Tribunale di Bari

Seconda Sezione Civile-Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. Es. n° **510/2024** nei confronti di

LOTTO UNICO

Ill.mo Sig. Presidente Dr. Antonio Ruffino

Relazione dell'Esperto



(Ortofoto estratta dal sito proprietario PPTR della Regione Puglia e rimaneggiata con sw Ms Office Word. Localizzazione del bene immobile pignorato)

Unità immobiliare sita in Casamassima alla zona commerciale "Il Baricentro".

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.e.c.: luigi.cea1788@pec.ordingbari.it

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

PREMESSA GENERALE	**4**
PREMESSA	**5-6**
CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° COMMA C.P.C.	**7-8**
GENERALITÀ SUL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO PER LA RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE STAGGITO	**8-13**
LOTTO UNICO	**14**
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	**14**
1.1. DATI CATASTALI	**16**
1.2 CONFINI	**17**
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO UNICO	**17**
2.1. DESCRIZIONE	**17**
2.2. OPZIONE I.V.A.	**32**
3 ANNO DI COSTRUZONE DELL'IMMOBILE	**32**
4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	**32**
5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	**34**
5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-	**34**
6 CERTIFICAZIONE A.P.E.	**35**
7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	**35**
7. 1 STORIA CATASTALE	**35**
7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	**42**
7.2.1. PREMESSA	**42**
7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	**43**

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	47
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	47
8. CONSISTENZA	47
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	48
9.1 CRITERIO DI STIMA	48
9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI SUPERFICIE CON IL METODO DI STIMA ANALITICO	48
9.1.2 IL PIU' PROBABILE VALORE DI SUPERFICIE DEL BENE IMMOBILE	51
9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	52
9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO	52
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	52
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO UNICO	53
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	57
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	58
RIFERIMENTO ZES	60
ALLEGATI	61

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

PREMESSA GENERALE

L'atto di pignoramento[1] afferisce alla seguente unità immobiliare sita in Casamassima e che viene identificata: - omissis -

- *omissis* - *"Proprietà superficiaria dell'intero fabbricato sito in Casamassima in prossimità della Strada Statale 100 Km.17,500, consistente in un capannone della estensione di metri quadrati 1.000 (mille) circa indivìduato come Lotto 3 Mod.6, confinante su tutti i lati con proprietà BARILOGISTICA S.r.l. e/o suoi aventi causa. In catasto fabbricati del Comune di Casamassima, foglio 11, particella 346, subalterno 15, Strada Statale 100 Km.17, piano T-1, categ. D/1, rendita Euro 5.477,50".*

Il precisato immobile rappresenta una unità censuaria, con destinazione d'uso catastale "*opificio*".

Diritto di proprietà per l'area, COMUNE DI CASAMASSIMA (CF 80012570729).

Diritto di proprietà superficiaria di

) con sede in CASAMASSIMA (BA).

[1] (*notifica del pignoramento per atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari del dì 29/11/2024, rep. n° 12400; atto trascritto il 20/12/2024 r. g. 63201 e r.p. 48113)*

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

PREMESSA

Con istanza depositata nella Cancelleria di codesto Tribunale il dì trenta del mese di dicembre dell'anno 2024

del Foro di Bari, quale difensore della AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., con sede in Napoli al Vico dei Corrieri n. 27, C.F. 05828330638, in persona del legale rappresentante pro tempore, richiedeva all'Ill.mo Sig. Presidente G.E. di voler fissare l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., per ivi disporre la vendita del bene pignorato per atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari del dì 29/11/2024, rep. n° 12400 a . con sede in Bari a ersona dell'amministratore unico e legale rappresentante

costituito dal seguente cespite: "*1/1 di proprietà superficiaria appartenente alla dell'intero fabbricato sito in Casamassima in prossimità della Strada Statale 100 Km.17,500, consistente in un capannone della estensione di metri quadrati 1.000 (mille) circa, individuato come Lotto 3 Mod.6, confinante su tutti i lati con proprietà e/o suoi aventi causa. In catasto fabbricati del Comune di Casamassima, foglio 11, particella 346, subalterno 15, Strada Statale 100 Km.17, piano T-1, categ. D/1, rendita Euro 5.477,50*".

In esito alla sopra richiamata istanza, l'Ill.mo Sig. Presidente della II Sez. Civ. del Tribunale di Bari, Dott. Antonio Ruffino, con Decreto di fissazione di udienza ex art. 559-569 C.P.C del dì 7 febbraio 2025 nominava quale Esperto Stimatore il sottoscritto Ing. Luigi Cea iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari con matricola n° 542/1975 e con studio tecnico in Bari 70123 al C.so G. Mazzini n° 53 disponendo il conferimento dell'incarico

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

e la modalità telematica per il giuramento di rito (*comunicazione pec della Cancelleria del 12 febbraio 2025*).

Con il medesimo dispositivo nominava quale Custode Giudiziario del compendio pignorato il Dott. Gabriele Zito, assegnando i quesiti di cui al mandato conferito.

Puntualmente il sottoscritto trasmetteva telematicamente in data 19 febbraio 2025 l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale di Bari.

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato in data 11 marzo 2025 come da verbale che si allega alla presente.

Le operazioni peritali proseguivano il 12 marzo; il 17 marzo, il 9 giugno e il 2 luglio 2025.

Contestualmente e successivamente il sottoscritto effettuava l'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima e richiedeva altresì al Comune sopra richiamato il costo della trasformazione del diritto di proprietà superficiaria dell'area in diritto di proprietà.

Effettuava altresì gli accertamenti e le verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari e presso la Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali (Agentrate).

Il creditore procedente ha provveduto al deposito della relazione ipo-catastale notarile ex art. 567 c.p.c.; il sottoscritto Esperto ha altresì effettuato l'ulteriore verifica estraendo dal sito telematico dell'Agenzia delle Entrate ulteriore documentazione.

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

La presente relazione è corredata da un reportage fotografico costituito da quattro allegati che raccolgono complessivamente 92 **fotografie** sullo stato dei luoghi.

La documentazione è completata da nn° 6 **elaborati grafici** che illustrano planimetricamente il bene immobile pignorato anche nelle destinazioni d'uso ed altresì nella direzione di alcuni scatti fotografici.

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° COMMA C.P.C.

L'esperto precisa quanto segue:

a) La creditrice procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale:

1) certificato del Notaio Dottor Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, rilasciato il dì 27 dicembre 2024;

b) la certificazione afferente alle unità immobiliari pignorate risale sino ad un atto di acquisto derivativo o originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento (*notifica del pignoramento per atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari del dì 29/11/2024, rep. n° 12400; atto trascritto il 20/12/2024 r. g. 63201 e r.p. 48113)*.

c) la certificazione ipotecaria contiene i dati catastali attuali dei cespiti oggetto di pignoramento;

d) è stato depositato l'estratto del foglio di mappa del territorio comunale in cui ricade il bene pignorato.

L'esperto ha acquisito e deposita la seguente documentazione:

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

1) estratto dei foglio di mappa catastale del territorio comunale di Casamassima ed in cui è identificato il bene staggito;
2) visure storiche presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del cespite staggito.
3) elenco ventennale sintetico delle visure ipocatastali - formalità, esteso fino all'attualità per l'unità di che trattasi;
4) certificato camerale della , con sede in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante

GENERALITÀ SUL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO PER LA RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE STAGGITO.

Quanto viene di seguito esplicitato è riportato soltanto al fine di evitare una ridondanza nel paragrafo che afferisce alla relazione di stima.

CONSISTENZA

Nel caso di stima comparativa di un bene immobile si considera ai fini valutativi la superficie commerciale.

[2]La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che, entrambe, entrano nella superficie commerciale in ragione dei rispettivi rapporti mercantili superficiali.

[2] Definizione estratta dalle " *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* " (prodotte da ABI, ASOVIB, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale degli Architetti, Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, Consiglio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati, Consiglio Nazionale degli Agronomi e degli Agrotecnici Laureati, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati).

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

I rapporti mercantili o correttivi di omogeneizzazione sono già ben definiti nell'all. C del DPR 23 marzo 1998 n° 138, spiegati peraltro anche nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dal servizio OMI dell'Agenzia Delle Entrate.

In via semplificata si accerta quanto segue.

La detta superficie commerciale è costituita dalla superficie lorda totale coperta dell'unità immobiliare in esame intesa convenzionalmente comprensiva anche della superficie occupata dalle tramezzature, dai pilastri e dalle murature di tompagno unitamente alle pertinenze, quest'ultime ragguagliate percentualmente a quella lorda coperta attraverso correttivi di omogeneizzazione che di seguito si riportano

Nella determinazione della superficie, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori o loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non viene computata.

La superficie delle scale interne alle unità immobiliari è computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali, del 25 per cento qualora non comunicanti

La superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva comunicanti con i vani principali sono computati nella misura del 30

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente; qualora non comunicanti vengono computati nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e degli accessori o loro porzioni, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

La superficie di parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari con destinazione residenziale in ville e villini, la relativa superficie si computa con il criterio sopra indicato solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori o loro porzioni.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari costituenti posti auto coperti e scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli, è computata nella misura del 50 per cento

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali e degli accessori o loro porzioni , vengono computate fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei precisati vani principali e degli accessori o loro porzioni.

Nel caso di stima analitica (metodo finanziario-*valutazione orientata al reddito*) si considera ai fini reddituali la superficie netta fruibile dell'unità residenziale urbana.

Procedimento di stima adottato

L'immobile oggetto di stima per sua destinazione e connotazione non è identificabile in un mercato ordinario di compravendite immobiliari in quanto è

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

stato costruito **su di un suolo di proprietà del Comune di Casamassima, concesso per la costruzione limitatamente al diritto di superficie**.

A tal proposito si premette che con Delibera del Consiglio Comunale di Casamassima n° 198 del 7 novembre 1981, vistata per presa d'atto dalla S.P.C. di Bari il dì 8 marzo 1982 prot. n° 17032, venne adottato il piano particolareggiato " Città Commerciale " e successivamente con Delibera del Consiglio Comunale di Casamassima n° 89 del 24 aprile 1982, vistata per presa d'atto dalla S.P.C. di Bari 28 aprile 1982, prot. n° 35421.

Il piano particolareggiato veniva approvato ai sensi della legge 22 ottobre 1971 e pertanto a norma dell'art. 27 della citata legge il Consiglio Comunale deliberò il 26 febbraio 1982 al n° 18 di fissare nel 48% la quota massima delle aree da cedere in diritto di proprietà e nel 52% la quota massima delle aree da cedere per 99 anni in diritto di superficie.

Le aree costituenti i lotti concessi in diritto di superficie costituiscono i comparti numero 1 e numero 2

Il diritto di superficie fu oggetto di cessione bonaria dei suoli ricadenti nel piano "Città Commerciale" ed assegnazione alla Società

Segretario Generale del Comune di Casamassima rep. n° 1649 rogato nella Residenza Municipale il 5 settembre 1984 e registrato a Bari il 9 ottobre 1984 al n° 21289, trascritto a Bari in pari data ai nn° 37418/31038.

Come già precisato la durata della concessione del diritto di superficie veniva definita in 99 (novantanove) anni.

Attualmente è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà e di tanto si preciserà in seguito.

Ai fini estimativi è necessario considerare il residuale periodo di fruizione del diritto superficiario - già stabilito in convenzione

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

complessivamente pari a 99 anni - quale periodo di durata del bene immobile capace di fornire un reddito.

La concessione del diritto di superficie scadrà il 5 settembre del 2083.

Allo stato attuale, considerando quale data il 5 settembre 2026, **sono decorsi 43 anni** (ovvero 15706 giorni consecutivi) ed il diritto di superficie **permarrà per altri cinquantasette anni esatti, ovvero 2.974 settimane e 1 giorno, ovvero 20819 giorni.**

Il più probabile valore di mercato della proprietà superficiaria dell'immobile è determinato considerando che il detto bene sia capace di produrre una annualità costante posticipata con un saggio costante pari al 4% all'attualità, equivalente all'accumulazione iniziale dei rimanenti **cinquantasette anni**.

E' necessario pertanto conoscere a monte la redditività netta mensile che il bene è in grado di produrre (capacità di generare benefici monetari) e la capacità di trasformare tali benefici nel valore capitale per un tempo determinato.

L'analisi comparativa [*valutazione orientata al mercato, corrispondente al metodo di confronto di mercato*] identifica il più probabile prezzo unitario di locazione mensile del bene in esame attraverso l'esplorazione del mercato di valori di locazione di beni similari (già noto allo stimatore per esperienze dirette, attraverso i dati forniti dall' Amministrazione Comunale, da compravendite di superfici con caratteristiche similari a quelle della zona in esame o localizzate anche in aree contermini, da mediatori immobiliari questi ultimi analogamente molto attendibili, ancorché non titolari di fonti ufficiali di banche dati, dalla pubblicità legale - sito del Tribunale di Bari, dall'Agenzia delle Entrate e comunque temporalmente riferite al

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

momento in cui occorre il giudizio di stima del bene in esame); il giudizio di valore è determinato applicando alla superficie totale utile netta fruibile dell'unità oggetto di stima il valore di locazione unitario, individuato nell'intervallo costituito dai canoni noti dei beni più similari a quello da valutare.

Noto il detto valore sarà possibile risalire alla redditività unitaria che il bene è in grado di fornire ed al valore di mercato che assume per il tempo determinato equivalente al valore superficiario

Il procedimento di stima è quello analitico (metodo finanziario-*valutazione orientata al reddito*) ed è rappresentato dalla capitalizzazione del reddito prodotto dalla locazione del bene immobile in esame ovvero è la capacità di generare benefici monetari nonché la possibilità di convertire tali benefici nel valore capitale.

Il fondamento su cui si basa la stima analitica per **capitalizzazione dei redditi** "*risiede nell'ipotesi che, in un mercato concorrenziale, i beni immobiliari produttivi di reddito valgano per quanto rendono, ossia che il prezzo rispecchi la produttività netta dell'immobile e, precisamente, equivalga al valore di capitalizzazione, ad un appropriato saggio, dei redditi futuri dispiegati dal bene oggetto di stima* ".

Da questo discende che il reddito diviene un flusso di cassa ed è trasformabile in capitale mediante l'accumulo delle entrate future.

L'accumulo determina un valore che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene immobile in esame.

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

LOTTO UNICO

Unità immobiliare sita in Casamassima nella zona "Il Baricentro"

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO LOTTO UNICO

Il complesso commerciale e direzionale "Il Baricentro" a Casamassima si trova lungo la Strada Statale 100, tra il km 17,500 e il km 18 ed è accessibile dalla detta strada statale mediante uno svincolo (tipo "a tromba") a tre rami che si articola su entrambe le direzioni di marcia della strada statale con un sovrappasso ed una diramazione che immette direttamente nel comprensorio direzionale-commerciale.



ortofoto estratta dal sito proprietario Google Earth e rimaneggiata con sw Office Word

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

L'intero comprensorio è posto a nord dell'abitato di Casamassima e confina a sud-est con il centro commerciale Auchan.

Si estende sul territorio a forma di fuso con asse maggiore nella direzione nord-sud e l'unità staggita è ubicata nella parte cuspidale nord del fuso.

Più precisamente l'unità immobiliare staggita è parte integrante di un esteso capannone costituente il Lotto n° 3, suddiviso in unità modulari identificate con numeri romani e l'unità di che trattasi costituisce il modulo 6.



ortofoto estratta dal sito proprietario Google Earth e rimaneggiata con sw Office Word

Il sistema stradale interno delimita a nord e a sud il capannone, per cui l'unità è dotata di due accessi: uno principale prospiciente a sud, di fronte al rettorato dell'Università L.U.M. con accesso a sinistra di chi percorre la strada;

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

l'atro, secondario, lungo il fronte nord prospiciente su una tratta viaria di servizio, a doppia corsia.

Il capannone ha un'unica altezza di fronte prospettico per l'intera estensione.

1.1 Dati Catastali.

L'atto di pignoramento identifica il bene staggito quale *" Proprietà superficiaria dell'intero fabbricato sito in Casamassima in prossimità della Strada Statale 100 Km.17,500, consistente in un capannone della estensione di metri quadrati 1.000 (mille) clrca individuato come Lotto 3 Mod.6, confinante su tutti i lati con proprietà [illegible] e/o suoi aventi causa.*

In catasto fabbricati del Comune di Casamassima, foglio 11, particella 346, subalterno 15, Strada Statale 100 Km. 17, piano T-l, categ. D/1, rendita Euro 5.477,50.".

Il bene è distinto in **Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di Casamassima** come di seguito:

Intestazione:

1. **COMUNE DI CASAMASSIMA** (CF 80012570729) sede in CASAMASSIMA (BA) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	**346**	**15**			**D/1**				**€ 5.477,50**

Indirizzo: STRADA STATALE 100 n. KM 17 Piano T-1

Il lotto edificato è distinto in **Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Terreni di Casamassima** come di seguito:

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Foglio	Particella	Qualità	Superficie Catastale
11	**346**	**ENTE URBANO**	**6.965**

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

1.2 Confini.

L'unità immobiliare identificata nei Servizi Catastali come sopra, fg 11 di Casamassima p.lla n° 346 sub 15 confina come segue:

a ovest con proprietà superficiaria 1/1 di con sede in e COMUNE DI CASAMASSIMA con sede in CASAMASSIMA (BA) (CF 80012570729) proprietario dell'area;

a est con proprietà superficiaria per 1/2 di nato a e proprietà superficiaria per 1/2 di e COMUNE DI CASAMASSIMA con sede in CASAMASSIMA (BA) (CF 80012570729) proprietario dell'area;

a nord e a sud con strada di proprietà del COMUNE DI CASAMASIMA con sede in CASAMASSIMA (BA) (CF 80012570729).

2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

LOTTO UNICO

(Si allegano dal n° 1 al n° 4 i reportage fotografici corredati di didascalie. Inoltre per brevità si forniscono le superfici utili nette fruibili degli ambienti, i dettagli del rilievo geometrico sono rilevabili negli elaborati grafici allegati.)

2.1 Il complesso commerciale e direzionale "Il Baricentro" a Casamassima si trova lungo la Strada Statale 100, tra il km 17,500 e il km 18 ed è accessibile dalla detta strada statale mediante uno svincolo (tipo "a tromba") a tre rami che si articola su entrambe le direzioni di marcia della strada statale con un sovrappasso ed una diramazione che immette direttamente nel comprensorio direzionale-commerciale.

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d



ortofoto estratta dal sito proprietario Google Earth e rimaneggiata con sw Office Word

L'intero comprensorio è posto a nord dell'abitato di Casamassima e confina a sud-est con il grande centro commerciale Auchan.

Si estende sul territorio a forma di fuso allungato nella direzione nord-sud e il sistema stradale interno si impernia su di un asse viario principale disposto nella detta direzione per una lunghezza di circa 1,2 km.

Tale asse distribuisce in direzione ortogonale a se stesso a tratte viarie più brevi, sub parallele e anulari, che delimitano i capannoni (o i lotti).

Ciascun capannone configura un lotto e l'estensione in lunghezza è in prevalenza pari circa a ml 290 nella parte centrale del comprensorio e si riduce a ml 135 circa nelle parti cuspidali.

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il lotto in cui è sita l'unità staggita è esteso circa ml 145 e costituisce il capannone n° 3 (lotto n° 3); quest'ultimo è frazionato in moduli ovvero unità numerate e disposte in parallelo secondo l'asse trasversale del capannone.

L'unità staggita costituisce il **modulo 6** ed è identificata nella zona centrale del capannone/lotto.



ortofoto estratta dal sito proprietario Google Earth e rimaneggiata con sw Office Word

Il sistema stradale interno, conformato da tratte anulari parallele, delimita a nord e a sud il capannone, per cui l'unità staggita è dotata di due accessi: uno principale prospiciente a sud, di fronte al rettorato dell'Università L.U.M. con accesso a sinistra di chi percorre la tratta stradale (All. n° 1, foto nn° 1-2-3); l'altro, secondario, lungo il fronte nord prospiciente l'altra tratta stradale di servizio (All. n° 1, foto n° 4).

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il capannone ha un'unica altezza di fronte prospettico per l'intera estensione, che costituisce l'altezza lorda di ciascun modulo.

L'unità staggita è distinta in un piano terra e in un piano soppalco.

Come già detto, gli ingressi al modulo sono due, l'ingresso posto sul prospetto sud è quello principale ed è rappresentativo delle attività di commercio all'ingrosso che ivi si svolgono.

L'ingresso posto sul prospetto nord è principalmente un ingresso di servizio.

Entrando dall'ingresso principale si è al cospetto di un open space - reception di superficie utile netta fruibile pari a **mq 40,38** che frontalmente e a sinistra immette agli ambienti di piano terra, a destra immette ad una elegante scala elicoidale di superficie utile netta fruibile pari a **mq 14,70** che sale al piano soppalco (All. n° 1, foto nn° 5-6-7).

IL PIANO TERRA

E' distinto in due ambiti: uno per la destinazione commerciale e deposito; l'altro per la destinazione a deposito.

a) Piano terra con destinazione commerciale e deposito

E' suddiviso in tre vani che sono destinati all'esposizione e deposito dei prodotti.

Si accede nella direzione nord attraverso due ante vetrate in cristallo temprato satinato a un ampio vano di forma rettangolare con arredo divisionale in posizione centrale (All. n° 1, foto nn° 8-9-10-11-12-13-14).

L'arredo distingue due ambiti espositivi nello stesso vano (All. n°1, foto nn° 15-16-17).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 109,58**.

Proseguendo il percorso nella direzione nord si accede a un disimpegno di superficie utile netta fruibile pari a **mq 7,43** (All. n° 1, foto n° 18) che

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

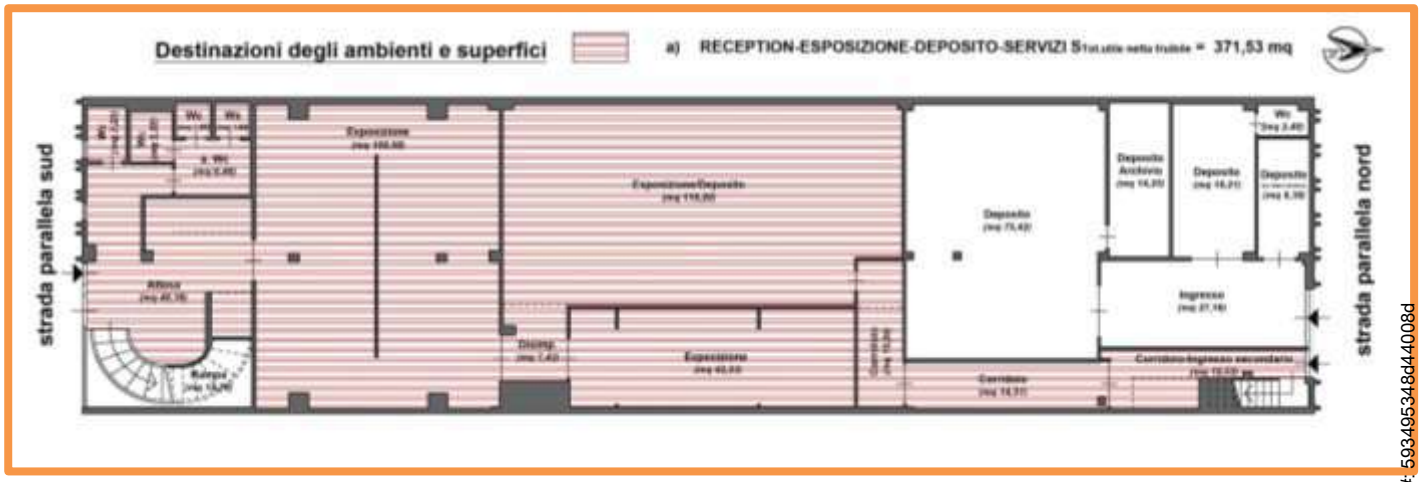
distribuisce frontalmente a una saletta esposizione e a sinistra ad un altro vano esposizione e deposito.

La saletta ha forma rettangolare e la superficie utile netta fruibile è pari a **mq 42,23** (All. n° 1, foto nn° 18-19-20).

Tornando al disimpegno, si accede al terzo vano, molto ampio e di forma rettangolare.

La parte vicina al disimpegno funge da esposizione, l'altra più retrostante funge da deposito (All. n° 1, foto nn° 21-22-23-24-25-26-27).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 118,20**.



Proseguendo verso la parte di fondo vi è un corridoio disimpegno che è chiuso da una porta blindata (All. n° 1, foto nn° 27-28-29).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 10,24**.

A questo corridoio segue nella direzione ortogonale un ulteriore corridoio che funge da deposito (All. n° 1, foto n°30-31).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 14,31**.

Infine, proseguendo lungo lo stesso asse, si giunge ad un terzo corridoio con sottoscala che frontalmente immette al portoncino di ingresso secondario (con accesso dalla strada nord) e a mano destra immette alla rampa di scala che si collega con il piano soppalco (All. n° 1, foto nn° 32-33-34-35-36).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 12,52**.

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Tornando nella zona di ingresso principale, attraverso la reception, a mano destra si accede ai servizi del piano terra.

Sono disposti lungo il confine ovest.

Sono due ambienti: il primo con accesso frontale a chi entra in questa zona della reception funge da deposito ed ha superficie utile netta fruibile pari a **mq 3,23** (All. n° 1, foto n° 37).

Il secondo è un antibagno di superficie utile netta fruibile pari a **mq 6,49** che distribuisce a tre bagni, ciascuno di superficie pari utile netta fruibile pari a **mq 3,22**, **mq 1,85** e **mq 1,84** (All. n° 1, foto nn° 38-39-40-41-42).

L'altezza utile netta del modulo è pari a **m 2,71**.

La superficie totale utile netta fruibile è pari a **mq 371,53.**

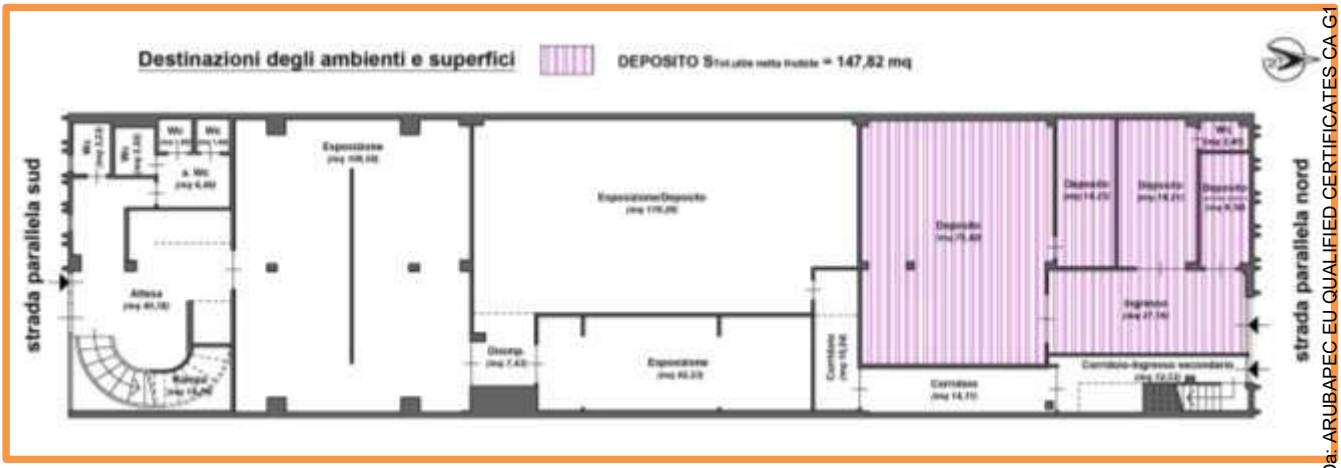
b) Piano terra con destinazione deposito

E' suddiviso in cinque vani che sono destinati al deposito.

Si accede nella direzione sud attraverso il portoncino di ingresso posto sul prospetto nord del modulo (All. n° 2, foto nn° 1-2)

Il primo vano funge da ampio ingresso e distribuisce a destra a due vani e frontalmente ad un vano più grande (All. n° 2, foto nn° 3 - 4).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 27,16**.



Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il secondo vano, con porta di accesso a destra di chi entra nel descritto vano, ha superficie rettangolare, utile netta fruibile pari a **mq 9,38** (All. n° 2, foto n° 5).

Il vano era già utilizzato quale volume tecnico.

Il vano successivo, con accesso dalla porta blindata in ferro a destra di chi entra nel vano ingresso, ha superficie utile netta fruibile rettangolare pari a **mq 19,21** (All. n° 2, foto nn° 6 - 7) ed è dotato di un bagno di servizio con accesso sulla parete di fondo (All. n° 2, foto n° 8).

La superficie utile netta fruibile del bagno è rettangolare ed è pari a **mq 2,40**.

Il vano più grande ha accesso frontalmente a che entra ed ha una superficie assimilabile a quella rettangolare , pari a **mq 75,42** (All. n° 2, foto nn° 9 - 10).

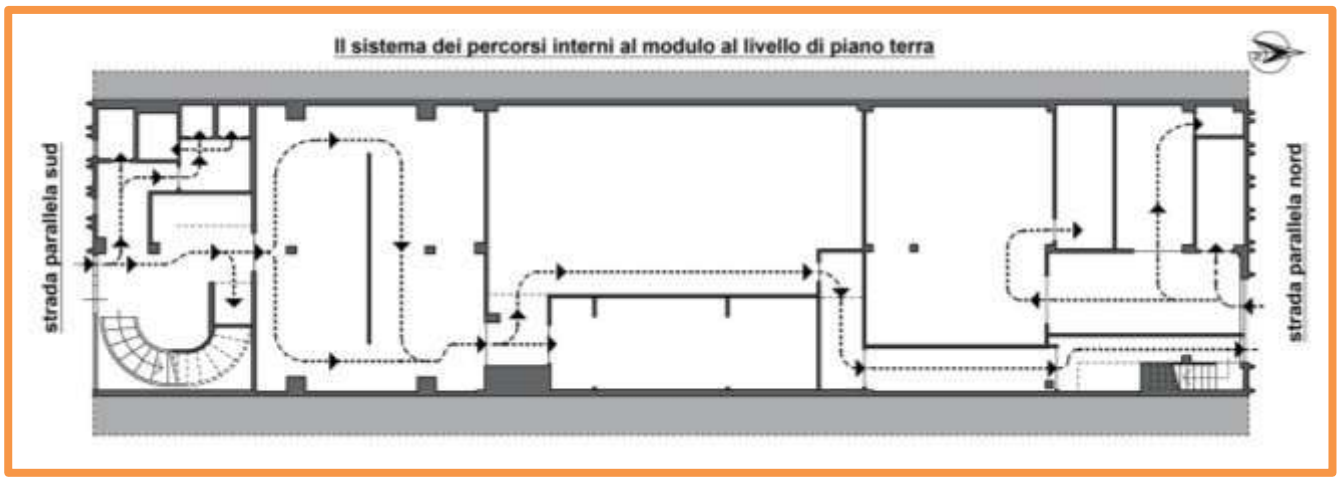
A destra di chi entra in questo terzo vano deposito vi è una porta di accesso di tipo blindata che immette in un altro vano consecutivo.

Le pareti del vano sono rivestite da lastre di ferro irrigidite con puntelli verticali e orizzontali in ferro (All. n° 2, foto n° 11).

La superficie del vano ha forma rettangolare ed è pari a **mq 14,25**.

L'altezza utile netta è pari a **m 2,71**.

La superficie totale utile netta fruibile è pari a **mq 147,82.**



Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

IL PIANO SOPPALCO

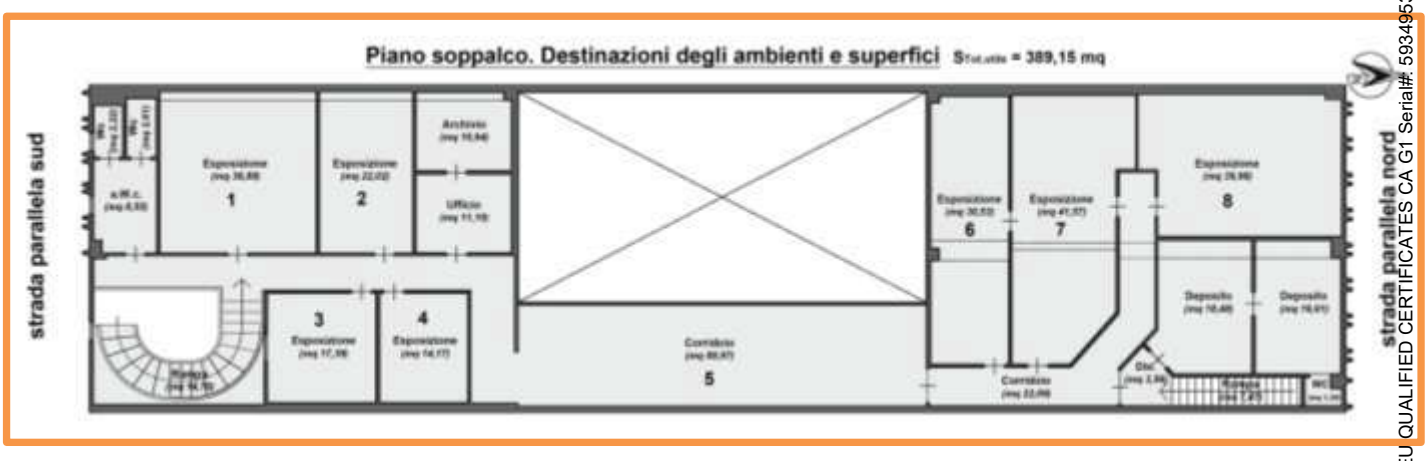
E' suddiviso in dieci vani che sono destinati a uffici, all'esposizione dei prodotti e ai servizi.

L'accesso principale avviene attraverso un'elegante rampa di scala a elica che parte dalla reception e si sviluppa in senso antiorario verso l'alto (All. n° 3, foto nn° 1-2-3 -5-6-7).

L'ingresso di servizio avviene dal corridoio deposito del piano terra ove un'apertura di porta immette ad una rampa di scala che sale al piano soppalco (All. n° 3, foto n° 4).

Giunti al livello di piano soppalco, alla quota di calpestio pari a m 3,00, si è al cospetto di un lungo corridoio che a mano sinistra di chi sale immette alla zona servizi, per la restante parte, frontale e a mano destra immette ai vari vani (All. n° 3, foto nn° 7-8).

La rampa di scala impegna una superficie utile netta fruibile pari a **mq 14,70**, il corridoio rettangolare si articola a baionetta con una superficie utile netta fruibile complessiva pari a **mq 88,97**.



Nella prima parte il corridoio è un distributore centrale che distribuisce ai servizi, a tre vani a mano sinistra (*di chi procede verso nord*) e a due vani a mano destra, impegnando una superficie pari a mq 28,92; nella seconda funge

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

da ambito di esposizione e immette ad un ulteriore corridoio, impegnando una superficie pari a mq 60,05 (*tot. mq 88,97*).

Il primo vano espositivo ha accesso frontale rispetto a chi termina di salire per la scala e arriva sul corridoio (All. n° 3, foto n° 9); ha superficie quadrata, utile netta fruibile pari a **mq 36,88**.

Il secondo accesso a destra di chi percorre il detto corridoio immette al vano espositivo consecutivo (All. n° 3, foto n° 10-11); ha superficie rettangolare, utile netta fruibile pari a **mq 22,02**.

A mano sinistra il corridoio immette ad altri due vani espositivi: il vano n° 3 (All. n° 3, foto n° 12) di superficie quadrata, utile netta fruibile pari a **mq 17,39** ed il vano n° 4 (All. n° 3, foto n° 13) di superficie rettangolare, utile netta fruibile pari a **mq 14,77**.

Laddove ha termine questa tratta del corridoio, a mano sinistra vi è il vano ufficio-segreteria di superficie rettangolare utile netta fruibile pari a **mq 11,10** (All. n° 3, foto nn° 14 - 15).

Questo vano immette ad un vano consecutivo retrostante che funge da archivio (All. n° 3, foto n° 16).

La superficie utile netta fruibile è rettangolare ed è pari a **mq 10,94**.

Quindi il corridoio si disimpegna con una tratta ortogonale ed una successiva sub parallela a quella descritta, conformando una distribuzione a baionetta (All. n° 3, foto nn° 17-18-19-20).

La tratta terminale della baionetta - che può essere anche identificata con un vano di esposizione, n° 5 - ha termine contro una porta con maniglione antipanico che a sua volta consente l'accesso ad un altro corridoio distributore nella stessa direzione (All. n° 3, foto nn° 21-22-23) ma articolato con altre due tratte consecutive: una con asse orientato a sinistra e la successiva con asse ortogonale alla tratta iniziale.

Su questo articolato corridoio si innestano i vani espositivi 6 - 7 e 8.

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Più precisamente la prima tratta distribuisce a mano sinistra di chi la percorre verso la direzione nord ai vani n° 6 e n° 7.

Il vano n° 6 è rettangolare allungato (All. n° 3, foto n° 24) ed ha superficie utile netta fruibile pari a **mq 30,53**.

Il vano 7 ha superficie irregolare (All. n° 3, foto n° 25 - 26) ed ha superficie utile netta fruibile pari a **mq 41,07**.

I due vani hanno un'apertura di porta in comune lungo la parete di divisione.

Tornando alla prima tratta del corridoio distributore si osserva che laddove cambia direzione per conformare la seconda tratta diagonale (All. n° 3, foto n° 26) è delimitato sulla parete di fondo da una porta blindata con maniglione antipanico che immette ai vani deposito.

Il corridoio termina con una tratta con asse ortogonale alla tratta iniziale (All. n° 3, foto nn° 27 - 28).

La parte terminale di questa tratta distribuisce a sinistra al vano già descritto n° 7 e a destra ad un vano esposizione, n° 8, di superficie assimilabile a quella rettangolare, utile netta fruibile pari a **mq 39,96** (All. n° 3, foto n° 29).

Il corridoio descritto ha una superficie utile netta pari a **mq 22,09**.

Richiamando la porta blindata sopra indicata per la prima tratta del corridoio in esame (All. n° 3, foto n° 26), si osserva che la detta porta immette ad un disimpegno e a una rampa di scala per scendere al piano terra (All. n° 3, foto n° 30).

Il disimpegno ha superficie irregolare, utile netta fruibile pari a **mq 3,56**.

Dal disimpegno si accede a due vani deposito consecutivi: il primo (All. n° 3, foto nn° 30 - 31) indicato vano n° 9 ha superficie irregolare utile netta fruibile pari a **mq 18,48**.

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il secondo vano di superficie rettangolare, utile netta fruibile pari a **mq 16,61**, immette ad un piccolo vano bagno posto in appendice sopra la rampa di scala (All. n° 3, foto n° 32 -33).

Il bagno ha superficie utile netta fruibile pari a **mq 1,50**.

Infine la rampa di scala sopra richiamata esce sul corridoio di piano terra, in corrispondenza del descritto accesso secondario al modulo.

La rampa ha superficie utile netta fruibile pari a **mq 7,07**.

La zona servizi, come già precisato, è collocata nella zona a destra di arriva sul corridoio distributore dopo aver salito la rampa di scala elicoidale.

E' costituita da un ampio antibagno di superficie rettangolare utile netta fruibile pari a **mq 8,55** che immette a due bagni rettangolari di superficie utile netta fruibile pari a **mq 2,22** il primo e pari a **mq 2,61** il secondo (All. n° 3, foto nn° 35-36-37).

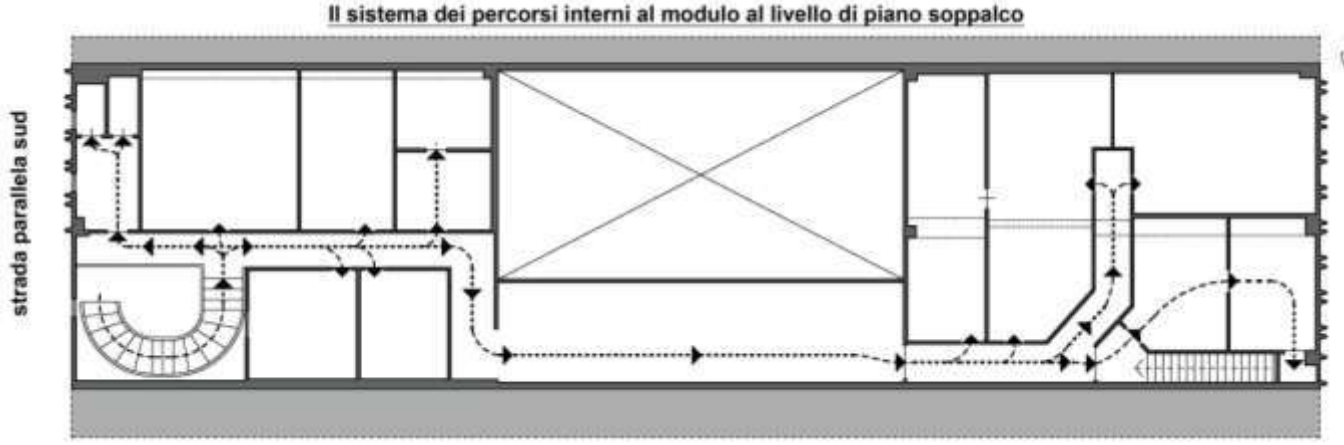
La superficie totale utile netta fruibile del soppalco è pari a **mq 410,92**.

L'altezza utile netta varia da m 2,60 fino a m 3,40.

La struttura di copertura costituita da travi prefabbricate triangolari determina la variazione dell'altezza interna.

E' stata ispezionata la copertura e si è accertato che è costituita da doghe metalliche sovrapposte montati in sequenza con unione a incastro (All n° 4, foto nn° 1 - 2).

Il sistema dei percorsi interni al modulo al livello di piano soppalco



Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il modulo ha una struttura portante verticale e orizzontale costituita da pilastri e travi prefabbricate, con tamponature in pannelli modulari prefabbricati.

Il piano soppalco, per quanto sia stato possibile accertare, risulta essere stato realizzato su una struttura portante in acciaio indipendente dalla struttura prefabbricata del capannone, così come si può dedurre dai pilastrini in acciaio HE 10 x 10 ben visibili a piano terra nella saletta esposizione centrale e nel corridoio di fondo, ove peraltro è apprezzabile un distacco dalla muratura di circa cm 2,5.

In generale, a vista, il modulo è in discrete condizioni d'uso e necessita di verifiche approfondite con interventi manutentivi a livello di copertura.

Gli intonaci e le tinteggiature sono dello stesso tipo utilizzato per la civile abitazione.

Le rifiniture sono le seguenti.

A livello di piano terra.

La pavimentazione nella quasi totalità è di tipo listone 20 x 138 Spc Canadian Brown effetto legno marrone (parquet). Il battiscopa è in legno di eguale colore nella zona reception; è in legno di colore nero negli altri vani e di metallo ai piedi dei pilastri.

L'intradosso del soppalco è quasi interamente plafonato con differenti modalità di schermatura, fatta eccezione per il corridoio di fondo che immette alla uscita secondaria.

L'impianto di illuminazione interno è in prevalenza dall'alto, in parte nella struttura plafonata e in parte con faretti disposti su binari trasversali al vano interessato.

Le porte sono blindate, di tipo antipanico e tagliafuoco.

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Si differenziano le ante vetrate dell'ingresso principale e le ante vetrate dell'ingresso secondario.

Le pareti dei vani di servizio sono tutte rivestite con piastrelle quadrate di lato pari a cm 30, di colore azzurro, fino ad un'altezza di m 1,50.

Il primo vano servizi e l'antibagno sono pavimentati con i listoni sopra indicati; il bagno per disabili e gli altri due bagni hanno pavimentazione con piastrelle quadrate di lato pari a cm 30 di eguale colore del rivestimento delle pareti.

L'antibagno è dotato di due lavandini, i tre bagni sono dotati di tazza a sedere.

La rubinetteria in uso è di buona marca, così come i sanitari.

La distribuzione dell'acqua avviene con tubazioni sotto traccia e vi è produzione dell'acqua calda sanitaria solo in un bagno a mezzo di un boiler marca " Style Boiler" da dieci litri e di potenza pari a 1200 watt.

Il vano deposito con accesso dalla strada parallela nord ha una pavimentazione in battuto di cemento con sovrapposto telo vinilico nella zona di ingresso e nel vano in cui è sito il bagno.

Questo vano ha la parete di fondo rivestita con piastrelle quadrate di lato apri a cm 30 fino ad un'altezza pari a m 1,50; il vano bagno consecutivo ha le pareti rivestite allo stesso modo ed eguale pavimentazione.

E' presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria marca "Merloni - Ecofix " da litri 10.

I sanitari sono la tazza a sedere e il lavandino e la rubinetteria d'uso è di buona marca.

Il vano definito volume tecnico in effetti è provvisto di un insieme di cablaggi e di un quadro elettrico importante ma disattivato.

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

L’impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista; non è stato possibile accertare la presenza del quadro elettrico generale e non è stata consegnata la certificazione di conformità prevista per legge.

Non è stata consegnata, ancorchè richiesta, la certificazione afferente gli altri impianti.

A livello di piano soppalco.

Salendo per la scala elicoidale si osserva che il rivestimento dei gradi e sottogradi è similare a quello della pavimentazione in listoni del piano terra, con listello angolare salva spigolo di colore bianco.

Un aspetto rilevante è costituito dalla messa in vista del sistema strutturale di copertura in travi longitudinali prefabbricate in calcestruzzo armato precompresso di grande luce (circa 16 m) a forma di capriata triangolare a doppia falda con pendenza e abbinati arcarecci/tegoli posizionati sulle ali per l’orditura secondaria, dotati di aperture per formare i lucernari.

Tuttavia questi ultimi non danno luce in quanto sono stati coperti.

L’impianto elettrico è posizionato in parte sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista

L’impianto di illuminazione interno è aereo, conformato quasi totalmente con binari lineari ed anche raggruppati in quadrato/rettangolo, sospesi dall’intradosso della copertura e dotati di faretti unidirezionali scorrevoli.

Nei corridoi l’illuminazione è fornita da tubi fluorescenti collegati direttamente sulle fasce laterali dell’orditura secondaria della struttura di copertura.

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Nell'antibagno nei bagni l'illuminazione è posta a soffitto e l'impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista; non è stato possibile accertare la presenza del quadro elettrico generale e non è stata consegnata la certificazione di conformità prevista per legge.

L'antibagno e il bagno hanno la pavimentazione con piastrelle di gres quadrate di colore azzurro, quadrate di lato pari a cm 30 x 30.

Lo stesso materiale costituisce il rivestimento delle pareti, fino all'altezza di m 1,50.

L'antibagno è dotato di due lavabi.

Il bagno a sinistra è dotato di tazza a sedere e bidet.

Il secondo bagno è dotato di piatto doccia e tazza a sedere.

Vi è un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria di capacità pari a 10 litri e potenza di 1200 w, di marca Ariston.

La stessa rifinitura è presente per il bagno accessibile dal vano deposito, con piastrelle di colore grigio sabbia, con altezza sulle pareti pari a m 1,80.

I sanitari sono la tazza a sedere ed il lavabo.

Vi è un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria di capacità pari a 10 litri e potenza di 1200 w, di marca Ecofix.

La rubinetteria in uso è di buona marca, così come i sanitari.

La distribuzione dell'acqua avviene con tubazioni sotto traccia.

La pavimentazione dei corridoi è costituita piastrelle di gres quadrate di colore grigio sabbia, quadrate di lato pari a cm 30 x 30.

La pavimentazione dei vani esposizione è di tipo listone 20 x 138 Spc Canadian Brown effetto legno marrone scuro, sovrapposta alla preesistente pavimentazione in piastrelle di gres ceramico.

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il battiscopa è in legno di colore nero.

Non è stata consegnata, ancorchè richiesta, la certificazione afferente gli altri impianti.

2.2 Opzione IVA

La vendita è assoggettabile a I.V.A.

3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

La costruzione che contiene l'unità staggita venne edificata con Concessione Edilizia prot. 4937 /10102 pratica n° 85/1984 del 8 ottobre 1984 su istanza rivolta al Sindaco di Casamassima prot. 4937/UT del 13 aprile 1984 avanzata dalla soc. Italcostruzioni Srl; la costruzione ebbe inizio nel 1985.

4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

La costruzione che contiene l'unità staggita venne edificata con Concessione Edilizia prot. 4937 /10102 pratica n° 85/1984 del 8 ottobre 1984 su istanza rivolta al Sindaco di Casamassima prot. 4937/UT del 13 aprile 1984 avanzata dalla soc.

La costruzione ebbe inizio nel 1985.

Successivamente l'autorizzazione di agibilità venne rilasciata alla Soc. Italcostruzioni srl dal Sindaco di Casamassima il 30 dicembre 1987.

L'immobile fu altresì oggetto di concessione edilizia in sanatoria ex l. 724/94, n° 40/95 del dì 11 luglio 1995.

La sanatoria afferisce *opere realizzate l'intero lotto n° 3 e riguarda opere che non hanno comportato aumenti della superficie o del volume assentito, con cambio di destinazione d'uso da commerciale a laboratorio artigianale-industriale.*

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

In seguito l'immobile venne trasformato nella distribuzione interna con la concessione edilizia n° 126/2002 del 28 novembre 2002 intestata alla Soc. Montecarlo Immobili srl.

Infine con istanza prot. n° 10270 del 19 luglio 2007 presentata al Sindaco di Casamassima dalla Soc venne rilasciato in data 3 agosto 2007 il permesso di costruire n° 91/07 per la ristrutturazione interna del modulo con ampliamento del soppalco.

Le opere ebbero inizio il 3 agosto 2007 e vennero eseguite in conformità del progetto, così come peraltro risulta dall'accatastamento ultimo, avvenuto il 2 ottobre 2007.

L'autorizzazione di agibilità venne rilasciata dal Capo del servizio Tecnico del Comune di Casamassima il 28 gennaio 2008

ANNOTAZIONE DELL'ESPERTO

Attualmente sono evidenti le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato e dichiarato agibile:

1) frazionamento del piano terra in due porzioni, con la maggiore porzione del modulo destinata all'esposizione e deposito e l'altra porzione più piccola con accesso dalla strada parallela nord destinata a deposito;

2) diversa destinazione d'uso del piano soppalco, dichiarato in prevalenza ad uso deposito/archivio ma utilizzato prevalentemente per l'esposizione commerciale.

Pertanto per costituire la legittimità edilizia del bene sarà necessario un accertamento di conformità ex DPR 380/01 e ss.mm.ii. (*e non sanatoria edilizia attraverso il condono edilizio, in applicazione della legge 326/2003 e del comma 6 dell'art. 40 della Legge n° 47/1985, non rientrando la previsione di sanabilità di cui al capo IV di quest'ultima Legge*) afferente il

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

frazionamento del piano terra unitamente agli spostamenti delle pareti divisionali ed al cambio di destinazione d'uso per il piano soppalco.

5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO UNICO.

5.1 Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali.

L'atto di pignoramento identifica il bene staggito quale - *omissis* - *"Proprietà superficiaria dell'intero fabbricato sito in Casamassima in prossimità della Strada Statale 100 Km.17,500, consistente in un capannone della estensione di metri quadrati 1.000 (mille) circa indivìduato come Lotto 3 Mod.6, confinante su tutti i lati con proprietà e/o suoi aventi causa. In catasto fabbricati del Comune di Casamassima, foglio 11, particella 346, subalterno 15, Strada Statale 100 Km.17, piano T-1, categ. D/1, rendita Euro 5.477,50".*

Il precisato immobile rappresenta una unità censuaria indivisibile e costituisce il cespite oggetto di valutazione, con destinazione d'uso per le attività commerciali e deposito.

Il bene è distinto in **Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di Casamassima** come di seguito:

Intestazione:

1. **COMUNE DI CASAMASSIMA** (CF 80012570729) sede in CASAMASSIMA (BA) Diritto di: **Proprieta' per l'area per 1/1**
2.) sede in CASAMASSIMA (BA) Diritto di: **Proprieta' superficiaria per 1/1**

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	**346**	**15**			**D/1**				**€ 5.477,50**

Indirizzo: STRADA STATALE 100 n. KM 17 Piano T-1

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il lotto edificato è distinto in **Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – <u>Catasto Terreni</u> di Casamassima** come di seguito:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie Catastale
11	**346**	**ENTE URBANO**	**6.965**

<u>Il bene immobile sopra identificato non è divisibile</u>.

6) Certificazione A.P.E.

E' stata rilasciata perchè è parte integrante dei contratti di locazione stipulati per il piano terra e per il piano soppalco.

Infatti:

- quanto al piano terra il contratto venne stipulato il dì 1 gennaio 2018 reg. a Bari il 26 gennaio 2018 al n° 1859 e contiene **all'art. 7** la seguente espressa dicitura: " *Il conduttore attesta aver ricevuto copia dell'attestato di Prestazione Energetica dell'immobile* "

- quanto al piano soppalco il contratto venne stipulato il dì 1 gennaio 2018 e registrato a Bari il 26 gennaio 2018 al n° 1863 e contiene **all'art. 7** la seguente espressa dicitura: " *Il conduttore attesta aver ricevuto copia dell'attestato di Prestazione Energetica dell'immobile* ".

Tuttavia, ancorchè richiesta l'attestazione di prestazione energetica, non è stata consegnata al sottoscritto da alcuno dei conduttori e dall'esecutato.

7) I proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

<u>7.1</u> STORIA CATASTALE.

<u>In **Catasto Urbano di Casamassima**</u> è stato possibile accertare quanto segue.

DATI IDENTIFICATIVI

<u>Dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 al 2-10-2007</u>

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

il bene immobile era identificato al **Fg 11 p.lla n° 346 sub 7**

dal 02/10/2007 all'immobile attuale

il bene immobile era identificato al **Fg 11 p.lla n° 346 sub 15**

VARIAZIONE del 02/10/2007 Pratica n. BA0624007 in atti dal 02/10/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICARST-AMP-VDE DA DEPOSITO A OPIFICIO (n. 19621.1/2007)

INDIRIZZO

dal 05/10/1985 al 02/10/2007 antecedente l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di CASAMASSIMA (BA)

Foglio 11 Particella 346 Subalterno 7

STRADA STATALE 100 DI GIOIA DEL COLLE KM. 17 Piano T

Partita: 3838

dal 02/10/2007 all'immobile attuale

Comune di CASAMASSIMA (BA)

Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15

STRADA STATALE 100 n. KM17 Piano T-1

VARIAZIONE del 02/10/2007 Pratica n. BA0624007 in atti dal 02/10/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICARST-AMP-VDE DA DEPOSITO A OPIFICIO (n. 19621.1/2007)

DATI DI CLASSAMENTO

dal 05/10/1985 al 05/10/1985 antecedente l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di CASAMASSIMA (B923) (BA)

Foglio 11 Particella 346 Subalterno 7

Partita: 3838

dal 05/10/1985 al 01/01/1992 classamento automatico del 05/10/1985 in atti

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

dal 17/09/1990 (n. 10B/1985)

Comune di CASAMASSIMA (BA)

Foglio 11 Particella 346 Subalterno 7

Rendita: Lire 2.539

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 552 m2

Partita: 3838

dal 01/01/1992 al 02/10/2007 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di CASAMASSIMA (BA)

Foglio 11 Particella 346 Subalterno 7

Rendita: Euro 1.254,37

Rendita: Lire 2.428.800

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 552 m2

Partita: 3838

dal 02/10/2007 al 02/10/2008 VARIAZIONE del 02/10/2007 Pratica n. BA0624007 in atti dal 02/10/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICARST-AMP-VDE DA DEPOSITO A OPIFICIO (n. 19621.1/2007)

Immobile attuale

Comune di CASAMASSIMA (BA)

Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15

Rendita: Euro 5.477,50

Categoria D/1

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 02/10/2008 all'immobile attuale VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2008 Pratica n. BA0483833 in atti dal 02/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22130.1/2008)

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Comune di CASAMASSIMA (BA)

Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15

Rendita: Euro 5.477,50

Categoria D/1

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

Immobile predecessore Foglio 11 Particella 346 Sub. 7

All'impianto meccanografico del 30/06/1987

ITALCOSTRUZIONI S R L CON SEDE IN BARI

dall'impianto al 18/12/2001

Proprieta' per 10/1000

dal 18/12/2001 al 26/07/2002

Proprieta' superficiaria per 1/1 Atto del 18/12/2001 Pubblico ufficiale D'AGOSTO LUIGI Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Repertorio n. 85754 - COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 603.1/2002 Reparto PI di BARI in atti dal 10/01/2002

dal 18/12/2001 al 26/07/2002

Diritti da verificare

Atto del 18/12/2001 Pubblico ufficiale D'AGOSTO LUIGI Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Repertorio n. 85754 - COMPRAVENDITA (Intestazione e

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

passaggi da esaminare) Trascrizione n. 603.1/2002 Reparto PI di BARI in atti dal 10/01/2002

dal 26/07/2002 al 03/03/2004

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Atto del 26/07/2002 Pubblico ufficiale NOT. D'AGODTO Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Repertorio n. 21098 - PU Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Registrazione n. 378 registrato in data 02/08/2002 -ATTO DI RETTIFICA CATASTALE Voltura n. 381275.1/2002 - Pratica n. 393861 in atti dal 17/09/2002

dal 03/03/2004 al 30/04/2004

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Atto del 03/03/2004 Pubblico ufficiale D'AGOSTO LUIGI Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Repertorio n. 89417 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 8172.1/2004 Reparto PI di BARI in atti dal 11/03/2004

dal 30/04/2004 al 18/06/2004

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Atto del 30/04/2004 Pubblico ufficiale D'AGOSTO LUIGI Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Repertorio n. 89743 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Trascrizione n. 16485.1/2004 Reparto PI di BARI in atti dal 12/05/2004

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

dal 18/06/2004 al 06/04/2006

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1

Atto del 18/06/2004 Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Sede BARI (BA) Repertorio n. 16570 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21429.1/2004 Reparto PI di BARI in atti dal 23/06/2004

dal 18/06/2004 al 02/10/2007

Proprieta' per l'area per 1000/1000

Atto del 18/06/2004 Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Sede BARI (BA) Repertorio n. 16570 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21429.1/2004 Reparto PI di BARI in atti dal 23/06/2004

dal 06/04/2006 al 02/10/2007

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1

Atto del 06/04/2006 Pubblico ufficiale CASTELLANETA TERESA Sede BARI (BA) Repertorio n. 38941 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 16080.2/2006 Reparto PI di BARI in atti dal 08/05/2006

Attuale Foglio 11 Particella 346 Sub. 15

dal 06/04/2006

COMUNE DI CASAMASSIMA (CF 80012570729) sede in CASAMASSIMA (BA)

Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1

VOLTURA D'UFFICIO del 06/04/2006 Pubblico ufficiale CASTELLANETA Sede BARI (BA) Repertorio n. 38941 - VENDITA TRASC.16080/06 Voltura n. 15483.1/2010 - Pratica n. BA0229733 in atti dal 04/05/2010

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

dal 06/04/2006

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1

VOLTURA D'UFFICIO del 06/04/2006 Pubblico ufficiale CASTELLANETA Sede BARI (BA) Repertorio n. 38941 - VENDITA TRASC.16080/06 Voltura n. 15483.1/2010 - Pratica n. BA0229733 in atti dal 04/05/2010

dal 02/10/2007 al 06/04/2006

Diritto di: Proprieta' per l'area per 1000/1000

VARIAZIONE del 02/10/2007 Pratica n. BA0624007 in atti dal 02/10/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICARST-AMP-VDE DA DEPOSITO A OPIFICIO (n.19621.1/2007)

dal 02/10/2007 al 06/04/2006

sede in BARI (BA)

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1

VARIAZIONE del 02/10/2007 Pratica n. BA0624007 in atti dal 02/10/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICARST-AMP-VDE DA DEPOSITO A OPIFICIO (n.19621.1/2007).

Il certificato catastale si ferma alle sopra riportate date.

Attualmente gli intestati catastali sono:

COMUNE DI CASAMASSIMA (CF 80012570729) sede in CASAMASSIMA (BA) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1

sede in CASAMASSIMA

(BA) Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1

ANNOTAZIONE DEL CTU

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

La certificazione notarile emessa dal Notaio **Dottor Vincenzo CALDERINI** iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, è integrata dalle seguenti *risultanze delle visure catastali a tutto il 27/12/2024*.

Per l'immobile sito nel Comune di Casamassima (BA) come da visura storica allegata.

Precisazioni:

- L'immobile Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15, in base alla nota di variazione del 02.10.2007 pratica n. ba0624007 in atti dal 02.10.2007 variazione di toponomastica-rst-amp-vde da deposito a opificio (n. 19621.1/2007], risulta generato dalla soppressione dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 7.

In **Catasto Terreni di Casamassima** è stato possibile accertare quanto segue, con riferimento alla particella impegnata dall'intero lotto.

Dati identificativi: Comune di CASAMASSIMA (BA)

Foglio 11 Particella 346

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di CASAMASSIMA (BA)

Foglio 11 Particella 346

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 6.965 m^2

7.2) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE IMMOBILE NEL VENTENNIO

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO – LOTTO UNICO.

7.2.1 Premessa.

La certificazione attiene al ventennio antecedente alla data di notifica del verbale di pignoramento (*notifica del pignoramento per atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari del dì 29/11/2024, rep. n° 12400; atto trascritto il 20/12/2024 r. g. 63201 e r.p. 48113)*

Creditore pignorante:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. attesta dall'esame del certificato emesso dal Notaio **Dottor Vincenzo CALDERINI** iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6 nonché in base agli aggiornamenti eseguiti all'attualità e per il ventennio antecedente la data del pignoramento ed oltre, fino al 2000, che risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile pignorato di proprietà superficiaria di)

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'UNITA' IMMOBILIARE ***fg 11 Casamassima P.lla n° 346 sub 15 già sub 7***

ispezione dal 03/01/2000 al 09/09/2026

TRASCRIZIONE del 09/01/2002 - Registro Particolare 603 Registro Generale 704 atto di compravendita rogato dal Notaio D'AGOSTO LUIGI Repertorio 85754/20578 del 18/12/2001

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/08/2002 - Registro Particolare 24647 Registro Generale 34633 atto di compravendita rogato dal Notaio D'AGOSTO LUIGI Repertorio 86677 del 26/07/2002

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 603 del 2002

TRASCRIZIONE del 10/03/2004 - Registro Particolare 8172 Registro Generale 11683 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO per atto rogato dal Notaio D'AGOSTO LUIGI Repertorio 89417 del 03/03/2004

TRASCRIZIONE del 11/05/2004 - Registro Particolare 16485 Registro Generale 23739 FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE per atto rogato dal Notaio D'AGOSTO LUIGI Repertorio 89743 del 30/04/2004

TRASCRIZIONE del 22/06/2004 - Registro Particolare 21429 Registro Generale 31702 COMPRAVENDITA per atto rogato dal Notaio TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 16570/10045 del 18/06/2004

ANNOTAZIONE del 01/09/2004 - Registro Particolare 4359 Registro Generale 43699 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

atto Notaio D'AGOSTO LUIGI Repertorio 89443 del 08/03/2004

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2575 del 1995

TRASCRIZIONE del 06/05/2006 - Registro Particolare 16080 Registro Generale 24219 COMPRAVENDITA per atto rogato dal Notaio CASTELLANETA TERESA Repertorio 38941 del 06/04/2006

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'UNITA' IMMOBILIARE ***fg 11 Casamassima P.lla n° 346 sub 15 già sub 7***

Precisazioni:

- L'immobile Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15, in base alla nota di variazione del 02.10.2007 pratica n. ba0624007 in atti dal 02.10.2007

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

variazione di toponomastica-rst-amp-vde da deposito a opificio (n. 19621.1/2007], risulta generato dalla soppressione dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 7.

ISCRIZIONE del 26/10/2007 - Registro Particolare 12712 Registro Generale 57742 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO atto Notaio CASTELLANETA TERESA Repertorio 42739/6955 del 24/10/2007 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Piazza Salimbeni, 3 Siena, per capitale di € 300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 600.000,00, durata 15 anni , a carico di Vindò Immobiliare S.r.l. con sede in Bari C.F. 06436250721 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15 sito nel comune Casamassima (BA)

TRASCRIZIONE del 12/03/2009 - Registro Particolare 6983 Registro Generale 10043 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI BARI Repertorio 1243/2009 del 09/03/2009 a favore di Fondazione Enasarco con sede in Roma C.F. 00763810587, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15, riportato in NCT a Foglio 22 Particella 1098, riportato in NCT a Foglio 22 Particella 1100, riportato in NCT a Foglio 22 Particella 1103, riportato in NCT a Foglio 22 Particella 1106, riportato in NCT a Foglio 22 Particella 1110, riportato in NCT a Foglio 22 Particella 1108 siti nel comune Casamassìma (BA)

Annotazione n. 3899 del 05/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

TRASCRIZIONE del 09/06/2010 - Registro Particolare 18172 Registro Generale 28035 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'Ufficiale Giudiziario del TRIBUNALE DI BARI Repertorio 541 del 06/05/2010 a favore di Cozzolino Esterina Titolare Della

, a

carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15 sito nel comune Casamassima (BA)

TRASCRIZIONE del 20/12/2024 - Registro Particolare 48113 Registro Generale 63201 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO BARI Repertorio 12400 del 29/11/2024 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di . con

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria suH'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15 sito nel comune Casamassima (BA).

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'ESECUTATA

limitatamente al bene staggito

TRASCRIZIONE del 06/05/2006 - Registro Particolare 16080 Registro Generale 24219 COMPRAVENDITA per atto rogato dal Notaio CASTELLANETA TERESA Repertorio 38941 del 06/04/2006

ISCRIZIONE del 26/10/2007 - Registro Particolare 12712 Registro Generale 57742 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO atto Notaio CASTELLANETA TERESA Repertorio 42739/6955 del 24/10/2007 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Piazza Salimbeni, 3 Siena, per capitale di € 300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 600.000,00, durata 15 anni , a carico di Vindò Immobiliare S.r.l. con sede in Bari C.F. 06436250721 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15 sito nel comune Casamassima (BA)

TRASCRIZIONE del 20/12/2024 - Registro Particolare 48113 Registro Generale 63201 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO BARI Repertorio 12400 del 29/11/2024 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di con sede in Bari C.F. 06436250721 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria suH'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15 sito nel comune Casamassima (BA).

7. 3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, rilevati per il ventennio antecedente alla data del pignoramento.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***no***.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: ***no***

Atti di asservimento urbanistico: ***non noti***

Altre limitazioni d'uso: ***no***.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non dichiarate*.

Spese straordinarie di gestione immobile: *non dichiarate*.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *non dichiarate*.

8) CONSISTENZA

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Le superfici possono essere così sintetizzate (*cfr. elaborati grafici*):

superficie totale lorda a piano terra	**mq**	**588,45**
superficie totale utile netta del piano terra	**mq**	**519,35**
superficie totale utile netta del soppalco	**mq**	**410,92**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Per brevità si rimanda a quanto già precisato nella presente alle pagine nn° 8 - 9 -10 - 11 - 12- 13.

9.1.1 La determinazione del più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO con il metodo di stima analitico.

Il momento della valutazione è riferito all'attualità.

Come già precisato la durata della concessione del diritto di superficie veniva definita in 99 (novantanove) anni.

Attualmente è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà e di tanto si preciserà in seguito.

Ai fini estimativi è necessario considerare il residuale periodo di fruizione del diritto superficiario - già stabilito in convenzione complessivamente pari a 99 anni - quale periodo di durata del bene immobile capace di fornire un reddito.

La concessione del diritto di superficie scadrà il 5 settembre del 2083.

Allo stato attuale, considerando quale data il 5 settembre 2026, **sono decorsi 43 anni** (ovvero 15706 giorni consecutivi) ed il diritto di superficie **permarrà per altri cinquantasette anni esatti, ovvero 2.974 settimane e 1 giorno, ovvero 20819 giorni.**

Il più probabile valore di mercato della proprietà superficiaria dell'immobile è determinato considerando che il detto bene sia capace di produrre una annualità costante posticipata con un saggio costante pari al 4%

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

all'attualità, equivalente all'accumulazione iniziale dei rimanenti **cinquantasette anni**.

E' necessario pertanto conoscere a monte la redditività netta mensile che il bene è in grado di produrre (capacità di generare benefici monetari) e la capacità di trasformare tali benefici nel valore capitale per un tempo determinato.

L'analisi comparativa [*valutazione orientata al mercato, corrispondente al metodo di confronto di mercato*] identifica il più probabile prezzo unitario di locazione mensile del bene in esame attraverso l'esplorazione del mercato di valori di locazione di beni similari (già noto allo stimatore per esperienze dirette, attraverso i dati forniti dall' Amministrazione Comunale, da compravendite di superfici con caratteristiche similari a quelle della zona in esame o localizzate anche in aree contermini, da mediatori immobiliari questi ultimi analogamente molto attendibili, ancorché non titolari di fonti ufficiali di banche dati, dalla pubblicità legale - sito del Tribunale di Bari, dall'Agenzia delle Entrate e comunque temporalmente riferite al momento in cui occorre il giudizio di stima del bene in esame); il giudizio di valore è determinato applicando alla superficie utile netta fruibile dell'unità oggetto di stima il valore di locazione unitario, individuato nell'intervallo costituito dai canoni noti dei beni più similari a quello da valutare.

Noto il detto valore sarà possibile risalire alla redditività unitaria che il bene è in grado di fornire ed al valore di mercato che assume per il tempo determinato equivalente al valore superficiario

Il procedimento di stima è quello analitico (*metodo finanziario-valutazione orientata al reddito*) ed è rappresentato dalla capitalizzazione del reddito prodotto dalla locazione del bene immobile in esame ovvero è la

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

capacità di generare benefici monetari nonché la possibilità di convertire tali benefici nel valore capitale.

Il fondamento su cui si basa la stima analitica per **capitalizzazione dei redditi** "*risiede nell'ipotesi che, in un mercato concorrenziale, i beni immobiliari produttivi di reddito valgano per quanto rendono, ossia che il prezzo rispecchi la produttività netta dell'immobile e, precisamente, equivalga al valore di capitalizzazione, ad un appropriato saggio, dei redditi futuri dispiegati dal bene oggetto di stima* ".

Da questo discende che il reddito diviene un flusso di cassa ed è trasformabile in capitale mediante l'accumulo delle entrate future.

L'accumulo determina un valore che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene immobile in esame.

E' necessario pertanto conoscere a monte la redditività netta mensile che il bene è in grado di produrre (capacità di generare benefici monetari) e la capacità di trasformare tali benefici nel valore capitale per il tempo determinato per la proprietà superficiaria e cioè per la durata residuale di anni cinquantasette (57).

Pertanto omogeneizzando e sommando i dati di superficie totale utile netta fruibile, si ottiene:

Destinazione	**S_T netta (mq)**	**Coeff.**	**S locazione**
piano terra uso commerciale deposito	371,53	1	mq 371,53
piano terra uso deposito	147,82	0,70	mq 103,47
piano soppalco uso archivio deposito	410,92	0,80	mq 328,73
Superficie omogeneizzata totale utile netta fruibile			**mq 803,43**

L'immobile è sito all'interno dell'area commerciale del piano di insediamenti produttivi " Il Baricentro - Parco Commerciale Barese zona " a

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

nord dell'abitato di Casamassima ed è completo nella sua attuazione con tutti i servizi per lo svolgimento dell'attività in autonomia e autosufficienza correlati a un sistema viario ottimo per la piccola e grande distribuzione delle merci.

Il mercato immobiliare per la detta zona è discretamente vivace e indica l'orientamento dei canoni di locazione unitari per metro quadrato di utilizzo di moduli (capannoni) similari a quello in esame.

Il canone di locazione unitario per metro quadrato di utilizzo di moduli (capannoni) similari a quello in esame a livello di piano terra per l'uso commerciale deposito è assunto pari a €/ mq *mese 1,80.

La superficie da considerare ai fini reddituali è quella sopra riportata quale omogeneizzata totale utile netta fruibile, pari a mq 803,43 ed il canone mensile risulta essere pari a:

€/mq*mese 1,80 x mq 803,43 = €/mese 1.446,17; quello annuo pari a € 17.354,04.

L'ammontare delle deduzioni, a conti fatti, può essere contenuto nella misura annua complessiva del 25,00 % del precisato reddito lordo, pertanto le deduzioni ammontano a: €/anno (0.25 x 17.354,04) = € 4.338,51 per anno.

Il reddito netto da capitalizzare, al tasso di capitalizzazione assunto pari al 4,00 % risulta essere: RN = €/anno (17.354,04 - 4.338,51) = €/anno 13.015,53.

Il più probabile valore di superficie dell'unità immobiliare di che trattasi, limitatamente alla durata di anni 57, è pertanto pari a:

€ 13.015,53 x $(1,04^{57} - 1) / (1,035^{57} \times 0,04)$ = € 290.653,489

ed in c.t. pari a **€ 291.000,00**.

9.1.2 Il più probabile valore superficiario del bene immobile.

Immobile	S Tot netta fruibile	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
Uso commerciale deposito	**Mq 103,56**	**€ 291.000,00**	

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

9.1.3 Adeguamenti in riduzione e correzione della stima.

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	**€ 43.650,00**
accertamento di conformità e accatastamento	**€ 5.000,00**
segnalazione certificata di agibilità	**€ 1.500,00**
Totale decurtazioni	**€ 50.150,00**

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 240.850,00**

9.1.4 Prezzo a base d'asta del lotto unico.

Il prezzo base del " **LOTTO UNICO**" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni ed in c.t.**, è pari a **€ 240.850,00**.

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile conformante il LOTTO Unico è in diritto di proprietà per l'area del COMUNE DI CASAMASSIMA (CF 80012570729); è in diritto di proprietà superficiaria di) con sede in CASAMASSIMA (BA).

10.2 L'unità immobiliare è concessa in locazione.

A livello di piano terra, limitatamente alla porzione frazionata e destinata a esposizione e deposito, è concessa in locazione per uso diverso dall'abitativo al e residente in ', per una durata di 6 + 6 anni con decorrenza dal 1 gennaio 2018.

Contratto di locazione registrato a Bari il 26 gennaio 2018 al n° 1854.

La locazione è ancora in corso.

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il piano soppalco è concesso in locazione per uso diverso dall'abitativo al Sig. quale legale rappresentante della ditta

per una durata di 6 + 6 anni con decorrenza dal 1 gennaio 2018.

Contratto di locazione registrato a Bari il 26 gennaio 2018 al n° 1863.

La locazione è ancora in corso.

10.3 Il detto bene non è gravato da vincolo paesaggistico.

Il medesimo bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

10.4 Il bene non è assoggettato a procedura di espropriazione per pubblica utilità.

10.5 Il bene staggito nella propria interezza costituita dall'edificio residenziale, **ricade nella zona ZES**.

ANNOTAZIONE DELL'ESPERTO

Attualmente, sulla base della Delibera del Consiglio Comunale di Casamassima n° 68/20-10-2022 avente ad oggetto: " *Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e rimozione vincoli convenzionali all'interno dei P.E.E.P.. Approvazione criteri e schema di convenzione* " è possibile avanzare alo Comune la richiesta per ottenere la cessione pro-quota in diritto di proprietà degli immobili in ambito PIP concessi in diritto di superficie.

Il corrispettivo determinato per l'unità staggita (*Casamassima fg 11 p.lla 346 sub 15*) in riferimento ai millesimi di proprietà (82,82) è pari a **€ 12.368,56** per la trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà.

11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO UNICO

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il bene staggito è ubicato in agro di Casamassima all'interno del complesso commerciale e direzionale "Il Baricentro" con accesso dalla Strada Statale 100, tra il km 17,500 e il km 18, a nord dell'abitato.

Il lotto/capannone n° 3 è frazionato in unità modulari e l'unità staggita costituisce il modulo 6**,** nella zona centrale.

Si accede dal sistema stradale interno e il modulo è dotato di un accesso principale prospiciente a sud e uno secondario prospiciente la strada di servizio parallela nord.

L'unità staggita è conformata da un piano terra di altezza utile netta pari a m 2,71 frazionato in due parti con destinazione commerciale e deposito di superficie totale utile netta pari a mq 519,35 e da un piano soppalco di altezza utile netta variabile da m 2,60 fino a m 3,40 di superficie totale utile netta pari a mq 410,92.

La struttura di copertura costituita da travi prefabbricate triangolari determina la variazione dell'altezza interna.

La struttura portante verticale e orizzontale e la copertura sono costituiti da componenti prefabbricati, il piano soppalco ha struttura portante in acciaio indipendente dalla struttura prefabbricata del capannone.

L'unità è in discrete condizioni d'uso e necessita di verifiche approfondite con interventi manutentivi a livello di copertura.

Gli intonaci e le tinteggiature sono in buone condizioni.

La pavimentazione è costituita da listoni di legno 20 x 138 Spc Canadian Brown e da piastrelle di gres quadrate colorate, così come i rivestimenti.

Non è stata consegnata la certificazione afferente tutti gli impianti.

Il bene è distinto in **Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di Casamassima** come di seguito:

Intestazione:

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

1. **COMUNE DI CASAMASSIMA** (CF 80012570729) sede in CASAMASSIMA (BA) **Diritto di: Proprieta'** per l'area per 1/1

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	**346**	**15**			**D/1**				**€ 5.477,50**

Indirizzo: STRADA STATALE 100 n. KM 17 Piano T-1

Il lotto edificato è distinto in **Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Terreni di Casamassima** come di seguito:

Intestazione:
COMUNE DI CASAMASSIMA (CF 80012570729) sede in CASAMASSIMA (BA) **Diritto di: Proprieta'** per l'area per 1/1

Foglio	Particella	Qualità	Superficie Catastale
11	**346**	**ENTE URBANO**	**6.965**

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

1.2 Confini.

L'unità immobiliare identificata nei Servizi Catastali come sopra, fg 11 di Casamassima p.lla n° 346 sub 15 confina come segue:

a ovest con proprietà superficiaria 1/1 d

proprietario dell'area;

a est con proprietà superficiaria per 1/2 di a e proprietà superficiaria per 1/2 di e COMUNE DI CASAMASSIMA con sede in CASAMASSIMA (BA) (CF 80012570729) proprietario dell'area;

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

a nord e a sud con strada di proprietà del COMUNE DI CASAMASIMA con sede in CASAMASSIMA (BA) (CF 80012570729).

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 240.850,00**

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
Esecuzione Immobiliare n° 510/2024 del r.g.e.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.850,00.

LOTTO unico Unità immobiliare sita nel complesso commerciale e direzionale "Il Baricentro" in Casamassima (Ba) con accesso dalla Strada Statale 100, tra il km 17,500 e il km 18 - lotto/capannone n° 3 modulo 6		
Ubicazione	Casamassima - "Il Baricentro" lotto/capannone n° 3 modulo 6	
Diritto reale	**Diritto di proprietà**	
Comune di Casamassima proprietà 1/1 suolo		***Vindò Immobiliare Srl proprietà superficiaria 1/1***
Tipologia immobile e descrizione	Il bene staggito è ubicato in agro di Casamassima all'interno del complesso commerciale e direzionale "Il Baricentro" con accesso dalla Strada Statale 100, tra il km 17,500 e il km 18, a nord dell'abitato. Il lotto/capannone n° 3 è frazionato in unità modulari e l'unità staggita costituisce il modulo 6, nella zona centrale. Si accede dal sistema stradale interno e il modulo è dotato di un accesso principale prospiciente a sud e uno secondario prospiciente la strada di servizio parallela nord. L'unità staggita è conformata da un piano terra di altezza utile netta pari a m 2,71 frazionato in due parti con destinazione commerciale e deposito di superficie totale utile netta pari a mq 519,35e da un piano soppalco di altezza utile netta variabile da m 2,60 fino a m 3,40 di superficie totale utile netta pari a mq 410,92. La struttura di copertura costituita da travi prefabbricate triangolari determina la variazione dell'altezza interna. La struttura portante verticale e orizzontale e la copertura sono costituiti da componenti prefabbricati, il piano soppalco ha struttura portante in acciaio indipendente dalla struttura prefabbricata del capannone. L'unità è in discrete condizioni d'uso e necessita di verifiche approfondite con interventi manutentivi a livello di copertura. Gli intonaci e le tinteggiature sono in buone condizioni. La pavimentazione è costituita da listoni di legno 20 x 138 Spc Canadian Brown e da piastrelle di gres quadrate colorate, così come i rivestimenti. Non è stata consegnata la certificazione afferente tutti gli impianti.	
Stato conservativo	Buono	
Altri dati di descrizione	Il bene è distinto in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di Casamassima con intestazione 1. COMUNE DI CASAMASSIMA (CF 80012570729) sede in CASAMASSIMA (BA) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1 2. (CF 06436250721) sede in CASAMASSIMA (BA) Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1; foglio n° 11 p.lla 346 sub 15 cat. D/1 rendita € 5.477,50. Il suolo è distinto in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Terreni di Casamassima come ENTE URBANO superficie catastale mq 6.965. Confina a ovest con proprietà superficiaria 1/1 di	
Vendita soggetta a IVA	Si	

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

TRASCRIZIONE del 22/06/2004 - Registro Particolare 21429 Registro Generale 31702 COMPRAVENDITA per atto rogato dal Notaio TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 16570/10045 del 18/06/2004

ANNOTAZIONE del 01/09/2004 - Registro Particolare 4359 Registro Generale 43699 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

atto Noatio D'AGOSTO LUIGI Repertorio 89443 del 08/03/2004

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2575 del 1995

ISCRIZIONE del 26/10/2007 - Registro Particolare 12712 Registro Generale 57742 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO atto Notaio CASTELLANETA TERESA Repertorio 42739/6955 del 24/10/2007 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Piazza Salimbeni, 3 Siena, per capitale di € 300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 600.000,00, durata 15 anni , a carico di Vindò Immobiliare S.r.l. con sede in Bari C.F. 06436250721 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15 sito nel comune Casamassima (BA)

TRASCRIZIONE del 12/03/2009 - Registro Particolare 6983 Registro Generale 10043 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI BARI Repertorio 1243/2009 del 09/03/2009 a favore di Fondazione Enasarco con sede in Roma C.F. 00763810587, a carico di

ɔer i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15, riportato in NCT a Foglio 22 Particella 1098, riportato in NCT a Foglio 22

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Particella 1100, riportato in NCT a Foglio 22 Particella 1103, riportato in NCT a Foglio 22 Particella 1106, riportato in NCT a Foglio 22 Particella 1110, riportato in NCT a Foglio 22 Particella 1108 siti nel comune Casamassìma (BA)

Annotazione n. 3899 del 05/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 09/06/2010 - Registro Particolare 18172 Registro Generale 28035 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'Ufficiale Giudiziario del TRIBUNALE DI BARI Repertorio 541 del 06/05/2010 a favore di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15 sito nel comune Casamassima (BA)

TRASCRIZIONE del 20/12/2024 - Registro Particolare 48113 Registro Generale 63201 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO BARI Repertorio 12400 del 29/11/2024 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di con sede in Bari C.F. 06436250721 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria suH'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15 sito nel comune Casamassima (BA).

ISCRIZIONE del 26/10/2007 - Registro Particolare 12712 Registro Generale 57742 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO atto Notaio CASTELLANETA TERESA Repertorio 42739/6955 del 24/10/2007 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Piazza Salimbeni, 3 Siena, per capitale di € 300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 600.000,00, durata 15 anni , a carico di per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15 sito nel comune Casamassima (BA)

TRASCRIZIONE del 20/12/2024 - Registro Particolare 48113 Registro Generale 63201 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO BARI Repertorio 12400 del 29/11/2024 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di con per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria suH'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15 sito nel comune Casamassima (BA).

Precisazioni:

- L'immobile Foglio 11 Particella 346 Subalterno 15, in base alla nota di variazione del 02.10.2007 pratica n. ba0624007 in atti dal 02.10.2007 variazione di toponomastica-rst-amp-vde da deposito a opificio (n. 19621.1/2007], risulta generato dalla soppressione dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 346 Subalterno 7.

RIFERIMENTO ZES

La Zona Economica Speciale (ZES) Unica, istituita per favorire lo sviluppo economico e sociale nel Mezzogiorno, come previsto dal Decreto Sud del 19 settembre 2023 afferisce alle imprese che operano o che si insediano nelle regioni del Sud **per impianti produttivi** ubicati e da ubicare nella ZES unica.

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il LOTTO oggetto della procedura esecutiva immobiliare rientra nell'area ZES.

Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, con il convincimento di avere bene e fedelmente adempiuto.

Bari, settembre 2026

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Allegati

- Verbali di sopralluogo;
- Allegato n°1_Raccolta di nn 42 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Allegato n°1_Raccolta di nn 11 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Allegato n°1_Raccolta di nn 37 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Allegato n°1_Raccolta di nn 2 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- elaborato grafico n° 1;
- elaborato grafico n° 2;
- elaborato grafico n° 3;
- elaborato grafico n° 4;
- elaborato grafico n° 5;
- elaborato grafico n° 6;
- planimetria accatastamento fg 11 plla 346 sub 15;
- stralcio di mappa Casamassima fg 11_plla 346;
- elaborato planimetrico catastale del 16-11-2015;

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

- elenco subalterni catastali del 2015;
- visura storica NCEU Casamassima fg 11 plla 346 sub 15;
- visura storica NCT Casamassima fg 11 plla 346;
- elenco sintetico formalità Casamassima fg 11_plla 346_sub 7;
- elenco sintetico formalità Casamassima fg 11_plla 346_sub 15;
- elenco sintetico formalità_
- visura storica Camera di Commercio di Bari;
- accesso agli atti Comune di Casamassima_file .zip:

  [*pratica edilizia-concessione edilizia n° 85/1984; agibilità 1987; condono edilizio 1995; agibilità 1996; p. di c. 91/2007; agibilità 2007*]
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy;
- relazione: separata succinta descrizione del lotto UNICO secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- foglio riassuntivo in formato word zip degli identificativi catastali del bene periziato Lotto UNICO
- Checklist.

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d