

**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 3: OPIFICIO INDUSTRIALE sito in Monopoli, contrada Baione,**  
**riportato in catasto Fabbricati al fg.5, p.lla 732 sub 3**

***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 GROTTI – 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 GROTTI- 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 GROTTA – 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 ed area di pertinenza di 4.750,00 mq identificati 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.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.3 ed indicato dalla scrivente come LOTTO 3.*

### **LOTTO 3**

#### **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  
\_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_, nato a  
\_\_\_\_\_, 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**

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

## 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 DELL'IMMOBILE

Si tratta di opificio industriale composto da una zona lavorazione artigianale al piano terra.

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	3	-	D/1			€ 3.200,00
	Indirizzo:		Via Baione, nc Piano T				

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 suddetta unità immobiliare è accatastata in Ditta:

#### TABELLA 1F - INTESTAZIONE

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

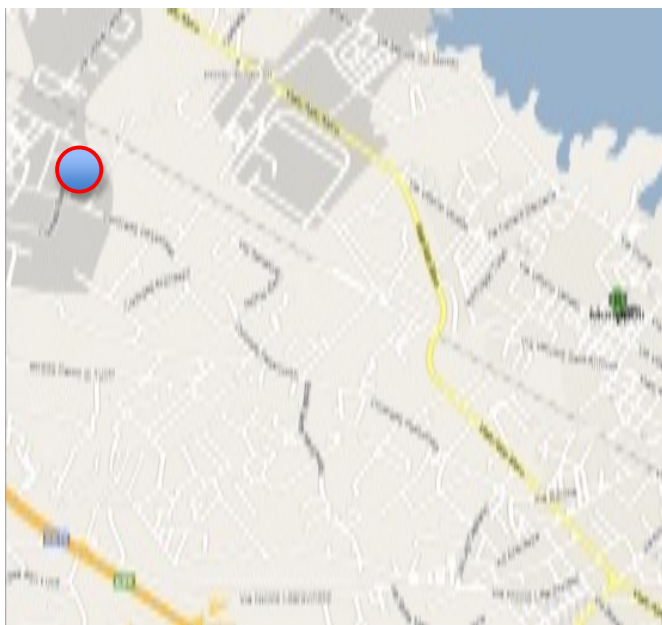
#### COERENZE

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

### 3.2 DESCRIZIONE

#### 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



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

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 Piano Terra

L'opificio industriale è composto da un'ampia zona lavorazione al piano terra che sviluppa una superficie lorda di circa mq 515,00, con altezza media di mt. 7,00.

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

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

presenta una pavimentazione in battuto di cemento, è dotato di impianto elettrico, impianto aria compressa ed impianto antincendio (foto 4). (piante: allegato 7; planimetrie catastali : allegato 8).

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.

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Struttura- pilastri in c.a., solai in pannelli in c.a. prefabbricati e murature in c.a. prefabbricato ( capannone lavorazione)
- porta di ingresso: in anticorodal
- infissi esterni: in anticorodal
- Pavimentazione interna: pavimento in battuto di cemento nel capannone lavorazione

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: funzionante ;
- Idrico: sottotraccia;
- Impianto antintrusione.
- Impianto antincendio funzionante

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

Occorre 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

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

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.

### 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.	515,00	1,00	515.00
<b>TOTALE CAPANNONE LAVORAZIONE</b>			<b>mq 515,00</b>

## **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

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

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 9*)

#### 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 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 10*).

#### 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.

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 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

Poiché il capannone esistente è stato suddiviso in più lotti autonomi e trasferibili separatamente 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 nuovo atto di asservimento a parcheggio individuando all'interno del lotto di pertinenza tante aree asservite a parcheggio privato quanti



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

sono i lotti individuati. Il costo dell'atto sarà di circa € 3.000,00 da ripartire tra i 4 lotti del piano terra.

Complessivamente nell'area oggetto di stima sarà necessario asservire:

superficie SUL: 3.031 (mq costruiti)

- **parcheggio privato:** 3.031 mq: 10 mq x 3 mq= **909,30 mq**
  - **parcheggio pubblico:** 3.031 mq: 10 mq x 5 mq= **1.515,50 mq**
- ovvero monetizzare gli standard secondo le tariffe vigenti.

Dalla planimetria allegata (allegato 11) si evince che le aree asservite a vincolo a parcheggio suddivise per i singoli lotti sono:

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

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 x 59,79 = € 90.611,75 da ripartire in parti uguali tra i lotti di vendita del piano terra (1-2-3-4).

Si precisa che: 59,79 € equivale al valore della monetizzazione stabilita dal Comune di Monopoli attualizzata al 2014.

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**TRASCRIZIONI:**

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

**n. 14570/10115 del 7/04/2009**

**Pignoramento immobiliare**

**A favore** di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTA, 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.lla 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. 04560330724,; **contro** il signor \_\_\_\_\_

**del bene:** suolo sito nel Comune di Monopoli, contrada Baione Z.I., identificata in catasto al fg. 5, p.lla 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 bene:** suolo sito nel Comune di Monopoli, contrada Baione Z.I.,

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

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

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

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.

**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.la 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.

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così

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

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**

	<b>LOTTO 3</b>	<b>mq.</b>	<b>€/ mq</b>	<b>Valore €</b>
	CAPANNONE INDUSTRIALE Piano Terra	<b>515,00</b>	€ 1.200,00	<b>€ 618.000,00</b>
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 618.000,00</b>

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

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

- quota parte monetizzazione del parcheggio pubblico      € 22.652,94  
 TOTALE:      € 23.402,94

### VALORE LOTTO 3:

Tabella 7a - VALORE STIMATO IMMOBILE PIGNORATO

	LOTTO 3	Valore €
	Valore di mercato	€ 618.000,00
	Spese da detrarre:	€ 23.402,94
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 594.597,06</b>

## 9. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 22 pagine (escluso la copertina), n.4 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	Copia Concessioni Edilizie
10	Copia Contratto di Affitto

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

11	Planimetria aree da destinare a parcheggio privato
12	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