

ALESSANDRO MAIO

O = ORDINE DEGLI
INGEGNERI DELLA PROVINCIA
DI BARI
T = INGEGNERE
SerialNumber =
IT:MAILSN64A17G190X
e-mail =
alessandro.maio@inwind.it
C = IT
Data e ora della firma:
08/01/2018 11:21:08

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

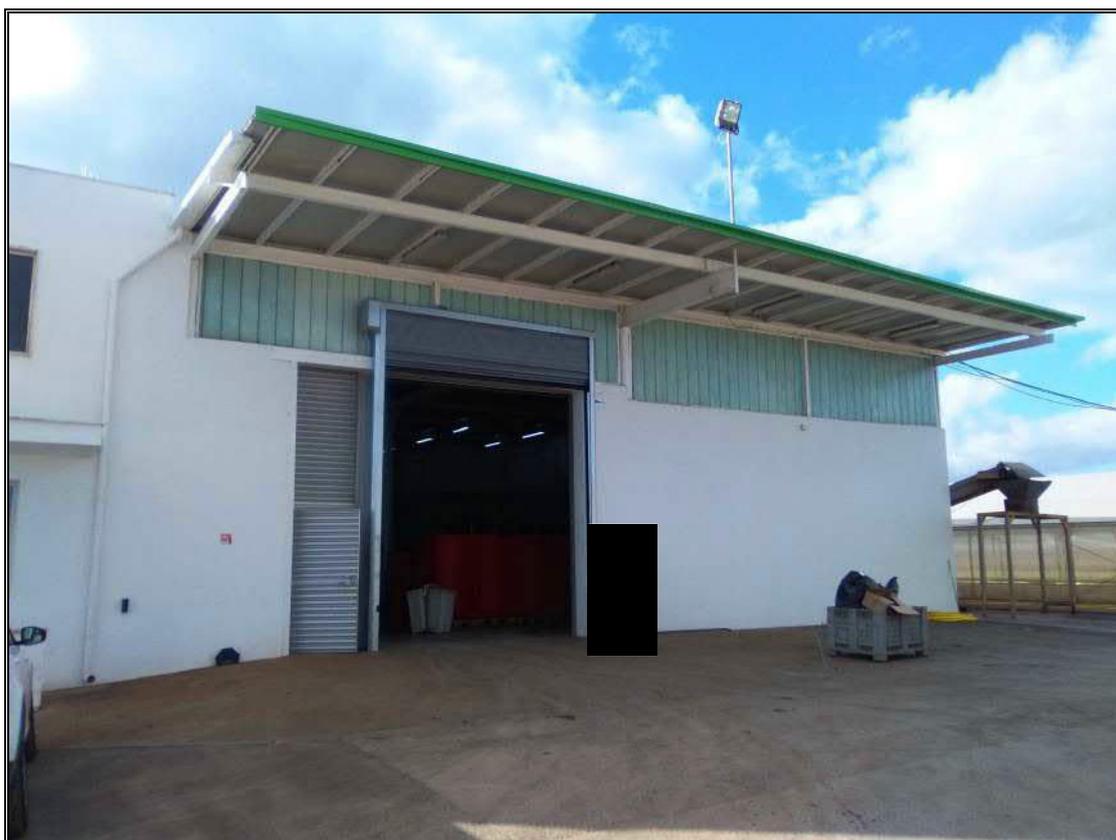
ESECUZIONE IMMOBILIARE:



N.RO 589/2017 R.G.Es.

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.^{SSA} RAFFAELLA SIMONE

OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio



CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it



PREMESSA	3
QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL SOTTOSCRITTO C.T.U.....	5
RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI	10
Quesito n. 1	10
Quesito n. 2.....	20
Quesito n. 3.....	21
Quesito n. 4a.....	21
Quesito n. 4b.....	35
Quesito n. 4c.....	46
Quesito n. 5.....	47
Quesito n. 6.....	52
Quesito n. 7.....	52
Dal Punto n. 8 al n. 12.....	52



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Maio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al numero 5460, all'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio al numero 1884, e all'albo dei Periti del Tribunale Penale di Bari al n. 286, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 589/2017, tra la parte procedente Sig. [REDACTED] contro la Ditta [REDACTED], dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Raffaella SIMONE con l'Ordinanza di Nomina del 10/11/2017

Oggetto del procedimento, tratto dall'Atto di Pignoramento Immobiliare:

"... l'istante, a mezzo del sottoscritto procuratore, DICHIARA, di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni di proprietà della società debitrice [REDACTED] (C:F: [REDACTED]), in persona dell'Amministratore Unico [REDACTED] (C:F: [REDACTED]), nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] ed ivi residente alla via [REDACTED]:

- immobile opificio sito nel Comune di Polignano a Mare (BA) alla contrada Macchie, piano T-1, figurante in Catasto al foglio 6, p.lla 277 sub 1, Cat. D/1, rendita 15.958,52;
- immobile sito nel Comune di Polignano a Mare (BA) alla contrada Macchie, piano T, figurante in Catasto al foglio 6, p.lla 258, Cat. D/7, rendita 61,97; ...".

Prestato giuramento presso la Cancelleria in data 16 novembre 2017, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Raffaella SIMONE disponeva che l'esperto: *"Fissi l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso all'immobile in una data entro il 20° giorno dall'assunzione dell'incarico e ne dia comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonché, ove possibile (anche a mezzo fax), al terzo occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo, si avvarrà in quella stessa data o in altra successiva dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile)".*



In data 17 novembre 2017 lo scrivente ha inviato lettera raccomandata a.r. alla parte esecutata, sig. [REDACTED], Amministratore Unico della [REDACTED], (allegato 1), oltre alla comunicazione pec alla parte procedente, Sig. [REDACTED], presso il procuratore, avv. Alessandro Nacci (allegato 2): il sottoscritto li invitava a presenziare all'inizio delle operazioni peritali, indicate per il giorno 28 novembre 2017, alle ore 9,30, presso l'opificio industriale sito in Polignano a Mare alla Contrada Macchie.

Nel paragrafo n. 2, il C.T.U. ha risposto ai singoli quesiti.

Ha allegato alla presente relazione n. 35 allegati, oltre a n. 1 elaborato grafico e la Documentazione fotografica costituita da n. 107 istantanee.



QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL SOTTOSCRITTO C.T.U.

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa RAFFAELLA SIMONE ha affidato al sottoscritto CTU Ing. Alessandro Maio l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti:

1. **CONTROLLI** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in campo al/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.
2. **FISSI** l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso all'immobile in una data entro il 20° giorno dall'assunzione dell'incarico e ne dia comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonché, ove possibile (anche a mezzo fax), al terzo occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo, si avvarrà in quella stessa data o in altra successiva dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile). Unitamente alla relazione, l'Esperto depositerà la documentazione attestante la comunicazione di cui innanzi.
3. **RIFERISCA** immediatamente al G.E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte interessata che, in ogni caso, l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti i creditori.
4. **PROVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:
 - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile, tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti
 - b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei



- relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
5. **ACQUISISCA** direttamente presso i competenti uffici l'attuale Certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'Atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza: all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.
6. **REDIGA** tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato " DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta e la superficie commerciale (con indicazione del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione di quest'ultima), l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di



manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

- c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. Posti auto comuni, giardino ecc.);
- d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;
- e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece Cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

2. per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni (ad esempio quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico-catastali;
- difformità urbanistico-edilizie
- difformità Catastali;

3. altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. 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 di stima;



- eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - eventuali cause in corso;
 - f) **la valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq, ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari normalmente al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese fisse di gestione o manutenzione, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.
 - g) in particolare, trattandosi di immobile abusivo, stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente di cui all'art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.; ovvero laddove non sia sanabile, stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di demolizione (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 d.p.r. 380/01);
 - h) Nel caso si tratti di pignoramento di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.
7. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).
8. **DEPOSITI** telematicamente distinti files, relativi a ciascun lotto, contenenti:
- a. la perizia, anche in versione epurata delle generalità del debitore (nome file: Perizia di stima del lotto);
 - b. la planimetria (nome file: Planimetria del lotto ...);
 - c. le fotografie, ove possibile (ove possibile), (nome file: Foto del Lotto ...).
9. Eseguito il deposito telematico della relazione e di tutti gli allegati,



- ne INVII** copia ai creditori (precedente ed intervenuti), e al debitore (ancorché non costituito) a mezzo p.e.c. (o, se impossibile, a mezzo fax o posta ordinaria), almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti allegando al deposito telematico un'attestazione di aver proceduto a tali invii.
10. **DEPOSITI** una copia cartacea semplice della sola Relazione di Stima, per l'allegazione al fascicolo d'ufficio.
 11. **INTERVENGA** all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) laddove gli siano pervenute eventuali osservazioni dalle parti almeno 10 giorni prima della predetta udienza.
 12. **FORMULI** tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in casi di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).

In favore dell'esperto viene liquidato, a titolo di acconto, la somma di **euro 400,00** che viene posto provvisoriamente a carico del creditore precedente.



RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

Quesito n. 1

“CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in campo al/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari”.

I beni pignorati indicati nella Nota di Trascrizione reg. gen. n. 30817, reg. part. n. 21725, presentaz. n. 25 del 20/07/2017, dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, sono stati di seguito elencati:

Unità negoziale n.	1								
Immobile n.	1								
Comune		G787 – POLIGNANO A MARE (BA)							
Catasto		FABBRICATI							
Sezione urbana		foglio	6		Particella	277	Subalterno	1	
Natura		D1 – OIFICI							
Indirizzo		Contrada Macchie							
Piano		T-1							
Immobile n.	2								
Comune		G787 – POLIGNANO A MARE (BA)							
Catasto		FABBRICATI							
Sezione urbana		foglio	6		Particella	258	Subalterno	-	
Natura		D7 – FABBRICATI COSTRUITI							
Indirizzo		Contrada Macchie							
Piano		T							

Dalla Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento emerge che i suddetti beni sono di proprietà della Ditta [redacted] cod. fisc. [redacted] nei termini indicati:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1



In merito alla documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, si è riportato di seguito quanto emerso dalla documentazione ipocatastale e verificato dal sottoscritto consulente.

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE reg. gen. n. 30817, reg. part. n. 21725, è datato 20/07/2017, pertanto il ventennio precedente si estende dal 20/07/1997 al 20/07/2017.



Provenienza nel ventennio

I seguenti immobili:

Immobile n.	1								
Comune		G787 – POLIGNANO A MARE (BA)							
Catasto		FABBRICATI							
Sezione urbana		foglio	6		Particella	277	Subalterno	1	
Natura		D1 – OPIFICI							
Indirizzo		Contrada Macchie							
Piano		T-1							
Immobile n.	2								
Comune		G787 – POLIGNANO A MARE (BA)							
Catasto		FABBRICATI							
Sezione urbana		foglio	6		Particella	258	Subalterno	-	
Natura		D7 – FABBRICATI COSTRUITI							
Indirizzo		Contrada Macchie							
Piano		T							

sono di proprietà piena ed esclusiva della Ditta [REDACTED] cod. fisc.

[REDACTED] nei termini indicati:

Detti beni sono pervenuti alla suddetta Ditta a seguito di **atto di Compravendita** rogato del notaio Arturo Della Monica di Bari in data 28/07/2008, rep. N. 74499/13845 (allegato n. 8), trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 1/08/2008 ai nn. 37361/24757,

a favore

della Ditta [REDACTED] cod. fisc. e part. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED], rappresentata ai fini del presente atto, dalla sig.ra [REDACTED], nata l' [REDACTED],

contro

sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];



Al sig. [REDACTED] i beni sono pervenuti per:

Atto di Successione (allegato n. 35) di [REDACTED], nato il [REDACTED] in [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED], denuncia n. 30, volume n. 155, Ufficio del Registro di Bari: Trascrizione presentata in data 16/03/2004, reg. particolare n. 9019 e reg. generale n. 12906,

a favore

sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED];

contro

sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] in [REDACTED]

Con atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Bari, sezione distaccata di Monopoli, il 15 aprile 2003, repertorio n. 71, cronologico n. 672, fascicolo n. 48, rinunciarono all'eredità del sig. [REDACTED], i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], nate rispettivamente il [REDACTED] [REDACTED], e con atto ricevuto dallo stesso cancelliere il 10 giugno 2003, repertorio n. 101, cronologico n. 969, fascicolo n. 82, rinunciarono all'eredità del sig. [REDACTED], i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], nati rispettivamente il [REDACTED] [REDACTED].

il Sig. [REDACTED] aveva acquistato i terreni (su parte dei quali aveva realizzato i capannoni), per compravendita di cui all'atto ricevuto dal Notar Silvio Rotondo il 23 marzo 1972, registrato in Monopoli il 28 marzo 1972, al numero 421 e trascritto in Trani il 31 marzo 1972 al numero 14725 d'ordine (allegato 11).



GRAVAMI

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 1/08/2008 ai nn. 37362/7337, derivante da concessione a Garanzia di Mutuo a rogito del notaio Della Monica Arturo di Bari del 28/07/2008 rep. 74500/13846,

a favore

BANCA SELLA SUD ARDITI GALATI S.P.A. con sede a Lecce

contro

Ditta [REDACTED] cod. fisc. e part. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED],
[REDACTED]

Atto Notarile Pubblico – Convenzione Edilizia (allegato 26)

Notaio Della Monica Arturo di Bari, n. repertorio 74797/14093

Trascrizione del 24/03/2009 n. 23 – Registro Particolare 8380 – Registro Generale 12048,

a favore

Comune di Polignano a Mare, cod. fisc. 80022290722

contro

Ditta [REDACTED] cod. fisc. e part. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED],
[REDACTED]

“Premesso che il sig. [REDACTED] chiese al Sindaco di Polignano a Mare con istanza prot. 9206-1628 del 19/06/2007, la Concessione per l'ampliamento dell'insediamento produttivo; che la società [REDACTED] con nota prot. 566-274 del 15/01/2008, ha comunicato che, in conseguenza del contratto registrato in Bari il 29/10/2007 al n. 8941/3, essa gode del diritto di superficie sulle aree e sui fabbricati censiti al foglio 6 part. lle 257 e 258 e pertanto è subentrata alla persona fisica [REDACTED] nella richiesta del Permesso di Costruire; che la [REDACTED] ha inoltrato all'amministrazione comunale la documentazione tecnica necessaria alla definizione dell'insediamento produttivo in variante allo strumento urbanistico



generale vigente; che la realizzazione delle opere comporta variante allo strumento urbanistico generale vigente; che il Comune di Polignano a Mare ha approvato la richiesta di insediamento produttivo in variante al vigente strumento urbanistico; ...”.

Atto Notarile Pubblico – Atto Unilaterale d’Obbligo Edilizio

Notaio Della Monica Arturo di Bari, n. repertorio 74798/14094

Trascrizione del 24/03/2009 n. 163 – Registro Particolare 8382 – Registro Generale 12050,

a favore

Comune di Polignano a Mare, cod. fisc. 80022290722

contro

Ditta [REDACTED] cod. fisc. e part. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED],
[REDACTED]

Con il presente Atto, la Ditta [REDACTED], *“a favore del Comune di Polignano a Mare e dei terzi comunque interessati: A) asserve l’intera superficie del suolo di cui in premessa al volume totale da realizzarvi in conformità al progetto posto a base della pratica edilizia protocollo n. 9206-1628/U.T. del 19 giugno 2007; B) dichiara che il terreno asservito non è stato oggetto di altri vincoli di uguale contenuto, eccettuato quello dipendente dalla realizzazione, sull’area di cui alla particella 257, dell’esistente stabilimento industriale”.*

Atto Notarile Pubblico – Costituzione di vincolo di destinazione

Notaio Della Monica Arturo di Bari, n. repertorio 74798/14094

Trascrizione del 24/03/2009 n. 164 – Registro Particolare 8383 – Registro Generale 12051,

a favore

Comune di Polignano a Mare, cod. fisc. 80022290722

contro



Ditta [REDACTED] cod. fisc. e part. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED],
[REDACTED]

Tra gli immobili oggetto dell'Atto era compreso il fondo rustico individuato al foglio 6 particella 257 di 36 are e 49 centiare. *“Con il presente atto, vincola a parcheggio privato l'area di 2.060 (duemilasesanta) metriquadrati quale risulta campita con reticolato in verde nella pianta planimetrica allegata all'atto sotto la lettera “A”.*”

Ipoteca legale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12/10/2009 ai nn. 44973/9333, a norma dell'Art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602

a favore

EQUITALIA ETR S.P.A. sede di Cosenza (CS), cod. fisc. 12158250154

contro

Ditta [REDACTED] cod. fisc. e part. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED],
[REDACTED]

Immobile oggetto del presente Atto: Opificio industriale, foglio 6, particella 257, Strada Comunale Delle Macchie, Polignano a Mare.

Tra le Annotazioni presentate il 8/03/2011 è indicato: “Tipo Atto: Cancellazione totale”

Domanda di Annotazione del 8/03/2011, registro generale 10319 e reg. particolare 1496

Il Titolo consisteva in una Richiesta Esattoriale del 22/02/2011, n. repertorio 103404/14,

a favore

EQUITALIA ETR S.P.A. sede di Cosenza (CS), cod. fisc. 12158250154

contro

Ditta [REDACTED] cod. fisc. e part. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED],
[REDACTED]



La richiesta di annotazione consisteva nella Cancellazione totale della Iscrizione.

La Equitalia Etr spa autorizzava la cancellazione dell'ipoteca perché il credito tributario era stato pagato dal debitore.

Atto Notarile Pubblico – Locazione ultranovennale (allegato 31)

Atto rogato dal notaio Iaccarino Maria di Pompei (NA) del 11/02/2015, num. repertorio 12406/7343

Nota di trascrizione, Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare, del 24/02/2015 ai nn. 7005/5580,

a favore

████████████████████ con sede a ████████, cod. fisc. ██████████

contro

Ditta '████████████████████ cod. fisc. e part. IVA ██████████ con sede in

████████████████████

“Il Canone d'affitto è stato convenuto in rate mensili di euro 5.000,00 più IVA, ... , L'affitto avrà la durata di anni 15 a decorrere dalla data 11/02/2015 fino al 10/02/2030. ... Il canone pattuito è comprensivo anche del canone del fitto del fondo rustico in agro di Conversano distinto al N.C.T. al foglio 30, p.lla 663, uliveto di cui al contratto d'affitto di fondi rustici registrato a Bari 2 il 30/01/2009 al n. 1476, precisandosi che alla scadenza naturale del contratto di fitto del fondo rustico suddetto la parte locatrice si impegna fin d'ora, a procurare il rinnovo del detto contratto. Si intendono esclusi tutti i crediti e debiti, di qualunque natura e specie, ivi compresi quelli di natura fiscale, sorti, scaduti o da scadere alla data odierna, che pertanto restano rispettivamente a favore e a carico della parte affittante la quale si obbliga a rifondere alla parte affittataria quanto quest'ultima fosse tenuta a pagare nei confronti degli eventuali creditori dell'azienda ...”



Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto del 20/01/2016, n. rep. 3653/1416 -

iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21/01/2016 ai nn. 2787/264,

a favore

EQUITALIA SUD S.P.A. Roma, domicilio ipotecario eletto in via Demetrio Marin 3, Bari (BA),
cod. fisc. 12158250154

contro

██, cod. fisc. e part. IVA ██████████ con sede
in ██████████

Immobile oggetto del presente Atto: Opificio industriale, foglio 6, particella 277, subalterno 1

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto del 9/02/2016, n. rep. 3700/1416 -

iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10/02/2016 ai nn. 6634/714,

a favore

EQUITALIA SUD S.P.A. Roma, domicilio ipotecario eletto in via Demetrio Marin 3, Bari (BA),
cod. fisc. 12158250154

contro

████████████████████, cod. fisc. e part. IVA ██████████ con sede in ██████████

Immobile oggetto del presente Atto: Opificio industriale, foglio 6, particella 277, subalterno 1
e Fabbricato costruito per esigenze industriali foglio 6 particella 258, oltre altri.

Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili del 6/07/2017, n. rep. 2284/2017

trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/07/2017
ai n. reg. gen. 30817 e n. reg. part. 21725

a favore

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it



Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]

contro

[REDACTED], cod. fisc. e part. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Immobile oggetto del presente Atto: Opificio industriale, foglio 6, particella 277, subalterno 1
e Fabbricato costruito per esigenze industriali foglio 6 particella 258.



Quesito n. 2

“FISSI l’inizio delle operazioni peritali e l’accesso all’immobile in una data entro il 20° giorno dall’assunzione dell’incarico e ne dia comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonché, ove possibile (anche a mezzo fax), al terzo occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo, si avvarrà in quella stessa data o in altra successiva dell’opera di un fabbro e dell’assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l’immobile). Unitamente alla relazione, l’Esperto depositerà la documentazione attestante la comunicazione di cui innanzi”.

In data 17 novembre 2017 lo scrivente ha inviato lettera raccomandata a.r. alla parte esecutata, sig. [REDACTED] (allegato 1); ha inoltre inviato convocazione a mezzo pec al procuratore della parte procedente, [REDACTED], Avv.to Alessandro Nacci (allegato 2): il C.T.U. invitava le parti a presenziare all’inizio delle operazioni peritali, indicate per il giorno 28 novembre 2017, alle ore 9,30 presso i luoghi oggetto del pignoramento, in [REDACTED] alla [REDACTED], Opificio Industriale della [REDACTED]. Sono state inviate le seguenti comunicazioni:

- lettera raccomandata a.r. n. 15315372677-1 del 17 novembre 2017 (allegato n. 1) indirizzata alla sig. [REDACTED]
- comunicazione e-mail certificata all’ Avv.to Alessandro Nacci del 17 novembre 2017 (allegato n. 2)

Identificativo del messaggio: opec286.20171117162628.10398.03.1.63@pec.aruba.it

Il sig. [REDACTED] ha dato accesso al sottoscritto consulente presso i cespiti oggetto del procedimento.



Quesito n. 3

“RIFERISCA immediatamente al G.E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte interessata che, in ogni caso, l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. si ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti i creditori”.

Non si segnala alcuna richiesta di sospensione.

Quesito n. 4a

“PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

- a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti”

Identificazione dei beni immobili

Numerazione tratta dalla Nota di Trascrizione del Pignoramento – Reg. Gen. 30817 e Reg. Part. 21725 del 20/07/2017 - Comune di Polignano a Mare (BA) - Unità negoziale 1							
N.	Foglio	Part.IIIa	sub	Natura	Consisten.	Indirizzo	Piano
1	6	277	1	D1 Opifici	-	Contrada Macchie	T-1
2	6	258	-	D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali	-	Contrada Macchie	T

L'immobile n. 1 è un Opificio industriale destinato alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli.

L'immobile n. 2 è una Cabina elettrica a servizio dell'Opificio suddetto.

Nella trattazione che segue si farà riferimento alla documentazione fotografica e all'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 1 alla n. 107



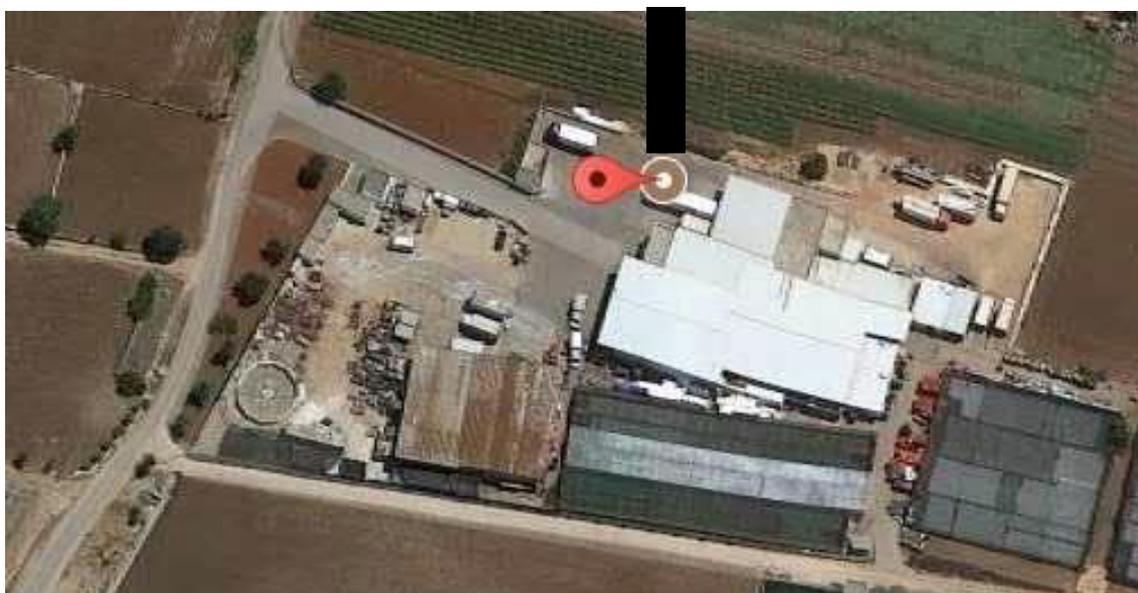
Rif. elaborati grafici: Tav. A01

Si è individuato un unico lotto.

Lotto 1

N.	Foglio	Part.Illa	sub	Categoria	Consistenza
1	6	277	1	D1	-
2	6	258	-	D7	-

Ortofoto



Foglio 6 – part.lla 277 e 258
 Coordinate geografiche: 41.018169; 17.162209

Opificio Industriale

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 1 alla n. 107

Rif. Elaborato grafico: Tavola A01

Nella descrizione che segue si farà riferimento alla tavola A01 e alla documentazione fotografica allegata alla presente. Uno stralcio della Tavola A01 è stata riproposta nella figura che segue:





I manufatti hanno destinazione agricola e sono adibiti a locale lavorazione prodotti agricoli, uffici, spogliatoi, servizi e celle frigorifere per la conservazione di prodotti manipolati.

I manufatti indicati nell'elaborato grafico come Cella frigo 1, cella frigo 2, servizi e spogliatoi, sotto il profilo strutturale sono costituiti da struttura portante verticale realizzata con pilastri in c.a. gettati in opera su plinti di fondazione isolati; in sommità il solaio latero cementizio è vincolato nelle travi continue intelaiate con i pilastri anzidetti.

L'area in ampliamento della cella frigo 1, l'area lavorazione 2 e mensa, sono stati realizzati con muratura portante in blocchetti cementizi impostata su fondazione continua in calcestruzzo non armato e copertura con tegoli prefabbricati imbullonati sui cordoli di sommità. L'area lavorazione 1 è stata realizzata con elementi portanti metallici incastrati alla base con plinti isolati realizzati in calcestruzzo non armato e strutture orizzontali ancora metalliche di supporto dei tegoli prefabbricati leggeri sovrastanti. Le pareti sono in blocchetti cementizi.



La cabina per la trasformazione dell'energia elettrica è stata realizzata con murature portanti in blocchi di cls vibrocompresso e solaio latero-cementizio incastrato in cordoli in calcestruzzo armato; fondazione costituita da cordoli continui in calcestruzzo.

I capannoni contraddistinti dalle lettere "A" e "B" hanno struttura portante costituita da pilastri e travi in metallo, tamponamento e copertura costituiti da lamiere metalliche ondulate; fondazione costituita da cordoli continui in calcestruzzo.

La palazzina composta dal piano terra e dal piano primo hanno murature portanti in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso, solai di copertura composti da laterizi e travetti in c.a.p. incastrati in cordoli perimetrali in calcestruzzo armato, tramezzi in tufelle e rampanti di scala sempre in calcestruzzo armato; fondazione costituita da cordoli continui in calcestruzzo.

La disposizione interna dei locali dell'opificio è ben indicata nelle Tav. A01 allegata alla presente.

Nella tabella che segue si sono indicate, per ciascun locale, la superficie secondo la norma UNI 10750, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.

locale	Sup. secondo UNI 10750	coefficiente utilizzato	superficie commerciale
Area lavorazione			
Cella frigo 1	154,59	100	154,59
Cella frigo 2	187,02	100	187,02
Area lavorazioni 1	886,75	100	886,75
Area lavorazioni 2	98,18	100	98,18
Locale tecnico	39,00	50	19,50
Ripostiglio	8,88	50	4,44
Corridoio	20,56	100	20,56
Disimpegno	2,88	100	2,88
Spogliatoio 1	5,40	100	5,40
Spogliatoio 2	8,64	100	8,64
Antibagno 1	1,83	100	1,83



Antibagno 2	1,92	100	1,92
Bagno 1	2,69	100	2,69
Bagno 2	2,81	100	2,81
Tettoia esterna	8,14	20	1,63
Mensa	66,96	100	66,96
Area di carico/scarico	52,67	50	26,34
Cisterna	229,55		0,00
Uffici			
Ufficio PT	32,51	100	32,51
Anti W.C.	1,6	100	1,60
W.C.	2,95	100	2,95
Ufficio P1	21,42	100	21,42
Vano P1	13,7	100	13,70
Deposito	3,6	50	1,80
Capannoni esterni			
Capannone A	234,74	25	58,69
Capannone B	397,54	25	99,39
Tettoia esterna	27,82	20	5,56
Vani tecnici esterni			
Ripostiglio documenti	14,03	25	3,5075
Ripostiglio	13,53	25	3,38
Cuccia per cani	20,4	25	5,10
Pronto soccorso	12,83	25	3,21
Deposito 1	12,79	100	12,79
Deposito 2	18,6	100	18,60
Cabina Enel			
Particella 258	14,44	25	3,61
Area esterna			
Particella 277 esterna ai fabbricati	4741,33	10	474,133
Totale	7362,3		2254,08

Confini:

La Particella n. 277 del foglio 6 confina a:

nord: con la particella 133

est: con la particella 288

ovest: con la particella 279

sud: con la particella 288

La particella n. 258 insiste sulla particella 277.



Accesso: dista circa 8 chilometri da Polignano a Mare e vi si arriva percorrendo la Strada Statale 16.

Prezzo base del Lotto 1: € 554.820,00 (euro cinquecentocinquantaquattromilaottocentoventi/00).

Caratteristiche: Palazzina Uffici

Rif. doc. fotografica: dalla foto n. 66 alla n. 75



La palazzina è costituita da due piani, piano terra e primo messi in comunicazione da due rampe di scale:

pavimento: è costituito da piastrelle tipo gres 25x25 cm



infissi: in PVC gli infissi interni ed esterni; quelli esterni sono con vetro camera a taglio termico;

pareti: in tutti i vani le pareti sono intonacate a civile ed hanno colorazione verde; il vano bagno ha pareti rivestite con piastrelle tipo gres;

intradosso solaio di copertura: in tutti i vani i soffitti sono intonacati a civile ed hanno colore bianco;

L'impianto elettrico è sotto traccia in ottemperanza alla ex legge 46/90.

Il riscaldamento ed il raffrescamento è assicurato dagli split a parete.

Caratteristiche: Area Lavorazioni 1

Rif. doc. fotografica: dalla foto n. 19 alla n. 44



L'area lavorazione 1 è stata realizzata con elementi portanti metallici incastrati alla base con plinti isolati realizzati in calcestruzzo non armato e strutture orizzontali ancora metalliche di supporto dei tegoli prefabbricati leggeri sovrastanti. Le pareti sono in blocchetti



cementizi. Si rileva la struttura portante metallica realizzata in adiacenza alle strutture in blocchetti cementizi portanti dell'area frigo 1 e 2 e dell'area magazzino. Le pareti in blocchetti si estendono sino ad un'altezza dalla copertura di circa 90 centimetri: tale area è stata chiusa a mezzo di pannelli sagomati leggeri.

Caratteristiche: Capannone "A" e "B"

Rif. doc. fotografica: foto n. 5, 6 e 7; dalla foto n. 9 alla n. 15



I capannoni contraddistinti dalle lettere "A" e "B" hanno struttura portante costituita da pilastri e travi in metallo: il capannone "A" ha le pareti verticali e la copertura costituiti da lamiera metalliche ondulate; il capannone "B" ha le pareti verticali costituite da pannelli in materiale plasico ancorate alla struttura metallica e la copertura è costituita da lamiera metalliche ondulate; la fondazione è costituita da cordoli continui in calcestruzzo.

In corrispondenza dell'area antistante il Capannone "A", è stata realizzata una tettoia aperta sul lato anteriore e adiacente alla parete di ingresso dello stesso capannone



anch'essa realizzata con struttura portante metallica e chiusure verticali ed orizzontali con lamiera metallica ondulata.

Caratteristiche: Mensa

Rif. doc. fotografica: foto n. 91 92 e 93



L'area mensa, è stata realizzata con muratura portante in blocchetti cementizi impostata su fondazione continua in calcestruzzo non armato e copertura con tegoli prefabbricati imbullonati sui cordoli di sommità. E' presente un camino e due finestre: la prima con affaccio all'esterno e la seconda con affaccio su altro vano.

pavimento: è costituito da piastrelle tipo gres 25x25 cm.

infissi: in PVC gli infissi esterni con vetro camera a taglio termico;

pareti: sono intonacate a civile ed hanno colorazione bianca;

l'impianto elettrico è sotto traccia in ottemperanza alla ex legge 46/90.



Caratteristiche: Deposito in adiacenza al locale Mensa

Rif. doc. fotografica: foto n. 88, 89, 90 e 96



La struttura portante in adiacenza al locale mensa è metallica con chiusure verticali ed orizzontali realizzate con pannelli coibentati.

Caratteristiche: Cabina Enel (particella 28)

Rif. doc. fotografica: foto n. 18

La cabina per la trasformazione dell'energia elettrica è stata realizzata con murature portanti in blocchi di cls vibrocompresso e solaio latero-cementizio incastrato in cordoli in calcestruzzo armato; fondazione costituita da cordoli continui in calcestruzzo.





Caratteristiche: Locali Ripostiglio, Ripostiglio documenti, Cuccia per cani e Pronto soccorso

Rif. doc. fotografica: dalla foto n. 99 alla n. 105.



La struttura portante ricalca quella della cabina Enel suddetta.

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it



Caratteristiche: Area servizi

Rif. doc. fotografica: dalla foto n. 46 alla n. 50.



Pavimento: è costituito da piastrelle tipo gres 25x25 cm
infissi: in materiale plastico gli infissi interni (porte tipo soffietto); quelli esterni sono in ferro privi di vetro camera a taglio termico;
pareti: le pareti sono intonacate a civile; alcune pareti sono rivestite con piastrelle tipo gres;
intradosso solaio di copertura: i soffitti sono intonacati a civile ed hanno colore bianco;
l'impianto elettrico è sotto traccia in ottemperanza alla ex legge 46/90.

Caratteristiche: Cisterna

Rif. doc. fotografica: foto n. 55, 58, 59, 97 e 98.





La cisterna si presenta seminterrata: le pareti fuoriescono per un'altezza di circa 100 centimetri; la copertura è costituita una lamiera ondulata leggera.

Caratteristiche: Area di carico/scarico

Rif. doc. fotografica: foto n. 1, 61 e 62



Trattasi dell'area di carico e scarico costituita da tre box in struttura metallica in adiacenza all'opificio.



Caratteristiche: Locale tecnico

Rif. doc. fotografica: foto n. 79 e 81



Il locale tecnico è stato realizzato con elementi portanti metallici incastrati alla base con plinti isolati realizzati in calcestruzzo non armato e strutture orizzontali ancora metalliche di supporto dei tegoli prefabbricati leggeri sovrastanti. Le pareti sono in blocchetti cementizi. Si accede al locale, dall'esterno: la porta è metallica; le pareti sono intonacate a civile di colore bianco.

Caratteristiche: Area Lavorazione 2

Rif. doc. fotografica: foto n. 82, 83, 84, 86 e 87





In occasione del sopralluogo del 28/11/2017 il locale era oggetto di lavori di ristrutturazione: infatti la parete di tompagno esposta a sud era stata demolita come la parte della copertura che interessava tale area.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Polignano a Mare non è stato richiesto alcun Titolo Edilizio per l'effettuazione di tali lavori.

Quesito n. 4b

- b) *“all’elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all’immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell’agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all’indicazione dell’eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell’art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti”;*

In data 23 novembre 2017, lo scrivente ha inoltrato presso il Comune di Polignano a Mare una richiesta di accesso agli atti (allegato n. 9), con la quale faceva richiesta della seguente documentazione:

- **Concessione n. 101/80 del 2 giugno 1980, Concessione n. 7105 del 28 aprile 1989, Concessione n. 63 del 28 aprile 1989 e Concessione n. 3223 – 796/RG del 6 novembre 1996**



Nelle date 5/12/2017 e 5/01/2018, il C.T.U. ha prodotto copia della seguente documentazione presso il Comune di Polignano a Mare:

Allegato 12	Concessione Edilizia n. 101 del 2 giugno 1980
Allegato 13	Elaborato grafico allegato alla richiesta di Condono Edilizio del 30/06/1987 n. prot.
Allegato 14	Denuncia di nuova Costruzione presso Catasto Bari del 1988
Allegato 15	Concessione Edilizia in Sanatoria n. prot. 7105 – 1582/R.G. del 28/04/1989
Allegato 16	Concessione Edilizia n. 63 del 28/04/1989
Allegato 17	Atto di Vincolo stipulato in data 20/04/1989 a rogito del Notaio Dr. Mario Toni
Allegato 18	Richiesta di Agibilità del 2/10/1989
Allegato 19	Denuncia di Ampliamento Nuova costruzione presso Catasto Bari del 21/10/1989
Allegato 20	Concessione Edilizia in Sanatoria del 6/03/1995 e Tavola allegata
Allegato 21	Denuncia di Ampliamento Nuova costruzione presso Catasto Bari del 26/12/1995
Allegato 22	Perizia giurata inerente i servizi igienici a servizio dell'opificio
Allegato 23	Richiesta del Certificato di agibilità del 23/06/1997 prot. 7862
Allegato 24	Richiesta Permesso di Costruire del 19/06/2007
Allegato 25	Delibera C.C. del 6/10/2008
Allegato 26	Convenzione del 11/02/2009
Allegato 27	Permesso di Costruire n. 082 del 24/06/2011
Allegato 28	Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 14/03/2012 Impianto fotovoltaico
Allegato 29	Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera 153/2012
Allegato 30	Certificato di Agibilità n. 57 del 30/05/2013

Nel prosieguo lo scrivente ha elencato i numerosi titoli edilizi, inerenti i cespiti oggetto del pignoramento:

Concessione Edilizia N. 101/80 del 02/06/1980 (allegato 12)



In data 20 dicembre 1979 il sig. [REDACTED] inoltrava domanda presso il Comune di Polignano per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione di "Un Capannone Agricolo" per la lavorazione dei prodotti del suolo. In data 2 giugno 1980 il Comune di Polignano a Mare rilasciò la Concessione Edilizia n. 101/1980.

Richiesta di **Condono Edilizio** presentata il **30/06/1987** n. prot. **7105**. Le opere, ultimate nel settembre 1983, consistevano in:

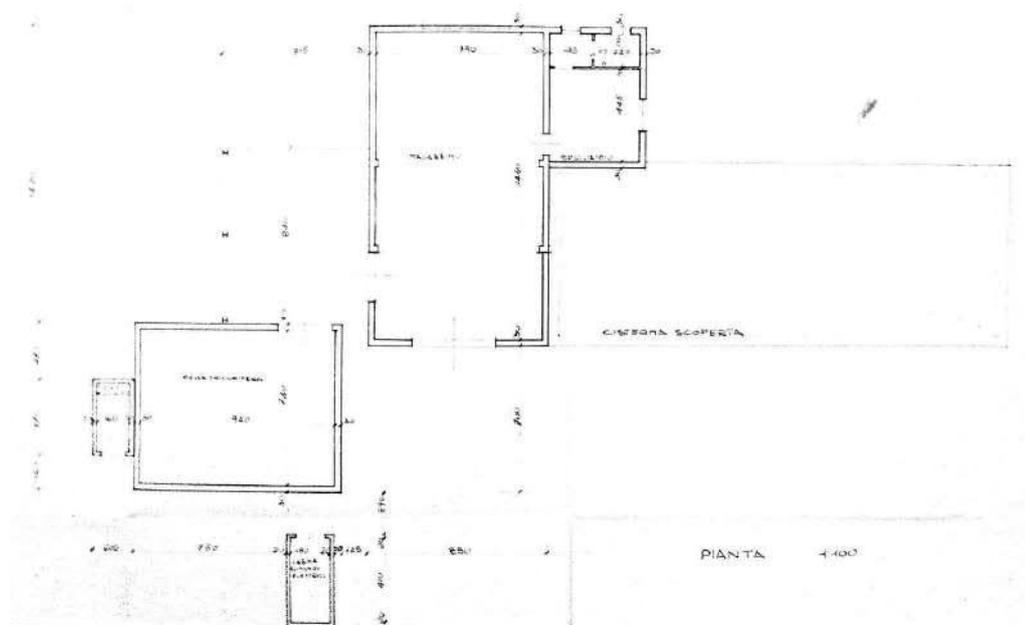
una cella frigorifera prefabbricata e completa in ogni sua parte;

un magazzino per la lavorazione dei prodotti agricoli, con annesso spogliatoio e servizi igienici con tamponamenti e solai allo stato rustico, ma completo degli impianti, della pavimentazione e del rivestimento interno dei citati servizi;

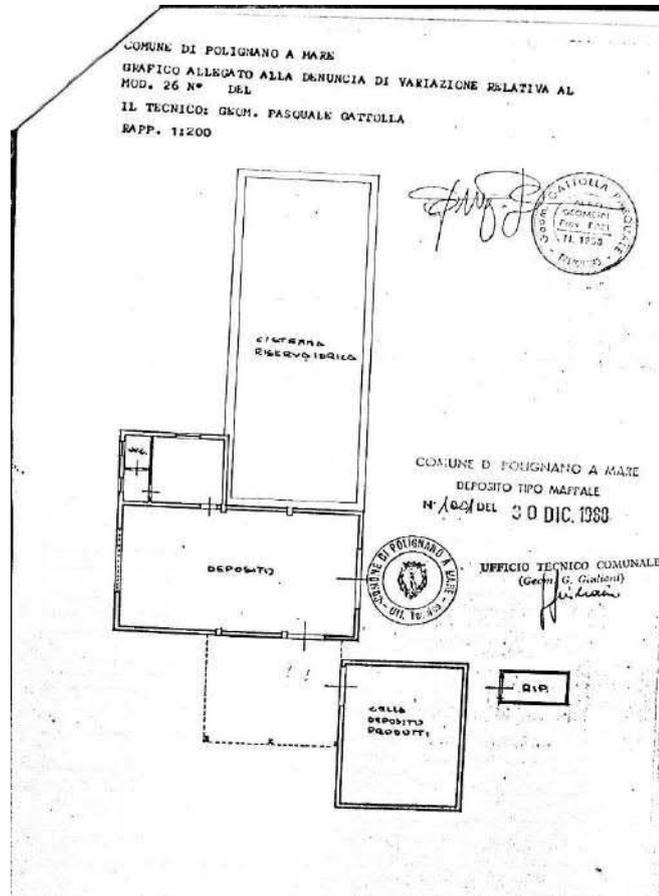
tettoia con struttura metallica a corredo del magazzino;

piccolo locale per alloggio comandi impianti elettrici allo stato rustico

Tavola allegata alla Richiesta di Concessione n. 7105 (allegato 13):



Pratica Catastale: **Denuncia di Variazione del 30/12/1988** per Nuova Costruzione
(allegato 14).



Concessione Edilizia in Sanatoria n. prot. 7105 – 1582/R.G. del 28/04/1989
(allegato 15). Il Comune di Polignano a Mare concedeva Concessione Edilizia in Sanatoria
relativa alla richiesta del 30/06/1987.

Il sig. [REDACTED] in data **12/10/1988** inoltrava una **richiesta di Concessione Edilizia** per l'esecuzione di lavori di ampliamento dell'azienda agricola esistente, relativi alla realizzazione di due locali magazzino, un'abitazione per il custode ed una tettoia con struttura metallica in attacco ai manufatti esistenti.

Concessione Edilizia n. 63 del 28/04/1989 (allegato 16). Il Comune di Polignano a Mare concedeva Concessione Edilizia in Sanatoria relativa alla richiesta del 12/10/1988.

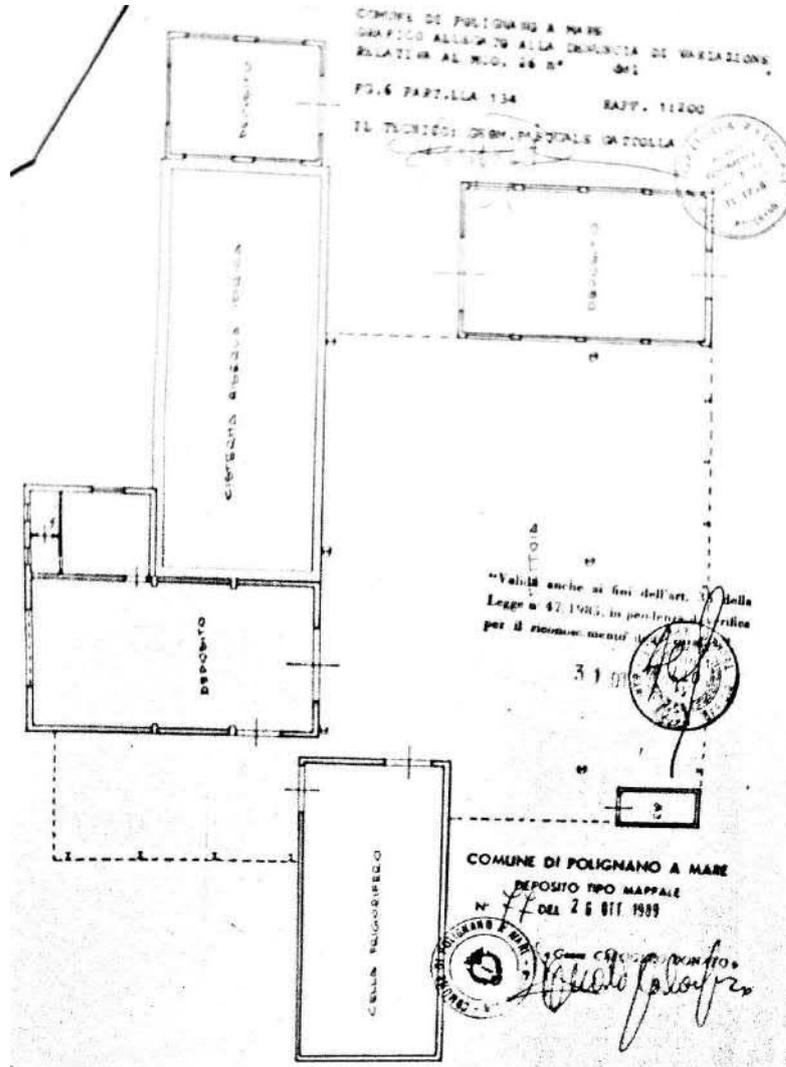
Il Comune di Polignano concedeva la suddetta Concessione in forza dell'Atto di Vincolo stipulato in data 20/04/1989 a rogito del Notaio Dr. Mario Toni (allegato 17), dal quale si è stralciato quanto segue: *"..., il sottoscritto [REDACTED] per sé, suoi eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in favore del Comune di Polignano a Mare e dei terzi comunque interessati, dichiara di asservire, come asserve, all'intero fabbricato, quale risulterà dal predetto ulteriore ampliamento di cui al citato progetto e, quindi, a fronte della ulteriore cubatura espressa dall'ulteriore ampliamento di cui al citato progetto e dal predetto ampliamento abusivo, oltre alla già asservita particella 134 del foglio 6, anche le predette particelle 92-93-139 e 9 del foglio 6. Il predetto atto di asservimento rimarrà fermo, valido ed efficace per l'intera vita dei suddetti ampliamenti e relativamente al predetto nuovo ampliamento a realizzarsi sempre che lo stesso venga realizzato"*.

Richiesta di Agibilità del 2/10/1989 (allegato 18)

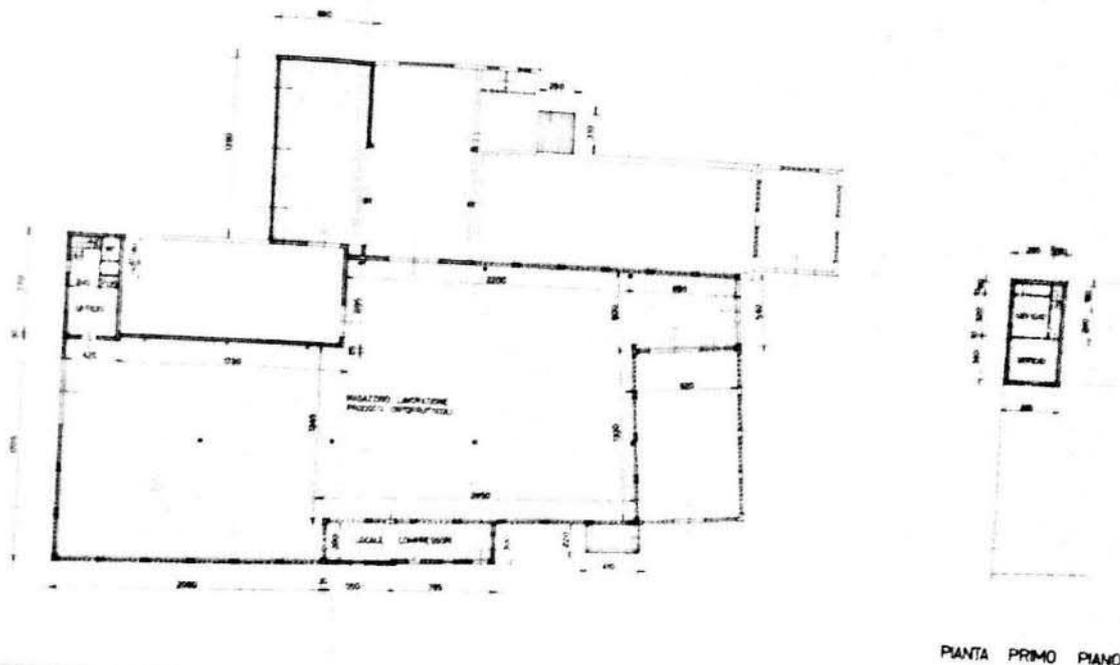


Pratica Catastale: Denuncia di Ampliamento Nuova costruzione del 21/10/1989

(allegato 19)



Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria del 6/03/1995 presentata dal sig. [REDACTED], per aver eseguito lavori di modifiche ed ampliamento dell'azienda agricola esistente. La tavola allegata alla richiesta di Concessione indica la seguente disposizione interna (allegato 20):

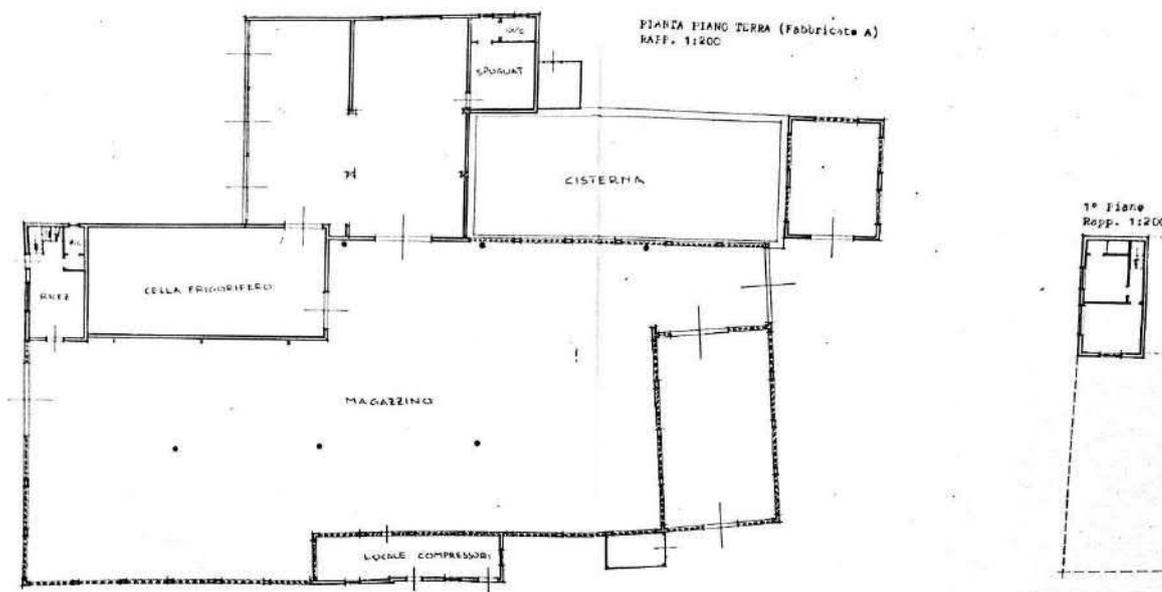


Concessione Edilizia in Sanatoria del 6/11/1996 N. 3223-796/r.g. (allegato 20),
relativa alla richiesta del 6/03/1995.



Pratica Catastale: **Denuncia di Ampliamento Nuova costruzione del 26/12/1995**

(allegato 21)



Perizia giurata inerente i servizi igienici a servizio dell'opificio del 14/11/1996

(allegato 22)

Richiesta del Certificato di agibilità del 23/06/1997 prot. 7862 (allegato 23).

Richiesta di Permesso di Costruire del 19/06/2007, nota acclarata al Prot. N. 9206 – 1628/UT. (allegato n. 24)

Il sig. [REDACTED] chiedeva permesso di costruire per la ristrutturazione e l'ampliamento dell'opificio del settore agro-alimentare, con l'attivazione della procedura prevista dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 in Variante al PRG vigente. Il progetto presentato non prevedeva il mutamento di tipizzazione dell'area, tipizzata E1, ma la deroga solo agli indici previsti nella zona E1, in variante al PRG.



In data 15/01/2008, con nota acclarata al Prot. N. 566-274/UT, fu inoltrata istanza di voltura della richiesta di Permesso di Costruire a seguito della stipula del contratto di comodato tra il [REDACTED] e la Società [REDACTED].

In data 18/04/2008 il Responsabile del Procedimento sottoscrisse una relazione istruttoria favorevole alla richiesta di ampliamento.

Con Delibera di C.C. n. 48 del 6.10.2008 è stata approvata la richiesta di insediamento produttivo in variante al vigente strumento urbanistico generale comunale per le aree in oggetto (allegato n. 25).

In data 11/02/2009 fu stipulata la "Convenzione attuativa dell'insediamento produttivo richiesto ai sensi del D.P.R. 447/98 art. 5 e sue MM. e II. ed approvato con delibera di C.C. n. 48 del 6/10/2008", tra la [REDACTED] ed il Comune di Polignano a Mare (allegato n. 26).

Permesso di Costruire n. 082 del 24/06/2011 (allegato 27)

La domanda inoltrata dal sig. [REDACTED] fu acclarata al protocollo S.U.E. con nota 9206-1628/U.T. del 19/06/2007

L'iniziativa consisteva nella ristrutturazione ed ampliamento della struttura esistente. Le opere previste erano: realizzazione di una struttura prefabbricata adiacente alla struttura esistente localizzata in catasto al foglio di Mappa nr. 6 particella nr. 257, 278, rifacimento della copertura metallica ed impermeabilizzazione della cella frigorifera, rifacimento della pavimentazione industriale, adeguamento impiantistico, adeguamento dei servizi igienico-sanitari ed ampliamento della struttura amministrativa.

Tra i documenti visionati non è presente l'inizio e fine lavori. Le opere assentite non sono state eseguite.



Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. prot. 5921 del 14/03/2012 (allegato 28)

La tipologia di intervento era riconducibile all'articolo 22 comma 1 del D.P.R. 380/2001. L'intervento consisteva nella realizzazione di un impianto solare fotovoltaico da connettere alla rete elettrica nazionale, da realizzare sulla superficie di copertura dell'azienda [REDACTED]. Il valore di targa dell'impianto fotovoltaico previsto era di 98,00 kWp.

La documentazione visionata non conteneva un inizio e fine lavori. Le opere non sono state realizzate.

Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera n. 153 del 23/10/2012 (allegato 29)

Le Opere assentite rientravano tra le opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1, lettera b) del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e consistevano nell'adeguamento dell'impianto preesistente di trattamento smaltimento dei reflui civili, mediante la dismissione del "pozzo assorbente" e l'installazione di una condotta interrata di "subirrigazione", previa posa di pozzetti intermedi di ispezione e di cacciata. In effetti il punto di scarico e la condotta di subirrigazione insistono sulla particella n. 288 del foglio 6, confinante con la particella 277 oggetto del pignoramento, però i prodotti di scarto sono prodotti dall'Opificio industriale oggetto della procedura. I lavori terminarono il 26 ottobre 2012.

Certificato di Agibilità n. 57 del 30/05/2013 (allegato 30); rilasciato dal Comune di Polignano a Mare alla [REDACTED] L'immobile in oggetto è costituito dalla particella 257 del foglio 6 comprendente:

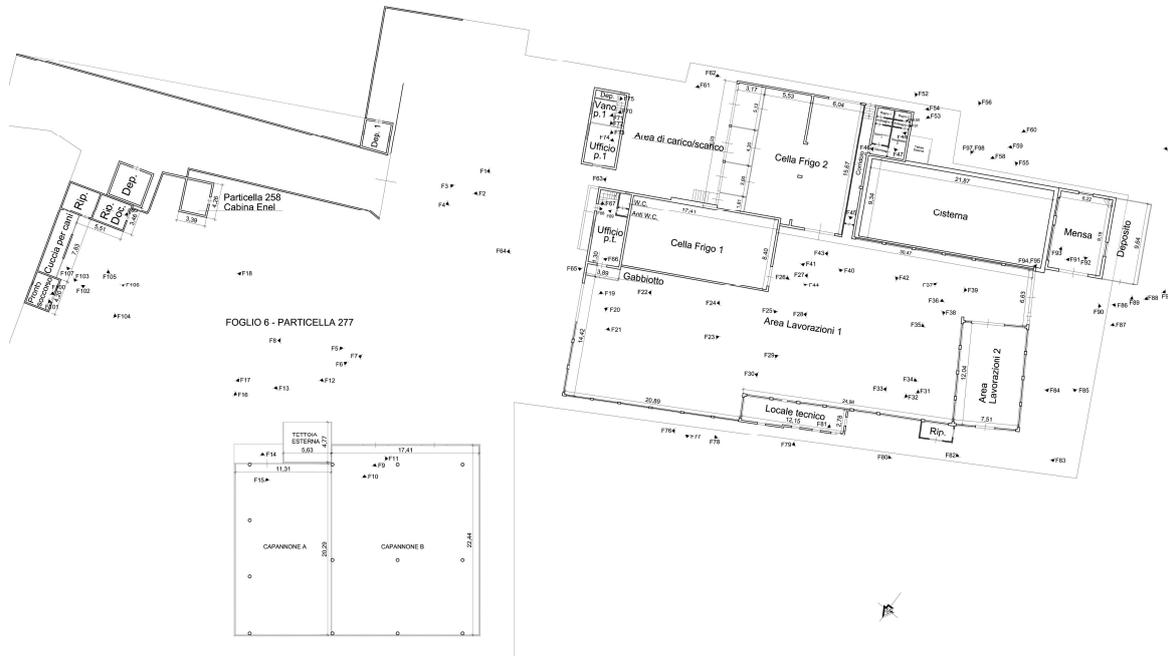
PT, vani 7 e accessori 2, OPIFICIO

PP, vani 2 e accessori 2, Locali UFFICIO

PT, vani 1, locale DEPOSITO e TETTOIA



Nella tavola che segue il C.T.U. ha riproposto la Tavola A01, rilievo dello stato dei luoghi:



Dal confronto tra lo stato di fatto (Tavola A01) e gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. n. **082 del 24/06/2011** si rilevano le seguenti differenze:

il “Capannone “B” è indicato nelle tavole allegate ai diversi Titoli Edilizi come una tettoia aperta: nella realtà esso è un capannone la cui struttura portante è metallica ed è chiuso su tutti i lati con pannelli prefabbricati;

l’area “Lavorazione 2” è oggetto di opere di ristrutturazione non autorizzate dal Comune di Polignano a Mare.

Lo scrivente ritiene, sentito il parere dei Tecnici comunali, che il Capannone “B” debba essere riportato in pristino stato: i pannelli che delimitano il perimetro devono essere rimossi lasciando la tettoia;

L’area “Lavorazione 2” deve essere riportata nello stato indicato nelle tavole di progetto e pertanto la parete esposta a ovest, oggi demolita, deve essere ricostruita.



Quesito n. 4c

- c) *“all’identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”.*

Dati catastali

Gli immobili oggetto del procedimento sono riportati al Catasto Fabbricati con i seguenti estremi (allegati n. 3 e 4):

Lotto 1

Immobile n.	1								
Comune		G787 – POLIGNANO A MARE (BA)							
Catasto		FABBRICATI							
Sezione urbana		foglio	6		Particella	277	Subalterno	1	
Natura		D1 – OIFICI							
Indirizzo		Contrada Macchie							
Piano		T-1							
Immobile n.	2								
Comune		G787 – POLIGNANO A MARE (BA)							
Catasto		FABBRICATI							
Sezione urbana		foglio	6		Particella	258	Subalterno	-	
Natura		D7 – FABBRICATI COSTRUITI							
Indirizzo		Contrada Macchie							
Piano		T							

sono di proprietà piena ed esclusiva della Ditta [REDAZIONE] cod. fisc. [REDAZIONE].

Dalla Nota di Trascrizione dell’Atto di Pignoramento emerge che i suddetti beni sono di proprietà della [REDAZIONE] cod. fisc. [REDAZIONE], nei termini indicati:



- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*
Per la quota di 1/1

I dati catastali degli immobili oggetto del procedimento, riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, e nella Trascrizione dell'Atto di Pignoramento coincidono con quelli indicati nelle Visure Storiche per Immobile.

In merito alle differenze tra la planimetria Catastale della particella 277 (allegato 5), e lo stato di fatto si fa rilevare quanto segue:

non risultano indicati i locali, deposito documenti, deposito, cuccia per cani e pronto soccorso;

non è stato indicato il locale Deposito, adiacente al locale Mensa;

non è stato indicato il corridoio che conduce ai servizi igienici.

Ai fini della stima si terrà conto dell'attività di un tecnico abilitato, che comunichi le suddette variazioni della planimetria presso l'Ag. Delle Entrate ufficio Catastale.

Quesito n. 5

“ACQUISISCA direttamente presso i competenti uffici l'attuale Certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'Atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza: all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy”.

Destinazione urbanistica (allegato 34)



La destinazione Urbanistica dell'area oggetto di pignoramento di cui al foglio 6 particella 277 di mq. 7362,30 è la E1 – Attività Primarie. Le caratteristiche indicate sulle Norme Tecniche di Attuazione sono riportate nell'allegato 34 cui si rimanda.

Atto di provenienza in favore del debitore esecutato

I beni oggetto del procedimento sono pervenuti alla Ditta [REDACTED] a seguito di **atto di Compravendita** rogato del notaio Arturo Della Monica di Bari in data 28/07/2008, rep. N. 74499/13845 (allegato n. 8), trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 1/08/2008 ai nn. 37361/24757,

a favore

della [REDACTED] cod. fisc. e part. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED], rappresentata ai fini del presente atto, dalla sig.ra [REDACTED], nata l' [REDACTED],

contro

sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

Documenti relativi ai rapporti di locazione

Lo scrivente dichiara che in occasione del sopralluogo del 28 novembre 2017, l'opificio industriale era in piena attività: il C.T.U. è stato accompagnato nello svolgimento delle attività di sopralluogo dal figlio del sig. [REDACTED] e successivamente dallo stesso genitore.

In data 14 dicembre 2017 il sottoscritto ha fatto richiesta di indagine presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bari: il C.T.U. chiedeva di prendere visione e produrne copia degli eventuali contratti di locazione stipulati dal soggetto esecutato, sig. [REDACTED], in qualità



di Legale Rappresentante della [REDACTED], dalla data del 01/01/2008 fino ai giorni nostri (allegato 33). Sono emersi due contratti di locazione:

il primo atto di locazione (allegato 31) stipulato in data 11 febbraio 2015 fu rogato dal notaio Maria Iaccarino, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola. I soggetti del suddetto atto di locazione erano:

il Sig. [REDACTED], Amministratore Unico e Legale Rappresentante della "[REDACTED] [REDACTED]", cod. fisc. e part. IVA [REDACTED];

la sig.ra [REDACTED], Amministratore Unico e Legale Rappresentante della [REDACTED], cod. fisc. e part. IVA [REDACTED];

nell'Atto è indicato: [REDACTED] è *unica ed esclusiva proprietaria del ramo di azienda corrente in [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED]. [REDACTED] avente ad oggetto la produzione e di seguito la vendita di frutta e ortaggi freschi;*

...

Il ramo di azienda è inoltre titolare dei seguenti beni immobili:

*opificio industriale sito in Conversano della superficie catastale di are 56 (cinquantasei) e centiare 80 (ottanta); ... ; distinto nel N.C.E.U. di Conversano al foglio 25, p.lla 396, sub 2, categoria D1 , **Rendita euro 56,80**, Contrada Carbonelli n. NC, piano T;*

terreno sito in Polignano a Mare, contrada Le Macchie, ...; censito nel N.C.T. al foglio 6, particelle:

92, ... ,

93, ... ,

169, ... ,

170, ... ,

279, ... ,

288, ... ,



292, ... ,

*Fabbricato industriale sito in Polignano a Mare, distinto nel Catasto Fabbricati di Polignano a Mare al foglio 6 p.lla 258, categoria D/7, **Rendita euro 61,97**, Strada Comunale Macchie, Piano T;*

*opificio industriale sito in Polignano a Mare, distinto nel N.C.E.U. di Polignano a Mare al foglio 6, p.lla 277, sub 1, categoria D1, **rendita euro 15.958,52**, Strada Comunale Macchie, piano T – 1, Lotto RR, questi ultimi due confinanti con terreni di cui sopra, con Strada Comunale Macchie, proprietà di terzi;*

...

Art. 1)

La [REDACTED] concede in affitto alla [REDACTED] [REDACTED] che accetta, il ramo di azienda avente ad oggetto la produzione e di seguito la vendita di frutta ed ortaggi freschi comprensiva di tutte le autorizzazioni di cui sopra e dei beni aziendali descritti nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "A" e dei beni immobili in premessa citati.

...

Art. 3)

Il canone di affitto viene convenuto in rate mensili di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) più IVA ciascuna, da corrisondersi entro il giorno 15 di ogni mese a partire dal 15 febbraio 2015

Art. 4)

L'affitto avrà la durata di anni 15 (quindici) a decorrere dalla data 11.02.2015 fino al 10.02.2030. ...

Art. 5)



Il canone pattuito è comprensivo anche del canone del fitto del fondo rustico in Agro di Conversano distinto al N.C.T. al foglio 30, p.IIIa 663, uliveto di cui al contratto di affitto di fondi rustici registrato a Bari 2 il 30.01.2009 al n. 1476, ...

Lo scrivente non ha prova dell'avvenuta disdetta del contratto e pertanto ritiene che lo stesso sia a tutt'oggi valido.

il secondo atto di locazione (Contratto di affitto di fondi rustici, allegato 32) fu stipulato in data 1 gennaio 2009. I soggetti coinvolti nel suddetto atto di locazione erano:

il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod.fisc. [REDACTED]

“ [REDACTED]”, cod, fisc. e part. IVA [REDACTED];

Il sig. [REDACTED], proprietario del fondo rustico sito in Conversano, distinto nel N.C.T., al foglio 30 part.IIIa 663 Ha 0.14.42, concedeva in affitto alla società [REDACTED] che accettava i fondi rustici innanzi menzionati.

Al punto 5 del suddetto Contratto è indicato quanto segue:

“Salvo preventivo consenso scritto da parte del locatore, è escluso il diritto dell'affittuario di cedere il presente contratto, subaffittare il fondo locato o concederne il godimento a terzi, a qualsiasi titolo; la violazione di tale divieto comporterà ipso facto la risoluzione del contratto, in ottemperanza a quanto disposto ex art. 21 legge 203/1982”.

Il punto 5, vietava alla [REDACTED] di subaffittare il fondo rustico in agro di Conversano, *“Salvo preventivo consenso scritto da parte del locatore”*, sig. [REDACTED]. In effetti al punto 5 del precedente Atto di Locazione stipulato in data 11 febbraio 2015 (allegato 31), il sig. [REDACTED] sottoscriveva che il canone pattuito era comprensivo anche del canone del fitto del fondo rustico in Agro di Conversano.

I documenti necessari ai fini del Trasferimento sono stati allegati ai fascicoli.



Quesito n. 6

Si rimanda ai fascicoli allegati.

Quesito n. 7

“ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali)”.

Si rimanda agli allegati.

Dal Punto n. 8 al n. 12

Trattasi di indicazioni procedurali che il sottoscritto ritiene di aver espletato.

Allegati:

- Documentazione fotografica: n. 107 istantanee
- Allegati: n. 35
- Elaborati grafici: n. 1
- Relazione di Stima **Lotto 1**

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto consulente ritiene di aver evaso, in maniera esauriente, l'incarico affidatogli.

Gennaio 2018

Ing. Alessandro Maio



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.RO 589/2017 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA RAFFAELLA SIMONE

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE D'UFFICIO

Con la presente Relazione Integrativa, lo scrivente ing. Alessandro Maio, intende dare risposta alle richieste di integrazione formulate dal Delegato alla Vendita dott. Vincenzo Barnaba. Il dott. Vincenzo Barnaba chiedeva allo scrivente quanto segue: *“si ritiene necessaria un'integrazione di perizia al fine di consentire all'Esperto stimatore di aggiornare, formalmente, nell'elaborato peritale, il dato relativo al corrispettivo del ridetto contratto di affitto di azienda; di scorporare, dal complessivo canone pattuito, il valore rispettivamente della quota riferita agli immobili staggiti e della quota riferita agli altri beni aziendali, ivi compresi gli ulteriori immobili, valutandone e verificandone la “congruità” ovvero la eventuale “viltà”, con specifico riferimento agli immobili pignorati”.*

Premessa: in data 14/12/2017, lo scrivente ha inoltrato una richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Bari via Amendola (allegato al n. 33 alla Relazione d'Ufficio), con la quale chiedeva di prendere visione ed eventualmente produrne copia dei contratti di locazione stipulati dalla ditta proprietaria [REDACTED], a far data dal 01/01/2008 a tutt'oggi, aventi ad oggetto i seguenti immobili:

- Opificio industriale in Polignano a Mare (BA) alla Contrada Macchie, in Catasto Urbano allibrato al foglio 6, p.lla 277, sub. 1, piano T-1, categoria, D1;
- Fabbricato ad uso Cabina Enel in Polignano a Mare (BA) alla Contrada Macchie, in Catasto Urbano allibrato al foglio 6, p.lla 258, piano T, categoria, D7”.

Il Funzionario dell'Agenzia delle Entrate consegnò al sottoscritto perito, due atti di locazione:

1. **Contratto di affitto di fondi rustici**, (allegato 32) fu stipulato in data 1 gennaio 2009. I soggetti coinvolti nel suddetto atto di locazione erano:



— il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod.fisc. [REDACTED]

— [REDACTED], cod. fisc. e part. IVA [REDACTED];

Il sig. [REDACTED], proprietario del fondo rustico sito in Conversano, distinto nel N.C.T., al foglio 30 part.IIIa 663 Ha 0.14.42, concedeva in affitto alla società [REDACTED] che accettava il fondo rustico innanzi menzionato.

2. Atto Notarile Pubblico – Locazione ultranovennale (allegato 31)

Atto rogato dal notaio Iaccarino Maria di Pompei (NA) del 11/02/2015, num. repertorio 12406/7343

Nota di trascrizione, Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare, del 24/02/2015 ai nn. 7005/5580,

a favore

[REDACTED] con sede a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]

contro

Ditta “[REDACTED]” cod. fisc. e part. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED], [REDACTED]

“Il Canone d'affitto è stato convenuto in rate mensili di euro 5.000,00 più IVA, ... , L'affitto avrà la durata di anni 15 a decorrere dalla data 11/02/2015 fino al 10/02/2030. ... Il canone pattuito è comprensivo anche del canone del fitto del fondo rustico in agro di Conversano distinto al N.C.T. al foglio 30, p.IIIa 663, uliveto di cui al contratto d'affitto di fondi rustici registrato a Bari 2 il 30/01/2009 al n. 1476, precisandosi che alla scadenza naturale del contratto di fitto del fondo rustico suddetto la parte locatrice si impegna fin d'ora, a procurare il rinnovo del detto contratto. Si intendono esclusi tutti i crediti e debiti, di qualunque natura e specie, ivi compresi quelli di natura fiscale, sorti, scaduti o da scadere alla data odierna, che pertanto restano rispettivamente a favore e a carico della parte affittante la quale si obbliga a rifondere alla parte affittataria quanto quest'ultima fosse tenuta a pagare nei confronti degli eventuali creditori dell'azienda ...”

In data 17 aprile 2018, il dott. Vincenzo Barnaba delegato alla vendita degli immobili pignorati, contattava telefonicamente il sottoscritto perito stimatore, informandolo dell'esistenza di un atto modificativo dell'Atto di locazione del 11/02/2015, (n. 2 del precedente elenco).



Il funzionario dell'Agenzia delle Entrate, in occasione del primo accesso agli atti, aveva omesso di segnalare al sottoscritto altri due Atti, che sono stati allegati alla presente Relazione Integrativa.

Nelle date 18 e 19 aprile 2018, il C.T.U. ha prodotto copia dei seguenti atti:

3. Atto di Ricognizione di debito e cessione di credito in garanzia dell'11/04/2016 (scrittura privata)

tra la [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED] (part. IVA [REDACTED]) e la [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla Via [REDACTED] (P.IVA [REDACTED]). La [REDACTED] dichiarava di aver svolto e di svolgere sull'immobile sito in Polignano a Mare Contrada Le Macchie, ed in favore della [REDACTED], lavori di miglioramento per l'ammontare complessivo di € 634.000,00. La [REDACTED] nel riconoscersi debitrice dell'importo di € 634.000,00, cedeva alla [REDACTED] il credito che essa vantava, giusto contratto di fitto di ramo d'azienda del 11.02.2015, sino alla concorrenza della somma di € 634.000,00, suddiviso in n. 129 mensilità di importo pari ad € 5.000,00 ciascuna, a partire dal 10.03.2018 e sino al 10.10.2028.

4. Atto modificativo di contratto di affitto di Azienda

Atto rogato dal notaio Benedetta Galli di Mola di Bari (BA) del **18/11/2016**, num. 35841, tra la Ditta [REDACTED] cod. fisc. e part. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED], e la [REDACTED] con sede a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED].

Premesso che con Atto a Rogito del Notaio Maria Iaccarino di Pompei in data 11/02/2015, la [REDACTED] ha concesso in affitto alla [REDACTED], il ramo di azienda corrente in Polignano a Mare (BA) alla strada Statale 16 Km 829, contrada Le Macchie e che il canone di affitto veniva convenuto in euro 60.000,00, suddiviso in rate mensili di euro 5.000,00 da corrispondere dal 11/02/2015 al 10/02/2030, con il presente atto la società affittuaria e la società affittante hanno modificato il canone di affitto: a decorrere dal 15 dicembre 2016 il canone mensile è stato fissato in **euro 1.000,00** mensili, per un canone annuo di euro 12.000,00.

In data 19 aprile 2018 il C.T.U. inviava al dott. Vincenzo Barnaba i due atti indicati ai punti 3 e 4 della presente Relazione.



In data 16 giugno 2018, facendo seguito alla richiesta del Delegato dott. Vincenzo Barnaba, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Raffaella Simone autorizzava il suddetto a richiedere l'integrazione della perizia all'esperto già nominato. Il dott. Vincenzo Barnaba chiedeva allo scrivente quanto segue: *“si ritiene necessaria un'integrazione di perizia al fine di consentire all'Esperto stimatore di aggiornare, formalmente, nell'elaborato peritale, il dato relativo al corrispettivo del ridetto contratto di affitto di azienda; di scorporare, dal complessivo canone pattuito, il valore rispettivamente della quota riferita agli immobili staggiti e della quota riferita agli altri beni aziendali, ivi compresi gli ulteriori immobili, valutandone e verificandone la “congruità” ovvero la eventuale “viltà”, con specifico riferimento agli immobili pignorati”.*

In data 13 luglio 2018 il dott. Commercialista Vincenzo Barnaba delegato e custode nel Procedimento di esecuzione Immobiliare N. 589/2017, comunicava al sottoscritto Consulente d'Ufficio, il “Rapporto Riepilogativo sui pignoramenti presso terzi gravanti sul canone d'affitto”.

Dall'analisi del suddetto Rapporto è emerso quanto segue:

A conclusione del procedimento di esecuzione n. 1410/2017, promosso da [REDACTED] nei confronti della [REDACTED], l'Ill.mo G.E. dott.ssa Carlotta Soria, in data 17/10/2017, emetteva provvedimento di assegnazione, con il quale assegnava ed ordinava al terzo, [REDACTED], *“di pagare a titolo di canoni maturati e maturandi, a decorrere dalla data di estinzione del credito ceduto ad [REDACTED], nonché del credito vantato dalla [REDACTED] in virtù dell'ordinanza di assegnazione emessa dal Tribunale di Bari il 12/10/2016, la complessiva somma di € 86.644,01, oltre a quanto corrisposto dalla parte a titolo di imposta di registro sulla medesima ordinanza, nei limiti di quanto documentato”.*

Nel procedimento di esecuzione n. 3018/2015, promosso dall' [REDACTED] nei confronti della [REDACTED], l'Ill.mo G.E. dott.ssa Valentina D'Aprile, in data 12/10/2016, emetteva ordinanza di assegnazione, con la quale *“ordina al terzo, [REDACTED], a decorrere dalla data di estinzione del credito ceduto ad [REDACTED], dell'ammontare di € 138.319,23, di pagare in favore*



(caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione, per il saggio di capitalizzazione “corretto” mediante le aggiunte e/o detrazioni.

In questo modo si è individuato il giudizio di stima del valore del bene immobile per via analitico – ricostruttiva.



DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO

Con l'Atto a Rogito del Notaio Maria Iaccarino di Pompei del 11/02/2015, a favore della [REDACTED], contro la Ditta [REDACTED], fu stabilito in € 5000,00 mensili, il canone locativo dell'Azienda Agricola di proprietà della [REDACTED]

L'Azienda agricola comprendeva oltre ai due cespiti oggetto di pignoramento, altri beni: fondi rustici in agro di Polignano a Mare, e Conversano, un opificio industriale in agro di Conversano e attrezzature in uso all'azienda.

In sede di Relazione di stima peritale, lo scrivente ha quantizzato l'importo annuale di locazione dei soli beni pignorati, pari ad € 48.688,074 (pag. 39 della Relazione): l'importo della locazione mensile è quindi: € 48.688,074: 12 = 4.057,34 €/mese.

Con l'Atto modificativo di contratto di affitto di Azienda, rogato dal notaio Benedetta Galli di Mola di Bari (BA) del 18/11/2016, num. 35841, il suddetto importo mensile di locazione, ha subito una riduzione: dai 5.000,00 €, si è passati ai 1.000,00 € mensili. La motivazione della suddetta riduzione, indicata nell'atto, è la seguente: *"in quanto la società affittuaria ha già sostituito parte dei macchinari per la lavorazione e per il trasporto dei prodotti agricoli ed inerenti al ramo di azienda affittato e perché gli immobili ricompresi nel ramo affittato necessitano dell'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria funzionali all'esercizio dell'attività, lavori in parte già eseguiti ed in parte da eseguirsi a cura e spese della società affittuaria"*. Considerata l'assenza di atti giustificativi inerenti le opere fatte e a farsi, lo scrivente intende verificare la stima dei beni pignorati con l'applicazione del metodo Metodo analitico – ricostruttivo, partendo dall'importo locativo dell'azienda agricola di € 1.000,00 mensili.

Tale valore locativo comprende sia l'affitto dei beni pignorati che i restanti beni appartenenti all'Azienda Agricola: il rapporto tra tali beni deve essere lo stesso già individuato in precedenza tra i valori:

€ 5.000,00 locazione mensile dell'intero ramo di Azienda

€ 4.057,34 locazione mensile dei soli beni oggetto di pignoramento

L'applicazione di una proporzione permetterà di conoscere la quota parte dei 1.000,00 €, destinata all'affitto dei beni pignorati:

$$5.000,00 : 4.057,34 = 1.000,00 : X$$

X = 811,47 €/mese (valore locativo dei beni pignorati)



Il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile nell'ipotesi di valore locativo di € 811,47 mensili è il seguente:

Superficie omogenizzata	2254,08	mq
Valore locazione per mese	811,47	€/mese
Valore locazione unitario per mese	0,3600	€/mq mese
Valore locazione annuo (Beni Pignorati)	9.737,6	€/anno

Si fa rilevare che il Valore di locazione unitario per mese ottenuto come rapporto tra il Valore locazione, 811,47 €/mese, e la Superficie omogenizzata, 2254,08 mq, pari a 0,36 €/mq mese è un valore distante da quello indicato dalla banca OMI dell'Agenzia del Territorio, nonché dalle informazioni tratte da operatori del settore: infatti tale valore unitario è di €/mq mese 1,8

DETERMINAZIONE DELLE SPESE IN DETRAZIONE

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento alle percentuali di uso corrente, riportate nella tabella sottostante.

Spese in detrazione	minimo	massimo	media
Manutenzione	2,00%	6,00%	4,00%
servizi	2,00%	5,00%	3,50%
Inesigibilità	1,00%	3,00%	2,00%
assicurazioni	0,00%	0,00%	0,50%
ammortamento	1,00%	2,50%	1,50%
amministrazione	1,00%	3,00%	1,80%
imposta	0,00%	0,00%	11,25%

Le varie voci sono state prese in considerazione nel seguente modo:

- a. Manutenzione: 2%; si è considerato il valore minimo in quanto l'immobile non necessita di manutenzione;
- b. Servizi: 0%; in quanto si tratta di un immobile privato;
- c. Inesigibilità: 3%; valore massimo, in quanto la zona si presta ad avere immobili che rimangono sfitti per alcuni periodi anche lunghi e data la richiesta non continuativa del mercato;
- d. Assicurazioni: 0,5%; quota media;
- e. Ammortamento: 1%; poco meno della media;
- f. Amministrazione: 0%; in quanto si tratta di un immobile privato;
- g. Imposte: 11,25%; quota media.



e riassunte nella tabella sottostante:

Spese in detrazione:

Manutenzione	2,0%
Servizi	0,0%
Inesigibilità	3,0%
Assicurazioni	0,5%
Ammortamento	1,0%
Amministrazione	0,0%
Imposte	11,25%
Totale	17,75%

DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO

Calcolato che

1. Il reddito lordo annuale si quantifica in € 9.737,6;
2. Le spese in detrazione hanno un'incidenza complessiva del 17,75%;

è facile trovare a quanto ammonta il reddito netto annuale, che rappresenterà il valore a numeratore della funzione per il calcolo del valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica.

È sufficiente sottrarre al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione per ottenere il valore del reddito netto:

$$€ 9.737,6 - (€ 9.737,6 \times 0,1775) = € 9.737,6 - 1.728,43 € = 8.009,18 €$$

Il reddito annuale netto è di 8.009,18 €

STIMA ANALITICA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, quale denominatore, alla funzione, per calcolare il valore di mercato nel procedimento della capitalizzazione dei redditi, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie di uso corrente in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato; le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante:

	Saggio di capitalizzazione netto		
	minimo (%)	massimo (%)	medio (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00



Nota: Nel caso in oggetto si è scelto di partire da un saggio medio del 5,50% (superiore quindi al saggio medio per i centri di limitata dimensione), in quanto l'immobile oggetto di stima si trova in zona appetibile in un centro di limitata dimensione.

Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*).

I suddetti coefficienti sono tabellati per ogni gruppo di caratteristiche (e per varie voci all'interno di ogni gruppo), stabilendo dei range di percentuali che possono essere aggiunte o sottratte.

Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche che sono uguali al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale da aggiungere è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali);

Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere aggiunta perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell'immobile e quindi un maggior valore del saggio di capitalizzazione;

Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche superiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere sottratta perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell'immobile e quindi un minor valore del saggio di capitalizzazione;

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivise secondo i quattro gruppi di caratteristiche (indicazioni dell'Orefice).

caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	%	aggiunte		detrazioni		motivazione
Caratteristiche posizionali estrinseche						
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	±0,22%	0,22	%	0,00	%	L'opificio dista oltre 1000 metri dal centro abitato e non è servito da autobus pubblico
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	±0,28%	0,28	%	0,00	%	Non esistono attrezzature collettive limitrofe a distanza pedonale.



Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	±0,18%	0,06	%	0,00	%	L'ambiente in pianura è tranquillo e non si prevedono miglioramenti ambientali
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	±0,08%	0,00	%	0,00	%	L'inquinamento ambientale è inesistente (-0,04). Non sono presenti aree di verde pubblico attrezzate (+0,04).
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	±0,6%	0,00	%	-0,30	%	Disponibilità di parcheggio in area privata
Caratteristiche posizionali intrinseche						
Caratteristiche di panoramicità	±0,36%	0,00	%	0,00	%	L'immobile presenta una normale panoramicità
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	±0,2%	0,00	%	0,00	%	L'immobile presenta una normale luminosità
Quota rispetto al piano stradale	±0,08%	0,08	%	0,00	%	Piano terra
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	±0,06%	0,06	%	0,00	%	Superf. Accessorie >= 30% Superf. Commerciale
Caratteristiche intrinseche						
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	±0,16%	0,14	%	0,00	%	Grado considerato: mediocre
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	±0,12%	0,00	%	0,00	%	Grado considerato: sufficiente
Età dell'edificio	±0,1%	0,07	%	0,00	%	L'edificio ha 22 anni dall'ultimo ampliamento
Caratteristiche produttive						
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) - Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	±0,06%	0,04	%	0,00	%	Immobili oltre i 180 mq
Totale		0,95	%	-0,30	%	65,00%

Partendo da un saggio medio del 5,50 % con una detrazione complessiva di 0,65 %, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è pari al 6,15 %, (5,50 + 0.65).



CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolato che

1. Il reddito netto annuale stimato, a cui sono state tolte le spese generali per un ammontare del 17,75%, si quantifica in **8.009,18 €**;

2. Il saggio di capitalizzazione netto, partendo da un valore medio a cui sono state aggiunte e tolte percentuali di "normalizzazione" in base ai quattro gruppi di caratteristiche che definiscono le particolarità dell'immobile, si quantifica al 6,15 %; è facile trovare a quanto ammonta il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica. È sufficiente dividere il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione così individuato per ottenere il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$8.009,18 \text{ €} / 6,15 \% = 8.009,18 \text{ €} / 0,0615 = \mathbf{130.230,702 \text{ €}}$$

Applicando l'abbattimento del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, e l'assenza di garanzia su vizi occulti, previsto alla lettera "f" del punto 6 del verbale di giuramento, si ottiene:

abbattimento forfettario pari al 15%		VALORE IMMOBILE (€)		VALORE IMMOBILE ATTUALE (€)
0,85	x	130230,70	=	110696,0967

Attraverso la stima analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi si è giunti ad individuare, per il bene immobile oggetto di stima, un valore pari a **110.696,09 €**.

In sede di stima peritale, lo scrivente ha adottato due metodi di stima:

- 1) il Metodo sintetico Comparativo che aveva condotto ad una stima dei beni pignorati pari a **€ 580.841,60**;
- 2) il Metodo analitico per capitalizzazione del reddito, nell'ipotesi di canone mensile di locazione di € 4057,3395 €/mese, aveva condotto ad una stima dei beni pignorati pari a **€ 553.480,5**

Va da sé che la stima per capitalizzazione del reddito, nell'ipotesi di canone mensile di locazione di € 811,47 (derivante dai 1.000,00 €, previsti a contratto), conduce ad una stima fuori mercato dei beni pignorati, di € 110.696,09.

Pertanto lo scrivente ritiene congrua e aderente alla realtà, la stima esposta in sede di Relazione peritale: il valore del lotto è pari a **€ 554.820,00** (euro cinquecentocinquantaquattromilaottocentoventi/00).



Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti posti dal Delegato alla vendita, dott. Vincenzo Barnaba.

Allegati:

- Copia dell' Atto di Ricognizione di debito e cessione di credito in garanzia dell'11/04/2016 (scrittura privata)
- Copia dell'Atto modificativo di contratto di affitto di Azienda

Bari, 5 settembre 2018

Il Tecnico

Ing. Alessandro Maio

.....

