluminio (**foto 4, 11 e 12, Allegato 9**);
- *Infissi interni*: la struttura interna posta al centro del locale che permette il collegamento con i piani superiori dello stabile condominiale presenta un portoncino in ferro (**foto 17, Allegato 9**);
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere dotato di impianto elettrico e di un impianto di illuminazione interna.

10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del criterio estimativo "*Market Approach*", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'immobile si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*. La stima è stata effettuata utilizzando 3 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

➤ Comparativo A1

A Modugno, nei pressi di Viale della Repubblica, in vendita autorimessa. La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 550 mq. *Prezzo di Vendita: € 325.000,00*

➤ Comparativo A2

A Modugno, in zona Piscina dei Preti, in vendita autorimessa al piano seminterrato. L'immobile ha una superficie commerciale pari a 300 mq. *Prezzo di Vendita: € 125.000,00*

➤ Comparativo A3

A Modugno, nei pressi della Villa Comunale, in vendita autorimessa. L'immobile è dotato anche di due balconi. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a 120 mq. *Prezzo di Vendita: € 90.000,00*

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Modugno	Modugno	Modugno	Modugno
Valore Mercato (€)	-	325.000,00	125.000,00	90.000,00
Superficie Commerciale (mq)	678,00	550,00	300,00	120,00
Valore Mercato (€/mq)	-	590,91	416,67	750,00

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*.

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Modugno - Fascia/Zona: Periferica/Viale della Repubblica Codice di zona: D3 Microzona catastale n: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale Tipologia: Autorimesse	
Min	Max
520,00	670,00
Valore Medio	595,00

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è compreso fra €/mq 520,00 ed €/mq 670,00.

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
0,95	1,00	0,90	0,95

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Caratteristiche Intrinseche:

Stato conservativo e di manutenzione	Conformità edilizia	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
0,95	0,75	0,90	0,80	0,85

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia **0,8075** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **590,00 €/mq**.

Sup. raggugliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
678,00	590,00	0,8075	323.016,15

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

A - Valore di Mercato dell'immobile	€	323.016,15
B - Abbattimento Forfettario 15%	€	48.452,42
C - PREZZO DI VENDITA [A - B]	€	274.563,73
Che si arrotonda a		€ 275.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1		€ 275.000,00

Bitonto, 16/10/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola Acquafredda

11. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

LOTTO 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. n. 48/2023
- b) **Proprietà:** Società [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria in misura di 1/1;
- c) **Ubicazione:** Comune di Modugno (BA), via San Francesco d'Assisi, n. 21/D.
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un'autorimessa situata al piano interrato di uno stabile residenziale nel Comune di Modugno, con accesso da via San Francesco d'Assisi, civico n. 21/D; il lotto ha una superficie commerciale complessiva pari a 678 mq.
- e) **Identificazione catastale:**
Immobile sito nel Comune di Modugno (BA), via San Francesco d'Assisi n. 21/D, piano S1, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 23, particella 257, subalterno 25, categoria C/6, classe 1, consistenza 645 mq, superficie catastale totale 678 mq, rendita € 1.399,08.
- f) **Conformità edilizia:** l'immobile costituente il lotto risulta essere parte di un fabbricato realizzato in seguito al rilascio da parte del Comune di Modugno della Concessione Edilizia n. 34/85 in data 16/07/1985, e successivamente, della Concessione Edilizia in Variante n. 55, in data 07/06/1989. La struttura è stata dichiarata agibile ed abitabile dal Comune di Modugno in data 15/06/1989. A seguito di sopralluogo presso l'immobile sono state rilevate alcune difformità. Alcune sono sanabili per mezzo di presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria; è necessario effettuare, inoltre, un aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00)

ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura storica dell'immobile Fg. 23, Part. 257, Sub. 25;
- 2) Verifica sussistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate di Bari;
- 3) Atto Rep. 51803 del 10/10/1989 del Notaio Di Marcantonio Paolo;
- 4a) Concessione Edilizia in Variante n. 55 del 07/06/1989;
- 4b) Riscontro relativo all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Modugno;
- 5) Planimetria stato dei luoghi dell'immobile Fg. 23, Part. 257, Sub. 25;
- 6) Verifica sussistenza spese insolute presso Amministratore di Condominio;
- 6a) Spese insolute relative al periodo 2015-2022;
- 6b) Spese insolute relative all'anno 2023;
- 6c) Atto d'intervento nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 48/2023;
- 6d) Tabelle millesimali relative al Condominio via San Francesco d'Assisi, n. 21;
- 7a) Ispezione ipotecaria sulla [REDACTED];
- 7b) Ispezione ipotecaria sulla Società [REDACTED];
- 7c) Ispezione ipotecaria sull'immobile Fg. 23, Part. 257, Sub. 25;
- 7d) Trascrizione del 17/05/2007, R.G. 29395, R.P. 19044;
- 7e) Iscrizione del 02/02/2016, R.G. 4866, R.P. 519;
- 7f) Iscrizione del 02/02/2016, R.G. 4894. R.P. 522;
- 7g) Iscrizione del 28/12/2022, R.G. 67643, R.P. 10709;
- 7h) Trascrizione del 28/02/2023, R.G. 9445, R.P. 7151;
- 8) Planimetria castale dell'immobile Fg. 23, Part. 257, Sub. 25;
- 9) Documentazione fotografica Lotto 1;
- 10) Verbale di accesso del 08.05.2023;
- 11) Verbale di accesso del 23.05.2023.