

---

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
SEZIONE FALLIMENTI

**PROCEDURA FALLIMENTARE n. 73/2014**

**Giudice Delegato: Dott. Luigi CLAUDIO**  
**Curatore Fallimentare: Avv. Giuseppe PARISI**

**ELABORATO PERITALE**

**Esperto: Ing. Domenico ALBA**  
n. 3201 Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari  
n. 1617 Albo C.T.U del Tribunale di Bari

---



**INDICE**

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>1. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE.....</b>	<b>5</b>
1.1 Individuazione dei beni immobili e formazione dei lotti di vendita .....	5
1.2 Indicazione dei confini e dei dati catastale dei beni immobili.....	5
1.3 Descrizione sintetica dei beni immobili.....	6
<b>2. IDENTIFICAZIONE TAVOLARE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>8</b>
2.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	8
2.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	10
<b>3. STATO DI POSSESSO DEI BENI .....</b>	<b>11</b>
<b>4. SITUAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>11</b>
<b>5. SITUAZIONE URBANISTICA – AMMINISTRATIVA .....</b>	<b>11</b>
5.1 Definire la destinazione urbanistica della zona in cui insiste e la normativa cui è soggetto l'immobile.....	11
5.2 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni .....	12
5.3 Per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specificare la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 e successive modificazioni.....	13
<b>6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI .....</b>	<b>13</b>
<b>7. INFORMAZIONI UTILI ALL'ACQUIRENTE .....</b>	<b>15</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>15</b>
<b>9. QUADRO RIEPILOGATIVO SINTETICO .....</b>	<b>18</b>
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>19</b>



**PREMESSA**

Con decreto di nomina del 29/09/2015, il G.D. Dott. Valentino LENOCI, nominava lo scrivente Ing. Domenico ALBA, con studio in Monopoli alla Via Ricciotti n° 17, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 3201 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 1617, Esperto per il fallimento indicato in epigrafe giusta procedura n.73/2014. (si veda l'**Allegato n°1: Copia fotostatica del decreto di nomina dell'Esperto del 29.09.2015**)

Il provvedimento veniva notificato allo scrivente dal Curatore Fallimentare Avv. Giuseppe PARISI in data 12/11/2015.

Lo scopo dell'incarico è quello di identificare i beni ricaduti nel fallimento, di procedere alla loro stima e di effettuare i seguenti ulteriori accertamenti così come riportato nella nota trasmessa dal Curatore Fallimentare in data 24.05.2016:

**1) Descrizione sommaria del bene immobile oggetto della procedura fallimentare (eseguendo un numero di fotografie sufficienti a rappresentare compiutamente lo stato dell'immobile, compresi gli ambienti interni, accertare l'esatta superficie degli immobile ed evidenziare eventuali difformità rispetto ai dati catastali):**

- Tipologia dell'immobile ed ubicazione
- Inquadramento della zona in cui si trova
- Epoca di costruzione, caratteristiche generali, pertinenze comuni

**2) Identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita**

- Elencazione di formalità, vincoli ed oneri giuridici che gravano sull'immobile, compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria del bene, distinguendoli tra quelli: a) che restano a carico dell'acquirente (servitù passive, diritto di usufrutto, vincoli conseguenti alla erogazione di agevolazioni). In questo caso occorre specificare il costo per l'eventuale estinzione del vincolo e/o limitazione che esso comporta. b) che si estinguono con la procedura (solitamente ipoteche).

**3) Stato di possesso**

- Specificare chi detiene il possesso del bene ed in base a quale titolo

**4) Situazione catastale**

- Riferire il classamento, con la rendita ed il corrispondente valore fiscale degli immobili e verificare la corrispondenza tra planimetrie e lo stato di fatto.

**5) Situazione urbanistica – amministrativa**

- Definire la destinazione urbanistica della zona in cui insiste e la normativa cui è soggetto l'immobile.
- Per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specificare la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 e successive modificazioni.

**6) Descrizione analitica dei beni**

- Valutare l'aspetto economico di maggior pregio per cui esporre i parametri di ricostruzione o risanamento

**7) Informazioni utili all'acquirente**

- Eventuali spese, anomalie o cause in corso.

**8) Valutazione complessiva del lotto**

- Criterio di stima ed epoca a cui si riferisce
- Fonti di informazione
- Definizione del prezzo unitario e calcolo del valore di mercato dell'intero bene



- *Adeguamenti e correzione di stima (con adeguamento percentuale del valore, in relazione alle incertezze e peculiarità insite nella procedura)*

- *Indicazione della base d'asta*

**9) Quadro riepilogativo sintetico.**

*(si veda l'Allegato n°2: Copia fotostatica della nota del 24.05.2016 trasmessa a mezzo Mail dal Curatore Fallimentare Avv. Giuseppe PARISI)*

Il Curatore Fallimentare ha inoltre consegnato al sottoscritto:

- copia della precedente Relazione di Stima delle proprietà immobiliari nel fallimento redatta nel Maggio 2013 dall'ing. Alfredo Ferrara *(si veda l'Allegato n°3: Copia fotostatica della relazione di stima redatta dall'Ing. Alfredo FERRARA nel maggio 2013).*

Al fine di acquisire dati e notizie che consentissero allo scrivente di bene adempiere all'incarico conferito, sono state preventivamente espletate ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari, per l'individuazione dei beni in proprietà alla società fallita.

Data la complessità dell'incarico, il sottoscritto esperto ha avuto la necessità di effettuare n° 5 sopralluoghi tecnici presso i luoghi oggetto di procedura nei giorni 20 Gennaio 2016, 18 Febbraio 2016, 4 Marzo 2016, 8 Luglio 2016 e 30 Ottobre 2017. In tale circostanza si è provveduto a visionare lo stato dei luoghi e sono stati eseguiti un rilievo architettonico e fotografico dei beni oggetto di procedura *(si veda l'Allegato n°4: Copia fotostatica dei Verbali delle operazioni peritali).*

Sono stati inoltre effettuati n°4 accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno al fine di reperire la documentazione amministrativa indispensabile allo svolgimento dell'incarico affidato.

Tanto premesso, il sottoscritto esaminati gli atti e documenti di causa, dopo aver visionato e rilevato i luoghi oggetto della stima, e con riferimento a quando richiesto presenta la propria Relazione Tecnica.



**1. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE (ESEGUENDO UN NUMERO DI FOTOGRAFIE SUFFICIENTI A RAPPRESENTARE COMPIUTAMENTE LO STATO DELL'IMMOBILE, COMPRESI GLI AMBIENTI INTERNI, ACCERTARE L'ESATTA SUPERFICIE DEGLI IMMOBILE ED EVIDENZIARE EVENTUALI DIFFORMITÀ RISPETTO AI DATI CATASTALI):**

**- TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE**

**- INQUADRAMENTO DELLA ZONA IN CUI SI TROVA**

**- EPOCA DI COSTRUZIONE, CARATTERISTICHE GENERALI, PERTINENZE COMUNI**

**1.1 Individuazione dei beni immobili e formazione dei lotti di vendita**

Oggetto della presente perizia è la stima dei beni immobili facenti parte del patrimonio immobiliare in proprietà alla società

Dalle ricerche e verifiche effettuate dallo scrivente, tali beni risultano come di seguito elencati:

- Opificio in Modugno (BA) alla via delle Magnolie 4, in catasto urbano al foglio 6, particella 873, sub 2.

**LOTTO UNICO**

**PIENA PROPRIETA' DELL'OPIFICIO INDUSTRIALE** sito nel Comune di Modugno (BA), alla via delle Magnolie civico 4, costituito da una palazzina uffici disposta su due livelli con annesso lastrico solare accessibile, un capannone industriale adibito a laboratori disposti a piano terra e soppalco, corpo spogliatoi, vani tecnici e depositi esterni, area pertinenziale scoperta a parcheggio, il tutto censito presso il N.C.E.U. al foglio 6, particella 873, sub 2, cat. D/1, Rendita €57.467,50.

**1.2 Indicazione dei confini e dei dati catastale dei beni immobili**

Con riferimento all'accertamento effettuato, è possibile riportare quanto segue:

**Dati catastali:** l'immobile è censito presso il N.C.E.U. del Comune di Modugno (Ba) come di seguito riportato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita
1	6	873	2	2	D/1				€57.467,50	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2008 n. 22938.1/2008 in atti dal 11/10/2008 (protocollo n. BA0499737) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA DELLE MAGNOLIE SNC piano: S1-T-1-2;								
Annotazioni		Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								
<b>INTESTATO</b>										
N°	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	MODUGNO con sede in							(1) Proprieta' per 1/1		

**Giudice Delegato: Dott. Luigi CLAUDIO**  
**Curatore Fallimentare: Avv. Giuseppe PARISI**  
**Esperto: Ing. Domenico ALBA**



(Si veda l'**Allegato n°5**: Documentazione catastale – **5/a** Visura storica per immobile Foglio 6, P.Ila 873, Sub. 2 in data 03.03.2016; **5/b** Planimetria catastale immobile Foglio 6, P.Ila 873, Sub. 2; **5/c** Estratto di mappa con individuazione della particella 873).

**Ubicazione:** Comune di Modugno, Via delle Magnolie n°4.

**Coerenze:** L'immobile confina nell'insieme con proprietà Consorzio per lo Sviluppo Industriale e dei servizi reali alle imprese di Bari - ente pubblico economico con sede in Modugno (BA), proprietà Poste Italiane con sede in Roma (RM), salvo altri.

**Provenienza: - Atto di compravendita**

Con Atto di Compravendita per Notar Michele LABRIOLA, notaio in Bari, stipulato in data 27.06.2008, Rep. n. 38981 Racc. n. 12082 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 23.07.2008, la società

(C.F. ) ha acquistato dalla società

(C.F. la piena proprietà dell'immobile distinto in catasto al foglio 6 particella 873, sub. 2.

(Si veda l'**Allegato n°6**: Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita stipulato in data 27.06.2008, Rep. n. 38981 Racc. n. 12082).

**- Atto di compravendita**

Con Atto di Compravendita per Notar Domenico DAMASCELLI, notaio in Bari, stipulato in data 09.03.2004, Rep. n. 6580 Racc. n. 3434 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 11.04.2004, la società (C.F.

) ha acquistato dal Sig. (C.F.

) la piena proprietà degli immobili terreno distinto in catasto al foglio 6 particelle 94, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 793, 796 e 799.

**1.3 Descrizione sintetica dei beni immobili**

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è sito nel Comune di Modugno (Ba) con accesso dalla via delle Magnolie civico 4.

La Via delle Magnolie è ubicata a nord-ovest dell'ambito urbano del territorio comunale di Modugno all'interno della Zona ASI (area Sviluppo Industriale).

Modugno è un Comune con una popolazione residente di circa 38.600 abitanti, ubicato in posizione sud-ovest all'interno della provincia di Bari. In particolare esso confina con i Comuni di Bari, Bitetto, Bitonto e Bitritto appartenenti al territorio provinciale di Bari.

La posizione dell'immobile risulta facilmente raggiungibile dall'autostrada A14 Bologna Taranto, dall'aeroporto di Bari Palese (percorso stradale 5 km) e dalla stazione ferroviaria con scalo merci di Bari (percorso stradale 10 km).

Il complesso, realizzato su un lotto avente superficie catastale di 14.075 mq, è completamente recintato e si affaccia su un'ampia area scoperta prevalentemente asfaltata ed adibita a parcheggi nella quale sono presenti anche vani tecnici e cabine elettriche a servizio dell'opificio. L'accesso al complesso avviene da via



## ELABORATO PERITALE

delle Magnolie n.4 attraverso un ampio cancello scorrevole.

L'opificio, la cui realizzazione è stata eseguita in due fasi distinte a partire dal 2003, risulta composto principalmente da una palazzina uffici che si sviluppa su due livelli e da un capannone industriale suddiviso in dieci laboratori. Quattro laboratori dei dieci attualmente presenti sono stati realizzati nel 2006, in ampliamento della precedente struttura, unitamente a due locali deposito.

La palazzina uffici, realizzata nella prima fase dei lavori, si sviluppa su due livelli collegati fra di loro da due scale e due vani ascensore. Su entrambi i piani sono presenti servizi igienici e numerosi ambienti con accesso da un corridoio centrale destinati ad uffici, sale riunioni, direzioni, reception, ecc....

La volumetria a piano terra posta tra la zona uffici ed il capannone presenta ampi spogliatoi con servizi igienici e consente il collegamento interno tra i due blocchi.

L'ampio capannone adiacente, realizzato in due fasi, risulta suddiviso in dieci distinti laboratori parzialmente soppalcati aventi accesso sia da un corridoio comune che attraverso ampie aperture direttamente dall'area di pertinenza esterna che circonda la struttura.

E' necessario precisare che, sin dal primo sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU alla presenza del Curatore Fallimentare Avv. Giuseppe Parisi in data 20.01.2016, l'immobile evidenziava ingenti danni dovuti a continui furti e atti vandalici gravi a tal punto da renderlo inagibile. In particolare si è rilevata quasi dappertutto la rimozione dei cavi in rame delle montanti elettriche che ha comportato notevoli danneggiamenti dei pavimenti galleggianti e delle controsoffittature, lo svuotamento degli armadi elettrici, il furto o danneggiamento dei condizionatori a parete, la rimozione di quasi tutte le finestre e di alcune porte, ingenti danni ai servizi igienico sanitari e numerosi altri.

A seguito dei sopralluoghi è stato eseguito un rilievo architettonico e fotografico dell'edificio necessari a rappresentare compiutamente lo stato dell'immobile riferite sia al presente punto che al punto 6 dedicato alla descrizione analitica dei beni (*Si veda l'Allegato n°7: Documentazione fotografica*).

Dal suddetto rilievo sono state inoltre calcolate le seguenti superfici lorde (comprehensive di murature perimetrali, tramezzi, scale, ecc.):

Palazzina uffici

- superficie piano terra mq. 1.449
- superficie piano primo mq. 1.317
- superficie piano secondo mq. 100
- superficie terrazzini piano primo mq. 132
- superficie lastrico solare piano secondo mq. 1.162

Superficie complessiva coperta palazzina uffici mq. 2.866

Superficie complessiva terrazzini palazzina uffici mq. 132

Superficie complessiva lastrico solare palazzina uffici mq. 1.162

Ingresso complesso con servizi igienici e spogliatoi capannone

- superficie ingresso con servizi igienici e spogliatoi piano terra mq. 200
- Superficie complessiva ingresso con servizi igienici e spogliatoi mq. 200

Capannone

- superficie piano terra mq. 2.744
- superficie depositi piano terra mq. 48
- superficie piano primo mq. 1.140



Superficie complessiva capannone mq. 3.932

Pertinenze esterne coperte

- superficie vano tecnico esterno mq. 80
- superficie cabina di trasformazione esterna mq. 45
- superficie cabina enel esterna mq. 14

Superficie complessiva pertinenze esterne coperte mq. 139

Area esterna pertinenziale scoperta

- superficie esterna pertinenziale scoperta mq. 9.495
- Superficie complessiva esterna pertinenziale scoperta mq. 9.495

## **2. IDENTIFICAZIONE TAVOLARE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

### **2.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Con riferimento all'accertamento ipotecario effettuato presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari, su detti immobili gravano le seguenti formalità:

- **Cancellazione di patto di riservato dominio** per Notaio Michele LABRIOLA del 24.09.2008 REP. n°39340/12288, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 13.11.2008 R.G. 53928 R.P. 8085, stipulato a favore del \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, relativo ai seguenti beni immobili in Modugno così identificati:
  - **Catasto Fabbricati – Foglio 6, P.IIa 873, Sub. 2** – Opificio
  - **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 873** – Terreno
- **Atto unilaterale di obbligo edilizio** per Notaio Domenico DAMASCELLI del 21.06.2006 REP. n°9587/5079, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 04.07.2006 R.G. 36514 R.P. 24629, stipulato a favore del COMUNE DI MODUGNO (C.F. 80017070725), contro \_\_\_\_\_, relativo ai seguenti beni immobili in Modugno così identificati:
  - **Catasto Fabbricati – Foglio 6, P.IIa 873, Sub. 1** – Opificio
  - **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 873** – Consistenza 1 ettari, 40 are 75 ca. – Terreno
- **Costituzione di vincolo di destinazione** per Notaio Domenico DAMASCELLI del 21.06.2006 REP. n°9587/5079, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 04.07.2006 R.G. 36513 R.P. 24628, stipulato a favore del COMUNE DI MODUGNO (C.F. 80017070725), contro \_\_\_\_\_), relativo ai seguenti beni immobili in Modugno così identificati:
  - **Catasto Fabbricati – Foglio 6, P.IIa 873, Sub. 1** – Opificio
  - **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 873** – Consistenza 1 ettari, 40 are 75 ca. – Terreno
- **Costituzione di vincolo di destinazione** per Notaio Domenico DAMASCELLI del 06.08.2003



REP. n°5734, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 07.08.2003 R.G. 38294 R.P. 27173, stipulato a favore del COMUNE DI MODUGNO (C.F. 80017070725), contro Sig. , relativo ai seguenti beni immobili in Modugno così identificati:

- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 416** – Consistenza 06 are 30 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 94** – Consistenza 5 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 414** – Consistenza 99 are 22 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 412** – Consistenza 7 are 14 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 413** – Consistenza 12 are 28 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 415** – Consistenza 1 are 42 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 793** – Consistenza 5 are – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 417** – Consistenza 3 are 77 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 796** – Consistenza 5 are 28 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 418** – Consistenza 7 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 799** – Consistenza 22 ca. – Terreno

- **Atto unilaterale di obbligo edilizio** per Notaio Domenico DAMASCELLI del 06.08.2003 REP. n°5734, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 07.08.2003 R.G. 38293 R.P. 27172, stipulato a favore del COMUNE DI MODUGNO (C.F. 80017070725), contro Sig. , relativo ai seguenti beni immobili in Modugno così identificati:

- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 416** – Consistenza 06 are 30 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 94** – Consistenza 5 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 414** – Consistenza 99 are 22 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 412** – Consistenza 7 are 14 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 413** – Consistenza 12 are 28 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 415** – Consistenza 1 are 42 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 793** – Consistenza 5 are – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 417** – Consistenza 3 are 77 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 796** – Consistenza 5 are 28 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 418** – Consistenza 7 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 799** – Consistenza 22 ca. – Terreno

- **Cessione di diritti reali a titolo oneroso** per Notaio Domenico DAMASCELLI del 05.03.2003 REP. n°5086, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 13.03.2003 R.G. 11348 R.P. 8029, stipulato a favore del Sig. , contro CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE E DEI SERVIZI REALI ALLE IMPRESE DI BARI (C.F. 00830890729), relativo ai seguenti beni immobili in Modugno così identificati:

- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 416** – Consistenza 06 are 30 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 94** – Consistenza 5 ca. – Terreno



- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 414** – Consistenza 99 are 22 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 412** – Consistenza 7 are 14 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 413** – Consistenza 12 are 28 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 415** – Consistenza 1 are 42 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 793** – Consistenza 5 are – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 417** – Consistenza 3 are 77 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 796** – Consistenza 5 are 28 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 418** – Consistenza 7 ca. – Terreno
- **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 799** – Consistenza 22 ca. – Terreno

(Si veda l'Allegato n°8: 8a Copia fotostatica del Certificato Ipotecario n. BA 288909 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio).

## **2.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Con riferimento all'accertamento ipotecario effettuato presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari, su detti immobili gravano le seguenti formalità:

- **DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO** trascritto in data **16.12.2013 R.G. n°41958 e R.P. n°31285**, a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO** . contro ) relativo ai seguenti beni immobili in Modugno così identificati:
  - **Catasto Fabbricati – Foglio 6, P.IIa 873, Sub. 2** – Opificio
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data **26.09.2008 R.G. n°45695 e R.P. n°8334** per € 12.000.000,00, a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A.** (C.F. 04485191219), contro ), derivante da "Concessione a garanzia di apertura credito" per Notaio Michele LABRIOLA del 24.09.2008 REP. n° 39341/12289 a garanzia del capitale di € 6.000.000,00 gravante sui seguenti beni immobili in Modugno così identificati:
  - **Catasto Fabbricati – Foglio 6, P.IIa 873, Sub. 2** – Opificio
  - **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 873** – Consistenza 1 ettari, 40 are 75 ca. – Terreno
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data **09.06.2004 R.G. n°29551 e R.P. n°6480** per € 4.000.000,00, a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA MERCHANT – BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE S.P.A.** (C.F. 00816350482), contro , derivante da "Concessione a garanzia di mutuo" per Notaio Domenico DAMASCELLI del 08.06.2004 REP. n° 6915/3621 a garanzia del capitale di € 2.000.000,00 gravante sui seguenti beni immobili in Modugno così identificati:
  - **Catasto Terreni – Foglio 6, P.IIa 873** – Consistenza 1 ettari, 40 are 75 ca. – Terreno

**N.B.: ANNOTAZIONE** presentata il 10.10.2008



R.G. n° 48298 R.P. n° 7158 – CANCELLAZIONE TOTALE

(Si veda l'**Allegato n°8: 8a** Copia fotostatica del Certificato Ipotecario n. BA 288909 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio).

**N.B.** In data 15.09 2017 il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare una ulteriore ispezione ipotecaria estratta dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Bari dalla quale è emerso che in tale data non risultavano ulteriori iscrizioni e trascrizioni rispetto a quanto precedentemente riportato nel Certificato Ipotecario n. BA 288909 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio.

(Si veda l'**Allegato n°8: 8b** Copia ispezione ipotecaria n. T87925 del 15.09.2017 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio).

### **3. STATO DI POSSESSO DEI BENI**

A seguito della documentazione fornita dal Curatore Fallimentare avv. Giuseppe Parisi, si evidenzia che l'immobile ricompreso nella massa fallimentare è oggetto di "contratto di comodato gratuito di bene immobile" sottoscritto tra fallimento ) in persona del Curatore avv. Giuseppe Parisi e il sig. titolare della ditta individuale in data 08.01.2016. All'interno del contratto di comodato al punto 1/b è riportato che "l'immobile oggetto del contratto dovrà essere restituito al comodante non appena lo stesso lo richieda, ai sensi dell'art. 1810 C.C."

Si precisa che durante il sopralluogo del 30.10.2017 lo scrivente ha rilevato la presenza di rilevanti quantità sia di materiale legnoso lavorato e semilavorato che di scarto accumulato all'interno dei laboratori nonchè nell'area esterna pertinenziale dell'immobile. (Si veda l'**Allegato n°9: Copia fotostatica del Contratto di Comodato Gratuito del 08.01.2016**)

### **4. SITUAZIONE CATASTALE**

Con riferimento all'accertamento richiesto ed in virtù della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari, l'unità immobiliare risulta censita presso il N.C.E.U. del Comune di Modugno (Ba) come di seguito riportato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	6	873	2		D/1				€ 57.467,50

Dall'analisi delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari con quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, si può affermare che lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ad eccezione di alcune modifiche delle tramezzature interne rilevate nella palazzina uffici ed alla realizzazione di un bussolotto a piano terra in uno dei dieci laboratori.

(Si veda l'**Allegato n°5: Documentazione catastale – 5/a** Visura storica per immobile Foglio 6, P.Ila 873, Sub. 2 in data 03.03.2016; **5/b** Planimetria catastale immobile Foglio 6, P.Ila 873, Sub. 2; **5/c** Estratto di mappa con individuazione della particella 873).





agibilità che, pur essendo stato anch'esso oggetto di richiesta di accesso agli atti, non è stato reperito in quanto non risultava presente tra la documentazione cartacea consultata.

Attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato graficamente in allegato alla presente relazione (*si veda l'Allegato n°12: elaborati grafici: Tav. 1 – planimetria generale del complesso produttivo ed indicazione degli indici delle superfici – scala 1:1000; Tav. 2 - rilievo architettonico del piano terra del complesso produttivo – scala 1:500; Tav. 3 - rilievo architettonico del piano primo del complesso produttivo – scala 1:500; Tav. 4 - rilievo architettonico del piano secondo del complesso produttivo – scala 1:500.*), e gli elaborati grafici relativi ai progetti di cui alle autorizzazioni rilasciate si è constatato che lo stato dei luoghi riferito al complesso industriale oggetto di perizia risulta sostanzialmente conforme a quanto approvato ad eccezione di alcune modifiche delle tramezzature interne rilevate nella palazzina uffici ed alla realizzazione di un bussolotto a piano terra in uno dei dieci laboratori che non hanno apportato incrementi di superficie e di volume. A parere del sottoscritto dette opere risultano sanabili attraverso un progetto in sanatoria ai sensi del D.P.R. n.380/2001.

E' pertanto possibile ritenere, qualora a seguito di istruttoria da parte della Pubblica Amministrazione le suddette opere vengano dalla stessa ritenute sanabili, che i costi necessari per l'eventuale regolarizzazione ammontino, con buona approssimazione, ad € **5.000,00** comprensivi degli oneri concessori, oneri amministrativi, diritti di segreteria per rilascio delle autorizzazioni in sanatoria e al compenso al professionista incaricato per la istruzione delle pratiche edilizie, catastali, etc.. Il tutto fatto salvo eventuali ulteriori somme per interessi, sanzioni, more, etc., da calcolarsi a cura della P.A. al momento dell'istruttoria della pratica.

### **5.3 Per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specificare la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 e successive modificazioni**

Con riferimento all'accertamento richiesto ed in virtù della documentazione visionata non è stata rilevata la presenza della certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 e successive modificazioni

## **6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

E' necessario ribadire quanto già precisato al punto 1) riguardante i continui furti e atti vandalici che hanno creato ingenti danni al bene prima di descrivere analiticamente il complesso industriale.

### **Palazzina uffici**

L'ingresso principale alla palazzina uffici avviene a piano terra attraverso le due reception poste al centro del corpo di fabbrica. Da esse utilizzando due corridoi si raggiungono internamente sia i collegamenti verticali con il piano superiore ed il piano copertura (due vani scala e due ascensori) che gli adiacenti servizi igienici. I due corridoi che continuano a svilupparsi anche dopo il blocco dei collegamenti verticali consentono l'accesso ai vari ambienti del piano terra - 13 uffici, 4 sale riunioni, 2 locali direzione, 1 locale tecnico e 1 locale Ced. Il primo piano ha una superficie leggermente inferiore a quella del piano terra per la presenza di due terrazzini parzialmente sovrastanti le due reception. Anche al primo piano sono presenti i servizi igienici adiacenti alle scale posti in corrispondenza di quelli del piano sottostante e i due corridoi che consentono l'accesso ai vari ambienti - 23 uffici, 2 sale riunioni, 2 direzioni, 1 segreteria. Dalle estremità dei due corridoi al primo piano si accede a due scale metalliche di emergenza.



Gli ambienti della palazzina uffici presentano:

- strutture prevalentemente realizzate con elementi prefabbricati (pilastri, travi, pannelli di tamponamento e tegoloni di copertura).
- un pavimento modulare sopraelevato a moduli di 60cm x 60cm (pavimento galleggiante) poggiante su struttura metallica completa di traversine leggere, tale soluzione ha consentito di installare gli impianti al di sotto di esso. I pavimenti delle due reception sono stati realizzati con piastrelle di ceramica 30cm x 30cm. I bagni pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica.
- una controsoffittatura con pannelli di cartongesso a moduli di 60cm x 60cm poggiante su una struttura metallica ancorata al soffitto.
- pareti mobili con sistema di fissaggio a scomparsa rivestite in melamminico
- murature esterne della palazzina uffici composte da una muratura in blocchetti cementizi con interposta camera d'aria (6 cm) che presenta nella parte esterna uno strato coibentato dello spessore di cm 5 rivestito da un pannello di alluminio che funge da elemento di finitura esterna. Il tutto per uno spessore complessivo di cm 43.
- i lastrici solari a copertura della zona uffici risultano praticabili e suddivisi in due distinte zone ad ognuna delle quali si accede utilizzando uno dei due vani scala della palazzina. I suddetti lastrici risultano impermeabilizzati con una guaina ardesiata a vista risvoltata completamente sul parapetto che si presenta in più punti notevolmente rigonfiata e scollegata dal supporto sottostante. In alcune zone per una insufficiente pendenza o per l'accumulo in prossimità dei pluviali di detriti derivanti da attrezzature presenti sul terrazzo si riscontrano ristagni di acqua.

STATO DI MANUTENZIONE: Per effetto dei furti e atti vandalici la palazzina uffici ha subito ingenti danni. Si è rilevata quasi dappertutto la rimozione dei cavi in rame delle montanti elettriche che ha comportato notevoli danneggiamenti dei pavimenti galleggianti e delle controsoffittature, lo svuotamento degli armadi elettrici, il furto o danneggiamento dei condizionatori a parete, la rimozione di quasi tutte le finestre e di alcune porte, ingenti danni ai servizi igienico sanitari. Inoltre i lastrici solari praticabili a copertura della palazzina uffici evidenziano una guaina a vista che si presenta in più punti notevolmente rigonfiata e scollegata dal supporto sottostante. **La condizione evidenziata rende necessaria l'esecuzione di notevoli interventi di ripristino e, nella maggior parte dei casi, di sostituzione degli elementi di finitura e impiantistici dell'intero complesso.**

#### Ingresso complesso industriale con servizi igienici e spogliatoi del capannone

La volumetria a piano terra tra la zona uffici ed il capannone, dotata di due accessi dall'esterno contrapposti, funge da snodo in quanto consente l'ingresso sia al corridoio di accesso ai laboratori del capannone che al corridoio del piano terra della palazzina uffici e conseguentemente collega internamente i due blocchi. Al suo interno sono presenti anche due ampi spogliatoi (uomini e donne) destinati agli operai dei dieci laboratori adiacenti che risultano dotati di servizi igienici.

Essa è stata realizzata con struttura in opera in cemento armato con pareti intonacate e pavimenti in piastrelle di ceramica 20cm x 20cm. I wc e docce per uomini e donne sono rivestiti fino all'altezza di m 2.30 con piastrelle di ceramica 50cm x 33cm.

STATO DI MANUTENZIONE: Anche questa parte del complesso industriale per effetto dei furti e atti vandalici l'area in oggetto ha subito ingenti danni. Si è rilevata la rimozione dei cavi in rame delle montanti



## ELABORATO PERITALE

elettriche che ha comportato danneggiamenti anche alle controsoffittature della zona di ingresso, lo svuotamento degli armadi elettrici, il furto o danneggiamento dei condizionatori a parete, la rimozione di quasi tutte le finestre e di alcune porte. Nella zona spogliatoi wc sono stati inoltre rilevati danni ai sanitari, agli accessori e in pochi punti anche ai rivestimenti in piastrelle. **Anche per questi ambienti, la condizione evidenziata rende necessaria l'esecuzione di notevoli interventi di ripristino e, nella maggior parte dei casi, di sostituzione degli elementi di finitura e impiantistici.**

Capannone

L'ampio capannone presenta dieci distinti laboratori - individuati sugli elaborati grafici con numeri da 1 a 10 - che hanno accesso carrabile da idonee aperture sull'area di pertinenza esterna che circonda la struttura. Un ulteriore ingresso ai laboratori avviene da un corridoio interno che consente inoltre il collegamento agli spogliatoi con servizi igienici del personale ed alla palazzina uffici. In tutti i laboratori è presente una zona soppalcata destinata a laboratori e depositi collegata internamente con una scala. Nei laboratori non sono presenti servizi igienici. In adiacenza al capannone sono presenti due locali deposito aventi accesso dalla sistemazione esterna.

Gli ambienti del capannone industriale presentano:

- strutture prevalentemente realizzate con elementi prefabbricati (pilastri, travi, pannelli di tamponamento e tegoloni di copertura inclinati)
- al piano terra un pavimento industriale mentre la zona soppalcata ed il corridoio a piano terra pavimento in ceramica 46cm x 46cm.
- nelle zone soppalcate è presente una controsoffittatura con pannelli di cartongesso a moduli di 60cm x 60cm poggiante su una struttura metallica ancorata ai tegoloni di copertura inclinati munita in alcuni ambienti di illuminazione naturale attraverso moduli trasparenti;

STATO DI MANUTENZIONE: Anche nel capannone si è rilevata la rimozione dei cavi in rame delle montanti elettriche che, nelle zone soppalcate, ha comportato notevoli danneggiamenti alle controsoffittature ed alle tramezzature in cartongesso. Durante i sopralluoghi si è riscontrata anche la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche dai moduli trasparenti presenti in copertura per illuminare alcuni ambienti. **Anche per i suddetti laboratori, la condizione evidenziata rende necessaria l'esecuzione di notevoli interventi di ripristino e, nella maggior parte dei casi, di sostituzione degli elementi di finitura e impiantistici.**

**7. INFORMAZIONI UTILI ALL'ACQUIRENTE**

Con riferimento all'accertamento richiesto è possibile riportare quanto segue:

- |  |             |
|--|-------------|
| • <b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile</b>   | <b>n.d.</b> |
| • <b>Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia</b> | <b>n.d.</b> |
| • <b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia</b>  | <b>n.d.</b> |

**N.b.:** Come già riportato in precedenza, i continui furti e atti vandalici che hanno interessato l'immobile

**Giudice Delegato: Dott. Luigi CLAUDIO**  
**Curatore Fallimentare: Avv. Giuseppe PARISI**  
**Esperto: Ing. Domenico ALBA**



oggetto di perizia, hanno creato ingenti danni all'intero complesso produttivo. Lo stato attuale dei luoghi richiede pertanto l'esecuzione di opere straordinarie per il ripristino degli standard di agibilità del bene.

## **8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile, è possibile determinarne il più probabile valore di stima.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di **stima per confronto diretto o comparativa**.

Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**
- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;**
- **stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;**
- **determinazione del valore di stima.**

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

### **CARATTERISTICHE DI POSIZIONE ESTRINSECHE**

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali;
- efficienza dei servizi e della viabilità della zona;
- la presenza di attività economiche nella zona;
- accessibilità;
- la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);
- presenza di aree degradate nella zona.

### **CARATTERISTICHE DI POSIZIONE INTRINSECHE**

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso;
- la sua composizione e disposizione degli ambienti interni;



## ELABORATO PERITALE

- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti; la verifica delle normative in merito;
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;

**SITUAZIONE GIURIDICA**

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- Conformità alle leggi urbanistiche e alle disposizioni edilizie;
- Situazione di debiti o crediti sul fabbricato;
- Servitù passive o attive;
- Situazione locativa.

Con riferimento alle caratteristiche innanzi elencate è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi dal cui esito è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato di € 600,00 per metro quadrato di superficie per uffici e € 350,00 per metro quadrato di superficie per capannoni industriali, valore che è stato mediato attraverso i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Questo valore ordinario "Vo" va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima.

Pertanto, in relazione alle considerazioni innanzi esposte, allo stato di conservazione e manutenzione, all'attuale situazione del mercato di compravendita immobiliare, si ritiene che il valore ordinario "Vo" vada decrementato del 45%, per cui il valore venale unitario sarà pari a:

$$V_{uffici} = \text{€/mq } 600,00 - 45\% = \text{€/mq } 330,00.$$

$$V_{capanone industriale} = \text{€/mq } 350,00 - 45\% = \text{€/mq } 192,50.$$

Il più probabile valore di stima degli immobili, ottenuti dal prodotto tra il valore unitario opportunamente adeguato e la superficie commerciale, risulteranno quindi pari a:

Destinazione	Superficie reale	Coefficiente di confronto superfici accessorie	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore di stima
<b>UNITA' IMMOBILIARE – FOGLIO 6, P.LLA 873, SUB. 2</b>					
<b>PALAZZINA UFFICI</b>					
Piano terra	1.449	1,00	1.449,00	€ 330,00	€ 478.170,00
Piano primo	1.317	1,00	1.317,00	€ 330,00	€ 434.610,00
Piano secondo	100	1,00	100,00	€ 330,00	€ 33.000,00
Terrazzini piano primo	132	0,25	33,00	€ 330,00	€ 10.890,00
Lastrico solare piano secondo	1.162	0,25	290,50	€ 330,00	€ 95.865,00
<b>Valore di stima unità palazzina uffici</b>					<b>€ 1.052.535,00</b>



## ELABORATO PERITALE

**CAPANNONE**

Piano terra	2.744	1,00	2.744,00	€	192,50	€	528.220,00
Depositi piano terra	48	0,30	14,40	€	192,50	€	2.772,00
Piano primo	1.140	1,00	1.140,00	€	192,50	€	219.450,00
<b>Valore di stima capannone</b>						<b>€</b>	<b>750.442,00</b>

**CORPO SPOGLIATOI/LOCALI IGIENICI**

Piano terra	200	1,00	200,00	€	192,50	€	38.500,00
<b>Valore di stima corpo spogliatoi/locali igienici</b>						<b>€</b>	<b>38.500,00</b>

**PERTINENZE ESTERNE COPERTE**

Piano terra	139	0,30	41,70	€	192,50	€	8.027,25
<b>Valore di stima pertinenze esterne coperte</b>						<b>€</b>	<b>8.027,25</b>

**AREA ESTERNA PERTINENZIALE SCOPERTA**

Piano terra	9.495,00	0,10	949,50	€	192,50	€	182.778,75
<b>Valore di stima area esterna pertinenziale scoperta</b>						<b>€</b>	<b>182.778,75</b>

**VALORE TOTALE DI STIMA € 2.032.283,00**

**Si noti che:** i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare)" a cura dell'Agenzia del Territorio.

Dalla stima sopra riportata dovrà essere decurtato il costo relativo alla definizione degli illeciti edilizi valutato nella misura di €5.000,00:

$$V = 2.032.283,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 2.027.283,00 \text{ €}$$

Valore di stima che si ritiene di poter arrotondare a:

$$V = 2.025.000,00 \text{ €}$$

**9. QUADRO RIEPILOGATIVO SINTETICO**

Sulla base delle valutazioni effettuate, il più probabile valore di stima del complesso immobiliare ottenuto dal prodotto tra il valore unitario opportunamente adeguato e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

<b><u>LOTTO UNICO</u></b>
<b><u>PIENA PROPRIETA' DELL'OPIFICIO INDUSTRIALE sito nel Comune di Modugno (BA), alla via delle Magnolie civico 4, costituito da una palazzina uffici disposta su due livelli con annesso lastrico solare accessibile, un capannone industriale adibito a laboratori disposti a piano terra e soppalco, corpo spogliatoi, vani tecnici e depositi esterni, area pertinenziale scoperta a parcheggio, il tutto censito presso il N.C.E.U. al foglio 6, particella 873, sub 2, cat. D/1, Rendita €57.467,50</u></b>
<b><u>V = €2.025.000,00</u></b> (euro duemilioniventicinquemila/00)

Giudice Delegato: Dott. Luigi CLAUDIO  
Curatore Fallimentare: Avv. Giuseppe PARISI  
Esperto: Ing. Domenico ALBA



ELABORATO PERITALE

---

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza

Monopoli, 29.12.2017

**In fede**

**Ing. Domenico ALBA**



ELABORATO PERITALE

---

**ELENCO ALLEGATI**

**Allegato n°1:** Copia fotostatica del Provvedimento di Nomina dell'Esperto del 29.09.2015;

**Allegato n°2:** Copia fotostatica della nota del 24.05.2016 trasmessa dal Curatore Fallimentare Avv. Giuseppe PARISI;

**Allegato n°3:** Copia fotostatica della relazione di stima redatta dall'Ing. Alfredo FERRARA nel maggio 2013;

**Allegato n°4:** Copia fotostatica dei Verbali delle operazioni peritali;

**Allegato n°5:** Documentazione catastale:

**5/a** Visura storica per immobile Foglio 6, P.IIa 873, Sub. 2 in data 03.03.2016;

**5/b** Planimetria catastale immobile Foglio 6, P.IIa 873, Sub. 2;

**5/c** Estratto di mappa con individuazione della particella 873;

**Allegato n°6:** Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita stipulato in data 27.06.2008, Rep. n. 38981 Racc. n. 12082;

**Allegato n°7:** Documentazione fotografica;

**Allegato n°8:** Certificati Ipotecari:

**8a** Copia fotostatica del Certificato Ipotecario n. BA 288909 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio;

**8b** Copia ispezione ipotecaria n. T87925 del 15.09.2017 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio

**Allegato n°9 :** Copia fotostatica del Contratto di Comodato Gratuito del 08.01.2016

**Allegato n°10:** Copia fotostatica del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Modugno in data 26.09.2017;

**Allegato n°11:** Pratiche edilizie:

**11/a** Copia fotostatica del Certificato di Agibilità rilasciato in data 05.08.2004;

**11/b** Copia fotostatica del Permesso di Costruire n. 117 del 26.07.2006;

**11/c** Copia fotostatica della DIA in variante prot. 60468 del 18.12.2006;

**Allegato n°12:** Elaborati grafici:

**Tav. 1** – planimetria generale del complesso produttivo ed indicazione degli indici delle superfici – scala 1:1000;

**Tav. 2** - rilievo architettonico del piano terra del complesso produttivo – scala 1:500;

**Tav. 3** - rilievo architettonico del piano primo del complesso produttivo – scala 1:500;

**Tav. 4** - rilievo architettonico del piano secondo del complesso produttivo – scala 1:500.

