

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento di esecuzione immobiliare
n° 274/2009 Ruolo Generale Esecuzioni
promosso da :
CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA
GROTTE – CREDITO COOPERATIVO -
contro

Giudice dell' Esecuzione:

dott. N. Magaletti

C.T.U.:

arch. Gemma Radicchio

LOTTO 2: OPIFICIO INDUSTRIALE sito in Monopoli, contrada Baione,
riportato in catasto Fabbricati al fg.5, p.lla 732 sub 2

Relazione
del Consulente Tecnico d' Ufficio

udienza : 10/10/2014

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
Contro
Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

PREMESSA

Il dott. N. Magaletti, Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 del Ruolo Generale delle Esecuzioni promosso da CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTA- Credito Cooperativo, Società Cooperativa, con sede in Castellana Grotte, alla via Roma n. 56, C.F. 003824107828, in danno di _____, con sede in Monopoli, alla Via Baione Z.I., ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando la sottoscritta arch. Gemma Radicchio, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari al n. 996 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari della categoria "dottori architetti", invitandola al giuramento di rito che si è tenuto in data 11 novembre 2009.

In data 21/10/2010 la scrivente ha depositato la relazione peritale.

Successivamente a seguito di alcune osservazioni del CTP il quale ha fatto notare che in data 04/11/2010 il Comune di Monopoli ha approvato il P.U.G. che ha modificato la tipizzazione dell'area in cui ricade l'opificio identificandola come zona "Contesti urbani consolidati per attività", la sottoscritta ha chiesto autorizzazione al G.E. per procedere con:

- il frazionamento in lotti del capannone identificato nella stima depositata come lotto 1 al fine di eseguire una nuova stima;

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTI – Credito Cooperativo
Contro
Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

- la valutazione dell' ampliamento del capannone esistente ovvero di una nuova costruzione in virtù di quanto disposto nel P.U.G. del Comune di Monopoli.

In data 15/09/2011 il G.E. ha autorizzato quanto richiesto e la relazione è stata depositata in data 27/12/2011.

In data 03/02/2012 il Consulente dell'Ufficio Tecnico del creditore precedente ha presentato alcune osservazioni in merito alla relazione depositata ed all'udienza del 13.06.2014 il G.E ha disposto una ulteriore integrazione della relazione peritale.

Pertanto la scrivente al fine di fornire gli opportuni chiarimenti ai fini della vendita ha ritenuto nella presente relazione di rinumerare i lotti che sostituiscono integralmente quelli precedentemente presentati.

Il bene riportato nell'atto di pignoramento immobiliare a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI**- Credito Cooperativo, Società Cooperativa, con sede in Castellana Grotte, alla via Roma n. 56, C.F. 003824107828, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, in data 7 aprile 2009 ai **nn. 14570/10115** in danno di:

- con sede in Monopoli, alla Via Baione Z.I.,
- è il seguente:
 - 1) Terreno in Monopoli (Ba), alla Contrada Baione Z.I. con entrostante opificio industriale in corso di realizzazione, della

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTI – Credito Cooperativo
Contro
Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

sup. catastale di mq 8.037, ivi inclusa la sup. dell'opificio;
riportato in catasto terreni al fg.5, p.lla 255 di are 56.42 e p.lla
342 di are 23.95.

Relativamente ai beni pignorati il G.E. ha affidato l'incarico di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori accertamenti così come riportato nel verbale di giuramento regolarmente effettuati ed i cui risultati sono riportati nelle pagine che seguono. (allegato 0)

Precisazione: La sottoscritta avendo accertato che il bene è costituito di fatto da un capannone industriale già realizzato e completato, composto da un deposito al piano interrato, uffici e capannone lavorazioni al piano terra, da altre unità immobiliari ed area esposizione al piano primo e dall'alloggio custode al piano secondo, ha ritenuto ai fini della vendita di frazionare il bene in lotti distinti così identificati:

lotto 1: capannone industriale con annessi uffici e servizi al piano terra identificato in catasto al Fg 5 p.lla 732 sub 1 ed area di pertinenza di 4.750,00 mq, bene di utilità comune dei vari lotti identificata in catasto al Fg 5 p.lla 732 sub 6;

lotto 2: capannone industriale con annessi uffici e servizi al piano terra e deposito al piano interrato identificato in catasto al Fg 5 p.lla 732 sub 2 ed area di pertinenza di 4.750,00 mq, bene di utilità comune dei vari lotti identificata in catasto al Fg 5 p.lla 732 sub 6;

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
 Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
 Contro
 Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

lotto 3: capannone industriale identificato in catasto al Fg 5 p.IIa 732 sub 3 ed area di pertinenza di 4.750,00 mq, bene di utilità comune dei vari lotti identificata in catasto al Fg 5 p.IIa 732 sub 6;

lotto 4: capannone industriale, unità immobiliare al piano I e terrazzo scoperto identificato in catasto al Fg 5 p.IIa 732 sub 4 ed area di pertinenza di 4.750,00 mq, bene di utilità comune dei vari lotti identificata in catasto al Fg 5 p.IIa 732 sub 6;

lotto 5: appartamento al piano secondo identificato in catasto al Fg 5 p.IIa 732 sub 5 e bene comune censito al Fg 5 p.IIa 732 sub 6.


La relazione che segue è riferita al bene indicato in premessa al n.2 ed indicato dalla scrivente come LOTTO 2.

LOTTO 2

1.1 CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI

Il bene pignorato è di proprietà della società _____, con sede in Monopoli.

1.2 PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

 La società _____ con sede in Monopoli, rappresentata dal signor _____, nato a _____, in qualità di amministratore unico acquista con atto di compravendita dai rogiti del notaio Mario TONI di Bari del 12/06/1997 rep n. 27.816 trascritto a Bari il 19/06/1997 ai nn. 20909/15973 dal signor _____ il suolo

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
Contro
Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

identificato con la p.lla 255 di are 56.42.

✚ Al signor _____ lo stesso terreno identificato con la p.lla 255 (derivante dal frazionamento della particella 246 del 18/12/1991) è pervenuto con atto di compravendita del Notaio Michele Costantini di Bari del 30/12/1991, trascritto a Bari il 16/01/1992 al n. 3725, dalla società _____, con sede in Bari, alla Via Medaglie d'Oro n. 3, iscritta nei registri della Cancelleria del Tribunale di Bari al n. 12473.

✚ Alla predetta società “ _____ ”, con sede in Bari, alla Via Medaglie d'Oro n. 3, l'originaria p.lla 67 di Ha 6.62.36, dalla quale è derivata la p.lla 246 che ha originato la p.lla 255, è pervenuta anteriormente al ventennio, con atto di compravendita del Notaio Michele Costantini di Bari del 5/02/1981, trascritto a Bari il 25/02/1981 ai nn. 6068/5316 dalla signora _____

✚ La società _____, con sede in Monopoli, rappresentata dal signor _____ in qualità di amministratore unico acquista con atto di compravendita dai rogiti del notaio Cesare CESARI di Bari del 17/04/1998 rep. n. 43.313 trascritto a Bari il 22/04/1998 ai nn. 12423/9145 dalla società “ _____ ”. _____, con sede in Monopoli, il suolo identificato con la p.lla 342 di are 23.95.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
Contro
Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

✚ Alla società “

, con sede in Monopoli, lo stesso terreno è pervenuto dalla società , con sede in Cisternino (Br), alla Via S. Quirico, 67, iscritta al Tribunale di Brindisi al n. 5842 reg. società, con atto di compravendita del Notaio Roberto Carino di Monopoli del 31/12/1997, rep. N. 91.726, trascritto a Bari il 7/01/1998 ai nn. 228/207.

✚ Alla predetta società , con sede in Cisternino (Br), l'originaria p.lla 230, che ha scaturito la p.lla 342, in seguito a frazionamento del 22/11/1989 n. 3202 è pervenuta con atto di compravendita del Notaio Michele COSTANTINI di Bari del 30/11/1989, trascritto a Bari il 12/12/1989, dalla società

, con sede in Bari, alla Via Medaglie d'Oro, 3, iscritta al Tribunale di Bari al n. 12473 reg. società.

✚ Alla predetta società ”, con sede in Bari, alla Via Medaglie d'Oro, 3 l'originaria p.lla 67 di Ha 6.62.36, dalla quale è derivata la p.lla 230 che ha originato la p.lla 342, è pervenuta anteriormente al ventennio, con atto di compravendita del Notaio Michele Costantini di Bari del 5/02/1981, trascritto a Bari il 25/02/1981 ai nn. 6068/5316 dalla signora

1.2 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
 Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
 Contro
 Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

La documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente è stata integrata dalla scrivente con la nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'immobile. (allegato 1)

2 . OPERAZIONI PERITALI

Con raccomandata del 29 settembre 2011 (allegato 2) la scrivente ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 novembre 2011.

In tale data le operazioni peritali si sono regolarmente svolte alla presenza del signor _____ amministratore della società _____, che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto di stima immobiliare. (allegato 3: verbale di sopralluogo)

3.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE

Si tratta di opificio industriale composto da un piano terra con una zona uffici ed una zona lavorazione artigianale, ed un piano interrato ad uso deposito.

L'opificio industriale, circondato da un ampio piazzale circostante in parte asfaltato ed in parte attrezzato con aiuole e fontane ornamentali, è sito nella zona industriale del Comune di Monopoli alla Contrada Baione – Z.I.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (allegato 4 : visura del 23 marzo 2010);

Comune di MONOPOLI

TABELLA 1A - CATASTO TERRENI

| DATI IDENTIFICATIVI | DATI DI | CLASSAMENTO |
|----------------------------|----------------|--------------------|
|----------------------------|----------------|--------------------|

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
 Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
 Contro
 Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

| foglio | particella | sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie Ha are ca | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
|--------|------------|-----|-------|-------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| 5 | 342 | - | - | Uliveto 3 | 23 95 | € 9,90 | € 7,42 |

TABELLA 1B - INTESTAZIONE

| Dati anagrafici | codice fiscale | Diritti e oneri reali |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| con sede in Monopoli | | (1) Proprietà per 1/1 |

Comune di MONOPOLI

TABELLA 1C - CATASTO TERRENI

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI | | CLASSAMENTO | | |
|---------------------|------------|-----|---------|-------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| foglio | particella | sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie Ha are ca | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 5 | 255 | - | - | Uliveto 3 | 56 42 | € 23,31 | € 17,48 |

TABELLA 1D - INTESTAZIONE

| Dati anagrafici | codice fiscale | Diritti e oneri reali |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| con sede in Monopoli | | (1) Proprietà per 1/1 |

Sul suddetto terreno è stato costruito dell'opificio industriale così di seguito censito al catasto fabbricati:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (*allegato 5 : visura del 16 novembre 2011*);

Comune di MONOPOLI

TABELLA 1E - CATASTO Fabbricati

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI | | CLASSAMENTO | | |
|---------------------|------------|-----|-----------------------------|------|-------------|-------------|------------|
| foglio | particella | sub | Zona Cens | Cat. | Classe | Consistenza | Rendita |
| 5 | 732 | 2 | - | D/1 | | | € 5.227,50 |
| | Indirizzo: | | Via Baione, nc Piano T- S1. | | | | |

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
 Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
 Contro
 Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

Comune di MONOPOLI

TABELLA 1E - CATASTO Fabbricati

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | |
|---------------------|------------|-----|-------------------------|----------------|-----|-------------|---------|
| foglio | particella | sub | Zona Cens | Cat. | Cla | Consistenza | Rendita |
| 5 | 732 | 6 | - | Area urbana | | 4897 mq | |
| Indirizzo: | | | Via Baione, nc Piano T- | | | | |

Le suddette unità immobiliari sono accatastate in Ditta:

TABELLA 1E - INTESTAZIONE

| Dati anagrafici | codice fiscale | Diritti e oneri reali |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| con sede in Monopoli | | (1) Proprietà per 1/1 |

COERENZE

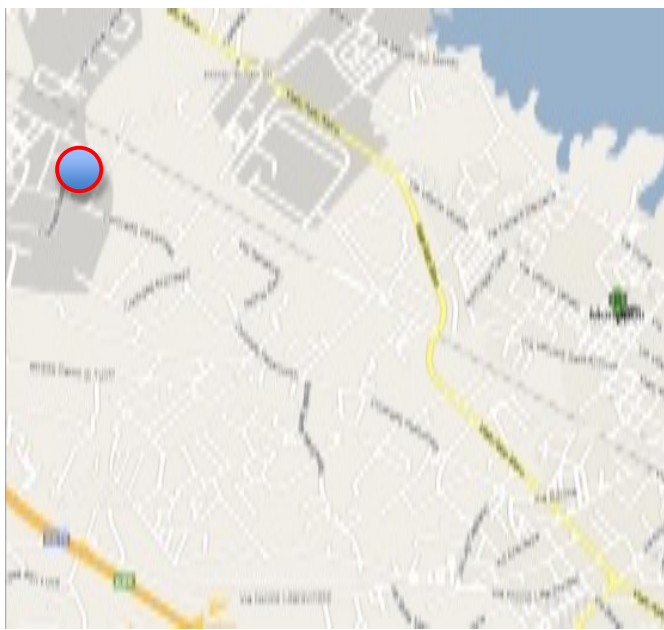
L'opificio confina con il sub 1, il sub 4 ed il sub 6. (allegato 6: elaborato planimetrico)

3.2 IDENTIFICAZIONE URBANISTICA DEL BENE

LA ZONA

L'immobile è ubicato nella zona industriale del Comune di Monopoli alla contrada Baione –Z.I., distante pochi metri dal centro abitato, corredata di tutti i servizi primari e secondari di urbanizzazione e circondato da altri edifici industriali. Si accede al fabbricato dal cancello d'ingresso su Strada Comunale Baione.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
Contro
Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti



Inquadramento urbano

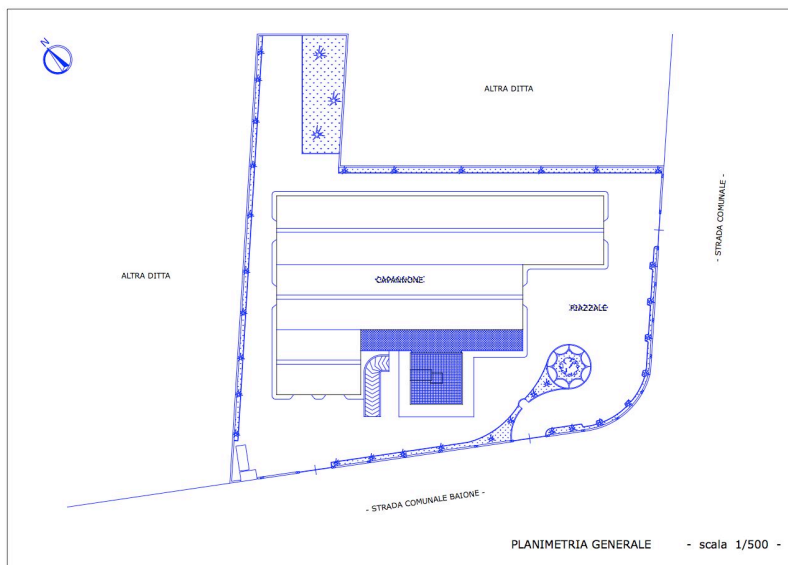
L'UNITA' IMMOBILIARE

Il lotto oggetto di stima è parte di un opificio industriale più grande con un piano interrato e tre piani fuori terra con annesso ampio piazzale circostante.

La struttura è in pilastri in c.a., le facciate si presentano in parte con intonaco bianco per esterni ed in parte rivestite con lastre di marmo bocciardato. Il capannone lavorazione al piano terra è realizzato in muratura con pannelli prefabbricati così come la copertura mentre il pavimento è in battuto di cemento. I serramenti esterni sono in anticorodal con vetri fumè, gli accessi al capannone sono costituiti da portoni in metallo. Il piazzale circostante l'immobile, adibito a parcheggio ed a zona di manovra è interamente asfaltato, è attrezzato con aiuole e fontane ornamentali.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
 Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
 Contro
 Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

Si accede ad esso da un cancello in metallo posto su Via Baione, il piazzale è interamente recintato con muretti in cls con recinzione metallica. (foto 1- foto 2- foto 3).



Planimetria Generale

L'opificio industriale è composto da uffici ed zona lavorazione al piano terra, e da un deposito al piano interrato.

Piano Interrato:

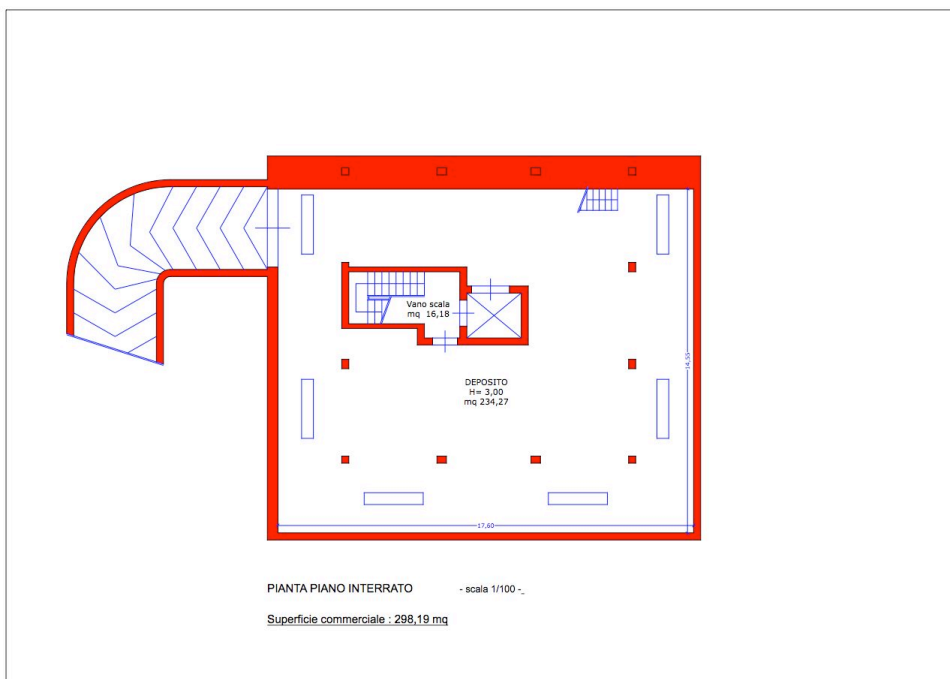
Il piano interrato è composto da un unico ampio ambiente di circa 280,00 mq destinato ad uso deposito.

Il locale è pavimentato in battuto di cemento, è illuminato dall'alto da lucernari posti al soffitto ed è fornito di impianto di illuminazione con tubazioni a vista completo di prese e punti luce posti al soffitto. (foto 4)

L'accesso al piano interrato è dall'esterno percorrendo una rampa carrabile che dall'interno del piazzale consente l'accesso al piano interrato. (foto 5)

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
 Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
 Contro
 Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

Si può raggiungere il piano anche dalla rampa di scale o dall'ascensore ubicati all'interno del corpo uffici al piano terra. Il piano interrato ha un'altezza utile di mt. 3,00.



Planimetria Piano Interrato

Piano terra:

Il piano terra è suddiviso in una zona lavorazione di superficie lorda di circa mq 490,00, con altezza media di mt. 7,00, e in una zona uffici e servizi igienici di superficie lorda di mq 155,00 con altezza interna di circa mt. 3,00.

La zona uffici è interamente pavimentata con pavimento in marmo tipo botticino con inserti rosso di Verona, le pareti interne sono intonacate al civile, finite con pittura di colore rosa chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato di colore blu scuro, gli infissi esterni e le porte di accesso sono in anticorodal con vetri esternamente oscurati. La zona uffici è composta un ufficio, un archivio, la zona lavorazione, e uno

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
Contro I
Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

spogliatoio con annessi servizi igienici. Dagli spogliatoi forniti di armadietti metallici con serratura sono raggiungibili i servizi igienici distinti per sesso. I servizi igienici sono pavimentati con piastrelle in ceramica di colore grigio, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica in tinta al pavimento per un'altezza di circa 2,10 mt. I bagni sono completi dei seguenti apparecchi igienico- sanitari in vetro- china: i sanitari ed i lavandini, tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato e sono completi di impianto idrico e di scarico (*foto 6*).

Tutti gli ambienti sono illuminati da grandi finestre o porte-finestre con affaccio sul piazzale di proprietà oscurate da tende in tessuto chiaro a pannelli; le finiture sono ottime. Il piano terra è dotato di impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce posti al soffitto e di prese con placche in materiale plastico del tipo "living", vi è l'impianto di citofono con apri-portone elettrico; inoltre vi è l'impianto di riscaldamento, l'impianto antintrusione e l'impianto telefonico.

Il piano terra, essendo libero su due lati, gode di una buona ventilazione degli ambienti garantendo un ricambio d'aria continuo; anche l'illuminazione naturale può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative.

Il capannone è realizzato con struttura portante verticale realizzata con pilastri a sezione rettangolare in c.a. e struttura portante orizzontale realizzata da travi a sezione variabile sempre in c.a.. Il solaio di

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
Contro
Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

copertura è realizzato con pannelli in c.a. prefabbricati. Il capannone presenta una pavimentazione in battuto di cemento, è dotato di impianto elettrico, impianto aria compressa ed impianto antincendio (foto 7). (piante: allegato 7; planimetrie catastali : allegato 8).

CARATTERISTICHE EDILIZIE

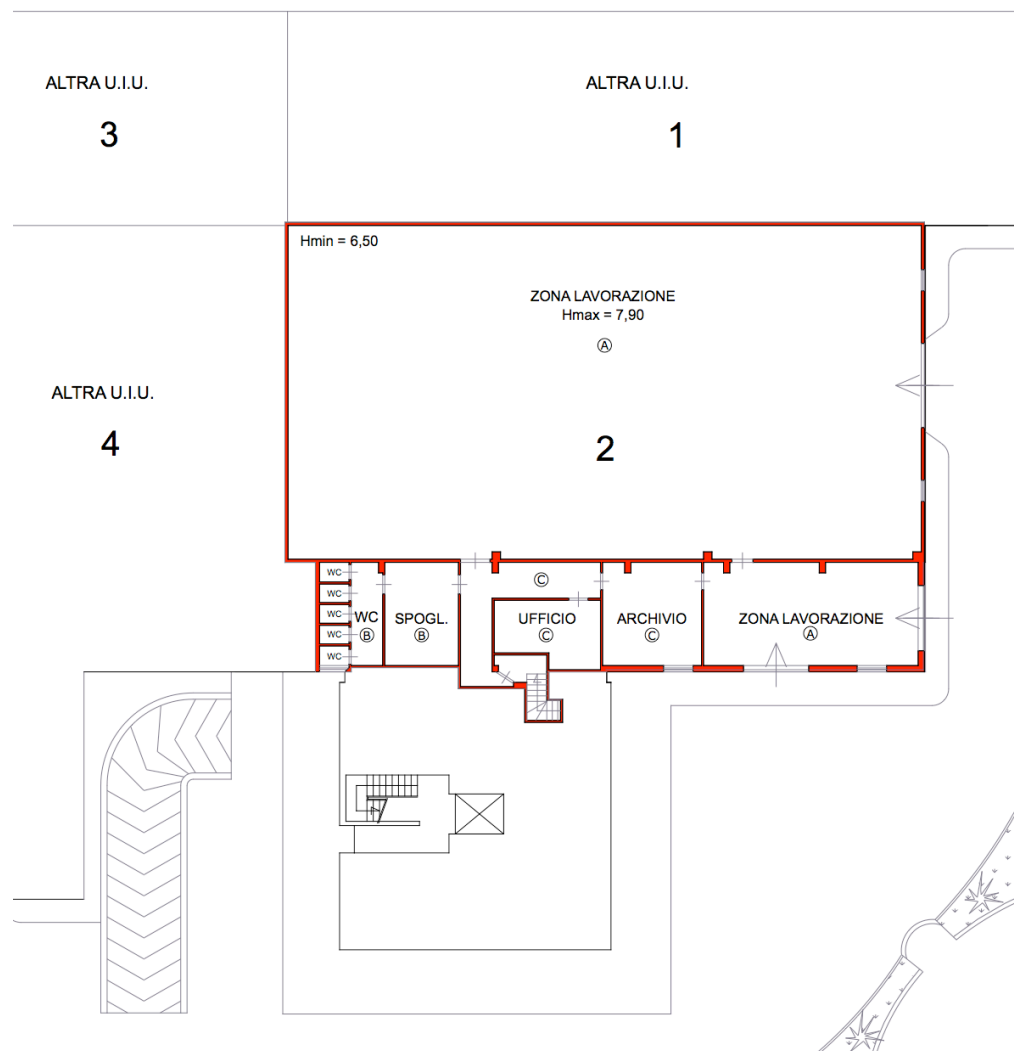
- Struttura- pilastri in c.a. e solai in laterocemento (zona uffici)
 - pilastri in c.a., solai in pannelli in c.a. prefabbricati e
 - murature in c.a. prefabbricato (capannone lavorazione)
- scale interne:c.a.
- pareti esterne: muratura
- porta di ingresso: in anticorodal
- infissi esterni: in anticorodal
- Infissi interni: porte in legno tamburato, con stipiti in legno;
- Pavimentazione interna: pavimento in battuto di cemento nel capannone lavorazione
 - pavimento in marmo tipo botticino con inserti rosso Verona ; vano servizi igienici
 - rivestimenti e pavimenti con piastrelle in ceramica;
- Tramezzature interne: muratura in mattoni;
- *Finitura*: ducotone;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Citofono: funzionante;

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
Contro
Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

- Elettrico: funzionante ;
- Gas metano: tubi in acciaio zincato;
- Idrico: sottotraccia;
- Termico: centralizzato – alimentazione a metano –con fancoil.
- Impianto antintrusione.
- Impianto antincendio funzionante



Planimetria Piano Terra

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
Contro
Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

Gli impianti presenti non hanno bisogno di nessuna manutenzione straordinaria e di adeguamento.

Occorre comunque precisare che in virtù del fatto che l'immobile oggetto di stima condivide gli impianti con i lotti 1, 3 e 4, sarà necessario, al momento della vendita, rendere autonomi i lotti mediante gli adeguamenti impiantistici richiesti dalla normativa vigente. Al momento detti lavori non sono quantificabili in quanto non sono note le caratteristiche impiantistiche delle attività industriali che saranno svolte.

Condizioni di manutenzione complessive dell'immobile: ottime.

Nel vigente P.U.G./ Strutturale del Comune di Monopoli, l'immobile e la relativa area scoperta ricadono in zona "Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare", mentre nelle previsioni urbanistiche all'art 14/P del P.U.G./ Programmatico, ricadono in zona "**Contesti urbani esistenti consolidati per l'attività**". Ciò significa che, a seguito dell'approvazione definitiva del nuovo P.U.G. del Comune di Monopoli (Bollettino Ufficiale della Regione Puglia 167 del 4/11/2010), l'area scoperta circostante il complesso industriale può essere frazionata e su di essa può essere realizzato un ampliamento dell'edificio esistente e/o una nuova edificazione. Gli indici previsti all'art. 14/P sono:

$E_f = 0,80 \text{ mq/mq}$

$H = 10,00 \text{ mt.}$

In base agli indici riportati all'art. 14 del P.U.G. l'area edificabile è pari a: $7.895 \text{ mq} \times 0,80 \text{ mq/mq} = 6.312 \text{ mq}$

con altezza massima dei fabbricati pari a metri 10.

Dove:

- 7.895 mq rappresenta l'estensione di tutto il lotto su cui è stato edificato l'opificio in oggetto;
- 0,80 è L'indice di fabbricabilità previsto espresso in mq/mq
- 6.312 mq sono i mq massimi realizzabili sul lotto in oggetto.

Considerando che sul lotto è stato già realizzato un opificio industriale che sviluppa complessivi 3.031 mq, ne deriva che i mq ancora sfruttabili sul lotto sono dati dalla differenza dei mq massimi realizzabili, meno i mq già realizzati pertanto:

$$6.312 \text{ mq} - 3.031 \text{ mq} = 3.281 \text{ mq}$$

Dall'esame del caso specifico a seguito della valutazione delle distanze minime tra i fabbricati esistenti e della distanza fra questi e i confini, secondo quanto disposto dall'art. 3/p delle NTA del Pug/Programmatico, la sagoma realizzabile in ampliamento è quella riportata nel grafico (allegato 9) con **una superficie realizzabile pari a circa 880 mq ed un'altezza massima di mt 10 per complessivi 2.640 mq sviluppatasi su tre piani.**

Come si evince dalla planimetria, l'estensione della volumetria realizzabile è ubicata in continuità con il lotto 2 rendendolo inaccessibile ed intercluso, questo fa sì che la volumetria in estensione debba essere necessariamente un ampliamento del lotto 2.

Si fa presente che secondo quanto disposto nell'art. 6/P delle NTA del P.U.G./Programmatico, ai fini della vendita, sarà necessario reperire parcheggi privati nella misura di 3 mq per ogni 10 mq di SUL e 5 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL. Ciò comporta che sarà

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
Contro
Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

necessaria la modifica dell'atto di vincolo a parcheggio allegato al titolo edilizio rilasciato al momento della costruzione del capannone originario. Di fatto gli accertamenti svolti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Monopoli hanno evidenziato che nella cartella relativa alla Concessione Edilizia prat. N. 27554 del 13/03/1998 e successive varianti non è presente alcun atto di vincolo a parcheggio ma solo una planimetria con l'indicazione dell'area da asservire. Si è riscontrato altresì l'assenza della monetizzazione per quanto riguarda lo standard dei parcheggi pubblici

Tutto ciò premesso ai fini della vendita sarà necessario eseguire un nuovo atto di asservimento a parcheggio individuando le nuove area da vincolare.

Complessivamente nell'area oggetto di stima sarà necessario asservire:

superficie SUL: 3.031 (mq costruiti) + 880 (mq in ampliamento)= 3.941 mq

- **parcheggio privato:** 3.941 mq: 10 mq x 3 mq= **1.182 mq**

- **parcheggio pubblico:** 3.941 mq: 10 mq x 5 mq= **1.970,50 mq**

ovvero monetizzare gli standard secondo le tariffe vigenti.

Standard parcheggio privato:

Poiché il capannone esistente è stato suddiviso in più lotti autonomi e trasferibili separatamente è necessario redigere un atto di vincolo a parcheggio per individuare all'interno del lotto di pertinenza tante aree asservite a parcheggio privato quanti sono i lotti individuati. Il costo dell'atto sarà di circa € 3.000,00 da ripartire tra i 4 lotti del piano terra. Dalla planimetria allegata (allegato 10) si evince che le aree asservite a vincolo a parcheggio sono:

- Lotto 1: mq 304,80;

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
Contro
Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

- Lotto 2: mq 193,50;
- Lotto 3: mq 154,50;
- Lotto 4: mq 265,20;

Si precisa altresì che nel caso in cui il lotto 2 a seguito della vendita procederà con l'ampliamento del capannone consentito dal PUG rimarrà a suo carico un nuovo atto di vincolo a parcheggio necessario per ampliare l'area da asservire a parcheggio derivata dall'ampliamento dell'immobile per un costo di circa € 2.000,00. La superficie di 264,00 mq (880 mq/ 10 mq x 3mq) necessaria per soddisfare lo standard del parcheggio privato dell'ampliamento del capannone è stata individuata all'interno del lotto come si evince dalla planimetria allegata (allegato 10).

Standard parcheggio pubblico:

Per soddisfare quanto richiesto nell'art. 6/P delle NTA del P.U.G./Programmatico sarà necessario monetizzare la superficie pari a 1.515,50 mq (3.031 mq/ 10mq x 5 mq) di parcheggio pubblico secondo le tariffe vigenti e sarà a carico dei quattro lotti al piano terra per un costo complessivo di: $1.515,50 \times 59,79 = € 90.611,75$ da ripartire in parti uguali tra i lotti di vendita del piano terra (1-2-3-4).

Inoltre, qualora il lotto 2 a seguito della vendita procederà con l'ampliamento del capannone consentito dal PUG sarà necessario monetizzare l'incremento di superficie di parcheggio pubblico secondo le tariffe vigenti.

La superficie di 440 mq (880 mq/ 10mq x 5mq) necessaria per soddisfare lo standard del parcheggio pubblico dell'ampliamento del capannone dovrà essere monetizzata secondo le tariffe vigenti e sarà completamente a carico del lotto 2 per un costo di:

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
 Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
 Contro
 Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

440 mq x 59,79€ = € 26.307,60

dove 59,79 € equivale al valore della monetizzazione stabilita dal Comune di Monopoli attualizzata al 2014.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

*Si aggiungono quindi le superfici pertinenziali trasformando la superficie rilevata in **superficie virtuale o convenzionale** applicando un coefficiente di differenziazione *K* per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.*

TABELLA 2 – Calcolo superficie convenzionale

| | Superfici e (mq) | Coefficiente di differenziazione | Superficie virtuale o convenzionale (mq) [superficie x coeff. di differ.] |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---|
| Capannone P.T. | 490,00 | 1,00 | 490,00 |
| Uffici e servizi | 155,00 | 1,00 | 155,00 |
| Deposito piano S1 | 280,00 | 0,30 | 196,00 |
| TOTALE CAPANNONE LAVORAZIONE | | | mq 841,00 |

TABELLA 3 – Superficie di ciascun ambiente:

| AMBIENTI AL P.T. | MQ |
|------------------|-----------|
| Capannone | mq 477,09 |
| Zona lavorazione | mq 49,98 |
| Archivio | mq 23,03 |
| Ufficio | mq 14,60 |

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
 Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
 Contro
 Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

| | |
|--------------------------|-----------|
| Disimpegno | mq 18,06 |
| Sottoscala | mq 2,50 |
| Spogliatoio/Bagno | mq 31,85 |
| AMBIENTI AL P.S1. | MQ |
| Deposito | mq 234,27 |

3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso industriale oggetto di stima immobiliare è stato realizzato con regolare concessione edilizia prat. N° 27.554 del 13/03/1998 e successive varianti prat. N° 11.177 dell'11/11/1998, prat. N° 23.862 del 7/12/1999 e prat. N° 14.414 del 27/12/2000. (*allegato 11*)

REGOLARITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari richiesta dalla scrivente all'Agenzia del Territorio di Bari (*allegato 8*) sono conformi alla situazione attuale.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, attualmente è occupato dalla società

, con sede in Monopoli con regolare contratto di affitto di ramo di azienda registrato in data 17/01/2006 al n° 215/2°.

Con tale contratto la società ha concesso in affitto alla società il ramo di azienda

costituito dal capannone industriale, dai macchinari e dalle attrezzature e beni mobili destinati alla produzione, fusione e lavorazione del vetro e dei cristalli, nonché alla loro commercializzazione. E' stato altresì concesso in affitto unitamente ai locali destinati ad ufficio ed esposizione al piano terra, l'appartamento del custode al piano primo e

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
 Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
 Contro
 Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

l'appartamento al secondo piano destinato ad uso foresteria. Il contratto di affitto avrà inizio il 1° gennaio 2006 e avrà durata di otto anni e mesi undici e si intenderà tacitamente rinnovato per analogo periodo per un canone di affitto di € 24.000,00 annui oltre iva. (*Allegato 12*).

5. INDICAZIONE DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'area scoperta censita in catasto al fg. 5 p.lla 732 sub 6, è un bene comune a tutti i restanti lotti che compongono l'opificio industriale oggetto di stima.

La cabina Enel censita in catasto al fg. 5 p.lla 732 sub 8 e il vano scala censito in catasto al fg. 5 p.lla 732 sub 7, sono beni comuni non censibili.

6. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nella tabella 4 è precisata l'esistenza o meno dei vincoli indicati.

TABELLA 4 - VINCOLI che resteranno a carico dell'acquirente

| | |
|--|----|
| Domande giudiziali | NO |
| Atti di asservimento | NO |
| Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge | NO |
| Regolarizzazione planimetria catastale tramite DOCFA | NO |
| Atto di vincolo a parcheggio | SI |
| Monetizzazione dei parcheggi pubblici | SI |

7. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
 Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTI – Credito Cooperativo
 Contro
 Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

TRASCRIZIONI:

n. 14570/10115 del 7/04/2009

Pignoramento immobiliare

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI, Credito Cooperativo, Società Cooperativa, con sede in Castellana Grotte, alla Via Roma n.56, C.F. 003824107828, **contro** la società _____, con sede in Monopoli, Via Baione Z.I., C.F.

gravante **sui beni:**

- Terreno in Monopoli (Ba), alla Contrada Baione Z.I., con entrostante opificio industriale in corso di realizzazione, della superficie catastale di mq 8.037, ivi inclusa la superficie dell'opificio, riportato in catasto terreni del Comune di Monopoli al fg. 5, p.lla 255 di are 56.42, e p.la 342 di are 23.95.

20909/15973; del 19/06/1997

Compravendita

Atto del Notaio Mario TONI di Bari del 12/06/1997 **a favore** della società _____, con sede in Monopoli, Via Baione Z.I., C.F. _____, ; **contro** il signor _____

del bene: suolo sito nel Comune di Monopoli, contrada Baione Z.I., identificata in catasto al fg. 5, p.la 255 di are 56.42.

12423/9145; del 22/04/1998

Compravendita

Atto del Notaio Cesare CESARI di Bari del 17/04/1998 rep. N. 43312 **a favore** della società _____ con sede in Monopoli, Via Baione Z.I., C.F. _____, **contro** la società _____, con sede in Monopoli **del**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTI – Credito Cooperativo
Contro
Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

bene: suolo sito nel Comune di Monopoli, contrada Baione Z.I.,
identificato in catasto al fg. 5, p.lla 342 di are 23.95.

ISCRIZIONI:

16390/3821; del 12/5/1999

Ipoteca

Per complessivi € 1.342.787,94 , a **favore** di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI, Credito Cooperativo, Società Cooperativa, con sede in Castellana Grotte, alla Via Roma n.56, C.F. 003824107828, **contro** la società con sede in Monopoli, Via Baione Z.I., C.F. nascente da atto di mutuo per € 671.393,97 della durata di dieci anni gravante **sul bene:** Terreno in Monopoli (Ba), alla Contrada Baione Z.I., con entrostante opificio industriale in corso di realizzazione, della superficie catastale di mq 8.037, ivi inclusa la superficie dell'opificio, riportato in catasto terreni del Comune di Monopoli al fg. 5, p.lla 255 di are 56.42, e p.lla 342 di are 23.95.

Iscrizione annotata in data 7 giugno 2005 al n. 29065/3940, a seguito di atto di rinegoziazione di mutuo ipotecario

44029/9548; del 3/09/2004

Ipoteca

Per complessivi € 800.000,00, a **favore** di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI, Credito Cooperativo, Società Cooperativa, con sede in Castellana Grotte, alla Via Roma n.56, C.F. 003824107828, **contro** la società , con sede in Monopoli, Via Baione Z.I., C.F. , nascente da atto di mutuo per € 400.000,00 della durata di venti anni gravante **sul bene:** -
- Terreno in Monopoli (Ba), alla Contrada Baione Z.I., con entrostante

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
 Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
 Contro
 Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

opificio industriale in corso di realizzazione, della superficie catastale di mq 8.037, ivi inclusa la superficie dell'opificio, riportato in catasto terreni del Comune di Monopoli al fg. 5, p..lla 255 di are 56.42, e p.lla 342 di are 23.95.

28642/7164; del 3/06/2005

Ipoteca legale

Per complessivi € 47.548,26 , a **favore** della S.ES.I.T. PUGLIA S.p.A., con sede in Bari, corso A. De Gasperi n. 292/D, **contro** la società , con sede in Monopoli, Via Baione Z.I., C.F. , gravante **sul bene:**

- Terreno in Monopoli (Ba), alla Contrada Baione Z.I., con entrostante opificio industriale in corso di realizzazione, della superficie catastale di mq 8.037, ivi inclusa la superficie dell'opificio, riportato in catasto terreni del Comune di Monopoli al fg. 5, p..lla 255 di are 56.42, e p.lla 342 di are 23.95.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Tabella 6 – Altre informazioni per l'acquirente

| | |
|---|-------|
| Importo mensile spese condominiali ordinarie | ===== |
| Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute | ===== |
| Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia | ===== |
| Eventuali cause in corso | ===== |

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

METODOLOGIA DI STIMA

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione e misura dell'immobile; a valutarne il relativo stato di conservazione; a verificare la regolarità edilizia.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
 Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
 Contro
 Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.E. , la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto per il fabbricato dei seguenti fattori: ubicazione, piano (in assenza di ascensore) , età e qualità dell'edificio, orientamento, luminosità, forma dei vani, funzionalità, stato di manutenzione e valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione , regolarità edilizia e catastale.

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima presso :

- agenzie di intermediazione ; studi notarili ; mediatori ;

Consultando :

- il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari ;
- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio

e analizzando la distribuzione dei prezzi di mercato per alcuni casi di compravendita nel circondario, si è giunti al valore riportato nella tabella 7 ottenuto con gli opportuni correttivi in funzione delle peculiarità oggettive del bene stimato :

Tabella 7 - VALORE STIMATO IMMOBILE PIGNORATO

| | LOTTO 2 | mq. | €/ mq | Valore € |
|--|-------------------------------------|---------------|--------------|-----------------------|
| | CAPANNONE INDUSTRIALE Piano Terra | 490,00 | € 1.200,00 | € 588.000,00 |
| | UFFICI E SERVIZI Piano Terra | 155,00 | € 1.500,00 | € 232.500,00 |
| | DEPOSITO Piano S1 | 196,00 | € 1.000,00 | € 196.000,00 |
| | Area urbana edificabile Piano Terra | 2.640 | € 15,00 | € 39.600,00 |
| | TOTALE | | | € 1.056.100,00 |

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
 Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
 Contro
 Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

Al valore del bene è necessario decurtare le spese necessarie per gli atti di vincolo a parcheggio e per la monetizzazione del parcheggio pubblico che corrispondono a:

| | |
|---|--------------------|
| - quota parte atto di vincolo a parcheggio: | € 750,00 |
| - atto di vincolo a parcheggio in seguito all' ampliamento: | € 2.000,00 |
| - quota parte monetizzazione del parcheggio pubblico | € 22.652,94 |
| - monetizzazione parcheggio pubblico per l'ampliamento: | € 26.307,60 |
| TOTALE: | € 51.710,54 |

VALORE LOTTO 2:

Tabella 7a - VALORE STIMATO IMMOBILE PIGNORATO

| LOTTO 2 | Valore € |
|--------------------|-----------------------|
| Valore di mercato | € 1.056.100,00 |
| Spese da detrarre: | € 51.710,54 |
| TOTALE | € 1.004.389,00 |

9. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 28 pagine (escluso la copertina), n.7 fotografie e gli allegati, elencati qui di seguito, ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

ELENCO ALLEGATI

| | |
|---|--|
| 0 | Verbale Di Giuramento |
| 1 | Nota Trascrizione Compravendita |
| 2 | Copia raccomandata inizio operazioni peritali del 29/09/2011 |
| 3 | Verbale di sopralluogo |
| 4 | Visura catastale del 23/03/2010 |

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 R. Gen. Esec.
Promosso da C.R.A. DI CASTELLANA GROTTA – Credito Cooperativo
Contro
Giudice dell'Esecuzione N. Magaletti

| | |
|----|--|
| 5 | Visura catastale aggiornata |
| 6 | Elaborato Planimetrico- Estratto di Mappa |
| 7 | Piante Opificio Industriale |
| 8 | Planimetrie catastali |
| 9 | Planimetria con individuazione area ampliamento |
| 10 | Planimetria aree da destinare a parcheggio privato |
| 11 | Copia Concessioni Edilizie |
| 12 | Copia Contratto di Affitto |
| 13 | Documentazione fotografica |

La relazione con i rilievi fotografici e gli allegati e copia della stessa epurata delle generalità dei debitori vengono depositate in cancelleria unitamente alla certificazione ipocatastale ritirata all'udienza di giuramento ed a n° 1 cd contenente: le relazioni, la pianta e le fotografie dell'immobile.

Bari, 18 settembre 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Gemma Radicchio

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° **274/2009**

Del Ruolo Generale Esecuzioni

***CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA
GROTTE – CREDITO COOPERATIVO -***
contro

Giudice dell'Esecuzione :

dott.^{ssa} R. SIMONE

C.T.U. :

arch. Gemma Radicchio

***Integrazione alla Relazione
del Consulente Tecnico d'Ufficio***

lotto 2

PREMESSA

Il dott. N. Magaletti, Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2009 del Ruolo Generale delle Esecuzioni promosso da CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTES- Credito Cooperativo, Società Cooperativa, con sede in Castellana Grotte, alla via Roma n. 56, C.F. 003824107828, in danno di _____, con sede in Monopoli, alla Via Baione Z.I., ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando la sottoscritta arch. Gemma Radicchio, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari al n. 996 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari della categoria "dottori architetti", invitandola al giuramento di rito che si è tenuto in data 11 novembre 2009. In data 21/10/2010 la scrivente ha depositato la relazione peritale. Successivamente a seguito di alcune osservazioni del CTP, la sottoscritta ha chiesto autorizzazione al G.E. per procedere con:

- il frazionamento in lotti del capannone identificato nella stima depositata come lotto 1 al fine di eseguire una nuova stima;
- la valutazione dell'ampliamento del capannone esistente ovvero di una nuova costruzione in virtù di quanto disposto nel P.U.G. del Comune di Monopoli.

In data 15/09/2011 il G.E. ha autorizzato quanto richiesto e la relazione è stata depositata in data 27/12/2011.

In data 09/12/2014 il Consulente dell'Ufficio Tecnico del creditore procedente ha richiesto la quantificazione del costo degli impianti per rendere autonomi i singoli lotti ed all'udienza del 12.12.2014 il G.E ha disposto una ulteriore integrazione della relazione peritale.

In data 12/04/2017 il professionista delegato alla vendita dott. V. D'Ecclesis ha chiesto l'autorizzazione al frazionamento ed al successivo accatastamento dell'area oggetto di ampliamento ed in data 07/09/2017 ha comunicato alla scrivente a mezzo pec l'autorizzazione del G.E. Dott. ^{ssa} R. SIMONE

Il bene riportato nell'atto di pignoramento immobiliare a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTES- Credito Cooperativo, Società Cooperativa**, con sede in Castellana Grotte, alla via Roma n. 56, C.F. 003824107828, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari,

in data 7 aprile 2009 ai nn. **14570/10115** in danno di:

- , con sede in Monopoli, alla Via Baione Z.I., è il seguente:

1) *Terreno in Monopoli (Ba), alla Contrada Baione Z.I. con entrostante opificio industriale in corso di realizzazione, della sup. catastale di mq 8.037, ivi inclusa la sup. dell'opificio; riportato in catasto terreni al fg.5, p.lla 255 di are 56.42 e p.lla 342 di are 23.95.*

La sottoscritta, ha ritenuto ai fini della vendita, di frazionare il bene in lotti distinti così identificati:

lotto 1: capannone industriale con annessi uffici e servizi al piano terra identificato in catasto al Fg 5 p.lla 732 sub 1 ed area di pertinenza di 4.750,00 mq, bene di utilità comune dei vari lotti identificata in catasto al Fg 5 p.lla 732 sub 6;

lotto 2: capannone industriale con annessi uffici e servizi al piano terra e deposito al piano interrato identificato in catasto al Fg 5 p.lla 732 sub 2 ed area di pertinenza di 4.750,00 mq, bene di utilità comune dei vari lotti identificata in catasto al Fg 5 p.lla 732 sub 6;

lotto 3: capannone industriale identificato in catasto al Fg 5 p.lla 732 sub 3 ed area di pertinenza di 4.750,00 mq, bene di utilità comune dei vari lotti identificata in catasto al Fg 5 p.lla 732 sub 6;

lotto 4: capannone industriale, unità immobiliare al piano I e terrazzo scoperto identificato in catasto al Fg 5 p.lla 732 sub 4 ed area di pertinenza di 4.750,00 mq, bene di utilità comune dei vari lotti identificata in catasto al Fg 5 p.lla 732 sub 6;

lotto 5: appartamento al piano secondo identificato in catasto al Fg 5 p.lla 732 sub 5 e bene comune censito al Fg 5 p.lla 732 sub 6 .

La relazione che segue è relativa al frazionamento di una porzione dell'area complessiva sulla quale può essere realizzato un ampliamento dell'edificio esistente ed al contestuale adeguamento della relazione identificata con LOTTO 2

LOTTO 2

1.1 CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI

Il bene pignorato è di proprietà della società _____ con sede in Monopoli.

1.2 PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

✚ La società _____ con sede in Monopoli, rappresentata dal signor _____, in qualità di amministratore unico acquista con atto di compravendita dai rogiti del notaio Mario TONI di Bari del 12/06/1997 rep n. 27.816 trascritto a Bari il 19/06/1997 ai nn. 20909/15973 dal signor _____ il suolo identificato con la p.lla 255 di are 56.42.

✚ Al signor _____ lo stesso terreno identificato con la p.lla 255 (derivante dal frazionamento della particella 246 del 18/12/1991) è pervenuto con atto di compravendita del Notaio Michele Costantini di Bari del 30/12/1991, trascritto a Bari il 16/01/1992 al n. 3725, dalla società “ _____ on sede in Bari, alla Via Medaglie d’Oro n. 3, iscritta nei registri della Cancelleria del Tribunale di Bari al n. 12473.

✚ Alla predetta società _____, con sede in Bari, alla Via Medaglie d’Oro n. 3, l’originaria p.lla 67 di Ha 6.62.36, dalla quale è derivata la p.lla 246 che ha originato la p.lla 255, è pervenuta anteriormente al ventennio, con atto di compravendita del Notaio Michele Costantini di Bari del 5/02/1981, trascritto a Bari il 25/02/1981 ai nn. 6068/5316 dalla signora _____

✚ La società _____, con sede in Monopoli, rappresentata dal signor _____, in qualità di amministratore unico acquista con atto di compravendita dai rogiti del notaio Cesare CESARI di Bari del 17/04/1998 rep. n. 43.313 trascritto a Bari il 22/04/1998 ai nn. 12423/9145 dalla società “ _____, con sede in Monopoli, il suolo identificato con la p.lla 342 di are 23.95.

✚ Alla società “ _____”, con sede in Monopoli, lo stesso terreno è pervenuto dalla società “ _____”, con sede in Cisternino (Br), alla Via S. Quirico, 67, iscritta al Tribunale di Brindisi al n. 5842 reg. società, con atto di compravendita del Notaio Roberto Carino di Monopoli del 31/12/1997, rep. N. 91.726, trascritto a Bari il 7/01/1998 ai nn. 228/207.

✚ Alla predetta società _____, con sede in Cisternino (Br), l’originaria p.lla 230, che ha scaturito la p.lla 342, in seguito a frazionamento del 22/11/1989 n. 3202 è pervenuta con atto di compravendita del Notaio Michele COSTANTINI di Bari del 30/11/1989, trascritto a Bari il 12/12/1989,

dalla società “ .”, con sede in Bari, alla Via Medaglie d’Oro, 3, iscritta al Tribunale di Bari al n. 12473 reg. società.

✚ Alla predetta società ”, con sede in Bari, alla Via Medaglie d’Oro, 3 l’originaria p.lla 67 di Ha 6.62.36, dalla quale è derivata la p.lla 230 che ha originato la p.lla 342, è pervenuta anteriormente al ventennio, con atto di compravendita del Notaio Michele Costantini di Bari del 5/02/1981, trascritto a Bari il 25/02/1981 ai nn. 6068/5316 dalla signora

1.2 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE

La documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente è stata integrata dalla scrivente con la nota di trascrizione dell’atto di compravendita dell’immobile. (allegato 1)

2 . OPERAZIONI PERITALI

Con raccomandata del 29 settembre 2011 (allegato 2) la scrivente ha comunicato l’inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 novembre 2011.

In tale data le operazioni peritali si sono regolarmente svolte alla presenza del signor amministratore della società “ , che ha consentito l’accesso all’immobile oggetto di stima immobiliare. (allegato 3: *verbale di sopralluogo*)

3.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE

Si tratta di opificio industriale composto da un piano terra con una zona uffici ed una zona lavorazione artigianale, ed un piano interrato ad uso deposito.

L’opificio industriale, circondato da un ampio piazzale circostante in parte asfaltato ed in parte attrezzato con aiuole e fontane ornamentali, è sito nella zona industriale del Comune di Monopoli alla Contrada Baione – Z.I.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (*allegato 4 : visura del 23 marzo 2010*);

Comune di MONOPOLI

TABELLA 1A - CATASTO TERRENI

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | |
|---------------------|------------|-----|---------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|-------------|
| foglio | particella | sub | Porz | Qualità Classe | Superficie Ha are ca | Reddito Domenicale | Reddit o |
| | | | . | | | | |

| | | | | | | | |
|---|-----|---|---|-----------|-------|--------|----------------|
| | | | | | | | Agrario |
| 5 | 342 | - | - | Uliveto 3 | 23 95 | € 9,90 | € 7,42 |

TABELLA 1B - INTESTAZIONE

| Dati anagrafici | codice fiscale | Diritti e oneri reali |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|
| con sede in Monopoli | | (1) Proprietà per 1/1 |

Comune di MONOPOLI

TABELLA 1C - CATASTO TERRENI

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI | | | CLASSAMENTO | |
|----------------------------|-------------------|------------|----------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| foglio | particella | sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie Ha are ca | Reddito Domenicale | Reddit o Agrario |
| 5 | 255 | - | - | Uliveto 3 | 56 42 | € 23,31 | € 17,48 |

TABELLA 1D - INTESTAZIONE

| Dati anagrafici | codice fiscale | Diritti e oneri reali |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|
| con sede in Monopoli | | (1) Proprietà per 1/1 |

Sul suddetto terreno è stato costruito dell'opificio industriale così di seguito censito al catasto fabbricati:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (allegato 5 : visura del 16 novembre 2011);

Comune di MONOPOLI

TABELLA 1E - CATASTO Fabbricati

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI | | | CLASSAMENTO | |
|----------------------------|-------------------|------------|-----------------------------|-------------|---------------|--------------------|----------------|
| foglio | particella | sub | Zona Cens | Cat. | Classe | Consistenza | Rendita |
| 5 | 732 | 2 | - | D/1 | | | € 5.227,50 |
| | Indirizzo: | | Via Baione, nc Piano T- S1. | | | | |

Comune di MONOPOLI

TABELLA 1E - CATASTO Fabbricati

| DATI IDENTIFICATIVI | DATI DI | CLASSAMENTO |
|----------------------------|----------------|--------------------|
|----------------------------|----------------|--------------------|

| foglio | particella | sub | Zona Cens | Cat. | Cla | Consistenza | Rendita | |
|------------|------------|-------------------------|--------------|----------------|-----|-------------|---------|--|
| 5 | 732 | 6 | - | Area urbana | | 4897 mq | | |
| Indirizzo: | | Via Baione, nc Piano T- | | | | | | |

Le suddette unità immobiliari sono accatastate in Ditta:

TABELLA 1E - INTESTAZIONE

| Dati anagrafici | codice fiscale | Diritti e oneri reali |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| con sede in Monopoli | | (1) Proprietà per 1/1 |

Comune di MONOPOLI (*allegato 4 : visura del 29 novembre 2017*);

TABELLA 1E - CATASTO Fabbricati

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---------------------|------------|-------------------------|---------------------|----------------|-----|-------------|---------|--|
| foglio | particella | sub | Zona Cens | Cat. | Cla | Consistenza | Rendita | |
| 5 | 732 | 9 | - | Area urbana | | 884 mq | | |
| Indirizzo: | | Via Baione, nc Piano T- | | | | | | |

Le suddette unità immobiliari sono accatastate in Ditta:

TABELLA 1E - INTESTAZIONE

| Dati anagrafici | codice fiscale | Diritti e oneri reali |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| con sede in Monopoli | | (1) Proprietà per 1/1 |

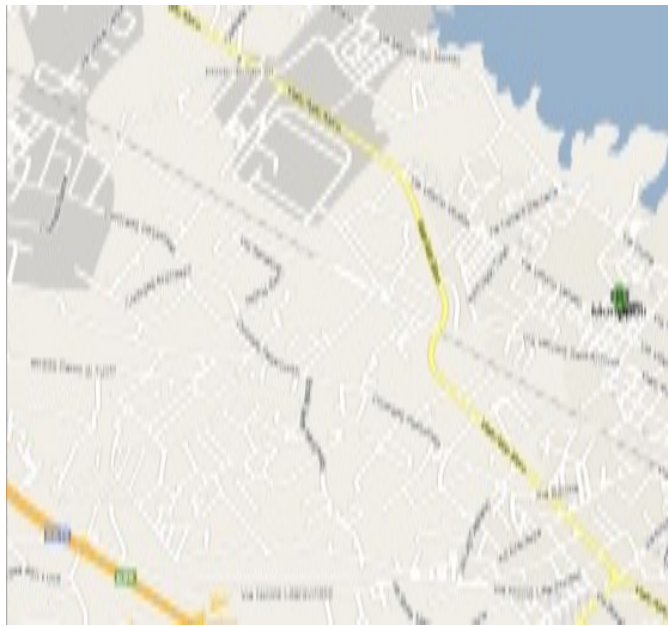
COERENZE

L'opificio confina con il sub 1, il sub 4 ed il sub 6. (*allegato 6: elaborato planimetrico*)

3.2 IDENTIFICAZIONE URBANISTICA DEL BENE

LA ZONA

L'immobile è ubicato nella zona industriale del Comune di Monopoli alla contrada Baione –Z.I., distante pochi metri dal centro abitato, corredata di tutti i servizi primari e secondari di urbanizzazione e circondato da altri edifici industriali. Si accede al fabbricato dal cancello d'ingresso su Strada Comunale Baione.



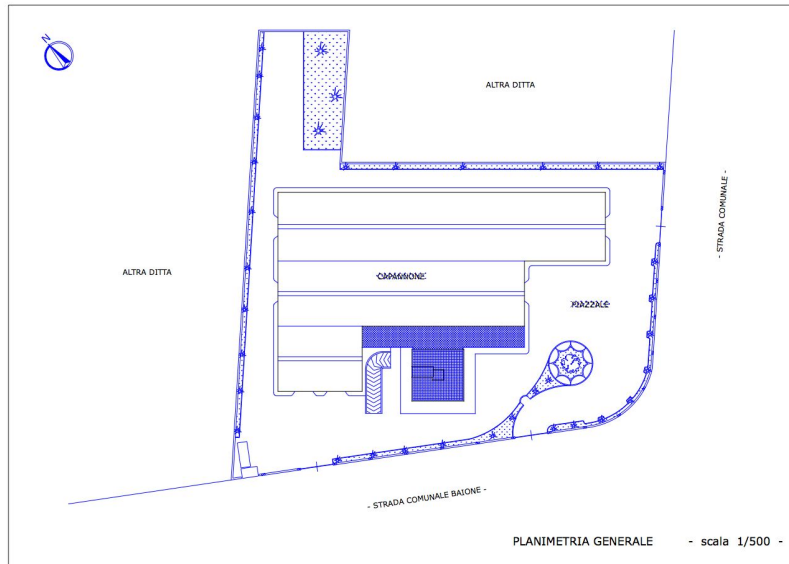
Inquadramento urbano

L'UNITA' IMMOBILIARE

Il lotto oggetto di stima è parte di un opificio industriale più grande con un piano interrato e tre piani fuori terra con annesso ampio piazzale circostante.

La struttura è in pilastri in c.a., le facciate si presentano in parte con intonaco bianco per esterni ed in parte rivestite con lastre di marmo bocciardato. Il capannone lavorazione al piano terra è realizzato in muratura con pannelli prefabbricati così come la copertura mentre il pavimento è in battuto di cemento. I serramenti esterni sono in anticorodal con vetri fumè, gli accessi al capannone sono costituiti da portoni in metallo. Il piazzale circostante l'immobile, adibito a parcheggio ed a zona di manovra è interamente asfaltato, è attrezzato con aiuole e fontane ornamentali.

Si accede ad esso da un cancello in metallo posto su Via Baione, il piazzale è interamente recintato con muretti in cls con recinzione metallica. (foto 1- foto 2- foto 3).



Planimetria Generale

L'opificio industriale è composto da uffici ed zona lavorazione al piano terra, e da un deposito al piano interrato.

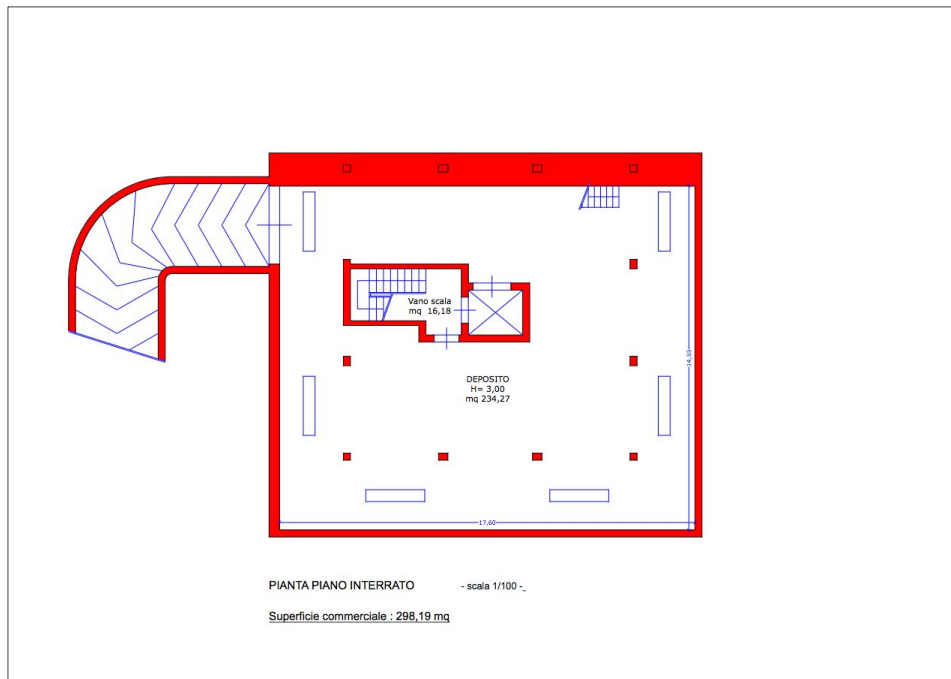
Piano Interrato:

Il piano interrato è composto da un unico ampio ambiente di circa 280,00 mq destinato ad uso deposito.

Il locale è pavimentato in battuto di cemento, è illuminato dall'alto da lucernari posti al soffitto ed è fornito di impianto di illuminazione con tubazioni a vista completo di prese e punti luce posti al soffitto. (foto 4)

L'accesso al piano interrato è dall'esterno percorrendo una rampa carrabile che dall'interno del piazzale consente l'accesso al piano interrato. (foto 5)

Si può raggiungere il piano anche dalla rampa di scale o dall'ascensore ubicati all'interno del corpo uffici al piano terra. Il piano interrato ha un'altezza utile di mt. 3,00.



Planimetria Piano Interrato

Piano terra:

Il piano terra è suddiviso in una zona lavorazione di superficie lorda di circa mq 490,00, con altezza media di mt. 7,00, e in una zona uffici e servizi igienici di superficie lorda di mq 155,00 con altezza interna di circa mt. 3,00.

La zona uffici è interamente pavimentata con pavimento in marmo tipo botticino con inserti rosso di Verona, le pareti interne sono intonacate al civile, finite con pittura di colore rosa chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato di colore blu scuro, gli infissi esterni e le porte di accesso sono in anticorodal con vetri esternamente oscurati. La zona uffici è composta un ufficio, un archivio, la zona lavorazione, e uno spogliatoio con annessi servizi igienici. Dagli spogliatoi forniti di armadietti metallici con serratura sono raggiungibili i servizi igienici distinti per sesso. I servizi igienici sono pavimentati con piastrelle in ceramica di colore grigio, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica in tinta al pavimento per un'altezza di circa 2,10 mt. I bagni sono completi dei seguenti apparecchi igienico- sanitari in vetro- china: i sanitari ed i lavandini, tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato e sono completi di impianto idrico e di scarico (*foto 6*).

Tutti gli ambienti sono illuminati da grandi finestre o porte-finestre con affaccio sul piazzale di proprietà oscurate da tende in tessuto chiaro a pannelli; le finiture sono ottime. Il piano terra è dotato di impianto

elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce posti al soffitto e di prese con placche in materiale plastico del tipo "living", vi è l'impianto di citofono con apri-portone elettrico; inoltre vi è l'impianto di riscaldamento, l'impianto antintrusione e l'impianto telefonico.

Il piano terra, essendo libero su due lati, gode di una buona ventilazione degli ambienti garantendo un ricambio d'aria continuo; anche l'illuminazione naturale può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative.

Il capannone è realizzato con struttura portante verticale realizzata con pilastri a sezione rettangolare in c.a. e struttura portante orizzontale realizzata da travi a sezione variabile sempre in c.a.. Il solaio di copertura è realizzato con pannelli in c.a. prefabbricati. Il capannone presenta una pavimentazione in battuto di cemento, è dotato di impianto elettrico, impianto aria compressa ed impianto antincendio (foto 7). (*piante: allegato 7; planimetrie catastali : allegato 8*).

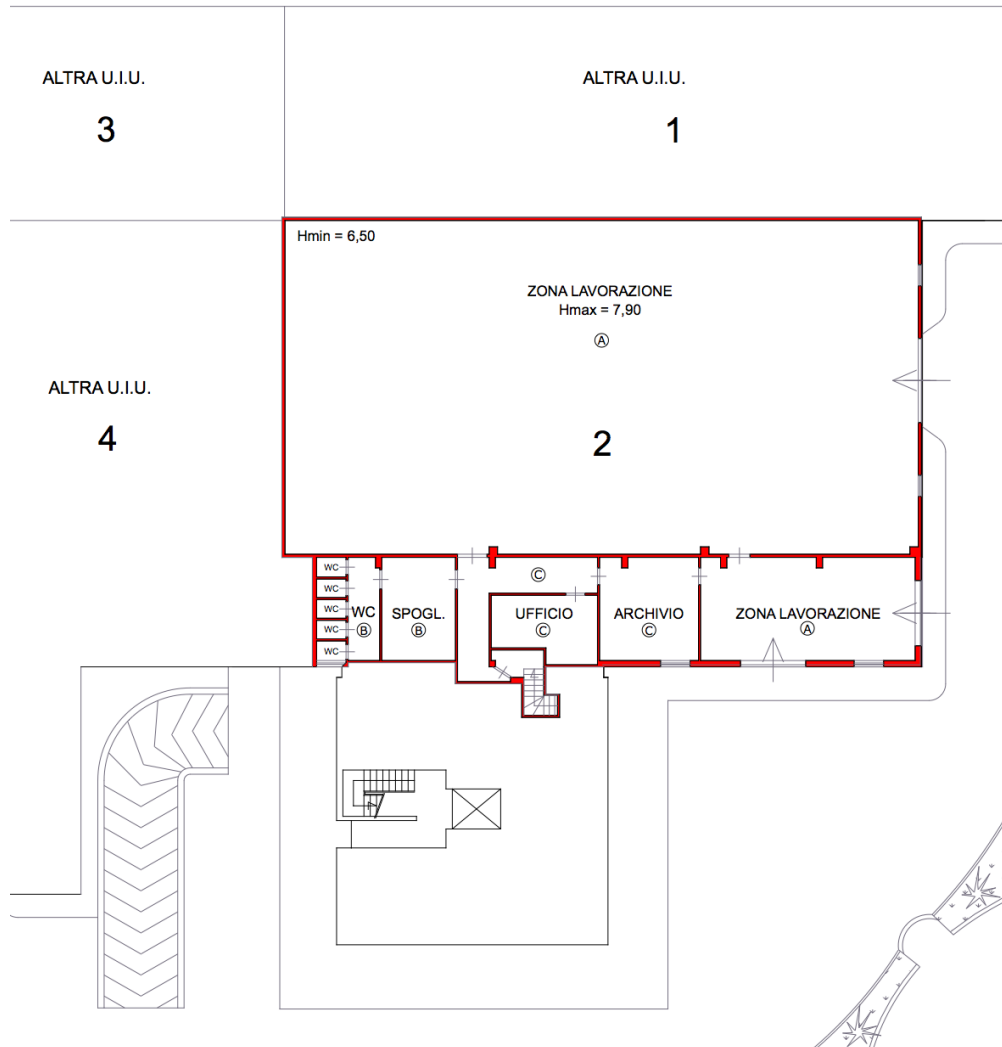
CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Struttura- pilastri in c.a. e solai in laterocemento (zona uffici)
pilastri in c.a., solai in pannelli in c.a. prefabbricati e
murature in c.a. prefabbricato (capannone lavorazione)
- scale interne:c.a.
- pareti esterne: muratura
- porta di ingresso: in anticorodal
- infissi esterni: in anticorodal
- Infissi interni: porte in legno tamburato, con stipiti in legno;
- Pavimentazione interna: pavimento in battuto di cemento nel capannone lavorazione
pavimento in marmo tipo botticino con inserti rosso Verona ;
vano servizi igienici rivestimenti e pavimenti con piastrelle in ceramica;
- Tramezzature interne: muratura in mattoni;
- *Finitura*: ducotone;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Citofono: funzionante;
- Elettrico: funzionante ;
- Gas metano: tubi in acciaio zincato;
- Idrico: sottotraccia;
- Termico: centralizzato – alimentazione a metano –con fancoil.

- Impianto antintrusione.
- Impianto antincendio funzionante



Planimetria Piano Terra

Gli impianti presenti non hanno bisogno di nessuna manutenzione straordinaria e di adeguamento.

Occorre comunque precisare che in virtù del fatto che l'immobile oggetto di stima condivide gli impianti con i lotti 1, 3 e 4, sarà necessario, al momento della vendita, rendere autonomi i lotti mediante gli adeguamenti impiantistici richiesti dalla normativa vigente. Al momento detti lavori non sono quantificabili in quanto non sono note le caratteristiche impiantistiche delle attività industriali che saranno svolte.

Condizioni di manutenzione complessive dell'immobile: ottime.

Nel vigente P.U.G./ Strutturale del Comune di Monopoli, l'immobile e la relativa area scoperta ricadono in zona "Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare", mentre nelle previsioni urbanistiche all'art 14/P del P.U.G./ Programmatico, ricadono in zona "**Contesti urbani esistenti consolidati per l'attività**". Ciò significa che, a seguito dell'approvazione definitiva del nuovo P.U.G. del Comune di Monopoli (Bollettino Ufficiale della Regione Puglia 167 del 4/11/2010), l'area scoperta circostante il complesso industriale può essere frazionata e su di essa può essere realizzato un ampliamento dell'edificio esistente e/o una nuova edificazione. Gli indici previsti all'art. 14/P sono:

$E_f = 0,80 \text{ mq/mq}$

$H = 10,00 \text{ mt.}$

In base agli indici riportati all'art. 14 del P.U.G. l'area edificabile è pari a: $7.895 \text{ mq} \times 0,80 \text{ mq/mq} = 6.312 \text{ mq}$

con altezza massima dei fabbricati pari a metri 10.

Dove:

- 7.895 mq rappresenta l'estensione di tutto il lotto su cui è stato edificato l'opificio in oggetto;
- 0,80 è l'indice di fabbricabilità previsto espresso in mq/mq
- 6.312 mq sono i mq massimi realizzabili sul lotto in oggetto.

Considerando che sul lotto è stato già realizzato un opificio industriale che sviluppa complessivi 3.031 mq, ne deriva che i mq ancora sfruttabili sul lotto sono dati dalla differenza dei mq massimi realizzabili, meno i mq già realizzati pertanto:

$6.312 \text{ mq} - 3.031 \text{ mq} = 3.281 \text{ mq}$

Dall'esame del caso specifico a seguito della valutazione delle distanze minime tra i fabbricati esistenti e della distanza fra questi e i confini, secondo quanto disposto dall'art. 3/p delle NTA del Pug/Programmatico, la sagoma realizzabile in ampliamento è quella riportata nel grafico (allegato 9) con **una superficie realizzabile pari a circa 880 mq ed un'altezza massima di mt 10 per complessivi 2.640 mq sviluppatasi su tre piani.**

Come si evince dalla planimetria, l'estensione della volumetria realizzabile è ubicata in continuità con il lotto 2 rendendolo inaccessibile ed intercluso, questo fa sì che la volumetria in estensione debba essere necessariamente un ampliamento del lotto 2.

Si fa presente che secondo quanto disposto nell'art. 6/P delle NTA del P.U.G./Programmatico, ai fini della vendita, sarà necessario reperire parcheggi privati nella misura di 3 mq per ogni 10 mq di SUL e 5 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL. Ciò comporta che sarà necessaria la modifica dell'atto di

vincolo a parcheggio allegato al titolo edilizio rilasciato al momento della costruzione del capannone originario. Di fatto gli accertamenti svolti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Monopoli hanno evidenziato che nella cartella relativa alla Concessione Edilizia prat. N. 27554 del 13/03/1998 e successive varianti non è presente alcun atto di vincolo a parcheggio ma solo una planimetria con l'indicazione dell'area da asservire. Si è riscontrato altresì l'assenza della monetizzazione per quanto riguarda lo standard dei parcheggi pubblici.

Tutto ciò premesso ai fini della vendita sarà necessario eseguire un atto di asservimento a parcheggio individuando le nuove area da vincolare.

Complessivamente nell'area oggetto di stima sarà necessario asservire:

superficie SUL: 3.031 (mq costruiti) + 880 (mq in ampliamento)= 3.941 mq

- **parcheggio privato:** 3.941 mq: 10 mq x 3 mq= **1.182 mq**

- **parcheggio pubblico:** 3.941 mq: 10 mq x 5 mq= **1.970,50 mq** ovvero monetizzare gli standard secondo le tariffe vigenti.

Standard parcheggio privato:

Poiché il capannone esistente è stato suddiviso in più lotti autonomi e trasferibili separatamente è necessario redigere un atto di vincolo a parcheggio per individuare all'interno del lotto di pertinenza tante aree asservite a parcheggio privato quanti sono i lotti individuati. Il costo dell'atto sarà di circa € 3.000,00 da ripartire tra i 4 lotti del piano terra. Dalla planimetria allegata (allegato 10) si evince che le aree asservite a vincolo a parcheggio sono:

- Lotto 1: mq 304,80;
- Lotto 2: mq 193,50;
- Lotto 3: mq 154,50;
- Lotto 4: mq 265,20;

Si precisa altresì che nel caso in cui il lotto 2 a seguito della vendita procederà con l'ampliamento del capannone consentito dal PUG rimarrà a suo carico un nuovo atto di vincolo a parcheggio necessario per ampliare l'area da asservire a parcheggio derivata dall'ampliamento dell'immobile per un costo di circa € 2.000,00. La superficie di 264,00 mq (880 mq/ 10 mq x 3mq) necessaria per soddisfare lo standard del parcheggio privato dell'ampliamento del capannone è stata individuata all'interno del lotto come si evince dalla planimetria allegata (allegato 10).

Standard parcheggio pubblico:

Per soddisfare quanto richiesto nell'art. 6/P delle NTA del P.U.G./Programmatico sarà necessario monetizzare la superficie pari a 1.515,50 mq (3.031 mq/ 10mq x 5 mq) di parcheggio pubblico secondo le tariffe vigenti e sarà a carico dei quattro lotti al piano terra per un costo complessivo di: $1.515,50 \times 59,79 = \text{€ } 90.611,75$ da ripartire in parti uguali tra i lotti di vendita del piano terra (1-2-3-4).

Inoltre, qualora il lotto 2 a seguito della vendita procederà con l'ampliamento del capannone consentito dal PUG sarà necessario monetizzare l'incremento di superficie di parcheggio pubblico secondo le tariffe vigenti.

La superficie di 440 mq (880 mq/ 10mq x 5mq) necessaria per soddisfare lo standard del parcheggio pubblico dell'ampliamento del capannone dovrà essere monetizzata secondo le tariffe vigenti e sarà completamente a carico del lotto 2 per un costo di:

440 mq x 59,79€ = € 26.307,60

dove 59,79 € equivale al valore della monetizzazione stabilita dal Comune di Monopoli attualizzata al 2014.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

*Si aggiungono quindi le superfici pertinenziali trasformando la superficie rilevata in **superficie virtuale o convenzionale** applicando un coefficiente di differenziazione K per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.*

TABELLA 2 – Calcolo superficie convenzionale

| | Superfici e (mq) | Coefficiente di differenziazione | Superficie virtuale o convenzionale (mq) [superficie x coeff. di differ.] |
|-------------------------------------|-------------------------|---|--|
| Capannone P.T. | 490,00 | 1,00 | 490,00 |
| Uffici e servizi | 155,00 | 1,00 | 155,00 |
| Deposito piano S1 | 280,00 | 0,30 | 196,00 |
| TOTALE CAPANNONE LAVORAZIONE | | | mq 841,00 |

TABELLA 3 – Superficie di ciascun ambiente:

| AMBIENTI AL P.T. | MQ |
|-------------------|-----------|
| Capannone | mq 477,09 |
| Zona lavorazione | mq 49,98 |
| Archivio | mq 23,03 |
| Ufficio | mq 14,60 |
| Disimpegno | mq 18,06 |
| Sottoscala | mq 2,50 |
| Spogliatoio/Bagno | mq 31,85 |
| AMBIENTI AL P.S1. | MQ |
| Deposito | mq 234,27 |

3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso industriale oggetto di stima immobiliare è stato realizzato con regolare concessione edilizia prat. N° 27.554 del 13/03/1998 e successive varianti prat. N° 11.177 dell'11/11/1998, prat. N° 23.862 del 7/12/1999 e prat. N° 14.414 del 27/12/2000. (*allegato 11*)

REGOLARITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari richiesta dalla scrivente all'Agenzia del Territorio di Bari (*allegato 8*) sono conformi alla situazione attuale.

Tuttavia al fine di rendere possibile il trasferimento del bene descritto nel lotto 2 è stato necessario redigere il frazionamento dell'area identificando con il sub 9 l'area del possibile ampliamento del bene. (*allegato 14*)

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, attualmente è occupato dalla società " ", con sede in Monopoli con regolare contratto di affitto di ramo di azienda registrato in data 17/01/2006 al n° 215/2°. Con tale contratto la società ha concesso in affitto alla società

il ramo di azienda costituito dal capannone industriale, dai macchinari e dalle attrezzature e beni mobili destinati alla produzione, fusione e lavorazione del vetro e dei cristalli, nonché alla loro commercializzazione. E' stato altresì concesso in affitto unitamente ai locali destinati ad ufficio ed esposizione al piano terra, l'appartamento del custode al piano primo e l'appartamento al secondo piano destinato ad uso foresteria. Il contratto di affitto avrà inizio il 1° gennaio 2006 e avrà durata di otto anni e mesi undici e si intenderà tacitamente rinnovato per analogo periodo per un canone di affitto di € 24.000,00 annui oltre iva. (*Allegato 12*).

5. INDICAZIONE DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'area scoperta censita in catasto al fg. 5 p.lla 732 sub 6, è un bene comune a tutti i restanti lotti che compongono l'opificio industriale oggetto di stima.

La cabina Enel censita in catasto al fg. 5 p.lla 732 sub 8 e il vano scala censito in catasto al fg. 5 p.lla 732 sub 7, sono beni comuni non censibili.

6. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nella tabella 4 è precisata l'esistenza o meno dei vincoli indicati.

TABELLA 4 - VINCOLI che resteranno a carico dell'acquirente

| | |
|--|----|
| Domande giudiziali | NO |
| Atti di asservimento | NO |
| Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge | NO |
| Regolarizzazione planimetria catastale tramite DOCFA | NO |
| Atto di vincolo a parcheggio | SI |
| Monetizzazione dei parcheggi pubblici | SI |

7. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI:

n. 14570/10115 del 7/04/2009

Pignoramento immobiliare

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI, Credito Cooperativo, Società Cooperativa, con sede in Castellana Grotte, alla Via Roma n.56, C.F. 003824107828, **contro** la società con sede in Monopoli, Via Baione Z.I., C.F. , gravante **sui beni:**

- Terreno in Monopoli (Ba), alla Contrada Baione Z.I., con entrostante opificio industriale in corso di realizzazione, della superficie catastale di mq 8.037, ivi inclusa la superficie dell'opificio, riportato in catasto terreni del Comune di Monopoli al fg. 5, p.la 255 di are 56.42, e p.la 342 di are 23.95.

20909/15973; del 19/06/1997

Compravendita

Atto del Notaio Mario TONI di Bari del 12/06/1997 **a favore** della società , con sede in Monopoli, Via Baione Z.I., C.F. ; **contro** il signor

del bene: suolo sito nel Comune di Monopoli, contrada Baione Z.I., identificata in catasto al fg. 5, p.la 255 di are 56.42.

12423/9145; del 22/04/1998

Compravendita

Atto del Notaio Cesare CESARI di Bari del 17/04/1998 rep. N. 43312 **a favore** della società
srl, con sede in Monopoli, Via Baione Z.I., C.F. , **contro** la società “

”, con sede in Monopoli **del bene:** suolo sito nel Comune di Monopoli, contrada
Baione Z.I., identificato in catasto al fg. 5, p.lla 342 di are 23.95.

ISCRIZIONI:

16390/3821; del 12/5/1999

Ipoteca

Per complessivi € 1.342.787,94 , a **favore** di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI,
Credito Cooperativo, Società Cooperativa, con sede in Castellana Grotte, alla Via Roma n.56, C.F.
003824107828, **contro** la società con sede in Monopoli, Via Baione Z.I., C.F.

, nascente da atto di mutuo per € 671.393,97 della durata di dieci anni gravante **sul bene:**
Terreno in Monopoli (Ba), alla Contrada Baione Z.I., con entrostante opificio industriale in corso di
realizzazione, della superficie catastale di mq 8.037, ivi inclusa la superficie dell'opificio, riportato in catasto
terreni del Comune di Monopoli al fg. 5, p.lla 255 di are 56.42, e p.lla 342 di are 23.95.

Iscrizione annotata in data 7 giugno 2005 al n. 29065/3940, a seguito di atto di rinegoziazione di mutuo
ipotecario

44029/9548; del 3/09/2004

Ipoteca

Per complessivi € 800.000,00, a **favore** di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI,
Credito Cooperativo, Società Cooperativa, con sede in Castellana Grotte, alla Via Roma n.56, C.F.
003824107828, **contro** la società , con sede in Monopoli, Via Baione Z.I., C.F.

, nascente da atto di mutuo per € 400.000,00 della durata di venti anni gravante **sul bene:** - -
Terreno in Monopoli (Ba), alla Contrada Baione Z.I., con entrostante opificio industriale in corso di
realizzazione, della superficie catastale di mq 8.037, ivi inclusa la superficie dell'opificio, riportato in catasto
terreni del Comune di Monopoli al fg. 5, p.lla 255 di are 56.42, e p.lla 342 di are 23.95.

28642/7164; del 3/06/2005

Ipoteca legale

Per complessivi € 47.548,26 , a **favore** della S.ES.I.T. PUGLIA S.p.A., con sede in Bari, corso A. De Gasperi
n. 292/D, **contro** la società con sede in Monopoli, Via Baione Z.I., C.F.

gravante **sul bene:**

- Terreno in Monopoli (Ba), alla Contrada Baione Z.I., con entrostante opificio industriale in corso di
realizzazione, della superficie catastale di mq 8.037, ivi inclusa la superficie dell'opificio, riportato in catasto
terreni del Comune di Monopoli al fg. 5, p.lla 255 di are 56.42, e p.lla 342 di are 23.95.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Tabella 6 – Altre informazioni per l'acquirente

| | |
|---|-------|
| Importo mensile spese condominiali ordinarie | ===== |
| Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute | ===== |
| Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia | ===== |
| Eventuali cause in corso | ===== |

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATOMETODOLOGIA DI STIMA

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione e misura dell'immobile; a valutarne il relativo stato di conservazione; a verificare la regolarità edilizia.

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.E. , la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto per il fabbricato dei seguenti fattori: ubicazione, piano (in assenza di ascensore) , età e qualità dell'edificio, orientamento, luminosità, forma dei vani, funzionalità, stato di manutenzione e valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione , regolarità edilizia e catastale.

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima presso :

- agenzie di intermediazione ; studi notarili ; mediatori ;

Consultando :

- il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari ;
- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio

e analizzando la distribuzione dei prezzi di mercato per alcuni casi di compravendita nel circondario, si è giunti al valore riportato nella tabella 7 ottenuto con gli opportuni correttivi in funzione delle peculiarità oggettive del bene stimato :

Tabella 7 - VALORE STIMATO IMMOBILE PIGNORATO

| | LOTTO 2 | mq. | €/ mq | Valore € |
|--|-----------------------------------|---------------|--------------|---------------------|
| | CAPANNONE INDUSTRIALE Piano Terra | 490,00 | € 1.200,00 | € 588.000,00 |
| | UFFICI E SERVIZI Piano Terra | 155,00 | € 1.500,00 | € 232.500,00 |
| | DEPOSITO Piano S1 | 196,00 | € 1.000,00 | € 196.000,00 |

| | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------|---------|-----------------------|
| | Area urbana edificabile Piano Terra | 2.640 | € 15,00 | € 39.600,00 |
| | TOTALE | | | € 1.056.100,00 |

Al valore del bene è necessario decurtare le spese necessarie per gli atti di vincolo a parcheggio e per la monetizzazione del parcheggio pubblico che corrispondono a:

| | |
|---|--------------------|
| - quota parte atto di vincolo a parcheggio: | € 750,00 |
| - atto di vincolo a parcheggio in seguito all' ampliamento: | € 2.000,00 |
| - quota parte monetizzazione del parcheggio pubblico | € 22.652,94 |
| - monetizzazione parcheggio pubblico per l'ampliamento: _____ | € 26.307,60 |
| TOTALE: | € 51.710,54 |

VALORE LOTTO 2:

Tabella 7a - VALORE STIMATO IMMOBILE PIGNORATO

| | LOTTO 2 | Valore € |
|--|--------------------|-----------------------|
| | Valore di mercato | € 1.056.100,00 |
| | Spese da detrarre: | € 51.710,54 |
| | TOTALE | € 1.004.389,00 |

9. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 28 pagine (escluso la copertina), n.7 fotografie e gli allegati, elencati qui di seguito, ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

ELENCO ALLEGATI

| | |
|---|--|
| 0 | Verbale Di Giuramento |
| 1 | Nota Trascrizione Compravendita |
| 2 | Copia raccomandata inizio operazioni peritali del 29/09/2011 |
| 3 | Verbale di sopralluogo |
| 4 | Visura catastale del 23/03/2010 |
| 5 | Visura catastale aggiornata |
| 6 | Elaborato Planimetrico- Estratto di Mappa |
| 7 | Piante Opificio Industriale |
| 8 | Planimetrie catastali |

| | |
|----|--|
| 9 | Planimetria con individuazione area ampliamento |
| 10 | Planimetria aree da destinare a parcheggio privato |
| 11 | Copia Concessioni Edilizie |
| 12 | Copia Contratto di Affitto |
| 13 | Documentazione fotografica |
| 14 | Frazionamento area edificatoria |

La relazione depositata sostituisce la precedente relazione del LOTTO 2 depositata nel 2014 mentre gli allegati restano invariati. Si aggiunge solamente l'allegato 14 contenente il frazionamento dell'area da destinare ad ampliamento.

La sottoscritta, con il deposito della relazione, ritiene di aver assolto al mandato conferitole .

Bari, 04 dicembre 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Gemma Radicchio