

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: n. 279/2010 R.G.Es.

Promossa da:

**MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. con sede in Siena (C.F.
92034880523)**

Nei confronti di:

RAPPORTO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

TECNICO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

TRIBUNALE DI BARI
Dipartimento di Cancelleria
Bari, 22-9-11
LA GIUDIZIARIO
Francesco Prestia



INDICE

1. Premessa..... pg. 3

LOTTO UNICO

2. Relazione Tecnica

- 2.1 Descrizione del complesso immobiliare oggetto di stimapg 4
 - 2.1.1 Fabbricati industriali.....pg 10
 - 2.1.2 Palazzina ufficipg 13
 - 2.1.3 Alloggio del custodepg 15
 - 2.1.4 Centrali Tecnologiche e Locali di Serviziopg 16
 - 2.1.5 Aree scoperte pertinenziali.....pg 16
- 2.2 Titoli di proprietà e disponibilità degli immobili.....pg 17
- 2.3 Verifica della conformità urbanistica – Titoli autorizzativi.....pg 18
- 2.4 Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobilipg 20
- 2.5 Valutazione del complesso immobiliarepg 21

ELENCO APPENDICI E ALLEGATI

%%%%%%%%%



1. Premessa

La presente procedura trae origine dall'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (già Conservatoria dei RR.II. di Bari) in data 26 aprile 2010, nn. 19448/12711 riguardante la piena proprietà dei seguenti immobili:

- I. opificio in Modugno (BA), via Dei Gladioli n. 19, fg. 9, p.lla 251, sub 1;*
- II. abitazione in Modugno (BA), via Dei Gladioli n. 19, fg. 9, p.lla 251, sub 2.*

Il Giudice ha nominato C.T.U. lo scrivente tecnico affidandogli i quesiti peritali indicati nel verbale di giuramento del 04/03/2011.





LOTTO UNICO

Piena proprietà del Complesso industriale nel territorio di Modugno (BA), all'interno dell'Area di Sviluppo Industriale (ASI) di Bari, composto da quattro fabbricati industriali (costituiti ciascuno da piano interrato, terra e primo), da una palazzina uffici (costituita da piano rialzato, piano primo e deposito al piano interrato), dall'abitazione del custode, da locali tecnici accessori, e dalle aree esterne pertinenziali.

2. Relazione tecnica

2.1 Descrizione del complesso immobiliare oggetto di stima

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione industriale esteso su un'area della superficie complessiva catastale di 36.587 metri quadrati, sulla quale insistono fabbricati ed infrastrutture (cfr. planimetria di rilievo in App. C Tav. 1), sito in territorio di Modugno (BA), in area consortile della Zona A.S.I. di Bari; è dotato di due accessi, l'uno dalla via Dei Gladioli n. 19 per gli addetti all'amministrazione e per la clientela, l'altro su via Delle Violette per gli operai addetti alla produzione.

➤ Identificazione catastale (cfr. All.ti 1-2-3-4)

Il complesso industriale in stima è identificato presso il Catasto Fabbricati al foglio 9, p.lla 251:

- sub. 1, categoria D/1 con rendita pari ad € 147.794,47;
- sub 2, categoria A/3 con rendita pari a € 610,71.

Per quanto possa occorrere il terreno su cui insiste il complesso risulta allibrato presso il Catasto Terreni al foglio 9, p.lla 251, in partita speciale 1 "Ente Urbano" per una



superficie catastale pari a 36.587 mq.

Si segnala come presso l'Agenzia del Territorio non risulti disponibile la planimetria catastale del predetto immobile sub 1 del Fg. 9, p.lla 251, nonostante la suddetta planimetria sia stata regolarmente depositata presso l'Ufficio catastale in data 28 luglio 2000, prot. 0037848 (cfr. All. 4).

➤ Confinanti

Il complesso industriale in stima confina a nord con via delle Violette, ad est con proprietà o suoi aventi causa, a sud con Via dei Galdioli, ad ovest con proprietà o suoi aventi causa.

➤ Composizione

Il complesso industriale in stima è composto dai seguenti immobili:

- a) **una palazzina uffici** costituita da piano rialzato e primo piano, lastrico solare e deposito a piano interrato;
- b) **quattro fabbricati industriali** ciascuno articolato su tre livelli ossia piano interrato, piano terra e primo piano collegati tramite scale e montacarichi; i capannoni, a pianta rettangolare, sono disposti in batteria e comunicanti fra loro per mezzo di tre zone filtro. Al piano interrato i capannoni sono collegati fra loro mediante un tunnel carrabile esterno coperto al quale si accede mediante due rampe aventi origine l'una in prossimità dell'ingresso di via Delle Violette e l'altra in prossimità della palazzina uffici;
- c) un corpo di fabbrica isolato, con pertinenza scoperta recintata, adibito ad **alloggio del custode** e costituito dal solo piano terra oltre che dal lastrico solare;
- d) **aree esterne attrezzate**, su cui insistono i locali accessori quali guardiole, servizi tecnici e tecnologici.



Perimetrazione del complesso industriale

➤ Articolazione funzionale e distributiva

Il complesso industriale è funzionalmente articolato in un'area produttiva, costituita dai suddetti quattro corpi di fabbrica intercomunicanti ove sono collocati gli impianti ed i macchinari di produzione (tuttora in loco) ed in un'area amministrativa costituita dalla palazzina uffici; entrambe le aree sono dotate di zone pertinenziali scoperte (cfr. elaborati grafici in App. C) e di locali tecnici di servizio. Nell'area produttiva, è ubicato anche l'alloggio del custode delimitato da una recinzione metallica.

L'accesso al complesso avviene attraverso cancelli carrabili automatizzati e corredati da guardiole per il controllo dei flussi veicolari, disposti rispettivamente su via Dei Gladioli, per l'area amministrativa, e su via Delle Violette per l'area produttiva; in corrispondenza della zona d'ingresso su via delle Violette sono presenti dei pianali di

carico fronteggianti le aree di movimentazione merci, dotati di pedane di sollevamento idrauliche.

Le dotazioni impiantistiche sono di elevato standard qualitativo, sia con riferimento agli uffici che alle aree di produzione e deposito.

Degno di nota l'impianto antincendio costituito dalla stazione di pompaggio, da un sistema ramificato di idranti a colonna e a parete UNI45/UNI70 e di un sistema automatico di estinzione a pioggia tipo sprinkler, alimentato da serbatoi in acciaio inox a costituire riserva idrica antincendio.

Il piazzale esterno è in gran parte costituito da manto in conglomerato bituminoso mentre la rampa di accesso al piano interrato è in battuto di cemento con effetto "a spina di pesce". Una residuale area a verde è presente perimetralmente al lotto e davanti alla palazzina uffici ed è costituita da aiuole, siepi ed alberi sia a basso che ad alto fusto.

In corrispondenza del fronte su via dei Gladioli, immediatamente a ridosso della recinzione costituita da un muro di in cls di altezza pari a circa 2.50 m, nella fascia di rispetto stradale larga m 10, sono collocate alcune palme all'interno di aiuole (cfr. foto in App. B).

Il complesso immobiliare è allacciato alla rete idrico-fognaria consortile ed anche i piazzali esterni hanno un sistema di smaltimento delle acque di pioggia attraverso una serie di caditoie puntuali ed un circuito idraulico di collegamento e raccolta.

Seguono alcune foto che individuano gli edifici principali del complesso. Un completo repertorio fotografico è riportato in Appendice B.





Palazzina uffici



Capannoni (vista sud – est)



Capannoni (vista nord – ovest)



Alloggio del custode





2.1.1 FABBRICATI INDUSTRIALI

Descrizione

Trattasi di quattro corpi di fabbrica che rappresentano il nucleo produttivo del complesso immobiliare e sono costituiti ciascuno da piano seminterrato, piano terra e primo piano; risultano disposti in batteria e collegati fra loro, ad ogni piano, attraverso tre vani filtro in cui sono ospitati i servizi. Inoltre, ciascun corpo di fabbrica è dotato di un vano scala interno e di un montacarichi per il collegamento fra i diversi livelli; sul perimetro esterno dei corpi di fabbrica sono presenti tre scale in ferro per l'evacuazione d'emergenza.

Il piano interrato dei capannoni presenta un'altezza minima di 4.00 m ed un'altezza max di 4.70 così come il primo piano, mentre il piano terra presenta un'altezza minima di 3.80 m ed una massima di 4.25 m. Il grado di finitura interno ed esterno è buono così come lo stato manutentivo; tuttora all'interno permangono i macchinari utilizzati per il ciclo produttivo che vi si realizzava.

Strutturalmente i capannoni sono edificati in conglomerato cementizio armato, con schema statico a portale incastrato al piede, ove i pilastri in c.a.v. sono inghisati nei plinti a pozzetto in c.a. gettato in opera, mentre le travi di copertura in c.a.p. sono incernierate in testa agli stessi e su di esse s'impostano i tegoloni in c.a.p. Per le chiusure verticali esterne di compagno sono stati utilizzati pannelli in c.a.v. dello spessore di 20 cm.

I manufatti sono dotati di pavimentazione industriale e presentano buone caratteristiche aeroilluminanti, per la presenza di finestrate a nastro in corrispondenza dei corridoi scoperti presenti tra un corpo di fabbrica e l'altro e per la presenza, al primo piano, di elementi traslucidi che permettono anche illuminazione zenitale all'interno dei



capannoni. I locali adibiti a servizi igienici e spogliatoi sono rivestiti in piastrelle ceramiche mentre le scale sono rivestite in pietra.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera ed in ferro.

I sottosistemi impiantistici sono di ottimo livello, in particolare quello elettrico ed il sistema antincendio automatico di estinzione a pioggia tipo sprinkler.

All'interno sono presenti sistemi di scaffalature per il magazzinaggio e la movimentazione di materiali nonché diversi macchinari specifici per la concia, il taglio e l'assemblaggio delle pelli come pure zone adibite a falegnameria per la realizzazione dell'ossatura dei divani.

Al piano interrato del primo corpo di fabbrica è presente un deposito blindato per la conservazione delle pelli (cfr. app. C tav. 5).

In prossimità dell'ingresso di via Delle Violette, al piano terra del corpo di fabbrica ubicato più a nord sono presenti pianali di carico e scarico costituiti da piattaforme sollevabili idraulicamente.

Consistenza

I quattro fabbricati utilizzati per la fabbricazione dei divani e suddivisi per fasi produttive si sviluppano su tre livelli, piano interrato, piano terra e piano primo.

I quattro corpi di fabbrica sono collegati tramite tre zone filtro di connessione che esprimono ciascuna una superficie di circa 134 mq per piano. Inoltre, al piano interrato è presente una zona di carico merci coperta, cui si giunge tramite due rampe carrabili poste alle estremità, che sviluppa una superficie di circa 3570 mq.

Sempre al piano interrato, a corredo dei capannoni, sono presenti due locali tecnici che ospitano rispettivamente la riserva idrica e la centrale antincendio con i gruppi di pompaggio. Il seguente quadro sinottico di computo delle superfici convenzionali degli immobili è redatto utilizzando i coefficienti di ragguglio contemplati in letteratura.



Destinazione (*)	Superficie lorda [mq]	Coefficienti	Superficie commerc. [mq]
PIANO Interrato (CAP. 1-2-3-4)			
Area produttiva	7761	1	7761
Aree connettivi (servizi)	134 x 3 = 402	1	402
Totale piano interrato	8163		8.163
PIANO T (CAP. 1-2-3-4)			
Area produttiva	7813	1	7813
Aree connettivi (servizi)	134 x 3 = 402	1	402
Totale piano terra	8215		8.215
PIANO 1° (CAP. 1-2-3-4)			
Area produttiva	7813	1	7813
Aree connettivi (servizi)	134 x 3 = 402	1	402
Totale piano primo	8215		8.215
Totale Capannoni			24.593
Zona carico merci (piano Interrato)	3573	0,3	1.072
Locali tecnici (piano Interrato - centrale idrica e antincendio)	77	1	77
Guardiola all'ingresso	19	1	19
TOTALE			25.761

(*) le superfici dei vari livelli e delle varie zone (aree produttive, servizi etc.) sono considerate omogenee tra loro in quanto funzionali alla destinazione d'uso



complessiva dei fabbricati industriali in stima

La superficie omogeneizzata dei fabbricati industriali ammonta a circa mq 25.760

2.1.2 PALAZZINA UFFICI

Descrizione

Rappresenta il nucleo amministrativo del centro commerciale ed è costituito da un fabbricato isolato costituito da piano interrato, piano rialzato e primo piano collegati internamente attraverso due vani scala e due impianti ascensori.

La struttura portante è in cemento armato, realizzata mediante l'utilizzo di elementi prefabbricati quali pilastri, travi e tegoloni di copertura.

Il grado di finitura interno ed esterno è buono così come lo stato manutentivo. Le aree a piano rialzato hanno pavimentazione in gres ceramico mentre i locali adibiti a servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in ceramica smaltata. Le scale sono rivestite in pietra calcarea lucida così come i pianerottoli di riposo. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera. Gli uffici al primo piano sono controsoffittati, con sistema d'illuminazione integrato nel controsoffitto.

Il lastrico solare è rivestito di guaina bituminosa autoprotetta con scaglie di ardesia.

Tutti gli ambienti presentano buone caratteristiche aeroilluminanti, per la presenza di ampie finestrate.

I sottosistemi impiantistici sono di ottimo livello, in particolare quello elettrico ed il cablaggio degli uffici. Tutti gli uffici sono dotati di sistema puntuale di climatizzazione a pompa di calore.

Consistenza

La palazzina uffici è così articolata e distribuita:

- il piano seminterrato è adibito a deposito; l'altezza massima è di m 3,60 la



minima è di m 3,14;

- al piano terra, che presenta un'altezza massima di m 3.50 che si riduce a m 2,80 per la presenza della controsoffittatura, è ubicata la reception, la sala conferenze, le sale riunioni, gli uffici ed un open space dotato di numerose postazioni di lavoro;
- al piano primo, che presenta un'altezza massima di m 3.50 che si riduce a m 2,80 per la presenza della controsoffittatura, sono presenti alcuni uffici, due sale riunioni, un'ampia sala espositiva ed un angolo bar.
- Lastrico solare dove sono alloggiare le unità trattamento aria dei climatizzatori.

Il piano rialzato ed il primo piano sono altresì dotati di bagni dislocati nella zona nord e all'estremità ovest.

Il seguente quadro sinottico di computo delle superfici convenzionali degli immobili è redatto utilizzando i coefficienti di ragguaglio contemplati in letteratura.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficienti	Superficie commerc. [mq]
Palazzina Uffici			
Piano seminterrato	973,70	0,6	584,22
Piano rialzato	1022,60	1	1022,60
Primo piano	1022,60	1	1022,60
Lastrico solare	1022,60	0,2	204,52
Guardiola all'ingresso	19	1	19
Totale			2.852,94

La superficie omogeneizzata della "Palazzina Uffici" ammonta a circa mq 2.850



2.1.3 ALLOGGIO DEL CUSTODE

Descrizione

L'edificio denominato "Alloggio del Custode" è costituito da un abitazione a piano terra che sviluppa una superficie lorda di 97.80 mq con pertinenziale area esterna di 253 mq delimitata da recinzione realizzata in parte in acciaio e in parte in muri in cemento armato.

L'abitazione presenta un'altezza interna di 2.90 m ed è composta da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e due ripostigli. Il grado di finitura interno ed esterno è discreto così come lo stato manutentivo, si segnala la presenza di fenomeni infiltrativi localizzati nella camera da letto posta a nord.

L'immobile è dotato di pavimentazione in ceramica, porta d'ingresso metallica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio, condizionatori d'aria; le pareti esterne sono rivestite con mattoni splittati.

L'edificio presenta buone caratteristiche di esposizione ed aerazione, per la presenza di finestrate sui due lati opposti nord-sud.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia; all'interno del ripostiglio nord è presente altresì la centrale di controllo del sistema di allarme del complesso industriale.

Consistenza

L'alloggio del custode, come innanzi accennato, sviluppa una superficie lorda residenziale di 97.80 mq mentre l'area esterna pertinenziale si estende per 253 mq.

Il seguente quadro sinottico di computo delle superfici convenzionali degli immobili è redatto utilizzando i coefficienti di ragguglio contemplati in letteratura.



Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficienti	Superficie commerc. [mq]
Abitazione	97,80	1	97,80
Area esterna	253	0,18	45,54
Totale			143,34

La superficie omogeneizzata dell'alloggio del custode ammonta a circa mq 143

2.1.4 Centrali Tecnologiche e Locali di Servizio

Il complesso industriale comprende anche altri locali tecnici e di servizio (oltre quelli già computati facenti parte dei 4 fabbricati industriali) quali ad esempio la cabina ENEL di trasformazione, la cabina di decompressione gas, la centrale gruppo elettrogeno, la centrale elettrica, la centrale aria compressa. **La superficie coperta dei suddetti locali ammonta a circa 290 mq.**

2.1.5 Aree Scoperte Pertinenziali

Come già detto, le aree esterne sono in gran parte pavimentate in conglomerato bituminoso, e sviluppano una superficie complessiva pari a 27.320 mq comprendente anche le recinzioni, le aree alberate esterne e le aree di rispetto dalla sede stradale su via Dei Gladioli e su via Delle Violette.

Le aree esterne sono suddivise in due zone, separate da una recinzione in orso-grill, l'una a servizio della palazzina uffici e l'altra a servizio dell'area produttiva.

L'Area pertinenziale alla Palazzina Uffici ammonta a 5735 mq; trattasi di un'area esterna pertinenziale scoperta adibita in parte a viabilità ed in parte a parcheggi per il personale, con la presenza di piccole aiuole a verde. Perimetralmente è delimitata da muri in cemento armato e da cancelli di ingresso in acciaio tipo orso-grill.



L'Area pertinenziale dei fabbricati industriali ammonta a complessivi 21.585 mq; è delimitata perimetralmente da un muro in cemento armato, oltre che dai cancelli di ingresso in orso grill e dalla guardiola, e può a sua volta considerarsi suddivisa in due sottozone:

- una sottozona è adibita a parcheggio per i mezzi pesanti, per il parco macchine aziendale e per i mezzi privati degli operai e si estende lateralmente rispetto ai fabbricati industriali per circa 8.150 mq; a sud di tale area vi è l'alloggio del custode, delimitata da una recinzione in orso grill.
- l'altra sottozona ricomprende la restante area esterna ed è un'area prevalentemente tipizzata a spazi di manovra per i mezzi di carico/scarico merci e si sviluppa in maggior parte attorno al perimetro dei capannoni per complessivi 13.435 mq.

2.2 TITOLI DI PROPRIETÀ E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Titoli di proprietà

Gli immobili sono pervenuti a _____ in virtù di acquisto da _____, con scrittura del 07/06/2005 autenticata dal dott. Roberto CARINO, notaio in Monopoli, n. rep. 112015/30263, trascritto a Bari il 09/06/2005 ai nn. 29771/18353 (cfr. All. 5).

Si evidenzia come in tale atto viene riportata la prescrizione in base alla quale *“il suolo (su cui insiste il complesso industriale, n.d.r.) non potrà essere in tutto o in parte trasferito ad altri se non in uno con tutto o parte dell'opificio e della struttura per la cui realizzazione lo stesso suolo viene ceduto e previa autorizzazione del Consorzio (ASI di Bari, n.d.r.)”*.

Gli immobili erano pervenuti a _____ in virtù dei seguenti atti:

- 1) atto di cessione di suolo in favore della _____ per Notaio Roberto CARINO di _____



Monopoli rep. n.89418, raccolta 20038 del 04/02/1997, registrato a Bari il 10/02/1997 al n.1852/V e trascritto il 10/2/97 ai nn. 4430/3456, e successivo atto modificativo redatto sotto forma di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Domenico Damascelli di Turi rep. n.308 del 10/07/1998 e dal Notaio Roberto CARINO di Monopoli rep. n.93387 del 10/07/1998, registrato a Bari il 13/07/1998 al n.1936 ed ivi trascritto il 22/07/1997 ai nn. 23557/16744;

2) atto di cessione di suolo in favore della _____ per Notaio Roberto CARINO di Monopoli rep. n.94238, raccolta n. 21953 del 12/11/1998, registrato a Bari il 24/11/1998 al n.46770/V ed ivi trascritto il 23/11/1998 ai nn. 37004/25526;

3) atto di trasformazione societaria a rogito del Notaio Roberto CARINO di Monopoli rep. n.102722, raccolta n. 25692 del 19/03/2002, registrato a Bari il 22/03/2002 al n. 3490/A ed ivi trascritto il 08/04/2002 ai nn. 14677/10648, con il quale la

si trasformava in

Disponibilità degli immobili

Gli immobili risultano attualmente liberi e, a seguito di apposita ricerca presso l'Ufficio del registro di Bari, non risultano interessati da alcun atto di locazione o di comodato in vigore.

2.3 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA - TITOLI AUTORIZZATIVI

Il complesso industriale è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia originaria n.89/1997 del 14/11/1997;
- Concessione edilizia di variante n.137/1999 del 08/11/1999 (All. 6);
- DIA prot. n.37845 del 28/07/2000 (All. 7);
- DIA prot. n.34574 del 30/07/2002 (All. 9).

Si precisa che l'ultima DIA sopra richiamata è stata presentata dopo l'ottenimento



dell'agibilità, per legittimare opere di piccola entità consistenti nella costituzione di un vano nel capannone 2/A, nella realizzazione nell'intercapedine di strutture per sostegno abbattitori, di vasche di decantazione liquidi di produzione con relativi cunicoli di adduzione.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Modugno in data 17/01/2001 (All. 8); con esso viene attestata *“l'abitabilità (...) dell'immobile sito in Modugno al seguente indirizzo: Via Gladioli, zona A.S.I. così costituito: opificio industriale composto essenzialmente da:*

- 1) numero quattro capannoni (...) funzionalmente collegati fra loro. A piano interrato è consentito l'accesso ai detti capannoni attraverso un tunnel disposto parallelamente all'asse longitudinale del lotto con accessi mediante due rampe poste agli estremi del medesimo tunnel. Detti capannoni si articolano su tre superfici funzionali (piano interrato, piano terra e piano primo) con annessi corpi scala ascensore, spogliatoi, bagni e vani tecnici per una $Su = 9000 \cdot 3 = 27000$ mq circa;*
- 2) palazzina uffici disposta su tre livelli: interrato destinato a deposito attrezzature e ricambi ferrosi, rialzato destinato ad uffici e primo piano destinato ad uffici per una $Su = 1032 \cdot 3 = 3096$ mq circa;*
- 3) abitazione custode – $Su = 100$ mq circa;*
- 4) parti accessorie.*

Il tutto come meglio individuato e specificato negli elaborati tecnici allegati agli atti abilitativi rilasciati e/o depositati di cui sopra”.

Il complesso industriale in stima è sostanzialmente conforme ai titoli urbanistici abilitativi sopra riportati.



2.5 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalla certificazione ipocatastale prodotta in atti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in stima:

1) Trascrizione n. Reg. Gen. 19448, n. Reg. Part. 12711 del 26/04/2010

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena (C.F. 00884060526);

Contro: _____ con sede in Modugno (BA) (C.F. _____)

Descrizione: verbale di pignoramento immobili da cui trae origine la presente procedura

2) Iscrizione n. Reg. Gen. 29772, n. Reg. Part. 7415 del 09/06/2005

A favore: UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A., con sede in Verona (C.F. 03656170960);

Contro: _____ .L. con sede in Modugno (BA) (C.F. _____)

Descrizione: ipoteca volontaria;

3) Iscrizione n. Reg. Gen. 23558, n. Reg. Part. 4570 del 22/07/1998

A favore: EFIBANCA - ENTE FINANZIARIO INTERBANCARIO SOCIETA' PER AZIONI., con sede in Roma (C.F. 00697820587);

Contro: _____ . con sede in Bitonto (BA) (C.F. _____)

Descrizione: ipoteca volontaria sui terreni che hanno originato la p.lla 251 del fig. 9, Ente Urbano, su cui è stato edificato il complesso industriale;

4) Iscrizione n. Reg. Gen. 23558, n. Reg. Part. 4571 del 22/07/1998

A favore: MEDIOCREDITO DI ROMA S.P.A., con sede in Roma (C.F. _____)



01023740580);

Contro: con sede in Bitonto (BA) (C.F.

Descrizione: ipoteca volontaria ipoteca volontaria sui terreni che hanno originato la p.lla 251 del fg. 9, Ente Urbano, su cui è stato edificato il complesso industriale.

2.6. VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il valore complessivo del complesso immobiliare deriva dalla somma dei valori degli immobili in esso ricompresi ossia i fabbricati industriali, la palazzina uffici, l'alloggio del custode, le centrali tecnologiche ed i locali di servizio e le aree pertinenziali esterne; tali valori saranno stimati considerando fattori incrementali che tengono conto delle seguenti peculiarità:

- il suolo ricade in zona ASI ed è occupato da un complesso edilizio per attività industriali, dotato di reti infrastrutturali, recante accesso dai fronti nord e sud, rispettivamente da via Delle Violette e da via Dei Gladioli; trattasi di un'area con notevole valore aggiunto per dimensioni, conformazioni, accessi e buona collocazione strategica;
- il lotto presenta una recinzione perimetrale in cls; è altresì dotato di otto ampi cancelli metallici d'ingresso/uscita scorrevoli su binario per la zona produttiva e di due cancelli simili ai precedenti per la zona amministrativa; è presente un'area attrezzata a verde; la superficie pertinenziale esterna del complesso è rivestita in parte da battuto di cemento ed in parte risulta asfaltata; a contornare la recinzione ci sono alberature di medio fusto e una fascia di rispetto stradale a verde;
- gli immobili presentano un ottimo grado di finitura e di dotazioni impiantistiche.



I sottosistemi impiantistici sono di ottimo livello, in particolare quello elettrico, il cablaggio degli uffici ed il sistema antincendio automatico di estinzione a pioggia tipo sprinkler. Tutti gli uffici sono dotati di sistema puntuale di climatizzazione a pompa di calore;

- l'immobile denominato "Palazzina Uffici", in particolare, è dotato di servizi ed uffici sia al piano terra che al primo piano, collegati internamente attraverso due vani scala e due impianti ascensori;
- esternamente ai capannoni, sul fronte nord, sono presenti pianali di carico con pedane sollevatrici;
- sono presenti connettivi di collegamento tra i capannoni per facilitarne l'interrelazione fra aree produzione, stoccaggio e scarico;
- tutti gli ambienti presentano buone caratteristiche aeroilluminanti, per la presenza di finestrature a nastro e per la presenza di elementi traslucidi che permettono anche l'illuminazione zenitale all'interno dei capannoni;

Quanto sopra premesso, la stima degli immobili facenti parte del complesso commerciale viene di seguito sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adottando, come parametro tecnico planimetrico, la superficie commerciale.

1) Fabbricati industriali

Utilizzando una metodologia sintetica da dati documentali di mercato, si assumono come riferimento i valori forniti dai seguenti autorevoli osservatori del mercato immobiliare:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di



compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Ufficio del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona, e la cui costituzione ed aggiornamento sono affidate all'Agenzia del Territorio in base al D.Lgs. 30/07/99, n.300, art. 64, comma 3, fornisce valori unitari per i capannoni industriali nella zona in esame, variabili tra un min. di €/mq 355,00 ed un max di €/mq 510,00, con valore medio statistico pari a \cong €/mq 432,50 (cfr. All. 11);

- il Listino Ufficiale della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari aggiornato al 31/08/2010 (cfr. All. 10), con riferimento alla zona in esame, riporta un valore medio unitario dei capannoni industriali compreso tra un minimo di €/mq 350,00 ed un massimo di €/mq 550,00 con un valore medio statisticamente accettabile pari a €/mq 450,00.

Sintesi del quadro valutativo

Valori riportati dagli osservatori ufficiali del mercato immobiliare	€/mq Min	€/mq Max	€/mq Medio statistico
Listino Ufficiale Camera di Commercio di Bari	350	550	450
Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio	355	510	432,50

I due valori medi determinano un valore medio statistico pari a \cong €/mq 441,00.

Tenuto conto delle peculiarità sopra illustrate, migliorative rispetto alle situazioni ordinarie di riferimento, degli esiti delle indagini di mercato presso i mediatori immobiliari della zona e della circostanza che nel caso di specie trattasi di "fabbricati industriali", ossia di immobili di maggior pregio e valore rispetto ai "capannoni



industriali” tipici di riferimento dei listini considerati, si ritiene congruo applicare al valore unitario sopra determinato un fattore incrementale pari 1,40 (corrispondente ad un incremento del 40 %) ottenendo un prezzo unitario di stima pari a (€/mq 441 x 1,40) = €/mq 617,00 con il conseguente **più probabile valore di mercato dei fabbricati industriali in stima pari a (€/mq 617 x 25.760 mq) ≅ € 15.893.920,00 (quindicimilionitotocento novantatremilanovecentoventi/00);**

2) Palazzina Uffici

La suddetta banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) fornisce per uffici in zona industriale di Bari omogenea rispetto a quella in esame, valori unitari variabili tra un min. di €/mq 960,00 ed un max di €/mq 1.350,00, con valore medio statistico pari ad €/mq 1.115,00 (cfr. All. 12). Tenuto conto delle peculiarità sopra esposte, si ritiene congruo applicare al suddetto valore unitario un fattore incrementale pari a 1,10 (corrispondente ad un aumento del 10 %) ottenendo un prezzo unitario di stima pari a (€/mq 1.115 x 1,10) ≅ €/mq 1.226,00 **con il conseguente più probabile valore di mercato della palazzina uffici pari a (€/mq 1.226 x 2.850 mq) ≅ € 3.494.100,00 (tremilioniquattrocentonovantaquattromila cento/00);**

3) Alloggio del Custode

La suddetta banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), fornisce per alloggi in zona industriale di Bari omogenea rispetto a quella in esame, valori unitari variabili tra un min. di €/mq 900,00 ed un max di €/mq 1.250,00, con valore medio statistico pari ad €/mq 1.075,00 (cfr. All. 13). Pertanto **il più probabile valore di mercato dell'alloggio del custode ammonta a (€/mq 1.075,00 x**



143 mq) = € 153.725,00 (centocinquantatremilasettecentoventicinque/00);

4) Centrali tecnologiche e locali di servizio

Per tali immobili si ritiene congruo adoperare il medesimo valore unitario di stima dei fabbricati industriali sub. 1) in quanto funzionali alla loro destinazione d'uso; conseguentemente il loro più probabile valore di mercato ammonta a (€/mq 617 x 290 mq) = € 178.930,00 (centosettantottomilanovecentotrenta/00);

4) Aree pertinenziali esterne

La valutazione delle aree pertinenziali esterne, tiene conto dei fattori descrittivi sopra riportati, ovvero la tipizzazione di buona parte di esse a parcheggi, la qualità del costruito (confacente alla necessità di movimentazione di mezzi pesanti), la presenza di rampe esterne (pianali di carico), di un sistema di smaltimento delle acque meteoriche, di n. 10 accessi carrabili con due guardiole, di una recinzione di ottima fattura contornata da alberature di medio fusto.

Secondo le indicazioni fornite in letteratura tecnica la valutazione di tali superfici scoperte deve effettuarsi in ragione di una percentuale variabile fra il 10% ed il 15% del valore unitario della superficie commerciale coperta, pari, nel caso di specie, per i fabbricati industriali a €/mq 617,00, per la palazzina uffici a €/mq 1.226,00; assumendo pertanto il valore percentuale medio statistico del 12,5%, deriva che:

- **il valore dell'area pertinenziale esterna dei fabbricati industriali ammonta a (€/mq 617 x 12,5% x 21.585 mq) ≅ € 1.664.743,00 (unmilionesecento sessantaquattromilasettecentoquarantatre/00);**
- **il valore dell'area pertinenziale esterna della palazzina uffici ammonta a (€/mq 1226 x 12,5% x 5.735 mq) ≅ € 878.889,00 (ottocentosettantottomila ottocentottantanove/00).**

I più probabili valori di mercato sopra stimati degli immobili costituenti il



complesso industriale sono di seguito riepilogati:

- **Fabbricati industriali: € 15.893.920,00 (quindicimilionioctocentonovantatremila novecentoventi/00);**
- **Palazzina uffici: € 3.494.100,00 (tremilioniquattrocentonovantaquattromila cento/00);**
- **Alloggio del custode: € 153.725,00 (centocinquantatremilasettecento venticinque/00);**
- **Centrali tecnologiche e locali di servizio: € 178.930,00 (centosettantottomila novecentotrenta/00);**
- **Area pertinenziale esterna dei fabbricati € 1.664.743,00 (unmilionesecento sessantaquattromilasettecentoquarantatre/00);**
- **Area pertinenziale esterna della palazzina uffici € 878.889,00 (ottocentosettantottomila ottocentottantanove/00).**

Il valore complessivo del complesso immobiliare, così come derivante dalla sommatoria dei valori sopra riportati degli immobili su di esso ubicati, ammonta al seguente importo:

(€ 15.893.920,00 + € 3.494.100,00 + € 153.725,00 + € 178.930,00 + € 1.664.743,00 + € 878.889,00) = € 22.264.307,00 (ventiduemilioniduecentosessantaquattromilatre centosette/00).

APPENDICI

- A. Verbali delle operazioni peritali
- B. Documentazione Fotografica
- C. Elaborati grafici: Rilievo del complesso edilizio in stima- Tavv. 1-7

ALLEGATI

1. Visure storiche catastali presso il Catasto Urbano e presso il Catasto Terreni;
2. Estratto del foglio di mappa;
3. Planimetria catastale dell'immobile identificato al Fg. 9 p.lla 252 sub.2;
4. Pratica completa di accatastamento all'urbano del complesso industriale;
5. Atto di provenienza del 07/06/2005 mediante scrittura privata autenticata dal dott. Roberto CARINO, notaio in Monopoli, n. rep. 112015/30263, trascritta a Bari il 09/06/2005 ai nn. 29771/18353;
6. Concessione edilizia di variante n.137/1999 del 08/11/1999;
7. Elaborati di progetto della DIA prot. n.37845 del 28/07/2000;
8. Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Modugno in data 17/01/2001;
9. DIA prot. n.34574 del 30/07/2002;
10. Estratto Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari del 2010;
11. Valutazione OMI - 2° sem. 2010 - per capannoni industriali nella zona di riferimento;
12. Valutazione OMI - 2° sem. 2010 - per uffici nella zona industriale di riferimento;
13. Valutazione OMI - 2° sem. 2010 - per abitazioni civili nella zona industriale di riferimento.

Bari, 15 settembre 2011

Il C.T.U.

Dr. Ing. Matteo Quagliariello



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Reg. n. 2/11-11
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

L'Assistente Giudiziario
Anna Maria SCALERA

Esecuzione Immobiliare: n. 279/2010 R.G.Es.

Promossa da:

**MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. con sede in Siena (C.F.
92034880523)**

Nei confronti di:

INTEGRAZIONE RAPPORTO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

TECNICO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

Il presente supplemento viene redatto a seguito della disposta integrazione della documentazione ex. Art. 567 c.p.c. da parte del creditore procedente dalla quale si evince la seguente ulteriore formalità pregiudizievole sugli immobili pignorati in aggiunta alle altre formalità riportate al paragrafo 2.5 della esperita originaria CTU:

➤ Trascrizione n. Reg. Gen. 29456, n. Reg. Part. 5681 del 09/07/2002

A favore: BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A., con sede in Padova (C.F. 02691680280);

Contro: con sede in Modugno (BA) (C.F.

Descrizione: IPOTECA VOLONTARIA

Bari, 7 novembre 2011

Il C.T.U.

Dr. Ing. Matteo Quagliariello

