

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI****IV SEZIONE - FALLIMENTARE**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DEI BENI NELLA PROCEDURA DI  
FALLIMENTO

SENT. n. 183 del 19/11/2012

**GD Dr.ssa Simone Raffaella**

**Curatore dr. Panebianco Sebastiano**

Con incarico del 24.09.2020 (**All. 01**), io sottoscritto dott. Arch. Leonardo Nitti, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari al n. 743, al fine di procedere alla stima dei beni disponevo ulteriori accertamenti, consistenti nella ricerca presso l'Agenzia del Territorio di Bari, presso il Comune di Gioia del Colle per informazioni, visione ed estrazione copie di Sentenze Consiglio di Stato, copie grafiche ecc. oltre a sopralluoghi agli immobili oggetto della presente perizia. Verificato il compendio immobiliare, il quale è composto da molteplici immobili, con la presente consulenza procederò all'aggiornamento della relazione di stima degli immobili di proprietà del fallimento redatta nel 2010.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Gli immobili da stimare sono di seguito elencati:

**PIANO TERRA CATASTALE (IN PROGETTO PIANO SEMINTERRATO)**

**PIANO PRIMO CATASTALE (IN PROGETTO PIANO AMMEZZATO)**

1. Immobile adibito a Cabina ENEL in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 3.
2. Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 25.



3. Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 68.
4. Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 70.
5. Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 71.
6. Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 72.

**PIANO SECONDO CATASTALE (IN PROGETTO PIANO RIALZATO)**

7. Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 34.
8. Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 35.
9. Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 36.
10. Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 37.
11. Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 42.

**PIANO TERZO CATASTALE (IN PROGETTO PRIMO PIANO)**

12. Immobile in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 46.
13. Immobile adibito ad uso ufficio in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 47.
14. Immobile adibito ad uso ufficio in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 48.



15. Immobile in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 49.
16. Immobile in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 50.
17. Immobile in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 51.
18. Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 52.
19. Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 55.
20. Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 56.
21. Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 57.
22. Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 58.
23. Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 59.
24. Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 61.

**PIANO INTERRATO CATASTALE (IN PROGETTO PIANO INTERRATO)**

25. Immobile in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 63.
26. Immobile in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 64.



27. Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 65.
28. Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 66.

#### **IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI**

29. Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto terreni al FG 44, P.lla 981.
30. Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto terreni al FG 44, P.lla 983.
31. Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto terreni al FG 44, P.lla 985.
32. Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto terreni al FG 44, P.lla 988.
33. Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto terreni al FG 44, P.lla 991.
34. Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto terreni al FG 44, P.lla 993.
35. Immobile in Gioia del Colle , distinto in catasto terreni al FG 44, P.lla 1071.
36. Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto terreni al FG 44, P.lla 1068.

Pertanto, il sottoscritto procede alla descrizione dei beni, facendo precedere ciascun bene da un numero coincidente con l'individuazione del Lotto oggetto di stima.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI - PREMESSA GENERALE COMUNE**

Tutti gli immobili sopra citati, nella precedente perizia di stima furono valutati considerando validi e legittimi i molteplici titoli abilitativi per la realizzazione del Centro Polifunzionale Integrato "Le Torri" sito nel Comune di Gioia del Colle (Bari)



delimitato da quattro strade, Via Giulio Pastore e Via Enrico Fermi già preesistenti e altre due strade di nuova realizzazione. Con la **Sentenza n. 2578 del 2012 (All. 02)**, il Consiglio di Stato ha annullato il **Permesso di Costruire n. 115 dell'11/10/2004 (allegato nella precedente perizia)** e le autorizzazioni edilizie conseguenti, oltre all'autorizzazione commerciale n. 16 del 10/07/2009, lasciando valide e legittime la originaria Concessione edilizia **n. 118 del 18/11/2002** e **DIA in variante del 16/02/2004 (allegate nella precedente perizia)**, entrambe precedenti al PdC n. 115.

In conseguenza il Comune, ai sensi dell'art. 38 – Interventi eseguiti in base a permesso annullato, del DPR n. 380/2001, valutato che la messa in pristino non risultava praticabile in quanto per le caratteristiche strutturali delle opere realizzate, la demolizione delle opere diventate abusive avrebbe compromesso la stabilità della parte rimanente, ha ritenuto equo ed opportuno adottare la sanzione pecuniaria commisurata al valore venale delle opere o parti di opere abusivamente eseguite, con valutazione da parte dell'Agenzia del Territorio; l'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata avrebbe prodotto i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 36 sempre del DPR n. 380/2001; la valutazione dell'incremento di valore totale delle opere in difformità rispetto ai titoli abilitativi precedenti al PdC in variante annullato n. 115 del 2004, considerata al 11/04/2004, da considerarsi coincidente alla sanzione pecuniaria di circa € 508.000,00, è stata pagata in due rate nel 2017, concludendo di fatto positivamente la procedura del citato art. 38 del DPR n. 380/2001.

Naturalmente la valutazione della presente stima sarà calcolata all'attualità, considerando anche che in questi ultimi 10 anni, gli immobili si sono ulteriormente degradati e sono stati quasi tutti vandalizzati e resi completamente inagibili rispetto alla loro destinazione iniziale.



Si precisa che la documentazione fotografica è parziale perché in alcuni immobili non è stato possibile accedere; a titolo esemplificativo saranno allegate delle foto di alcuni locali che evidenziano lo stato attuale precedentemente descritto.

**1) Immobile adibito a Cabina ENEL in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIIa 1072, sub. 3. (COMPLETATO)**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**1a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta \_\_\_\_\_ con sede in Bari P.Iva \_\_\_\_\_ proprietaria 1/1, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.IIIa 1072 **sub. 3**, cat. **In corso di costruzione**, piano terra, Via Giulio Pastore. **(All. 03)**

**1b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 El. Plan. Cat.)**

E' ubicata nella zona antistante il centro polifunzionale lato Est verso Via G. Pastore; la piccola costruzione si è resa necessaria per la funzionalità tecnica dell'intero centro; è realizzata in muratura a copertura a solaio piano. È in buono stato di conservazione.

**1 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile a servizio dell'intero complesso immobiliare in quanto contiene cabina di trasformazione per l'energia elettrica.

**1 d - Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato e risultato legittimo a seguito sanatoria al PdC in variante n. 115 del 11/10/2004. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**1 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni.**

L'immobile è di nuova realizzazione/constituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 09.11.2004.

**1 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07.**



**2 Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano**

**al FG 44, P.IIIa 1072, sub. 25.** (NON COMPLETATO)

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**2 a - Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto Fabbricati in ditta

con sede in Bari C.F.: \_\_\_\_\_, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.IIIa 1072

**sub. 25**, cat. **In corso di costruzione**, Propr. 1/1, piano terra, Via E. Fermi. **(All. 03)**

**2 b - Descrizione dell'unità immobiliare.** **(All. 04** elab. Plan. Cat. e **05** doc. fotogr.)

L'immobile con destinazione attuale a palestra ha due accessi diretti da Via E. Fermi, uno dal marciapiede al soppalco (da progetto: spazio espositivo) e l'altro attraverso una ampia scalinata al piano sottostante; attualmente si presenta allo stato di rustico, ma con gli infissi esterni già montati; il locale ha una superficie utile che sarà incrementata da un soppalco già autorizzato ma non ancora realizzato; Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile risulta pessimo, considerando che andrebbe completato con gli impianti, gli intonaci, le pavimentazioni, la realizzazione della scala interna che conduce al soppalco non realizzato, lo stato di degrado ecc.).

**2 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**2 d - Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato con PdC 118/02 e risultato legittimo a seguito sanatoria al PdC in variante n. 115 del 11/10/2004 per il cambio di destinazione da pluriuso a palestra.

Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**2 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/ costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 09.11.2004.

**2 f - Trascrizioni e iscrizioni**



Vedi allegato **n. 07**.

**3) Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 68. (NON COMPLETATO)**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**3 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto fabbricati in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.IIa 1072 sub 68, cat. **In corso di costruzione**, Propr. 1/1, piano terra e primo, Via Enrico Fermi. (**All. 03**)

**3b -Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 elab. Plan. Cat.)**

Il locale di tipo commerciale (da progetto: porzione di un centro benessere) con accesso dal corpo scale posto su Via E. Fermi, attualmente si presenta allo stato di rustico, ma con gli infissi esterni già montati; Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile risulta pessimo considerando che andrebbe completato con gli impianti, gli intonaci, le pavimentazioni, la realizzazione dei tramezzi ecc.).

Si precisa che il sub 68, anche se catastalmente è individuato singolarmente, è una porzione del centro benessere così come riportato nel Permesso di Costruire n. 115 del 2004 (oggetto di sanatoria citata in precedenza); nella valutazione sarà considerato unitamente ai sub 70, 71 e 72; inoltre, anche l'ampliamento di mq. 38,67, è stato legittimato con la sanatoria del citato PdC 115/04.

**3 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**3 d - Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato con PdC 118/02 e risultato legittimo a seguito sanatoria al PdC in variante n. 115 del 11/10/2004 per l'ampliamento di mq. 38,67. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**3 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**





L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una divisione dell'immobile con sub 27 in atti dal 09.11.2004.

### **3 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**4) Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via E. Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 70 (NON COMPLETATO)**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

### **4 a - Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.la 1072, sub 70, cat. **D8**, rend. € 7.000,00, Propr. 1/1, piano terra e primo, Via E. Fermi. (**All. 03**)

### **4 b - Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 Plan. cat. - all. 05 doc. fotogr.)**

Il locale commerciale ha piu' accessi diretti dal marciapiede di Via E. Fermi e uno dal vano scala; attualmente si presenta allo stato di rustico, ma solo con gli infissi esterni già montati; il locale ha una superficie utile che sarà incrementata da un soppalco già autorizzato ma non ancora realizzato; Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile al rustico risulta pessimo considerando che andrebbe completato con gli impianti, gli intonaci, le pavimentazioni, la realizzazione della scala interna che conduce al soppalco non realizzato ecc.).

Si precisa che per il sub 70, anche se catastalmente è individuato singolarmente, è una porzione del centro benessere così come riportato nel Permesso di Costruire n. 115 del 2004 (oggetto di sanatoria citata in precedenza); nella valutazione sarà considerato unitamente ai sub 68, 71 e 72.

### **4 c - Stato di possesso del bene**



L'immobile risulta libero.

**4 d - Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato legittimamente con PdC 118/02.

Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**4 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 22.11.2005, a seguito di una variazione catastale per ultimazione lavori e precedentemente scaturito da una divisione dell'immobile con sub 27 in atti dal 09.11.2004. Da precisare che per tale immobile esiste un *Contratto preliminare di compravendita* del 28.10.2004 (già allegato alla precedente perizia) tra la Società

e il Sig. nato a

**4 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**5) Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano**

**al FG 44, P.IIIa 1072, sub. 71.** (NON COMPLETATO)

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**5 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.IIIa 1072, sub 71, cat. **In corso di costruzione**, Propr. 1/1, piano terra e primo, Via E. Fermi. (**All. 03**)

**5b-Descrizione dell'unità immobiliare.** (**All. 04** elab. Plan. cat. – **all. 05** doc. fotogr.)

Il locale commerciale ha un accesso diretto dal marciapiede di Via E. Fermi; attualmente si presenta allo stato di rustico, ma solo con gli infissi esterni già montati; il locale ha una superficie utile che sarà incrementata da un soppalco già autorizzato ma non ancora realizzato; Lo stato di conservazione complessivo



dell'immobile risulta pessimo considerando che andrebbe completato con gli impianti, gli intonaci, le pavimentazioni, la realizzazione della scala interna che conduce al soppalco non realizzato ecc.).

Si precisa che per il sub 71, anche se catastalmente è individuato singolarmente, è una porzione del centro benessere così come riportato nel Permesso di Costruire n. 115 del 2004 (oggetto di sanatoria citata in precedenza); nella valutazione sarà considerato unitamente ai sub 68, 70 e 72.

**5 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**5 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato legittimamente con PdC 118/02.

Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**5 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/constituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una divisione dell'immobile con sub 27 in atti dal 09.11.2004.

**5 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**6) Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIIa 1072, sub. 72. (NON COMPLETATO)**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**6 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.IIIa 1072, sub 72, cat. **In corso di costruzione**, Propr. 1/1, piano terra e primo, Via E. Fermi. **(All. 03)**

**6b-Descrizione dell'unità immobiliare.** (All. 04 elab. Plan. cat. – all. 05 doc. fotogr.)



Il locale commerciale ha un accesso diretto dal marciapiede di Via E. Fermi; attualmente si presenta allo stato di rustico, ma solo con gli infissi esterni già montati; il locale ha una superficie utile che sarà incrementata da un soppalco già autorizzato ma non ancora realizzato; Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile risulta pessimo considerando che andrebbe completato con gli impianti, gli intonaci, le pavimentazioni, la realizzazione della scala interna che conduce al soppalco non realizzato ecc.).

Si precisa che per il sub 72, anche se catastalmente è individuato singolarmente, è una porzione del centro benessere così come riportato nel Permesso di Costruire n. 115 del 2004 (oggetto di sanatoria citata in precedenza); nella valutazione sarà considerato unitamente ai sub 68, 70 e 71.

**6 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**6 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato legittimamente con PdC 118/02.

Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**6 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una divisione dell'immobile con sub 27 in atti dal 09.11.2004.

**6 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**7) Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via G.**

**Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 34.**

(COMPLETATO)

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.



**7 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.IIa 1072, sub 34, cat. **D8**,  
rend. € 2.541,88, Propr. 1/1, piano secondo, Via G. Pastore, . (**All. 03**)

**7b-Descrizione dell'unità immobiliare.** (**All. 04** piantina cat.-**all. 05** doc. fotografica)

Immobile destinato a bar, che nel 2010 risultava completo in ogni sua parte, compreso impianti, pavimentazioni, zona servizi igienici, pitturazione, infissi interni ed esterni ecc., attualmente si presenta completamente devastato da vandalismo e in un pessimo stato di conservazione; al locale è annessa un'area pertinenziale scoperta; da segnalare piccole modifiche interne rispetto al progetto approvato (discordanza tra la planimetria di progetto e quella catastale). Inoltre, era dotato di **agibilità** n. 28 del 28.06.2005 rilasciata dal Comune di Gioia del Colle.

**7 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**7 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato a seguito del PdC 115/2004, reso legittimo con sanatoria effettuata dopo sentenza del Consiglio di Stato. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**7 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/ costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una variazione catastale per ultimazione lavori.

Da precisare che per tale immobile esiste un **Contratto preliminare di compravendita** del 23.03.2005 (**già allegato alla precedente perizia**) tra la Società

e la Società con

sede in e con P.Iva rappresentata dal suo Amministratore unico

Sig. . In data 24.02.2006 l'Impresa



consegnava alla Società l'immobile con un *Verbale di consistenza e consegna dell'immobile (già allegato alla precedente perizia)*, riservandosi le parti di effettuare successivamente il rogito notarile.

**7 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**8) Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via E.**

**Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 35.** (NON COMPLETATO)

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**8 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.la 1072, sub 35, cat. **D8**, rend. € 3.260,00, Propr. 1/1, piano secondo, Via E. Fermi. (**All. 03**)

**8 b-Descrizione dell'unità immobiliare.** (**All. 04** plan. cat. – **all. 05** doc. fotografica)

L'immobile si affaccia direttamente sulla piazza pensile; l'ingresso è situato sotto un porticato che prosegue per tutto il lato sud della galleria commerciale; nel 2010 si presentava quasi completo in ogni sua parte ad eccezione dell'intonaco e pitturazione; era dotato di un bagno completo di accessori e rivestimento, impianto di climatizzazione e quadro elettrico, di infissi esterni ed interni. Attualmente è completamente devastato da atti di vandalismo. Era dotato di **agibilità** n. 28 del 28.06.2005 rilasciata dal Comune di Gioia del Colle.

**8 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**8 d- Legittimità urbanistica**



Immobile realizzato a seguito del PdC 118/2002 e PdC 115/2004, reso legittimo con sanatoria effettuata dopo sentenza del Consiglio di Stato. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**8 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una variazione catastale per ultimazione lavori. Da precisare che per tale immobile esiste un *Contratto preliminare di compravendita* del 13.01.2004 (già allegato alla precedente perizia) tra la Società e il Sig.

**8 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**9) Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via E. Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 36. (NON COMPLETATO)**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**9 a - Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta “

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.la 1072, sub 36, cat. **D8**, rend. € 1.600,00, Propr. 1/1, piano secondo, Via E. Fermi. **(All. 03)**

**9 b-Descrizione dell'unità immobiliare.** (All. 04 plan. cat. – all. 05 doc. fotografica)

L'immobile si affaccia direttamente sulla piazza pensile; l'ingresso è situato sotto un porticato che prosegue per tutto il lato sud della galleria commerciale; nel 2010 si presentava quasi completo in ogni sua parte ad eccezione dell'intonaco e pitturazione; era dotato di un bagno completo di accessori e rivestimento, impianto di climatizzazione e quadro elettrico, di infissi esterni ed interni. Attualmente è



completamente devastato da atti di vandalismo. Era dotato di **agibilità** n. 28 del 28.06.2005 rilasciata dal Comune di Gioia del Colle.

**9 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**9 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato a seguito del PdC 118/2002 e PdC 115/2004, reso legittimo con sanatoria effettuata dopo sentenza del Consiglio di Stato. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**9 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una variazione catastale per ultimazione lavori.

Da precisare che per tale immobile esiste un **Contratto preliminare di compravendita** del 30.01.2004 (già allegato alla precedente perizia) tra la Società  
e il Sig.

; quest'ultimo con raccomandata comunicava che a sua volta aveva trasferito i suoi diritti al Sig.

**9 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**10) Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via E. Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 37. (NON COMPLETATO)**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**10 a – Dati Catastali**





L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.IIa 1072, sub 37, cat. **D8**, rend. € 1.560,00, Propr. 1/1, piano secondo, Via E. Fermi. (**All. 03**)

**10b-Descrizione dell'unità immobiliare.** (**All. 04** plan. cat. – **all. 05** doc. fotografica)

L'immobile si affaccia direttamente sulla piazza pensile; l'ingresso è situato sotto un porticato che prosegue per tutto il lato sud della galleria commerciale; nel 2010 si presentava quasi completo in ogni sua parte ad eccezione dell'intonaco e pitturazione; era dotato di un bagno completo di accessori e rivestimento, impianto di climatizzazione e quadro elettrico, di infissi esterni ed interni. Attualmente è completamente devastato da atti di vandalismo. Era dotato di **agibilità** n. 28 del 28.06.2005 rilasciata dal Comune di Gioia del Colle.

**10 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**10 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato a seguito del PdC 118/2002 e PdC 115/2004, reso legittimo con sanatoria effettuata dopo sentenza del Consiglio di Stato. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**10 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una variazione catastale per ultimazione lavori.

Da precisare che per tale immobile esiste un *Contratto preliminare di compravendita* del 29.12.2003 (già allegato alla precedente perizia) tra la Società

e la Società

con sede in Gioia del Colle P.Iva

**10 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.



**11) Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via E. Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 42. (NON COMPLETATO)**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**11 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.la 1072, sub 42, cat. **D8**, rend. € 1.660,00, Propr. 1/1, piano secondo, Via E. Fermi. (**All. 03**)

**11 b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 plan. cat.– all. 05 doc. fotografica)**

L'immobile si affaccia direttamente sulla piazza pensile; l'ingresso è situato sotto un porticato che prosegue per tutto il lato sud della galleria commerciale; nel 2010 si presentava quasi completo in ogni sua parte ad eccezione dell'intonaco e pitturazione; era dotato di un bagno completo di accessori e rivestimento, impianto di climatizzazione e quadro elettrico, di infissi esterni ed interni. Attualmente è completamente devastato da atti di vandalismo. Era dotato di **agibilità** n. 28 del 28.06.2005 rilasciata dal Comune di Gioia del Colle.

**11 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**11 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato a seguito del PdC 118/2002 e PdC 115/2004, reso legittimo con sanatoria effettuata dopo sentenza del Consiglio di Stato. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**11 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una variazione catastale per ultimazione lavori.



Da precisare che per tale immobile esiste un *Contratto preliminare di compravendita* del 29.01.2004 (già allegato alla precedente perizia) tra la Società  
e la Sig.ra

**11 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**12) Immobile uso ufficio in Gioia del Colle alla Via G. Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 46. (NON COMPLETATO)**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**12 a - Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.lla 1072, sub 46, cat. **In corso di costruzione**, Propr. 1/1, piano terzo, Via G. Pastore. (**All. 03**)

**12b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 elab. Plan. cat.)**

L'unità immobiliare uso ufficio (in progetto) è situata al primo piano del centro polifunzionale sul lato est; si presenta allo stato di rustico, infatti sono da realizzare tutte le opere di finitura, completamento impiantistica, tramezzature; sono, invece, già montati gli infissi esterni e la porta di accesso. Si presenta in uno stato di conservazione mediocre.

**12 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**12 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2020 e successiva DIA in variante del 16.02.2004 citate in premessa. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere

**12 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**



L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 09.11.2004.

**12 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**13) Immobile adibito ad uso ufficio in Gioia del Colle alla Via G. Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 47. (COMPLETATO)**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**13 a - Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.Illa 1072, sub 47, cat. **A/10**, rend. € 516,46, Propr. 1/1, piano terzo, Via G. Pastore. (**All. 03**)

**13b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04** planimetria cat.)

L'unità immobiliare uso ufficio è situata al primo piano del centro polifunzionale sul lato est; si presenta completo in ogni sua parte, dagli infissi esterni alla parta blindata di ingresso, dagli impianti al bagno completo di accessori e rivestimento, dalla pitturazione all'impianto di riscaldamento. Si presenta in stato di conservazione discreto. E' dotato di **agibilità** n. 28 del 28.06.2005 rilasciata dal Comune di Gioia del Colle.

**13 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**13 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2020, successiva DIA in variante del 16.02.2004 e sanatoria al PdC n. 115/2004.

Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**13 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**



L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una variazione catastale per ultimazione lavori. Da precisare che per tale immobile esiste un *Contratto preliminare di compravendita* del 23.01.2004 (già allegato alla precedente perizia) tra la Società e il Sig.

### 13 f- Trascrizioni e iscrizioni

Vedi allegato n. 07.

### 14) Immobile adibito ad uso ufficio in Gioia del Colle alla Via G. Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 48. (COMPLETATO)

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

### 14 a – Dati Catastali

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.lla 1072, sub 48, cat. **A/10**, rend. € 516,46, Propr. 1/1, piano terzo, Via G. Pastore. (**All. 03**)

### 14b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 planimetria cat.)

L'unità immobiliare uso ufficio è situata al primo piano del centro polifunzionale sul lato est; si presenta completo in ogni sua parte, dagli infissi esterni alla parta blindata di ingresso, dagli impianti al bagno completo di accessori e rivestimento, dalla pitturazione all'impianto di riscaldamento. Si presenta in stato di conservazione discreto. E' dotato di **agibilità** n. 28 del 28.06.2005 rilasciata dal Comune di Gioia del Colle.

### 14 c - Stato di possesso del bene

L'immobile risulta libero.

### 14 d- Legittimità urbanistica



Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2020, successiva DIA in variante del 16.02.2004 e sanatoria al PdC n. 115/2004. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**14 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/ costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una variazione catastale per ultimazione lavori. Da precisare che per tale immobile esiste un *Contratto preliminare di compravendita* del 23.01.2004 (già allegato alla precedente perizia) tra la Società e il Sig.

**14 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**15) Immobile in Gioia del Colle alla Via G. Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 49. (NON COMPLETATO)**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**15 a - Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.IIa 1072, sub 49, cat. **In corso di costruzione**, Propr. 1/1, piano terzo, Via G. Pastore. (**All. 03**)

**15 b- Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 elab. Plan. cat.)**

L'unità immobiliare uso ufficio (in progetto) è situata al primo piano del centro polifunzionale sul lato est; si presenta allo stato di rustico, infatti sono da realizzare tutte le opere di finitura quali pavimentazione, pitturazione, completamento impiantistica, tramezzature; sono, invece, già montati gli infissi esterni e la porta di accesso. Si presenta in uno stato di conservazione mediocre.

**15 c - Stato di possesso del bene**



L'immobile risulta libero.

**15 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2020, successiva DIA in variante del 16.02.2004 e sanatoria al PdC n. 115/2004.

Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**15 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 09.11.2004.

**15 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07.**

**16) Immobile in Gioia del Colle alla Via G. Pastore, distinto in catasto urbano**

**al FG 44, P.IIIa 1072, sub. 50.** (NON COMPLETATO)

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**16 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.IIIa 1072, sub 50, cat. **In corso di costruzione**, Propr. 1/1, piano terzo, Via G. Pastore. (**All. 03**)

**16b-Descrizione dell'unità immobiliare.** (All. 04 elab. Plan. cat.)

L'unità immobiliare uso ufficio (in progetto) è situata al primo piano del centro polifunzionale sul lato est; si presenta allo stato di rustico, infatti sono da realizzare tutte le opere di finitura quali pavimentazione, pitturazione, completamento impiantistica, tramezzature; sono, invece, già montati gli infissi esterni e la porta di accesso. Si presenta in uno stato di conservazione mediocre.

**16 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**16 d- Legittimità urbanistica**



Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2020, successiva DIA in variante del 16.02.2004 e sanatoria al PdC n. 115/2004. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**16 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/constituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 09.11.2004.

**16 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**17) Immobile in Gioia del Colle alla Via G. Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 51. (NON COMPLETATO)**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**17 a - Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.lla 1072, sub 51, cat. **In corso di costruzione**, Propr. 1/1, piano terzo, Via G. Pastore. (**All. 03**)

**17 b-Descrizione dell'unità immobiliare.(All. 04** elab. Plan. cat.)

L'unità immobiliare uso ufficio (in progetto) è situata al primo piano del centro polifunzionale sul lato est; si presenta allo stato di rustico, infatti sono da realizzare tutte le opere di finitura quali pavimentazione, pitturazione, completamento impiantistica, tramezzature; sono, invece, già montati gli infissi esterni e la porta di accesso. Si presenta in uno stato di conservazione mediocre.

**17 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**17 d- Legittimità urbanistica**





Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2020, successiva DIA in variante del 16.02.2004 e sanatoria al PdC n. 115/2004. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**17 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/constituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 09.11.2004.

**17 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**18) Immobile in Gioia del Colle alla Via E. Fermi, distinto in catasto urbano al**

**FG 44, P.III 1072, sub. 52.** (NON COMPLETATO)

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**18 a - Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.III 1072, sub 52, cat. **In corso di costruzione**, Propr. 1/1, piano terzo, Via E. Fermi. (**All. 03**)

**18 b-Descrizione dell'unità immobiliare.** (**All. 04** elab. Plan. cat.)

L'unità immobiliare uso commerciale (in progetto) è situata al primo piano (terzo catastale) del centro polifunzionale sul lato sud; nel 2010 si presentava allo stato di rustico, infatti erano da realizzare tutte le opere di finitura quali, pitturazione, completamento impiantistica, tramezzature; erano, invece, già montati gli infissi esterni, la pavimentazione e le macchine per il condizionamento. Attualmente si presenta completamente devastato da atti di vandalismo in uno stato di conservazione pessimo.

**18 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**18 d- Legittimità urbanistica**



Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2002 e DIA in variante del 16.02.2004 citate in premessa. La parte ampliata a sud-est di mq. 47,67 è stata sanata per l'applicazione dell'art. 38 del DPR n. 380/2001 a seguito della Sentenza n. 2578 del Consiglio di Stato, rifetita al PdC 115/2004. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**18 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 09.11.2004.

**18 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07.**

**19) Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via E. Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 55. (NON COMPLETATO)**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**19 a - Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta “

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.la 1072, sub 55, cat. **D8**, rend. € 1.560,00, Propr. 1/1, piano terzo, Via E. Fermi. (**All. 03**)

**19 b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 planimetria cat.)**

L'unità immobiliare uso commerciale (in progetto) è situata al primo piano (terzo piano catastale) del centro polifunzionale sul lato sud; si presenta allo stato di rustico, infatti sono da realizzare tutte le opere di finitura quali, pavimentazione, pitturazione, completamento impiantistica, tramezzature; sono, invece, già montati solo gli infissi esterni, completamente danneggiati da atti di vandalismo. Si presenta in uno stato di conservazione precario. Era dotato di **agibilità** n. 28 del 28.06.2005 rilasciata dal Comune di Gioia del Colle.



**19 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**19 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2002 e DIA in variante del 16.02.2004 citate in premessa. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**19 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una variazione catastale per ultimazione lavori. Da precisare che per tale immobile esiste un *Contratto preliminare di compravendita* del 11.11.2004 (**già allegato alla precedente perizia**) tra la Società e il Sig.

**19 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**20) Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via E. Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 56.** (NON COMPLETATO)

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**20 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

’ con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.la 1072, sub 56, cat. **D8**, rend. € 1.560,00, Propr. 1/1, piano terzo, Via E. Fermi. (**All. 03**)

**20b-Descrizione dell'unità immobiliare.** (All. 04 planimetria cat.)

L'unità immobiliare uso commerciale (in progetto) è situata al primo piano (terzo piano catastale) del centro polifunzionale sul lato sud; si presenta allo stato di rustico,



infatti sono da realizzare tutte le opere di finitura quali, pavimentazione, pitturazione, completamento impiantistica, tramezzature; sono, invece, già montati solo gli infissi esterni, completamente danneggiati da atti di vandalismo. Si presenta in uno stato di conservazione precario. Era dotato di **agibilità** n. 28 del 28.06.2005 rilasciata dal Comune di Gioia del Colle.

**20 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**20 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2002 e DIA in variante del 16.02.2004 citate in premessa. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**20 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una variazione catastale per ultimazione lavori. Da precisare che per tale immobile esiste un *Contratto preliminare di compravendita* del 11.11.2004 (già allegato alla precedente perizia) tra la Società  
e il Sig.

**20 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07.**

**21) Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via E.**

**Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.III 1072, sub. 57.** (NON COMPLETATO)

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**21 a - Dati Catastali**



L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.lla 1072, sub 57, cat. **D8**,  
rend. € 1.580,00, Propr. 1/1, piano terzo, Via E. Fermi. (**All. 03**)

**21b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04** planimetria cat.)

L'unità immobiliare uso commerciale (in progetto) è situata al primo piano (terzo piano catastale) del centro polifunzionale sul lato sud; si presenta allo stato di rustico, infatti sono da realizzare tutte le opere di finitura quali, pavimentazione, pitturazione, completamento impiantistica, tramezzature; sono, invece, già montati solo gli infissi esterni, completamente danneggiati da atti di vandalismo. Si presenta in uno stato di conservazione precario. Era dotato di **agibilità** n. 28 del 28.06.2005 rilasciata dal Comune di Gioia del Colle

**21 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**21 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2002 e DIA in variante del 16.02.2004 citate in premessa. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**21 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una variazione catastale per ultimazione lavori. Da precisare che per tale immobile esiste un **Contratto preliminare di compravendita** del 11.11.2004 (già allegato alla precedente perizia) tra la Società  
e il Sig.

**21 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.



**22) Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via E. Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.lla 1072, sub. 58.** (COMPLETATO)

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**22 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.la 1072, sub 58, cat. **D8**, rend. € 1.580,00, Propr. 1/1, piano terzo, Via E. Fermi. (**All. 03**)

**22b-Descrizione dell'unità immobiliare.** (**All. 04** planimetria cat.)

L'unità immobiliare uso commerciale (in progetto) è situata al primo piano (terzo piano catastale) del centro polifunzionale sul lato sud; nel 2010 si presentava completo di tutte le opere di finitura quali, pavimentazione, pitturazione, completamento impiantistica, tramezzature e infissi esterni. Attualmente risulta devastato da atti di vandalismo e si presenta in uno stato di conservazione pessimo. Era dotato di **agibilità** n. 28 del 28.06.2005 rilasciata dal Comune di Gioia del Colle.

**22 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**22 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2002 e DIA in variante del 16.02.2004 citate in premessa. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**22 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una variazione catastale per ultimazione lavori. Da precisare che per tale immobile esiste un *Contratto preliminare di compravendita* del 23.03.2005 (**già allegato alla precedente perizia**) tra la Società

e la Società



in persona del suo Legale rappresentante

Sig.ra . In data 24.02.2006 l'Impresa consegnava  
alla Società ” l'immobile con un  
*Verbale di consistenza e consegna dell'immobile (già allegato alla precedente  
perizia)*, riservandosi le parti di effettuare successivamente il rogito notarile.

**22 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**23) Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via E. Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 59. (COMPLETATO)**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**23 a - Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.Illa 1072, sub 59, cat. **D8**,  
rend. € 1.660,00, Propr. 1/1, piano terzo, Via E. Fermi. (**All. 03**)

**23 b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 planim. Cat.)**

L'unità immobiliare uso commerciale (in progetto) è situata al primo piano (terzo piano catastale) del centro polifunzionale sul lato sud; nel 2010 si presentava completo di tutte le opere di finitura quali, pavimentazione, pitturazione, completamento impiantistica, tramezzature e infissi esterni. Attualmente risulta devastato da atti di vandalismo e si presenta in uno stato di conservazione pessimo. Era dotato di **agibilità** n. 28 del 28.06.2005 rilasciata dal Comune di Gioia del Colle.

**23 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**23 d- Legittimità urbanistica**



Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2002 e DIA in variante del 16.02.2004 citate in premessa. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**23 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/ costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 07.06.2005, a seguito di una variazione catastale per ultimazione lavori.

Da precisare che per tale immobile esiste un *Contratto preliminare di compravendita* del 23.03.2005 (già allegato alla precedente perizia) tra la Società

e la Società

con sede in P.Iva in persona del suo Legale rappresentante  
Sig.ra . In data 24.02.2006 l'Impresa consegnava  
alla Società l'immobile con un

*Verbale di consistenza e consegna dell'immobile* (già allegato alla precedente perizia), riservandosi le parti di effettuare successivamente il rogito notarile.

**23 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**24) Immobile adibito ad attività commerciale in Gioia del Colle alla Via E.**

**Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 61.** (NON COMPLETATO)

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**24 a - Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.Illa 1072, sub 61, cat. **D8**,  
rend. € 1.037,50, Propr. 1/1, piano terzo, Via E. Fermi. (**All. 03**)

**24 b-Descrizione dell'unità immobiliare.** (**All. 04** planim. cat.)





L'unità immobiliare uso commerciale (in progetto) è situata al primo piano (terzo piano catastale) del centro polifunzionale sul lato sud; si presenta non completo di tutte le opere di finitura quali, pavimentazione, pitturazione, completamento impiantistica e tramezzature e completamente devastato da atti di vandalismo; di conseguenza si presenta attualmente in uno stato di conservazione precario. Era dotato di **agibilità** n. 28 del 28.06.2005 rilasciata dal Comune di Gioia del Colle.

**24 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**24 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2002 e DIA in variante del 16.02.2004 citate in premessa. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere

**24 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 22.11.2005, a seguito di una variazione catastale per ultimazione lavori.

**24 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**25) Immobile in Gioia del Colle alla Via G. Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIIa 1072, sub. 63.**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**25 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.IIIa 1072, sub 63, cat. **In corso di costruzione**, Propr. 1/1, piano interrato, Via G. Pastore. (**All. 03**)

**25 b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04** elab. plan. cat.)



L'immobile è situato al piano interrato del centro commerciale e ne occupa circa il 50% per una superficie di mq. 3560,00, compreso l'ampliamento del deposito posto allo spigolo nord-ovest e la fascia sottratta dalla adiacente zona destinata ad autorimessa; attualmente si presenta allo stato di rustico senza tramezzature e muri perimetrali di divisione con l'intercapedine che lo circonda su tre lati, senza pavimentazione, impianti elettrici, idrici e quant'altro previsto nel progetto approvato; la destinazione di progetto prevedeva una serie di attività ricreative come una zona fitness, attività parasanitarie e riabilitazione con relativi servizi, una ampia sala da ballo con spogliatoi, uffici e quant'altro necessario per la sua funzionalità, ed infine una pista di pattinaggio anch'essa con tutti i servizi, spogliatoi e quant'altro funzionale alla specifica attività; l'accesso è garantito da tre ampi vani scala, di cui due con ascensore; tutta l'intera area coperta si trova attualmente in stato di completo abbandono e necessiterebbe di un risanamento prima di essere eventualmente completata.

**25 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**25 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2002 citata in premessa. La parte ampliata a nord-ovest è stata sanata per l'applicazione dell'art. 38 del DPR n. 380/2001 a seguito della Sentenza n. 2578 del Consiglio di Stato, rispetto al PdC 115/2004. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**25 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/constituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 09.11.2004, in corso di costruzione sempre intestato all'Impresa

**25 f - Trascrizioni e iscrizioni**



Vedi allegato **n. 07.**

**26) Immobile in Gioia del Colle alla Via G. Pastore, distinto in catasto urbano  
al FG 44, P.IIa 1072, sub. 64.**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**26 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.IIa 1072, sub 64, cat. **In corso di costruzione**, Propr. 1/1, piano interrato, Via G. Pastore. (**All. 03**)

**26 b-Descrizione dell'unità immobiliare.** (**All. 04** elab. Plan. cat.)

L'immobile è situato al piano interrato del centro commerciale e ne occupa una superficie di mq. 2.636,00, compreso la parte sottratta a favore dell'immobile al sub 63 (questa superficie per mq. 1.993,50 è vincolata a parcheggio minimo obbligatorio secondo la normativa, la restante parte di mq. 642,50 destinata a parcheggi non vincolati); attualmente si presenta allo stato di rustico senza tramezzature e muri perimetrali di divisione, senza pavimentazione, impianti elettrici, idrici e quant'altro previsto nel progetto approvato; la destinazione di progetto prevede parcheggi raggiungibili dall'esterno da una ampia rampa di 6 metri di larghezza; attraverso tre corpi scala, di cui due con ascensore, è assicurato il collegamento con i piani superiori; l'altezza media interna è di mt. 3,60; il parcheggio potrà essere a servizio dell'intero centro polifunzionale ed in particolare della zona da adibire ad attività ricreative previste quali palestre, pista di pattinaggio, scuola di ballo ecc.; tutta l'intera area coperta si trova attualmente in stato di totale abbandono e necessiterebbe di un risanamento prima di essere eventualmente completata.

**26 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**26 d- Legittimità urbanistica**



Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2002 e sanatoria del PdC n. 115/2004 citati in premessa. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**26 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 09.11.2004, in corso di costruzione sempre intestato all'Impresa

**26 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07.**

**27) Immobile in Gioia del Colle alla Via E. Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIIa 1072, sub. 65.**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**27 a - Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.IIIa 1072, sub 65, cat. **In corso di costruzione**, Propr. 1/1, piano interrato, Via E. Fermi. **(All. 03)**

**27 b- Descrizione dell'unità immobiliare.** (All. 04 elab. Plan. cat.)

L'immobile destinato da progetto a locale tecnico idrico-sanitario, è situato al piano interrato, ma non è dotato di alcun impianto, pavimenti, intonaco ecc, rifiniture per rendere l'opera completa; ha una superficie di mq. 182,00, compreso l'ampliamento di mq. 30,00; l'accesso è garantito da un vano scala con ascensore posto in adiacenza sul lato sud del centro commerciale; si presenta in stato di abbandono.

**27 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**27 d- Legittimità urbanistica**



Immobile realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2002 citata in premessa. La parte ampliata a sud-ovest di mq. 30,00, è stata sanata per l'applicazione dell'art. 38 del DPR n. 380/2001 a seguito della Sentenza n. 2578 del Consiglio di Stato, al PdC 115/2004. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**27 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 09.11.2004, in corso di costruzione sempre intestato all'Impresa

**27 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**28) Immobile in Gioia del Colle alla Via E. Fermi, distinto in catasto urbano al**

**FG 44, P.IIa 1072, sub. 66.**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**28 a - Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto urbano in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.IIa 1072, sub 66, cat. In corso di costruzione, Propr. 1/1, piano interrato, Via E. Fermi. **(All. 03)**

**28 b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 elab. Plan. cat.)**

L'immobile destinato da progetto a locale tecnico della piscina posta al piano superiore, è situato al piano interrato, ma non è stato delimitato da alcun muro perimetrale e quindi è possibile solo delimitare teoricamente la sua superficie; naturalmente non ha impianti, pavimenti ecc, rifiniture per rendere l'opera completa; da progetto avrebbe un'area di mq. 200,00; l'accesso sarà garantito da un vano scala con ascensore posto in adiacenza sul lato sud del centro commerciale; l'area su cui dovrebbe essere realizzato è in stato di abbandono.



**28 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**28 d- Legittimità urbanistica**

Immobile da realizzare a seguito della Concessione edilizia n. 118 del 18.11.2002 citata in premessa. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere.

**28 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di nuova realizzazione/costituzione; in particolare al Catasto fabbricati è in atti dal 09.11.2004, in corso di costruzione sempre intestato all'Impresa

**28 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07.**

**29) Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto Terreni al FG 44, P.lla 981.**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**29 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto terreni in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.lla 981, qual. Seminativo cl. 1, sup. mq. 1008, redd. Dom. € 5,47 Agr. € 3,64, Propr. 1/1. **(All. 03)**

**29 b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 stralcio cat.)**

Particella di terreno utilizzata per la realizzazione di una nuova strada di P.R.G. perimetrale al Centro Polifunzionale Integrato; la strada in questione è stata già realizzata ed è regolarmente agibile.

**29 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**29 d- Legittimità urbanistica**



Immobile realizzato legittimamente a seguito delle Conc. edilizie citate in premessa.

Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere e Zona F/2 Verde di Quartiere.

**29 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni (All. 29)**

L'immobile è di proprietà dell'Impresa ,  
derivante da un frazionamento del 24.07.2003 n. 2992 della part.lla 108 trasferita con  
atto del 17.10.2002 dal Notaio D'Abbicco Alberto dai Sig.ri

all'Impresa

. Si precisa che l' Impresa con atto del 24.01.2002 si impegnava a  
cedere al Comune di Gioia del Colle la su citata particella per la realizzazione della  
viabilità di P.R.G.. Ad oggi la cessione non è stata ancora perfezionata.

**29 f - Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07.**

**30) Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in  
catasto Terreni al FG 44, P.lla 983.**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**30 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto terreni in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.lla 983, qual. Seminativo  
cl. 1, sup. mq. 38, redd. Dom. € 0,21 Agr. € 0,14, Propr. 1/1. (**All. 03**)

**30 b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 stralcio cat.)**

Particella di terreno utilizzata per la realizzazione di una nuova strada di P.R.G.  
perimetrale al Centro Polifunzionale Integrato; la strada in questione è stata già  
realizzata ed è regolarmente agibile.

**30 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.



**30 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato legittimamente a seguito delle Conc. edilizie citate in premessa.  
Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere e Zona F/2 Verde di Quartiere.

**30 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di proprietà dell'Impresa  
derivante da un frazionamento del 24.07.2003 n. 2992 della part.lla 108 trasferita con  
atto del 17.10.2002 dal Notaio D'Abbicco Alberto dai Sig.ri

all'Impresa

Si precisa che l' Impresa con atto del 24.01.2002 si impegnava a  
cedere al Comune di Gioia del Colle la su citata particella per la realizzazione della  
viabilità di P.R.G.. Ad oggi la cessione non è stata ancora perfezionata.

**30 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07.**

**31) Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in  
catasto Terreni al FG 44, P.lla 985.**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**31 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto terreni in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.lla 985, qual. Vigneto cl. 1,  
sup. mq. 360, redd. Dom. € 4,93 Agr. € 1,86, Propr. 1/1. **(All. 03)**

**31 b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 stralcio cat.)**

Particella di terreno utilizzata per la realizzazione di una nuova strada di P.R.G.  
perimetrale al Centro Polifunzionale Integrato; la strada in questione è stata già  
realizzata ed è regolarmente agibile.

**31 c - Stato di possesso del bene**





L'immobile risulta libero.

**31 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato legittimamente a seguito delle Conc. edilizie citate in premessa.

Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere e Zona F/2 Verde di Quartiere.

**31 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di proprietà dell'Impresa \_\_\_\_\_ ,  
derivante da un frazionamento del 24.07.2003 n. 2992 della part.Illa 272 trasferita con  
atto del 24.09.2002 dal Notaio D'Abbicco Alberto dal Sig.

all'Impresa \_\_\_\_\_ ". Si precisa che l' Impresa  
\_\_\_\_\_ con atto del 24.01.2002 si impegnava a cedere al Comune di Gioia del  
Colle la su citata particella per la realizzazione della viabilità di P.R.G.. Ad oggi la  
cessione non è stata ancora perfezionata.

**31 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07.**

**32) Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in  
catasto Terreni al FG 44, P.Illa 988.**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**32 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto terreni in ditta

\_\_\_\_\_ ' con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.Illa 988, qual. Vigneto cl. 1,  
sup. mq. 370, redd. Dom. € 5,06 Agr. € 1,91, Propr. 1/1. (**All. 03**)

**32 b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 stralcio cat.)**

Particella di terreno utilizzata per la realizzazione di una nuova strada di P.R.G.  
perimetrale al Centro Polifunzionale Integrato; la strada in questione è stata già  
realizzata ed è regolarmente agibile.



**32 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**32 d- Legittimità urbanistica**

Immobilie realizzate legittimamente a seguito delle Conc. edilizie citate in premessa.

Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere e Zona F/2 Verde di Quartiere.

**32 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di proprietà dell'Impresa

derivante da un frazionamento del 24.07.2003 n. 2992 della part.lla 273 trasferita con atto del 24.09.2002 dal Notaio D'Abbicco Alberto dal Sig.

all'Impresa Si precisa che l' Impresa

con atto del 24.01.2002 si impegnava a cedere al Comune di Gioia del Colle la su citata particella per la realizzazione della viabilità di P.R.G.. Ad oggi la cessione non è stata ancora perfezionata.

**32 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07.**

**33) Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto Terreni al FG 44, P.lla 991.**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**33 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto terreni in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.lla 991, qual. Vigneto cl. 1, sup. mq. 569, redd. Dom. € 7,79 Agr. € 2,94, Propr. 1/1. **(All. 03)**

**33 b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 stralcio cat.)**



Particella di terreno utilizzata per la realizzazione di una nuova strada di P.R.G. perimetrale al Centro Polifunzionale Integrato; la strada in questione è stata già realizzata ed è regolarmente agibile.

**33 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**33 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato legittimamente a seguito delle Conc. edilizie citate in premessa. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere e Zona F/2 Verde di Quartiere.

**33 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di proprietà dell'Impresa derivante da un frazionamento del 24.07.2003 n. 2992 della part.lla 310 trasferita con atto del 17.10.2002 dal Notaio D'Abbicco Alberto dai Sig.ri

all'Impresa

. Si precisa che l' Impresa con atto del 24.01.2002 si impegnava a cedere al Comune di Gioia del Colle la su citata particella per la realizzazione della viabilità di P.R.G.. Ad oggi la cessione non è stata ancora perfezionata.

**33 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07.**

**34) Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto Terreni al FG 44, P.lla 993.**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**34 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto terreni in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.lla 993, qual. Orto cl. 2, sup. mq. 657, redd. Dom. € 10,18 Agr. € 8,14, Propr. 1/1. (**Al. 03**)



**34 b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 stralcio cat.)**

Particella di terreno utilizzata per la realizzazione di una nuova strada di P.R.G. perimetrale al Centro Polifunzionale Integrato; la strada in questione è stata già realizzata ed è regolarmente agibile.

**34 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**34 d- Legittimità urbanistica**

Immobilie realizzate legittimamente a seguito delle Conc. edilizie citate in premessa. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere e Zona F/2 Verde di Quartiere.

**34 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di proprietà dell'Impresa derivante da un frazionamento del 24.07.2003 n. 2992 della part.lla 787 trasferita con atto del 29.07.2003 dal Notaio D'Abbicco Alberto dal Sig.

all'Impresa

Si precisa che l'

Impresa con atto del 24.01.2002 si impegnava a cedere al Comune di Gioia del Colle la su citata particella per la realizzazione della viabilità di P.R.G.. Ad oggi la cessione non è stata ancora perfezionata.

**34 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07.**

**35) Immobile in Gioia del Colle, distinto in catasto Terreni al FG 44, P.lla 1071.**

(NON REALIZZATO MA INSERITO NEL PdC n. 115 del 11.10.2004)

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**35 a – Dati Catastali**



L'immobile è riportato in Catasto terreni in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.lla 1071, qual. Orto cl. 2, sup. mq. 491, redd. Dom. € 7,61 Agr. € 6,09, Propr. 1/1. **(All. 03)**

**35b-Descrizione dell'unità immobiliare.** (All. 04 stralcio cat.)

L'appezzamento di terreno, attualmente si presenta come un'area incolta in attesa della realizzazione di quanto previsto nel citato PdC 115/2004; in progetto è previsto un immobile destinato a piano terra a bar-ristoro con annessi depositi e zona servizi per mq. 150,00; si precisa che nella DIA in variante del 3.06.2005 (annullata dalla Sentenza del Consiglio di Stato), prevedeva al piano interrato una cucina, deposito e bagno con antibagno per mq. 52,00; il collegamento sarebbe stato assicurato da una scala interna; inoltre è prevista un'area pertinenziale di circa mq. 280,00.

**35 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**35 d- Legittimità urbanistica**

Immobile non realizzato, ma inserito nel Pdc in variante n. 115 del 11.10.2004 e nella DIA in variante del 3.06.2005; non sanato per l'applicazione dell'art. 38 del DPR n. 380/2001 a seguito della Sentenza n. 2578 del Consiglio di Stato, proprio perché non realizzato e quindi non riconducibile alle considerazioni fatte per gli altri immobili. Destinazione urbanistica: Zona F/2 Verde di Quartiere.

**35 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile non è stato ancora realizzato, e per questo motivo non risulta ancora accatastato al Catasto fabbricati. Da precisare che per tale immobile esiste un **Contratto preliminare di compravendita** del 23.03.2005 **(già allegato nella precedente perizia)** tra la Società \_\_\_\_\_ e la Società \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ .Iva \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
 persona del suo Legale rappresentante Sig.ra \_\_\_\_\_



**35 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07**.

**36) Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto Terreni al FG 44, P.IIa 1068.**

Il sottoscritto procede alla descrizione dell'immobile.

**36 a – Dati Catastali**

L'immobile è riportato in Catasto terreni in ditta

con sede in Bari, Foglio 44 di Gioia del Colle, part.IIa 1068, qual. Uliveto cl.

1, sup. mq. 310, redd. Dom. € 1,36 Agr. € 1,04, Propr. 1/1. **(All. 03)**

**36 b-Descrizione dell'unità immobiliare. (All. 04 stralcio cat.)**

Particella di terreno utilizzata per la realizzazione di una nuova strada di P.R.G. perimetrale al Centro Polifunzionale Integrato; la strada in questione è stata già realizzata ed è regolarmente agibile.

**36 c - Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta libero.

**36 d- Legittimità urbanistica**

Immobile realizzato legittimamente a seguito delle Conc. edilizie citate in premessa. Destinazione urbanistica: Zona F/1 Servizi di Quartiere e Zona F/2 Verde di Quartiere.

**36 e - Proprietà e vicende traslative negli ultimi 20 anni**

L'immobile è di proprietà dell'Impresa \_\_\_\_\_",  
derivante da un frazionamento del 02.11.2004 n. 411026 della part.IIa 85 trasferita  
con atto del 03.11.2004 dal Notaio Buquicchio Michele dai Sig.ri  
\_\_\_\_\_ all'Impresa \_\_\_\_\_".

Si precisa che l' Impresa \_\_\_\_\_ con atto del 24.01.2002 si impegnava a cedere al



Comune di Gioia del Colle la su citata particella per la realizzazione della viabilità di P.R.G.. Ad oggi la cessione non è stata ancora perfezionata.

### **36 f- Trascrizioni e iscrizioni**

Vedi allegato **n. 07.**

### ***STIMA DEGLI IMMOBILI***

Per maggior chiarezza si allegano schemi delle planimetrie dei vari piani del Centro polifunzionale Integrato “Le Torri” con evidenziate le unità immobiliari oggetto della presente perizia. (**All. 06**)

Si utilizzerà il procedimento di stima sintetico-comparativo, generalmente il più utilizzato, basato su una ricerca di mercato mirata ad individuare un valore unitario a cui fare riferimento per il calcolo del più probabile valore degli immobili.

A seguito della complessità del compendio immobiliare, per la stima si devono fare una serie di considerazioni, che di seguito si andranno ad esplicitare.

1. Il Complesso Polifunzionale Integrato si presenta in parte completato e in parte allo stato di rustico con finiture, impianti e murature presenti anche solo parzialmente; tutto però in completo stato di abbandono e con rilevanti atti di vandalismo;
2. Il valore di un immobile è dato dalla sommatoria di tre voci principali:
  - Strutture – valore 40%
  - Impianti – valore 25%
  - Finiture – valore 35%.

Naturalmente, in funzione delle caratteristiche degli immobili da stimare, il valore unitario medio, sarà conguagliato con dei coefficienti positivi o negativi.



3. Saranno considerate anche le destinazioni d'uso, il livello di piano, le caratteristiche intrinseche ecc. a cui saranno abbinati dei coefficienti di ponderazione rispetto al valore unitario base attribuito all'immobile;
4. Si precisa che la superficie commerciale, per i corpi di fabbrica, è stata calcolata comprendendo i muri perimetrali per intero sino ad uno spessore massimo di cm. 50;

### **Elenco Coefficienti di ponderazione per omogeneizzazione superfici**

In funzione della destinazione:

locali tecnici per impianti 0.15

locali commerciali/uffici 1.00

locali con destinazioni speciali (palestre, centri benessere) 0.90

locali autorimessa e depositi 0.50

### **Elenco Coefficienti di ponderazione per omogeneizzazione valore unitario medio**

Impianti (tot. 25%)

Elettrico, idrico/fognante, condizionamento caldo-freddo 1,00

Solo elettrico 0,25

Solo idrico/fognante 0,40

Solo condizionamento 0.35

In funzione del piano

Piano interrato dal 50 al 70%

Piano seminterrato 75%

Piano terra e piano primo 100%

Piano ammezzato 80%

**1 – Immobile adibito a Cabina ENEL in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 3. (COMPLETATO)**





Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00 x 0.15 x mq. 16,00 = **€ 2.880,00** – piano terra – cabina ENEL

**2 - Immobile in Gioia del Colle Via Enrico Fermi, in catasto urbano al FG. 44, P.IIa 1072, sub. 25. (IMMOBILE LIBERO NON COMPLETATO)**

Il locale uso palestra di mq. 196,00, attualmente si presenta allo stato di rustico; il locale ha una superficie utile che sarà incrementata da un soppalco già autorizzato ma non ancora realizzato di mq. 138,00 (spazio espositivo). Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00x0.45x0.90x0.75=€ 364.50xmq.196=€ **71.442,00** locale palestra al rustico

€ 1.200,00x0.80x0.10=€ 96,00xmq. 138=€ **13.248,00** soppalco

Valore complessivo: € 71.442,00+13.248,00= **€ 84.690,00**

**3-4-5-6 CENTRO BENESSERE CON PISCINA, SALA MASSAGGI, PALESTRA, PARRUCCHIERE, STUDIO MEDICO**

**- Immobile in Gioia del Colle Via Enrico Fermi, in catasto urbano al FG. 44, P.IIa 1072, sub. 68. (IMMOBILE LIBERO NON COMPLETATO)**

Il locale di tipo commerciale attualmente si presenta allo stato di rustico. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al mq. di superficie:



€ 1.200,00x0.45x0.90x0.75=€364.50xmq.184=€67.068,00 locale comm.le rustico

**- Immobile in Gioia del Colle Via Enrico Fermi, in catasto urbano al FG.**

**44, P.IIIa 1072, sub. 70. (IMMOBILE LIBERO NON COMPLETATO)**

Il locale commerciale di mq. 358,00, attualmente si presenta allo stato di rustico; il locale ha una superficie utile che sarà incrementata da un soppalco già autorizzato ma non ancora realizzato di mq. 267,00 (spazio espositivo). Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00x0.45x0.90x0.75=€ 364.50xmq. 358=€ **130.491,00** locale commerciale

€ 1.200,00x0.80x0.10=€ 96,00xmq. 267=€ **25.632,00** soppalco

Valore complessivo: € **130.491,00 + € 25.632,00 = € 156.123,00**

**- Immobile in Gioia del Colle Via Enrico Fermi, in catasto urbano al FG.**

**44, P.IIIa 1072, sub. 71. (IMMOBILE LIBERO NON COMPLETATO)**

Il locale commerciale di mq. 176,00, attualmente si presenta allo stato di rustico; il locale ha una superficie utile che sarà incrementata da un soppalco già autorizzato ma non ancora realizzato di mq. 120,00 (spazio espositivo). Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00x0.45x0.90x0.75=€ 364.50xmq. 176=€ **64.152,00** locale commerciale

€ 1.200,00x0.80x0.10=€ 96,00xmq. 120=€ **11.520,00** soppalco

Valore complessivo: € **64.152,00 + € 11.520,00 = € 75.672,00**



**- Immobile in Gioia del Colle Via Enrico Fermi, in catasto urbano al FG. 44, P.Illa 1072, sub. 72. (IMMOBILE LIBERO NON COMPLETATO)**

Il locale commerciale di mq. 198,00, attualmente si presenta allo stato di rustico; il locale ha una superficie utile che sarà incrementata da un soppalco già autorizzato ma non ancora realizzato di mq. 120,00 (spazio espositivo). Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie già incrementato del valore del soppalco da realizzare e ridotto perché al rustico:

€ 1.200,00x0.45x0.90x0.75=€ 364.50xmq. 198=€ **72.171,00** locale commerciale

€ 1.200,00x0.80x0.10=€ 96,00xmq. 120=€ **11.520,00** soppalco

Valore complessivo: € **72.171,00 + € 11.520,00 = € 83.691.00**

**VALORE TOTALE sub 68+70+71+72 = € 382.554,00 (centro benessere)**

**7 - Immobile in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1072, sub. 34. (COMPLETATO)**

Immobile con destinazione commerciale funzionale all'attività di Bar con annessa un'area pertinenziale scoperta. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00x0.50 x mq. 112=€ **67.200,00** locale commerciale-bar

€ 1.200,00x0.05 = € 60.00xmq. 375=€ **22.500,00 area pertinenziale**

Valore complessivo: € **67.200,00 + € 22.500,00 = € 89.700,00**



**8 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 35. (NON COMPLETATO)**

Immobile con destinazione commerciale posto al piano rialzato con affaccio sulla piazza pensile del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00x0.50 x mq. 160 = € **96.000,00** locale commerciale

**9 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 36. (NON COMPLETATO)**

Immobile con destinazione commerciale posto al piano rialzato con affaccio sulla piazza pensile del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00x0.50 x mq. 80 = € **48.000,00** locale commerciale

**10 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 37. (NON COMPLETATO)**

Immobile con destinazione commerciale posto al piano rialzato con affaccio sulla piazza pensile del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:



€ 1.200,00x0.50 x mq. 80 = € **48.000,00** locale commerciale

**11 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 42.** (NON COMPLETATO)

Immobile con destinazione commerciale posto al piano rialzato con affaccio sulla piazza pensile del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00x0.50 x mq. 80 = € **48.000,00** locale commerciale

**12 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 46.** (NON COMPLETATO)

Immobile con destinazione a ufficio posto al primo piano del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.400,00x0.45 x mq. 125 = € **78.750,00** uso ufficio

**13 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 47.** (COMPLETATO)

Immobile con destinazione a ufficio posto al primo piano del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.400,00 x mq. 48 = € **67.200,00** uso ufficio



**14 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 48.** (COMPLETATO)

Immobile con destinazione a ufficio posto al primo piano del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.400,00 x mq. 50 = € **70.000,00** uso ufficio

**15 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 49.** (NON COMPLETATO)

Immobile con destinazione a ufficio posto al primo piano del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.400,00 x 0.45 x mq. 115 = € **72.450,00** uso ufficio

**16 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 50.** (NON COMPLETATO)

Immobile con destinazione a ufficio posto al primo piano del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.400,00 x 0.45 x mq. 121 = € **76.230,00** uso ufficio

**17 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Giulio Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 51.** (NON COMPLETATO)



Immobile con destinazione a ufficio posto al primo piano del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.400,00 x 0.45 x mq. 108 = € **68.040,00** uso ufficio

**18 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIIa 1072, sub. 52.** (NON COMPLETATO)

Immobile con destinazione commerciale posto al primo piano del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00 x 0.50 x mq. 147 = € **88.200,00** uso commerciale

**19 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIIa 1072, sub. 55.** (NON COMPLETATO E DANNEGGIATO)

Immobile con destinazione commerciale posto al primo piano del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00 x 0.45 x mq. 80 = € **43.200,00** uso commerciale

**20 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIIa 1072, sub. 56.** (NON COMPLETATO E DANNEGGIATO)



Immobile con destinazione commerciale posto al primo piano del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00 x 0.45 x mq. 80 = € **43.200,00** uso commerciale

**21 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 57.** (NON COMPLETATO E DANNEGGIATO)

Immobile con destinazione commerciale posto al primo piano del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00 x 0.45 x mq. 80 = € **43.200,00** uso commerciale

**22 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 58.** (COMPLETATO E DANNEGGIATO)

Immobile con destinazione commerciale posto al primo piano del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00 x 0.50 x mq. 80 = € **48.000,00** uso commerciale





**23 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 59.** (COMPLETATO E DANNEGGIATO)

Immobile con destinazione commerciale posto al primo piano del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00 x 0.50 x mq. 80 = € **48.000,00** uso commerciale

**24 – Immobile in Gioia del Colle alla Via Enrico Fermi, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 61.** (NON COMPLETATO E DANNEGGIATO)

Immobile con destinazione commerciale posto al primo piano del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00 x 0.45 x mq. 80 = € **43.200,00** uso commerciale

**25 – Immobile in Gioia del Colle alla Via G. Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 63.** (NON COMPLETATO)

Immobile con destinazione ad attività ricreative posto al piano interrato del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:



€ 1.200,00 x 0.40 x 0.90 x 0.50 x mq. 3.560 = € **768.960,00** attività ricreative

**26 – Immobile in Gioia del Colle alla Via G. Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 64.** (NON COMPLETATO)

Immobile con destinazione a parcheggio posto al piano interrato del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00 x 0.40 x 0.50 x 0.50 x mq. 2.636 = € **316.320,00** parcheggio

**27 – Immobile in Gioia del Colle alla Via G. Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 65.** (NON COMPLETATO)

Immobile con destinazione a locale tecnico idrico-sanitario posto al piano interrato del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00 x 0.40 x 0.50 x 0.50 x mq. 182 = € **21.840,00** locale tecnico

**28 – Immobile in Gioia del Colle alla Via G. Pastore, distinto in catasto urbano al FG 44, P.IIa 1072, sub. 66.** (NON COMPLETATO)

Immobile con destinazione a locale tecnico piscina posto al piano interrato del centro commerciale. Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può



assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

€ 1.200,00 x 0.40 x 0.50 x 0.50 x mq. 200 = € **24.000,00** locale tecnico

**29 – Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto terreni al FG 44, P.IIa 981.** (CESSIONE GRATUITA COMUNE)

Immobile in cessione gratuita al Comune di Gioia del Colle e pertanto non valutabile ai fini della presente perizia.

**30 – Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto terreni al FG 44, P.IIa 983.** (CESSIONE GRATUITA COMUNE)

Immobile in cessione gratuita al Comune di Gioia del Colle e pertanto non valutabile ai fini della presente perizia.

**31 – Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto terreni al FG 44, P.IIa 985.** (CESSIONE GRATUITA COMUNE)

Immobile in cessione gratuita al Comune di Gioia del Colle e pertanto non valutabile ai fini della presente perizia.

**32 – Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto terreni al FG 44, P.IIa 988.** (CESSIONE GRATUITA COMUNE)

Immobile in cessione gratuita al Comune di Gioia del Colle e pertanto non valutabile ai fini della presente perizia.

**33 – Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto terreni al FG 44, P.IIa 991.** (CESSIONE GRATUITA COMUNE)

Immobile in cessione gratuita al Comune di Gioia del Colle e pertanto non valutabile ai fini della presente perizia.

**34 – Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto terreni al FG 44, P.IIa 993.** (CESSIONE GRATUITA COMUNE)



Immobile in cessione gratuita al Comune di Gioia del Colle e pertanto non valutabile ai fini della presente perizia.

**35 – Immobile in Gioia del Colle, distinto in catasto urbano al FG 44, P.Illa 1071.**

(SUOLO CON PROGETTO APPROVATO E POI ANNULLATO DALLA SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO).

L' Appezzamento di terreno si presenta incolto e senza alcuna opera realizzata.

Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile, sulla scorta dei prezzi medi correnti nel Comune di Gioia del Colle per immobili simili, si può assegnare a questo immobile il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie:

$$€ 1.200,00 \times 10\%(\text{terreno}) = € 120,00$$

$$€ 120,00 \times \text{mq. } 491 = € 58.920,00 \text{ area}$$

**36 – Immobile in Gioia del Colle (porzione di strada già realizzata), distinto in catasto terreni al FG 44, P.Illa 1068. (CESSIONE GRATUITA COMUNE)**

Immobile in cessione gratuita al Comune di Gioia del Colle e pertanto non valutabile ai fini della presente perizia.

Pertanto, la valutazione complessiva degli immobili oggetto della presente perizia, risulta di **€ 2.779.534,00 (duemilionesettecentosettantanovemilacinquecentotrentaquattro).**

Visto lo stato dei luoghi attuale, lo stato di abbandono e i danni che hanno subito molti immobili per atti di vandalismo, per la vendita sarebbe opportuno o creare un unico lotto, o dividere gli immobili per piano e/o destinazione, in modo tale che il risanamento e conseguente completamento risulti commercialmente più appetibile:

LOTTO 1 - Primo piano Fg. 44 p.Illa 1072 sub 46-47-48-49-50-51 (uffici)

Stima complessiva **€ 432.670,00**



LOTTO 2 - Primo piano Fg. 44 p.lla 1072 sub 52-55-56-57-58-59-61 (negozi)

Piano Rialzato: Fg. 44 p.lla 1072 sub 34-35-36-37-42 (negozi)

Stima complessiva **€ 686.700,00**

LOTTO 3 - Piano seminterrato: Fg. 44 p.lla 1072 sub 68-70-71-72-25-3

(palestra e centro benessere)

Stima complessiva **€ 470.124,00**

LOTTO 4 - Piano interrato: Fg. 44 p.lla 1072 sub 63-64-65-66

(attività ricreative e parcheggi)

Stima complessiva **€ 1.131.120,00**

LOTTO 5 – Suolo libero: Fg. 44 p.lla 1071 Stima **€ 58.920,00**

Tanto il sottoscritto può rassegnare, in espletamento dell'incarico ricevuto.

Allega alla presente:

1. Incarico del 24.09.2020;
2. Copia Sentenza del 2012 n. 2578;
3. Visure attuali catasto terreni e fabbricati;
4. Planimetrie catastali, elaborati planimetrici e stralci di mappa;
5. Documentazione fotografica di alcuni immobili periziati;
6. Schemi planimetrici degli immobili in perizia;
7. Scheda con trascrizioni e iscrizioni.

Bari, lì 08 febbraio 2021

Il C.T.U.  
(arch. Nitti Leonardo)


