

*Ing. Nicola Acquafredda*

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**

**UFFICIO ESECUZIONI CIVILI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott.ssa Raffaella Simone

**Esecuzione Immobiliare: RGE 453/2017**

### **CREDITORE PROCEDENTE**

**Banco di Napoli S.p.A., in persona della Dott.ssa**

**nella sua qualità di Quadro**

**Direttivo, con sede in Napoli, Via Toledo n. 177,**

**Cod. Fisc. e P. IVA 04485191219**

rappresentato da

Avv. Pietro Sinesi, C.so Vittorio Emanuele n. 10, Bari

### **DEBITORE**

**PERIZIA DEL CTU**



## INDICE

1.	CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI _____	p.3
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI _____	p.9
3.	PROPRIETÀ DELLE UNITÀ NEGOZIALI _____	p.10
4.	DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI _____	p.12
5.	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI _____	p.13
6.	INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI _____	p.16
7.	PERIZIA LOTTO 1 _____	p.17
	7.a Descrizione analitica dell'immobile	
	7.b Formalità di natura condominiale	
	7.c Conformità edilizia e destinazione urbanistica	
	7.d Eventuali costi per il raggiungimento della conformità edilizia	
	7.e Valutazione	
8.	PERIZIA LOTTO 2 _____	p.30
	8.a Descrizione analitica dell'immobile	
	8.b Formalità di natura condominiale	
	8.c Conformità edilizia e destinazione urbanistica	
	8.d Eventuali costi per il raggiungimento della conformità edilizia	
	8.e Valutazione	
9.	RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE _____	p.40



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

## 1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifiche di precetto datate 07/03/2017 e successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 24/05/2017, si è dato avvio al procedimento identificato con RGE 453/2017, con il quale la parte procedente ha chiesto al Tribunale di Bari la vendita all'asta degli immobili di proprietà della parte convenuta consistenti in:

- *Immobile adibito ad uso Opificio industriale, di proprietà nella quota di 100/100 della \_\_\_\_\_ sito nel Comune di Modugno (BA), Via Palese, piani T-1, foglio 12, particella 310, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria D/7, rendita € 95.511,63, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge benché non specificatamente indicato nella presente descrizione (**Allegato 1**);*
- *Terreno, di proprietà nella quota di 100/100 della \_\_\_\_\_ sito nel Comune di Modugno (BA), Strada Provinciale Modugno - Palese, distinto in Catasto Terreni di detto Comune al foglio 11, particella 494, qualità Mandorleto, classe 3, di superficie Ha 0.00.21, Reddito Dominicale 0,08 €, Reddito Agrario 0,04 €, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge benché non specificatamente indicato nella presente descrizione (**Allegato 2**);*
- *Immobile adibito ad uso Opificio, di proprietà nella quota di 100/100 della \_\_\_\_\_ sito nel Comune di Bitetto (BA), Via Tatarella Giuseppe snc, piano T, foglio 9, particella 552, subalterno 1, categoria D/1, rendita € 15.447,50, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge benché non specificatamente indicato nella presente descrizione (**Allegato 3**).*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., in data 07/09/2017 ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

1. **CONTROLLI** *la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze*



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

2. **FISSI** l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso all'immobile in una data entro il 20° giorno dall'assunzione dell'incarico e ne dia comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonché, ove possibile (anche a mezzo fax), al terzo occupante, avvertendo in particolare il debitore e l'eventuale occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo, si avvarrà in quella stessa data o in altra successiva dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile). Unitamente alla relazione, l'Esperto depositerà la documentazione attestante la comunicazione di cui innanzi.
3. **RIFERISCA** immediatamente al G.E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte interessata che, in ogni caso, **l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti i creditori.**
4. **PROVVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:
  - a) All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente si da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti)
  - b) All'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n.47/85, n.724/94 e segg.) e dell'art.13 della legge n.47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
  - c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
5. **ACQUISISCA** direttamente presso i competenti Uffici l'attuale **certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie**, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, **con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore**



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

*del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza, all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.*

**6. REDIGA tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:**

- a) *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*
- b) *La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta e la superficie commerciale (con indicazione del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione di quest'ultima), l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);*
- c) *Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- d) *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;*



e) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**1. Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

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

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

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

**3. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia di stima;
- Eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- Eventuali cause in corso.

f) **La valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi **i criteri di stima utilizzati**, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il **valore al mq.** ed il **valore totale**, effettuando anche un **abbattimento forfettario** (pari normalmente al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali **adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i**



**vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v.infra), spese fisse di gestione o manutenzione, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.**

- g) In particolare, trattandosi di **immobile abusivo**, stabilisca se sia **sanabile** ex art. 36 d.p.r. n. 380/2001 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente di cui all'art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c. ; ovvero laddove **non sia sanabile**, stabilisca, quale prezzo-base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di demolizione (v. artt.30, 31, 33, 34, 35, e 37 d.p.r. n. 380/01).
- b) Nel caso si tratti di **pignoramento di quota indivisa**, fornisca altresì la **valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

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

8. **DEPOSITI** telematicamente distinti files, relativi a ciascun lotto, contenenti:

- a) la perizia, anche in versione epurata delle generalità del debitore (nome file: Perizia di stima del lotto ...);  
b) la planimetria (nome file: Planimetria del lotto ...);  
c) le fotografie, ove possibile (nome file: Foto del lotto ...).

9. Eseguito il deposito telematico della relazione e di tutti gli allegati, ne **INVII** copia ai creditori (procedente e intervenuti) e al debitore (ancorché non costituito) a mezzo p.e.c. (o, se impossibile, a mezzo fax o posta ordinaria), almeno **30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata col provvedimento di nomina**, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti, allegando al deposito telematico un'attestazione di aver proceduto a tali invii.

10. **DEPOSITI** una **copia cartacea semplice della sola relazione di stima**, per l'allegazione al fascicolo d'ufficio.



# *Ing. Nicola Acquafredda*

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

**11. INTERVENGA** all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) laddove gli siano pervenute eventuali osservazioni delle parti almeno 10 giorni prima della predetta udienza.

**12. FORMULI** tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti dei provvedimenti di rinvio), con l'avvertimento che, in caso di tardivo deposito della perizia o d immotivata richiesta di proroga, in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del D.P.R. 115/2002 (T.U. spese di giustizia).



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

- Atto di precetto del 17/02/2017 notificato il 07/03/2017;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 24/05/2017;
- Istanza di vendita datata 22/06/2017;
- Nota di trascrizione, Registro generale n.23854, Registro particolare n.16879, presentazione n.68 del 12/06/2017;
- Certificazione notarile, e relativi allegati, redatta dal Notaio Sergio Cappelli.

Ha poi proceduto a comunicare, con le modalità e nei termini previsti dalle norme, la data di effettuazione del sopralluogo (**Allegato 4**), inizialmente fissato il 10/10/2017 alle ore 16:00 ma poi eseguito, previo accordi con i Sigg.ri , il 12/10/2017 alle ore 10:00 presso gli immobili oggetto di perizia. Le parti hanno ricevuto comunicazione della data del sopralluogo come si evince dagli **Allegati 5 e 6**. Nell'occasione, alla presenza del Sig. , del Sig. e della Sig.ra , sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici degli immobili oggetto del procedimento siti a Modugno e Bitetto. Va segnalato che in occasione del predetto sopralluogo non ha presenziato alcun rappresentante della parte procedente.

Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di perizia;
- Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata dei Comuni di Modugno (Ba) e Bitetto (Ba), per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica degli immobili oggetto del procedimento;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza dei beni oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, ecc.);
- Ufficio Agenzia Entrate di Bari, per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione sugli immobili oggetto della presente perizia;
- Ufficio del Notaio Francesco Mazza con sede in Valenzano (Ba), Via Bari n. 18;
- Ufficio dell'Archivio Notarile di Bari per reperire l'atto di proprietà di uno degli immobili oggetto della presente procedura.



### 3. PROPRIETÀ DELLE UNITÀ NEGOZIALI

Le unità negoziali identificate nella documentazione fornita dal creditore procedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risultano avere le seguenti proprietà:

- Immobile adibito ad **opificio industriale** sito nel Comune di Modugno (Ba), Via Palese, piani T-1, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 12, particella 310, subalterno 1, realizzato su porzione di suolo con destinazione industriale, distinta al catasto terreni di detto Comune al foglio 11, particella 494, e al foglio 12, particelle 310, 538, 530, 536, 534, 532, 531, 540, 541, 497, 522, 527, la quale a sua volta, con Atto Rep. N. 49432 del 25/09/1984 a firma del Notaio Ersilio Caggianelli (*Allegato 7*), risulta essere stata ceduta dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari all'attuale proprietario identificato come segue:

▪ \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_ alla data di stipula dell'atto denominata \_\_\_\_\_, nella misura di 100/100.

Si precisa che le predette porzioni di suolo, distinte al catasto terreni al foglio 11, particella 494, e al foglio 12, particelle 310, 538, 530, 536, 534, 532, 531, 540, 541, 497, 522, 527, sono state asservite ai manufatti realizzati, per ottenere il rilascio della Concessione Edilizia, con Atto d'obbligo di asservimento Rep. N. 14037 del 21/06/1999 a firma del Notaio Francesco Mazza (*Allegato 8*).

- Terreno sito nel Comune di Modugno (Ba), Strada Provinciale Modugno - Palese, distinto al catasto terreni di detto Comune al foglio 11, particella 494, facente parte della porzione di suolo con destinazione industriale che, con Atto Rep. N. 49432 del 25/09/1984 a firma del Notaio Ersilio Caggianelli (*Allegato 7*), risulta essere stata ceduta dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari all'attuale proprietario identificato come segue:

▪ \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_ alla data di stipula dell'atto denominata \_\_\_\_\_, nella misura di 100/100.

- Immobile adibito ad uso **opificio** sito nel Comune di Bitetto (Ba), Via Giuseppe Tatarella snc, piano T, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 9, particella 552, subalterno 1, realizzato su Lotti "C-D-E-F" della zona P.I.P. del Comune di Bitetto, distinti al catasto terreni di detto Comune al foglio 9, particelle 457, 460, 465, 462, 472, 481, 463, 464, 471, 480, 470, 479, 483, 469, 478, 482, con Atto Rep. N. 19516 del 18/06/2001 a firma del Notaio Francesco





# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

## 4. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, recatosi presso l'Agenzia delle Entrate di Bari sita in via Amendola, ha presentato formale richiesta (**Allegato 11**) per la verifica di eventuale esistenza di contratti di locazione che interessino le unità immobiliari oggetto del procedimento, e che siano stati registrati in data anteriore al pignoramento del 16/05/2017.

Da interrogazione effettuata presso i suddetti uffici, si è riscontrata la presenza di un contratto di locazione (**Allegato 12a**) riferito all'opificio sito nel Comune di Bitetto, distinto al foglio 9, particella 552, subalterno 1.

Il contratto risulta essere stato sottoscritto 27/11/2015, ma fa riferimento, stante quanto riportato all'articolo 4 dello stesso, al periodo compreso tra il 01/01/2015 ed il 31/12/2020. La durata complessiva del contratto risulta pari a 6 anni, ed eventualmente rinnovabile per ulteriori 6 anni in caso di mancata disdetta a naturale scadenza del contratto. Il canone di locazione annuo è stato fissato a € 3.600,00.

Si ritiene doveroso precisare che la conduttrice \_\_\_\_\_ stando a quanto riportato sul contratto di locazione, è in liquidazione. Altra precisazione riguarda il fatto che il sottoscritto ha effettuato accesso all'immobile accompagnato dal Sig. \_\_\_\_\_ e non ha constatato all'atto del sopralluogo la presenza di alcun preposto della predetta \_\_\_\_\_

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto CTU ha provveduto a prendere contatti con il Dott. \_\_\_\_\_ liquidatore della \_\_\_\_\_ al quale ha richiesto informative circa lo stato della \_\_\_\_\_ anche in relazione al rapporto con la \_\_\_\_\_ deducibile dal suddetto contratto di locazione. Il \_\_\_\_\_ a cui si è data informativa anche a mezzo pec (**Allegato 12b**), ha riferito che il suddetto contratto di locazione risulta ad oggi in essere.



## 5. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento del 16/05/2017), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Bari (**Allegato 13**), è emerso che a carico del soggetto debitore gravano le seguenti formalità, relative alle unità immobiliari oggetto della presente perizia:

1. **Iscrizione contro del 14/09/2000** – Registro particolare n. 6220, Registro generale n. 30642  
Pubblico Ufficiale Mazza Francesco Repertorio 17276 del 13/09/2000  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento su immobili siti in Modugno (Ba).  
Si precisa che la suddetta iscrizione risulta essere stata cancellata in data 31/10/2007.
2. **Iscrizione contro del 15/09/2005** – Registro particolare n. 12632, Registro generale n. 48570  
**(Allegato 14) (A favore del Monte dei Paschi di Siena)**  
Pubblico Ufficiale Mazza Francesco Repertorio 30546/13867 del 13/09/2005  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo su immobili siti in Modugno (Ba).  
Si precisa che la suddetta iscrizione è relativa esclusivamente all’immobile sito in Modugno (Ba), identificato al Catasto con *foglio 12, particella 310, subalterno 1*.
3. **Iscrizione contro del 30/03/2006** – Registro particolare n. 2958, Registro generale n. 17115  
Pubblico Ufficiale Mazza Francesco Repertorio 31948/14480 del 28/03/2006  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo su immobili siti in Modugno (Ba).  
Si precisa che la suddetta iscrizione è stata cancellata in data 03/11/2011.
4. **Iscrizione contro del 21/05/2007** – Registro particolare n. 6279, Registro generale n. 30116  
Pubblico Ufficiale E. TR. Esazione Tributi S.p.A. Repertorio 3122/14 del 23/04/2007  
Ipoteca legale derivante da a norma Art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 Num. 602 su immobili siti in Bitetto (Ba).  
Si precisa che la suddetta iscrizione è stata cancellata con Annotazione n. 7261 del 11/09/2007.
5. **Iscrizione contro del 09/04/2015** – Registro particolare n. 1650, Registro generale n. 14251  
**(Allegato 15)**



Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1528 del 08/04/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Si precisa che la suddetta iscrizione è relativa a tutti gli immobili oggetto del procedimento.

**6. Iscrizione contro del 03/12/2015 – Registro particolare n. 6419, Registro generale n. 45396  
(Allegato 16) (A favore di Banca Sella SpA)**

Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Lecce Repertorio 8806/2015 del 22/10/2015

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Si precisa che la suddetta iscrizione è relativa a tutti gli immobili oggetto del procedimento.

**7. Trascrizione contro del 12/06/2017 – Registro particolare n. 16879, Registro generale n. 23854 (Allegato 17a)**

Pubblico Ufficiale Giudiziario presso Corte di Appello di Bari Repertorio 6112 del 24/05/2017

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Si precisa che la suddetta trascrizione è relativa a tutti gli immobili oggetto del procedimento.

**TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI CHE SARANNO OGGETTO DI CANCELLAZIONE**

Con riferimento alle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia, tralasciando le formalità ai punti 1, 3 e 4 che risultano essere state già cancellate, si riportano di seguito con la stessa numerazione riportata precedentemente le formalità per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione:

**2. Iscrizione contro del 15/09/2005 – Registro particolare n. 12632, Registro generale n. 48570**

Pubblico Ufficiale Mazza Francesco Repertorio 30546/13867 del 13/09/2005

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo su immobili siti in Modugno (Ba).

Si precisa che la suddetta iscrizione è relativa esclusivamente all'immobile sito in Modugno (Ba), identificato al Catasto con *foglio 12, particella 310, subalterno 1*

**5. Iscrizione contro del 09/04/2015 – Registro particolare n. 1650, Registro generale n. 14251**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1528 del 08/04/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Si precisa che la suddetta iscrizione è relativa a tutti gli immobili oggetto del procedimento

**6. Iscrizione contro del 03/12/2015 – Registro particolare n. 6419, Registro generale n. 45396**



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce Repertorio 8806/2015 del 22/10/2015

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Si precisa che la suddetta iscrizione è relativa a tutti gli immobili oggetto del procedimento.

- 7. Trascrizione contro del 12/06/2017** – Registro particolare n. 16879, Registro generale n. 23854 Pubblico Ufficiale Giudiziario presso Corte di Appello di Bari Repertorio 6112 del 24/05/2017

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Si precisa che la suddetta trascrizione è relativa a tutti gli immobili oggetto del procedimento.

In particolare per quanto attiene le formalità ai punti 2 e 6, iscritte rispettivamente dalla Monte dei Paschi di Siena e dalla Banca Sella SpA, il CTU ha richiesto per le vie brevi all'Avv. Pietro Sinesi, difensore degli interessi del creditore procedente Banco di Napoli SpA, di poter ricevere notifica di avviso del presente procedimento agli altri creditori, le cui iscrizioni sono state peraltro riportate nella relazione notarile prodotta. In ultimo si è ribadita la predetta richiesta a mezzo Pec (**Allegato 17b**).

Per la cancellazione delle suddette formalità, dovranno essere sostenuti i costi come di seguito riportati:

- o € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria al punto 2;
- o € 882,00 (= € 294,00 x 3) per la cancellazione delle restanti trascrizioni.

Pertanto si terrà definitivamente conto di un importo pari a € 917,00 da decurtare dall'importo di stima dell'immobile sito in Modugno e di un importo pari a € 882,00 da decurtare dall'importo di stima dell'immobile sito a Bitetto.



## 6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Le unità immobiliari identificate nei precedenti capitoli risultano identificabili in due lotti di seguito riportati:

### ❖ LOTTO 1

Il Lotto 1 è costituito da:

- **Opificio industriale** sito in Modugno (BA), Via Palese, piani T-1, realizzato su porzione di suolo con destinazione industriale, distinto in catasto fabbricati al **foglio 12, particella 310, subalterno 1**, zona censuaria 1, categoria D/7, rendita € 95.511,63, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.
- **Terreno** sito in Modugno (BA), Strada Provinciale Modugno - Palese, distinto in catasto terreni al **foglio 11, particella 494**, qualità Mandorleto, classe 3, di superficie Ha 0.00.21, Reddito Dominicale 0,08 €, Reddito Agrario 0,04 €, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

### ❖ LOTTO 2

- **Opificio** sito in Bitetto (BA), Via Giuseppe Tatarella snc, piano T, realizzato su Lotti "C-D-E-F" della zona P.I.P. del Comune di Bitetto, distinto in catasto fabbricati al **foglio 9, particella 552, subalterno 1**, categoria D/1, rendita € 15.447,50, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.



## 7. PERIZIA LOTTO 1

IMMOBILE (OPIFICIO INDUSTRIALE) SITO IN MODUGNO, STRADA PROVINCIALE 54 MODUGNO - PALESE, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 12, PARTICELLA 310, SUBALTERNO 1, E AL FOGLIO 11, PARTICELLA 494

### 7.a - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

#### ▪ DATI CATASTALI (*Allegati 18 e 19*):

- Foglio 12, particella 310, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria D/7, piani T-1, rendita catastale € 95.511,63.

Si precisa che l'immobile, come riportato sulla planimetria catastale (*Allegato 17*) e sulla visura storica catastale (*Allegato 1*), risulta essere sito in Via Palese.

- Foglio 11, particella 494, qualità Mandorleto, classe 3, superficie Ha 0.00.21, Reddito Dominicale 0,08 €, Reddito Agrario 0,04 €.

#### ▪ PROPRIETÀ:

Società per Azioni

proprietaria delle unità immobiliari nella misura di 100/100.

#### ▪ CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia, costituito da un complesso industriale di capannoni con annessa area esterna circostante, risulta essere confinante a nord e a sud con altri complessi, a ovest con Strada Provinciale 54 Modugno -Palese e a est con strada consortile, salvo altri.

#### ▪ DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto consiste in un complesso industriale situato nei pressi della Strada Provinciale 54 Modugno – Palese (*foto 1, Allegato 20*), costituito da capannoni, comunicanti tra loro, e da un'area esterna che circonda la struttura lungo tutto il perimetro. Complessivamente il lotto occupa una porzione di suolo di superficie pari a 19.987,00 metri quadrati. L'accesso all'area di pertinenza del complesso è consentito attraverso un cancello posto in prossimità della Strada Provinciale 54 in direzione Palese (*foto 2, Allegato 20*). Come si può evincere dall'estratto di mappa catastale riportato nell'*Allegato 19*, parte dell'area asfaltata che costituisce la zona di accesso all'immobile è costituita dalla porzione di terreno distinta al catasto terreni del Comune di Modugno al foglio 11, particella 494, oggetto del procedimento e inserita appunto all'interno del seguente lotto.



## *Ing. Nicola Acquafredda*

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

Superato l'ingresso, l'immobile presenta sulla sinistra una zona alberata situata in corrispondenza della recinzione metallica e un piazzale prospiciente alla prima parte dell'opificio (**foto 3 e 4, Allegato 20**). Posto di fronte al cancello d'ingresso, vi è un viale asfaltato di larghezza circa pari a 10 metri (**foto 5 e 6, Allegato 20**), che affianca il corpo N della struttura e consente di raggiungere l'ingresso principale del Corpo B (**foto 7, Allegato 20**) e la restante area asfaltata esterna ai capannoni (**foto 8, 9, 10, 11 e 12, Allegato 20**). In corrispondenza di questa zona del piazzale è presente una rampa per consentire ai mezzi pesanti il carico-scarico delle merci (**foto 13, Allegato 20**). Sempre all'esterno, in corrispondenza della zona retrostante alla struttura, termina la superficie asfaltata e si constata la presenza di terreno vegetale che si estende in modo adiacente allo sviluppo del perimetro esterno del lotto (**foto 14, 15, 16, 17, 18 e 19, Allegato 20**).

All'interno la struttura si presenta suddivisa in diversi corpi intercomunicanti tra loro per facilitare la movimentazione dei carichi da un'area all'altra.

Partendo dal corpo N, questo risulta essere suddiviso in 2 aree distinte, una di forma rettangolare (**foto 20, 21, 22, 23 e 24, Allegato 20**), che affianca parallelamente il viale asfaltato principale ed è comunicante con il corpo E, e l'altra di forma trapezoidale (**foto 25, 26, 27 e 28, Allegato 20**), comunicante con il corpo E e con il corpo B.

L'angolo del corpo N, tra la parte rettangolare e quella trapezoidale, è caratterizzato dalla presenza di un'apertura con annessa copertura (**foto 29, Allegato 20**).

Il Corpo E, avente un'estensione complessiva pari a 3.830 metri quadrati, presenta al suo interno una fila di pilastri che si estende lungo uno dei suoi assi centrali (**foto 30, 31, 32 e 33, Allegato 20**) e che, insieme ad altri elementi come pareti trasversali a tutta altezza (**foto 34, Allegato 20**), suddivide il Corpo E in diversi ambienti.

Percorrendo il Corpo E verso la direzione in cui è situato il cancello d'ingresso al lotto, è possibile raggiungere il corpo F (**foto 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42, Allegato 20**). Quest'ultimo, che si sviluppa su due piani, come si osserva in modo inequivocabile dalle fotografie si trova in completo stato di abbandono in quanto è stato oggetto di un incendio. Il Corpo E risulta completamente abbandonato; un suo futuro utilizzo dovrebbe, certamente, essere preceduto da una verifica strutturale che assicuri la possibilità di renderlo fruibile.

Per quanto riguarda il corpo B (**foto 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 e 52, Allegato 20**), di forma rettangolare ed estensione pari a 3.450 metri quadrati, è internamente suddiviso in modo perfettamente simmetrico; in particolare il capannone risulta essere suddiviso da pareti interne, poste lungo l'asse centrale e trasversalmente allo stesso, in 4 aree indicativamente della stessa dimensione. Inoltre, sempre in posizione simmetrica, in corrispondenza delle estremità dei due lati più corti del capannone sono



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

stati realizzati altri due corpi adibiti ad uffici/ambienti di lavori. Quest'ultimi, di dimensioni simili e denominati Corpo A e Corpo E, si sviluppano su due livelli.

Il Corpo A al piano terra è adibito principalmente ad uso deposito e zona spogliatoi dipendenti (**foto 53, 54, 55, 56 e 57, Allegato 20**), mentre al primo piano, raggiungibile per mezzo di vano scala centrale (**foto 58 e 59, Allegato 20**), è presente l'area uffici (**foto 60, 61, 62 e 63, Allegato 20**) dotata di servizi igienici (**foto 64, Allegato 20**).

Dal lato opposto il Corpo C (**foto 65, 66, 67, 68 e 69, Allegato 19**), che a differenza del precedente non è attualmente utilizzato, presenta sia al piano terra che al primo piano la stessa distribuzione degli spazi del corpo A.

Completano la descrizione della struttura i vani tecnici situati all'esterno dei capannoni e denominati Corpo D (**foto 70, Allegato 20**), Corpo G (**foto 71, Allegato 20**), Corpo H (**foto 72, Allegato 20**), Corpo I (**foto 73, Allegato 20**) e Corpi L-M (**foto 74, Allegato 20**).

Le superfici lorde riportate in tabella sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Corpi	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiungimento	Sup. Com. (mq)
Modugno (BA), S. P. 54	T -1	3,6	Complesso Industriale	Corpo A	656,00	1	656,00
	T	8		Corpo B	3.400,60	1	3.400,60
	T -1	3,6		Corpo C	656,00	1	656,00
	T	6,16		Corpo E	3.824,00	1	3.824,00
	T -1	3,35		Corpo F	631,70	1	631,70
	T	10		Corpo N	2.164,00	1	2.164,00
	T	3		Vani tecnici	101,70	*	25,43
	T	/		Area Esterna	9.525,00	**	952,50
<b>TOTALE</b>					<b>20.959,00</b>		<b>12.310,23</b>

\* "Della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del 25 per cento se non comunicanti con i locali aventi funzione principale nella specifica categoria" come risultante dall'Allegato C del D.P.R n. 138/98.

\*\* "Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento" come risultante dall'Allegato C del D.P.R n. 138/98.

- ~ Superficie lorda complessiva dell'immobile: **20.959,00 mq**
- ~ Superficie commerciale complessiva dell'immobile: **12.310,23 mq**



▪ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

*Strutture portanti verticali:* elementi prefabbricati in c.a.p. e c.a.v.;

- *Copertura:* copertura Corpo E costituita da travi trasversali ai telai strutturali longitudinali su cui sono ancorate in corrispondenza del corrente superiore lastre di copertura ondulate curve, e in corrispondenza del corrente inferiore plafonatura in pannelli di alluminio grecato; coperture Corpi A-C-F costituite da solai in latero – cemento armato;
- *Pareti esterne:* pareti capannoni in pannelli verticali in calcestruzzo precompresso coibentati con pannello incapsulato di polistirolo espanso con particolare profilo di incastro atto a garantire la perfetta tenuta;
- *Pareti interne:* murature in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni:* pavimentazione industriale all'interno dei capannoni; pavimentazione in piastrelle nell'area uffici;
- *Infissi esterni:* l'ingresso esterno è costituito da cancello in ferro ad apertura automatica; l'accesso ai capannoni avviene tramite serrande in acciaio e portoni ad apertura scorrevole in lamiera piegata e rivestiti con pannelli, dotati di passo d'uomo; i capannoni sono dotati di serramenti per le finestre in profilati di alluminio anodizzato completi di vetro retinato, e porte pedonali in profilato tubolare con verniciatura antiruggine;
- *Infissi interni:* presenza di portoni con apertura scorrevole tra un capannone e l'altro del tipo simile a quelli posti all'esterno; porte con maniglione antipanico e porte in legno in corrispondenza dei corpi A e C;
- *Impianti tecnologici:* la struttura è servita da tutti gli impianti tecnologici principali (elettrico, idrico, fognario, antincendio); all'interno dei capannoni sono presenti cabine contenenti i quadri elettrici della struttura (**foto 75, Allegato 20**); all'esterno il complesso industriale è dotato impianto d'illuminazione (**foto 76, Allegato 20**), di impianto di videosorveglianza (**foto 77, Allegato 20**), di cabina elettrica (Corpo D) (**foto 70, Allegato 20**) e di 3 cisterne (**foto 78, 79 e 80, Allegato 20**).

## 7.b - FORMALITÀ DI NATURA CONDOMINIALE

Relativamente alle unità immobiliari in esame, si precisa che non fanno capo a nessun condominio e dunque non sussistono spese condominiali di cui tener conto.



## **7.c – CONFORMITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile identificato con *foglio 12, particella 310, subalterno 1*, in seguito a indagini effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno, è stato costruito su porzione di suolo con destinazione industriale distinta al catasto terreni di detto Comune al foglio 11, particella 494, e al foglio 12, particelle 310, 538, 530, 536, 534, 532, 531, 540, 541, 497, 522, 527, in ossequio alla Concessione Edilizia N. 31/84 rilasciata il 16/03/1984 (**Allegato 21**), e successiva Concessione Edilizia in Variante N. 96/87 (**Allegato 22**), rilasciata il 25/09/1987. La predetta Concessione Edilizia, e rispettiva Variante, autorizzavano la realizzazione dei corpi di fabbrica attualmente denominati “Corpo F” e “Corpo E”. In merito a quest'ultimo, è stata, peraltro, reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Modugno anche la documentazione relativa all'avvio della Pratica di Condono Edilizio n. 967/95 (**Allegato 25**) per sanare opere di manutenzione straordinaria, nel dettaglio costituite dalla sostituzione della copertura del capannone.

Sempre relativamente ai corpi di fabbrica E e F, realizzati con la C.E. 31 del 1984 si ritiene doveroso richiamare taluni contenuti della stessa, utili ad individuare alcune caratteristiche costruttive dei predetti corpi di fabbrica. In particolare, a pagina 6 dell'allegato 21 è riportato lo schema della rete di fogna bianca con posizionamento dei pozzetti a servizio, a pagina 9 lo schema dell'impianto elettrico, a pagina 14 della relazione tecnica le misure assunte in funzione della prevenzione incendi.

Nell'anno 1991 veniva rilasciata dal Comune di Modugno la Concessione Edilizia n.60 (**Allegato 23**) per la realizzazione dei “Corpi A, B e C”. Successivamente, in data 22/09/1995, veniva presentata Denuncia di Inizio Attività, protocollo n. 29566 (**Allegato 24**), per la realizzazione di opere interne al corpo di fabbrica corrispondente ai “Corpi A, B e C”.

Sempre relativamente ai corpi di fabbrica A, B e C, realizzati con la C.E. 60 del 1991 (Pratica 89 del 1990) si ritiene doveroso richiamare alcuni contenuti della stessa: a pagina 15 il parere favorevole del Comando provinciale dei vigili del fuoco, a pagina 22 la certificazione rilasciata dal Comune di Modugno per attestare la conformità alle previsioni progettuali della Concessione Edilizia, da pagina 53 in poi la descrizione e gli elaborati grafici relativi agli impianti elettrici progettati e realizzati con riferimento alla Legge 46 del 1990.

In data 20/07/1999, invece, avveniva il rilascio da parte sempre del Comune di Modugno della Concessione Edilizia n. 83 (**Allegato 26**) per la realizzazione della restante parte del complesso industriale oggetto del procedimento, ovvero quello attualmente identificato come “Corpo N”.

Infine, in data 13/03/2006 veniva presentata, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Modugno, Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria Protocollo n. 12674 (**Allegato 27**) per attività di



manutenzione straordinaria sulle strutture appartenenti al complesso industriale, in particolare consistenti in realizzazione di chiusure e aperture interne, realizzato in forza delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Modugno:

- Concessione Edilizia n.31/1984;
- Concessione Edilizia n.60/1991;
- Concessione Edilizia n. 83/1999.

Per quanto attiene i certificati di agibilità relativi ai comparti industriali realizzati in forza delle predette concessioni edilizie, il sottoscritto CTU in occasione dell'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Modugno, non ha reperito alcun documento. È però necessario precisare che a pagina 14 dell'Allegato 27 sono richiamati un certificato di agibilità del 13/02/1990 riferito alla Concessione Edilizia N.31 del 1985, e quindi relativo ai Corpi E e F, ed un'istanza di agibilità identificata con Prot. 40529 del 05/08/2004, che evidentemente fa riferimento ai restanti corpi A, B, C e N.

Dallo studio della documentazione reperita, anche in forza dell'analisi dello stato dei luoghi, si ritiene che vi sia una diffusa corrispondenza tra quanto autorizzato dal Comune di Modugno con le Concessioni Edilizie e quanto realizzato dalla \_\_\_\_\_ e pertanto si possa imputare l'assenza dei certificati di agibilità principalmente riconducibile ad un mancanza e/o negligenza da parte dei proprietari degli immobili.

In ultimo, si precisa che nella valutazione del bene, e più precisamente nell'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne determinano il valore unitario, si è tenuto inequivocabilmente conto dell'assenza dei certificati di agibilità che di fatto riducono il valore del bene oggetto della presente perizia.

#### **7.d – COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA**

Come già dettagliatamente descritto lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto autorizzato dal Comune di Modugno con le concessioni edilizie, e relative varianti.

Per quanto attiene, invece, i certificati di agibilità relativi ai diversi corpi di fabbrica della struttura, nonostante si siano trovati riferimenti nella documentazione relativa alle pratiche edilizie, gli stessi non sono stati recuperati, probabilmente anche a causa del fatto che l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Modugno qualche anno fa è stato oggetto di un incendio.

Ad ogni buon conto, in modo cautelativo, si tiene conto di un importo che potrebbe essere necessario per verificare ed adeguare l'impianto elettrico, anche tramite il coinvolgimento di un'impresa



specializzata, e predisporre le istanze per la richiesta del certificato di agibilità. Il costo stimato è pari a € 8.000,00 (Ottomila/00).

## **7.e - VALUTAZIONE**

Nel procedimento attraverso il quale si è pervenuti alla valutazione del cespite oggetto di perizia, il sottoscritto ha tenuto conto dei seguenti parametri:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare;
- Indagini presso uffici ed agenzie specializzate finalizzate alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni.

Nel processo di valutazione dell'unità immobiliare si è proceduto per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari, dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma UNI 10750. Le indagini e gli studi effettuati hanno prodotto i risultati riportati nelle tabelle riassuntive seguenti:



**CONSISTENZE**

Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Corpi	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiungimento	Sup. Com. (mq)
Modugno (BA), S. P. 54	T -1	3,6	Complesso Industriale	Corpo A	656,00	1	656,00
	T	8		Corpo B	3.400,60	1	3.400,60
	T -1	3,6		Corpo C	656,00	1	656,00
	T	6,16		Corpo E	3.824,00	1	3.824,00
	T -1	3,35		Corpo F	631,70	1	631,70
	T	10		Corpo N	2.164,00	1	2.164,00
	T	3		Vani tecnici	101,70	*	25,43
	T	/		Area Esterna	9.525,00	**	952,50
<b>TOTALE</b>					<b>20.959,00</b>		<b>12.310,23</b>

\* “Della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del 25 per cento se non comunicanti con i locali aventi funzione principale nella specifica categoria” come risultante dall’Allegato C del D.P.R n. 138/98.

\*\* “Della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento” come risultante dall’Allegato C del D.P.R n. 138/98.

La stima è stata effettuata utilizzando 4 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del tutto simili a quelle del nostro *subject* di stima.



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

## ➤ **Comparativo A1**

In zona industriale di Modugno (Ba), Strada Provinciale 231 Bari - Bitonto, è in vendita prestigioso complesso commerciale/industriale composto da tre capannoni intercomunicanti tra di loro, due commerciali e uno industriale, per un totale di 3600 mq circa comprensivi di uffici e servizi. Ampio piazzale di 6500 mq circa, con cancello scorrevole ed apertura elettrica, sul fronte strada. Il primo capannone commerciale è di 1400 mq circa, nei quali è compresa un'area uffici su due livelli per un totale di 320 mq circa. Il capannone è dotato di ampio atrio all'ingresso con porta ad apertura automatica elettrica, pavimentazione in gres porcellanato idoneo alla movimentazione di muletti, è controsoffittato, climatizzato, dotato di servizi uomo/donna e disabili, impianto allarme rilevatore di fumi, impianto antincendio, altezza interna di 6,50 m. Il secondo capannone commerciale è di 1190 mq circa, posto sul retro, con accesso indipendente da strada privata o dall'interno dei due capannoni. E' provvisto di pavimento industriale, altezza 6,40 m. Il terzo capannone, industriale, è di 900 mq circa a piano terra con servizi e spogliatoio, oltre ad un soppalco in muratura di 750 mq circa con ampia scala di accesso e montacarichi a norma. Altezza piano terra 2,90 m, altezza soppalco 3,90 Mt, è dotato di impianto Sprinkler. L'intero complesso immobiliare si presenta in buone condizioni ed è provvisto di impianti di allarme, antincendio in parte con Sprinkler, trasmissione dati negli uffici. *Prezzo di Vendita: € 1.600.000,00*

## ➤ **Comparativo A2**

In vendita a Modugno (Ba), lungo la Strada Statale 96 (con accesso carrabile dalla S.S. 96 al km 119+910), un capannone industriale con uffici. Il corpo principale del capannone, adibito ad uso artigianale, ha una superficie complessiva pari a circa 1.265 mq, altezza di circa 5,50 m, ed era utilizzato per la riparazione di macchine per videogiochi, e risultava accessoriatato di servizi igienici, spogliatoi, magazzino materiale elettrico, magazzino merci, refettorio, nonché di locale adibito a centrale termica e di condizionamento. Completa il capannone un corpo ufficio posto su due livelli. Al piano rialzato, esteso per una superficie di circa 360 mq, vi è una grande hall di ingresso, mentre sulle estremità sono ubicati gli uffici ed i servizi igienici. Al primo piano sono collocati altri uffici, l'amministrazione ed ulteriori servizi igienici, per una superficie complessiva pari a 360 mq. Il tutto è completato da un'ampia area scoperta di circa 1.570 mq, in parte adibita ad uso parcheggio ed in parte a piazzale. Allo stato attuale l'immobile si trova in uno stato di abbandono completo ed è stato vandalizzato a più riprese fino a perdere il requisito di abitabilità della struttura. *Prezzo di Vendita: € 479.450,00.*



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

## ➤ **Comparativo A3**

In zona Modugno è in vendita un capannone (destinazione d1: uso opificio) di superficie complessiva 2200 mq, con annessa area show room di 800 mq, ed area uffici al primo piano di 800 mq. Il complesso risulta essere cablato e dotato di impianto di videosorveglianza e impianto allarme. Vi è inoltre un'area esterna pertinenziale di superficie pari a 4.000 mq. *Prezzo di Vendita:* € 1.350.000,00.

## ➤ **Comparativo A4**

In vendita in zona Modugno, Strada Provinciale 231 (ex S.S. 98), complesso industriale recintato, costituito da un'area coperta di superficie complessiva pari a circa 1900 mq, con capannone adibito ad uso opificio (destinazione d1), e una palazzina uffici su due livelli, e da un piazzale scoperto di circa 1.300 mq. *Prezzo di Vendita:* € 350.000,00.



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue.

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3	Comparativo A4
Ubicazione	Modugno	Modugno	Modugno	Modugno	Modugno
Richiesta (€)	-	1.600.000,00	479.450,00	1.350.000,00	350.000,00
Superficie coperta (mq)	11.357,73	3.600,00	1.985,00	3.800,00	1.900,00
Superficie esterna* (mq)	952,50	650,00	157,00	400,00	130,00
Superficie Commerciale (mq)	12.310,23	4.250,00	2.142,00	4.200,00	2.030,00
Stato Manutenzione / Finiture	Buono	Molto Buono	Pessimo	Buono	Buono
Presenza di uffici	Si	Si	Si	Si	Si
Presenza di Attrezzature	Si	Si	No	No	No
Prezzo di vendita (€/mq)	-	376,47	223,83	321,43	172,41

\* La superficie dell'area esterna all'unità immobiliare, che costituisce sua pertinenza esclusiva, è stata computata nella misura del 10 % come risultante dall'Allegato C del D.P.R. n. 138/98.

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, anche in considerazione del fatto che seppur l'intero opificio risulta conforme a quanto autorizzato con le pratiche edilizie rinvenute è comunque privo del certificato di agibilità e del fatto che il lotto F è attualmente inutilizzabile, si ritiene che il valore medio unitario di mercato per l'immobile oggetto di valutazione sia pari a **286,24 €/mq**.



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Valore di mercato dell'immobile (€)
12.310,23	286,24	3.523.678,80

Sull'immobile in oggetto gravano, come precedentemente descritto, spese di cancellazione delle formalità per € 917,00 ed un importo pari a € 8.000,00 per le questioni di natura tecnica legate agli impianti ed all'agibilità.

Infine in ossequi alle disposizioni del Giudice, il valore risultante viene abbattuto del 15%, in modo da considerare un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

Valore di Mercato dell'immobile (€)	3.523.678,80
- Spese Cancellazione Formalità (€)	917,00
- Spese per sanare Difformità (€)	8.000,00
<b>Sub Totale (€)</b>	<b>3.514.761,80</b>
- Abbattimento Forfettario 15% (€)	527.214,27
<b>PREZZO DI VENDITA (€)</b>	<b>2.987.547,53</b>
che si arrotonda a (€)	<b>2.987.000,00</b>



## 8. PERIZIA LOTTO 2 – OPIFICIO

IMMOBILE SITO IN BITETTO, VIA GIUSEPPE TATARELLA SNC, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 9, PARTICELLA 552, SUBALTERNO 1

### 8.a – DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

#### ▪ DATI CATASTALI (*Allegato 28*):

Foglio 9, particella 552, subalterno 1, categoria D/1, piano T, rendita catastale € 15.447,50.

#### ▪ PROPRIETÀ:

Società per Azioni \_\_\_\_\_, con sede in Modugno (BA) alla S.P. 54 Modugno – Palese, proprietaria dell'unità immobiliare nella misura di 100/100.

#### ▪ CONFINI:

Il lotto è costituito da un capannone adibito ad uso opificio, confinante su due lati con la restante parte della struttura di proprietà altrui, che risulta essere divisa all'interno per mezzo di pareti e all'esterno per mezzo di recinzioni, su un lato con Via Giuseppe Tatarella e su un lato con terreno, salvo altri.

#### ▪ DESCRIZIONE LOTTO:

Il presente lotto è costituito da un capannone adibito ad uso opificio, con annessa area esterna pertinenziale su due lati, realizzato sui Lotti C-D-E-F della Zona P.I.P. del Comune di Bitetto (BA) (*foto 1, Allegato 29*) L'immobile presenta un unico accesso in Via Giuseppe Tatarella (*foto 2, Allegato 29*) e risulta essere parte di una struttura suddivisa sia internamente che esternamente in tre parti per mezzo di recinzioni metalliche (*foto 3, 4, 5 e 6, Allegato 29*) e pareti che inizialmente presentavano aperture, sostituite successivamente da blocchi di calcestruzzo e laterizio (*foto 7, 8 e 9, Allegato 29*).

All'esterno del capannone, nella zona antistante, vi è un piazzale asfaltato di circa 1.200 metri quadrati (*foto 10, 11 e 12 Allegato 29*), vincolato ad area parcheggio tramite Atto Rep. 20842 del 12/12/2001 del Notaio Mazza (*Allegato 10*).

Il capannone presenta, sia nella zona antistante che sul retro, due portoni che consentono l'ingresso all'opificio muniti di passo d'uomo e con apertura a libro (*foto 13 e 14, Allegato 29*), oltre che porte d'ingresso secondarie (*foto 15, Allegato 29*). All'interno (*foto 16, 17 e 18, Allegato 29*) la struttura, avente altezza 8 metri (altezza sottotrave 7 metri) e superficie pari a 2.000 metri quadrati, risulta essere suddivisa in due compartimenti da una parete con opportune aperture (*foto 19, Allegato 29*). In uno



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

dei due compartimenti è presente una cabina che ospita il quadro elettrico generale della struttura (**foto 20, 21 e 22, Allegato 29**), e un locale di altezza tre metri adibito a zona spogliatoi e bagni (**foto 23 e 24, Allegato 29**).

Le superfici lorde riportate in tabella sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C (*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*) dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:

Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Vani	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiungo	Sup. Com. (mq)
Bitetto, via G. Tatarella	T	8	Opificio (Cat. D/1)	Opificio	2.000,00	1	2.000,00
				Area Esterna	2.811,00	*	281,10
<b>TOTALE</b>					<b>4.811,00</b>		<b>2.281,10</b>

\* "Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento" come risultante dall'Allegato C del D.P.R. n. 138/98.

- ~ Superficie lorda complessiva dell'immobile: **4.811,00 mq**
- ~ Superficie commerciale complessiva dell'immobile: **2.281,10 mq**

## ■ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in calcestruzzo armato vibrato con mensole per carroponte complete di piastre di acciaio zincato per l'ancoraggio delle vie di corsa (**foto 26, Allegato 29**);
- *Copertura*: lastre di copertura prefabbricate con nervature all'estradosso e intradosso piano e travi in calcestruzzo armato precompresso (**foto 25, Allegato 29**);
- *Pareti esterne*: pareti costituite da pannelli in calcestruzzo prefabbricati con finitura esterna a spazzola e finitura interna liscia da cassero;



- *Pareti interne*: presenza di tramezzatura in calcestruzzo; pareti locale bagni in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: pavimentazione industriale del tipo “fresco su fresco” all’interno del capannone;
- *Infissi esterni*: l’ingresso esterno è costituito da cancello in ferro ad apertura manuale (**foto 27, Allegato 29**); l’accesso al capannone avviene attraverso portoni in lamiera pressopiegata, profilato scatolare, muniti di passo d’uomo e con apertura a libro; il capannone è dotato inoltre di serramenti realizzati in profilati di alluminio anodizzato completi di vetro retinato;
- *Infissi interni*: assenza di infissi interni;
- *Impianti tecnologici*: la struttura è servita da tutti gli impianti tecnologici principali (elettrico, idrico, fognario); all’interno del capannone è presente una cabina contenente il quadro elettrico della struttura (**foto 20, 21 e 22, Allegato 29**); all’esterno il capannone è dotato di impianto d’illuminazione (**foto 2, Allegato 29**).

## **8.b - FORMALITÀ DI NATURA CONDOMINIALE**

Relativamente all’unità immobiliare in esame, si precisa che non fa capo a nessun condominio e dunque al momento della perizia, non gravano di fatto spese condominiali insolute.

## **8.c – CONFORMITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA**

L’immobile identificato con *foglio 9, particella 552, subalterno 1*, in seguito a indagini effettuate dal sottoscritto presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bitetto, risulta essere stato costruito sui Lotti C, D, E e F della Zona P.I.P. del Comune di Bitetto, su rilascio da parte del predetto Comune della Concessione Edilizia N. 72/01 del 2001 (**Allegato 30**), a cui risulta peraltro allegato il parere preventivo favorevole igienico-sanitario del 24/04/2001.

In data 28/12/2004 viene presentata dal Legale Rappresentante della \_\_\_\_\_ una richiesta di proroga di ulteriori tre anni per il completamento dei lavori autorizzati con la C.E. N. 72/01; la proroga viene concessa dal Comune di Bitetto in data 18/03/2005, assegnando come termine ultimo il 01/02/2008.

È stata poi reperita una Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria, protocollata con n. 8509 e presentata in data 05/10/2010, nella quale i tecnici incaricati dichiarano l’ultimazione dei lavori in data 16/01/2008 in variante alla C.E. N. 72/01 (**Allegato 31**).



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

Vi è da precisare che, dall'analisi degli elaborati progettuali relativi alla Concessione Edilizia N. 72/01 del 03/01/02, risulta esserci una situazione difforme tra quanto indicato sulla tavola progettuale e il reale stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo, con riferimento in particolare alla distribuzione interna dei servizi igienico-sanitari e ai prospetti dell'edificio. Si può notare come tali variazioni siano, invece, conformi alla D.I.A. in Sanatoria Protocollo n. 8509 presentata al Comune di Bitetto in data 05/10/10. Peraltro, in data 25/10/2010 veniva presentata Comunicazione di Fine Lavori, Certificato di Collaudo finale (**Allegato 32**) ed una nota sottoscritta dal Legale Rappresentante della \_\_\_\_\_ con la quale quest'ultimo si impegna, nel breve, a presentare istanza per il rilascio del certificato di agibilità della struttura realizzata in conformità alla C.E. 72/01 ed alla successiva DIA in sanatoria del 2010.

In ultimo, è stata reperita una nota inviata dal Comune di Bitetto alla \_\_\_\_\_, con la quale il Capo del Settore Tecnico il 17/11/2010, comunicava l'avvio del procedimento di revoca unilaterale (**Allegato 33**) dell'assegnazione dei Lotti C-D-E-F alla predetta società per azioni. Le motivazioni esposte nella nota riguardano la presentazione tardiva della DIA in sanatoria, dalla quale si rileva che sono state apportate modifiche al progetto autorizzato con la C.E. N. 72/01 principalmente relative al posizionamento ed alla distribuzione dei servizi igienici, e il mancato rispetto dell'articolo 13 del Regolamento di assegnazione aree PIP che prevede che il concessionario richieda il certificato di agibilità entro 90 giorni. In ultimo, dalla nota emerge che il procedimento di revoca della concessione delle aree si sarebbe dovuto concludere entro 30 giorni dal 17/11/2010, data di avvio dello stesso.

Il sottoscritto CTU, preso atto di tutta la documentazione di cui si è detto, ed in particolar modo dell'importanza, anche nell'ottica della valutazione del bene e della sua futura acquisizione, della nota di avvio del procedimento di revoca datata 17/11/2018, ha ritenuto imprescindibile avere un confronto con i preposti dell'ufficio tecnico del Comune di Bitetto. Da quest'ultimo è emerso che il procedimento di revoca della concessione non si è mai concluso, che ad oggi non risultano esserci eventi ostativi ad una possibile risoluzione della controversia vincolata inequivocabilmente al rilascio di un nuovo parere favorevole da parte della ASL, alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità ed alla conformità dello stato dei luoghi a quanto riportato nella DIA in sanatoria.

Anche al fine di scongiurare qualsivoglia ostacolo al regolare proseguo del procedimento, il sottoscritto facendo seguito alle rassicurazioni verbali ricevute dai preposti dell'ufficio tecnico di Bitetto, ha presentato richiesta di nulla osta preventivo in data 04/12/2017 (**Allegato 34**). Nella stessa nota, è riportata una precisazione condivisa con i responsabili dell'ufficio tecnico di Bitetto, e precisamente che l'immobile oggetto di vendita dovrà essere acquistato da un soggetto per destinarlo ad



insediamenti di attività produttive, come riportato nell'Atto di Assegnazione stipulato tra il Comune di Bitetto e la

#### **8.d - COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA**

Come già detto, lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto riportato sugli allegati grafici a corredo della D.I.A. in Sanatoria presentata al Comune di Bitetto nel 2010; per regolarizzare la situazione, previo rilascio di nulla osta da parte del Comune di Bitetto, sarà necessario richiedere l'autorizzazione alla ASL e procedere con l'istanza del certificato di agibilità. Relativamente a quest'ultimo, anche previo confronto con i preposti dell'ufficio tecnico del Comune di Bitetto, si è accertata la possibilità di regolarizzare la situazione attuale.

Nonostante della mancanza del certificato di agibilità si è terrà conto tra i parametri che concorrono a determinare il prezzo al metro quadro da cui si ricava il valore di stima, si ritiene cautelativo tener conto di un importo che seppur, indicativamente, possa essere identificativo della spesa necessaria per affidare ad un tecnico l'incarico di richiedere il rilascio del certificato di agibilità. L'importo di cui si terrà conto è pari a € 3.000,00.

#### **8.e - VALUTAZIONE**

Nel procedimento attraverso il quale si è pervenuti alla valutazione del cespite oggetto di perizia, il sottoscritto ha tenuto conto dei seguenti parametri:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare;
- Indagini presso uffici ed agenzie specializzate finalizzate alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni.

Nel processo di valutazione dell'unità immobiliare si è proceduto "per comparazione" con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari, dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma UNI 10750.

Le indagini e gli studi effettuati hanno prodotto i risultati riportati nella tabella riassuntiva seguente.

## CONSISTENZE

Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Vani	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. Com. (mq)
Bitetto, via G. Tatarella	T	8	Opificio (Cat. D/1)	Opificio	2.000,00	1	2.000,00
				Area Esterna	2.811,00	*	281,10
<b>TOTALE</b>					<b>4.811,00</b>		<b>2.281,10</b>

\* "Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento" come risultante dall'Allegato C del D.P.R. n. 138/98.

La stima è stata effettuata utilizzando 4 "comparables", tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del tutto simili a quelle del nostro "subject" di stima.

### ➤ Comparativo A1

In vendita, in zona Bitetto, Via Tatarella (zona P.I.P.), complesso industriale di complessivi 1500 mq. Il complesso è costituito da un capannone di 500 mq adibito ad uso opificio, da un'area uffici sopraelevata di 100 mq (con predisposizione montaggio ascensore-montacarichi). Nella zona retrostante vi è un'area scoperta di 500 mq con muretto di recinzione in c.a. e sopraelevazione in



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

grigliato metallico. Nella zona antistante di altrettanti 500 mq vi è un parcheggio riservato per 16 auto, e un'aiuola di 150 mq ben curata. Tutti i servizi sono efficienti e a norma. *Prezzo di Vendita: € 240.000,00*

## ➤ **Comparativo A2**

In vendita a Bitetto (BA), su un lotto di circa 1500 mq, nuovissimo capannone di 840 mq complessivi, dotato di bagno, spogliatoio e atrio interno di 220 mq. Al primo piano vi è una zona adibita ad ufficio di 62 mq, composta da due stanze e da un bagno, e un appartamento per il custode di 62 mq composto da soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno. All'esterno, vi è un'area antistante di 280 mq adiacente al complesso per mezzo di un doppio ingresso carrabile ed una pertinenziale area scoperta sul retro del capannone di circa 300 mq. Lo stabile è perfettamente conforme alle normative vigenti, ed è dotato di impianto fotovoltaico da 5kw, pannelli solari per produzione acqua calda, impianto di climatizzazione Inverter Daikin, impianto elettrico monofase 220v e trifase 380v, impianto d'allarme e videosorveglianza e vasca recupero acqua piovana con capacità 3000 litri. *Prezzo di Vendita: € 520.000,00*

## ➤ **Comparativo A3**

In vendita a Bitetto, in via Bitritto, capannone di mq 720 con annessa area esterna di manovra di mq 700 e area ufficio, sovrastante ampio appartamento di quattro vani di mq 130, retrostante deposito con cortile di mq 100 e giardino. *Prezzo di Vendita: € 340.000,00*

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Bitetto	Bitetto	Bitetto	Bitetto
Richiesta (€)	-	240.000,00	520.000,00	340.000,00
Superficie coperta (mq)	2.000,00	500,00	840,00	720,00
Superficie esterna (mq)	281,10	100,00	60,00	80,00
Superficie Commerciale (mq)	2.281,10	600,00	900,00	800,00
Stato Manutenzione / Finiture	Buono	Buono	Ottimo	Buono
Presenza di uffici	NO	SI	SI	SI
Presenza di Attrezzature	NO	NO	SI	NO
Prezzo di vendita (€/mq)	-	400,00	577,78	425,00

\* La superficie dell'area esterna all'unità immobiliare, che costituisce sua pertinenza esclusiva, è stata computata nella misura del 10 % come risultante dall'Allegato C del D.P.R n. 138/98.



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il valore medio unitario di mercato per l'immobile oggetto di stima sia pari a **478,26 €/mq**.

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Valore di mercato dell'immobile (€)
2.281,10	478,26	1.090.960,87

Da informative assunte presso il Comune di Bitetto (**Allegato 34**), tuttavia, si è avuto modo di comprendere come l'area in cui sorge attualmente l'immobile oggetto della presente perizia fosse stata dapprima espropriata e successivamente affidata in concessione per perseguire obiettivi di carattere occupazionale in seguito ad insediamenti di attività produttive. Si precisa che, in virtù delle condizioni che regolano il diritto di cessione dei lotti e al fine di salvaguardare le finalità per le quali il Comune di Bitetto ha prima espropriato e successivamente concesso le aree di che trattasi, le stesse devono essere destinate ad insediamenti di attività produttive, come riportato nell'Atto di Assegnazione stipulato tra il Comune di Bitetto e la \_\_\_\_\_ e quindi devono tenere intrinsecamente conto del valore all'epoca sostenuto per l'ottenimento della concessione che è pari a €/mq 23,24 (pari a £/mq 45.000).

Al valore medio di mercato, che attiene essenzialmente alle caratteristiche costruttive degli immobili con la stessa destinazione d'uso del *subject* di stima, si ritiene d'uopo aggiungere un valore del terreno su cui sorge lo stabile oggetto di valutazione di 23,24 €/mq.

Superficie Tot. subject di stima (mq)	Valore del Terreno (€/mq)	Valore del Terreno
4.811,00	23,24	111.807,64

Sull'immobile in oggetto gravano, come precedentemente descritto, spese di cancellazione delle formalità per € 882,00. Al fine di sanare le difformità riscontrate in fase di sopralluogo, dovranno detrarsi € 3.000,00. Il valore risultante viene, dunque, abbattuto di una percentuale del 15% che tiene



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

Valore di Mercato dell'immobile	1.090.960,87
+ Valore del Terreno	111.807,64
- Spese Cancellazione Formalità	882,00
- Spese per sanare Difformità	3.000,00
<b>Sub Totale</b>	<b>1.198.886,51</b>
- Abbattimento Forfettario 15%	179.832,98
<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<b>1.019.053,53</b>
che si arrotonda a	1.019.000,00

Bari, 23/12/2017

**Il Consulente Tecnico d' Ufficio**

Ing. Nicola Acquafredda



## 9. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

### LOTTO 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. 453/2017;
- b) **Proprietà:** \_\_\_\_\_, proprietaria per 100/100;
- c) **Ubicazione:** Comune di Modugno (BA), Strada Provinciale 54 Modugno-Palese;
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un complesso industriale costituito da 3 corpi di fabbrica intercomunicanti, con annessa area esterna circostante; il complesso attualmente non risulta essere locato. La superficie totale occupata dal lotto è pari a 19.987 mq;
- e) **Identificazione catastale:**
- ✓ immobile sito nel Comune di Modugno, alla Via Palese, piani T-1, foglio 12, particella 310, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria D/7, rendita € 95.511,63;
  - ✓ terreno sito nel Comune di Modugno, foglio 11, particella 494, qualità Mandorleto, classe 3, superficie Ha 0.00.21, Reddito Dominicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,04;
- f) **Conformità edilizia:** L'immobile in oggetto, individuato in Catasto Fabbricati di Modugno con l'identificativo foglio 12, particella 310, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria D/7, e in Catasto Terreni di Modugno con l'identificativo foglio 11, particella 494, risulta essere stato realizzato originariamente in base a Concessione Edilizia n.31 del 1984, e successiva Variante n.96 del 1987, che autorizzavano la costruzione del corpo di fabbrica denominato "Corpo E ed F". Successivamente è stato realizzato il secondo capannone, corrispondente ai "Corpi A, B e C", su rilascio di Concessione Edilizia n.60 del 1991 da parte del Comune di Modugno. Infine, con Concessione Edilizia n.83 del 1999 è stato ultimato il complesso industriale, come risulta essere allo stato attuale, con la realizzazione del "Corpo N".

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 2.987.000,00 (Duemilioninovecentoottantasettemila,00 euro)**



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

## LOTTO 2

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. 453/2017;
- b) **Proprietà:** proprietaria per 100/100;
- c) **Ubicazione:** Comune di Bitetto (BA), Via Giuseppe Tatarella;
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un capannone adibito ad uso opificio, con annessa area esterna pertinenziale su 2 lati; il capannone risulta essere parte di un corpo di fabbrica suddiviso in 3 parti da recinzioni esterne e pareti interne, e attualmente risulta essere locato. L'immobile presenta una superficie totale pari a 4.811 mq;
- e) **Identificazione catastale:** sito nel Comune di Bitetto alla Via Giuseppe Tatarella, piano T, foglio 9, particella 552, subalterno 1, categoria D/1, rendita € 15.447,50;
- f) **Conformità edilizia:** L'immobile in oggetto, individuato in Catasto Fabbricati di Bitetto con l'identificativo foglio 9, particella 552, subalterno 1, categoria D/1, risulta essere stato realizzato in base a Concessione Edilizia N. 72/01 del 2002, con ottenimento di successiva proroga di ulteriori 3 anni in data 18/03/2005, per consentire il completamento dei lavori. In data 05/10/2010, a lavori ultimati, veniva presentata al Comune di Bitetto Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria Protocollo n. 8509, relativamente all'immobile oggetto della presente perizia. In seguito al riscontro di difformità tra il progetto originale presentato per il rilascio della Concessione Edilizia n.72 del 2001, e quello allegato alla D.I.A. in Sanatoria presentata in data 05/10/10, quest'ultimo corrispondente allo stato dei luoghi, il Comune di Bitetto, in data 17/11/2010, comunicava alla . l'avvio del procedimento di revoca unilaterale dei Lotti C-D-E-F della Zona P.I.P di Bitetto ad essa assegnati. L'immobile dunque risulta essere privo di Certificato di agibilità.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 1.019.000,00 (Unmilione diciannovemila,00 euro)**



## **ELENCO ALLEGATI**

- 1) Visura storica dell'immobile Fg.12, Part.310, Sub.1;
- 2) Visura storica dell'immobile Fg.11, Part.494;
- 3) Visura storica dell'immobile Fg.9, Part.552, Sub.1;
- 4) Comunicazione fissazione sopralluogo;
- 5) Ricevuta raccomandata inviata alla
- 6) Consegna Pec Sopralluogo all'Avv. Sinesi;
- 7) Atto Rep. n. 49432 del Notaio Ersilio Caggianelli;
- 8) Atto Rep. n. 14037 del Notaio Francesco Mazza;
- 9) Atto Rep. n. 19516 del Notaio Francesco Mazza;
- 10) Atto Rep. n. 20842 del Notaio Francesco Mazza;
- 11) Richiesta per verifica contratti di locazione;
- 12a) Contratto di locazione registrato il 30/11/2015 relativo all'immobile Fg.9, Part.552, Sub.1;
- 12b) Pec inviata al
- 13) Ispezione ipotecaria sulla
- 14) Iscrizione del 15/09/2005, Registro Generale 48570, Registro Particolare 12632;
- 15) Iscrizione del 09/04/2015, Registro Generale 14251, Registro Particolare 1650;
- 16) Iscrizione del 03/12/2015, Registro Generale 45396, Registro Particolare 6419;
- 17a) Trascrizione del 12/06/2017, Registro Generale 23854, Registro Particolare 16879;
- 17b) Pec inviata all'Avv. Sinesi;
- 17c) Riscontro Avv. Sinesi per avviso ai creditori;
- 18) Planimetria catastale dell'immobile Fg.12, Part.310, Sub 1;
- 19) Estratto di mappa catastale relativo all'immobile Fg.11, Part.494;
- 20) Documentazione Fotografica del Lotto 1;
- 21) Concessione Edilizia n. 31 del 1984;
- 22) Concessione Edilizia in Variante n. 96 del 1987;
- 23) Concessione Edilizia n. 60 del 1991;
- 24) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. 29566 del 1995;
- 25) Pratica relativa al Condo Edilizio n.967/95;
- 26) Concessione Edilizia n. 83 del 1999;



# *Ing. Nicola Acquafredda*

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.98 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@pec.it

- 27) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in Sanatoria Prot. 12674 del 2006;
- 28) Planimetria catastale dell'immobile Fg.9, Part.552, Sub 1;
- 29) Documentazione Fotografica del Lotto 2;
- 30) Concessione Edilizia n. 72 del 2001;
- 31) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in Sanatoria Prot. 8509 del 2010;
- 32) Comunicazione di Fine Lavori e Collaudo finale relativi a Concessione Edilizia n. 72 del 2001;
- 33) Comunicazione avvio del procedimento di revoca dei lotti assegnati;
- 34) Nota al Comune di Bitetto protocollata il 12/12/2017.

