

TRIBUNALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. RANA

R.G.E. 7/2013

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promosso da:

BANCA POPOLARE di BARI

contro



Oggetto: Consulenza Tecnica D'Ufficio

Sommario

Premessa.....	1
Relazione di consulenza Tecnica	4
Lotto e formalità.....	28
Conclusioni	30

Premessa

Il sottoscritto Ing. Carlo Sansonetti, nato a Bari il 11/04/1973 ed ivi residente alla via G. Modugno Pal. B2 Sc.A, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 6630 nonché all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n° 2220, nell'udienza del 28/06/2013 veniva nominato CTU dall'Ill.mo Giudice Dr. Rana nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da BANCA POPOLARE di BARI contro _____ per espletamento degli adempimenti peritali ed il deposito della relazione di stima immobiliare riguardante compendio immobiliare –industriale sito in agro di Bitetto SS 96 Km 114 composto da area attrezzata recintata, comprendente palazzina Uffici di piano Terra e Piano 1, capannone, area coperta destinata ad autorimessa, box ad uso deposito, pensiline di carico, serbatoi interrati.

Pertanto, dopo la lettura dei fascicoli, ricognizione dei luoghi indagati e considerazioni, il compendio immobiliare industriale può essere considerato come lotto unico categorizzato come D8 con annessa unità immobiliare di cat. A3.

In fase di attività peritale eseguiro verifiche ed aggiornamenti della documentazione ipocatastastale contenuta nel fascicolo ritirato in udienza prodotto dallo Studio Legale Avv. Mastrorilli Roberta con sede in Bari, Via Putignani, 47 e contenente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Effettuavo il primo sopralluogo in data 29/07/2013 avendone dato preventiva comunicazione alle parti a mezzo fax e raccomandate AR in data 11/07/2013.

Effettuavo verifiche relative alla liceità urbanistica presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Bitetto Ufficio Tecnico Urbanistico.

In data 27/07/2013 ricevevo a mezzo fax e raccomandata comunicazione da parte del soggetto esecutato di avvenuta locazione dell'intero compendio immobiliare ad altra società a partire dal 30/04/2012 e che tale società fosse **probabilmente** chiusa per ferie senza specificare alcuna data di riapertura. Per tale ragione, malgrado la presenza del sottoscritto, il previsto sopralluogo del 29 luglio non andò a buon fine.

In data 2 agosto 2013, facevo seguire una nuova convocazione a mezzo raccomandate e fax per il prosieguo delle operazioni peritali, fissando nuovo sopralluogo per il giorno 9 settembre 2013.

In data 09/09/2013 prendevo visione del compendio immobiliare industriale alla presenza della signora , attualmente legale rappresentante della

Successivamente effettuavo un analisi del mercato in zona finalizzata alla conoscenza dei prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di immobili aventi tipologia e caratteristiche simili a quello oggetto di esecuzione, raccogliendo informazioni necessarie al completamento dell'incarico affidatomi nonché alla redazione della relazione di stima.

Nel corso di espletamento delle indagini peritali avendo accertato l'esecutività di un noto progetto ANAS riguardante l'allargamento della sede stradale della SS.96, comprendente anche il Km 114 ove sorge la sede aziendale della società esecutata, ho presentato immediatamente istanza al Giudice e successivamente all'ANAS BARI al fine di poter aver accesso agli atti.

L'ANAS BARI, ricevuta l'istanza in data 11/11/2013, con prot. elettronico n° 32753, potè consentire al CTU di prendere visione degli atti e precisamente del solo progetto esecutivo, che si riporta in allegato, solo in data 9 dicembre 2013.

L'Uff. Espropri in tale data si impegnava a fornire in breve tempo al CTU quanto richiesto. Alla data del 20/12/2013, ricevevo comunicazione da parte dell'ANAS Ufficio Relazioni con il Pubblico datata 11/12/2013, nella quale si formalizzava quanto sopra.

Alla data odierna, tuttavia non risulta pervenuta allo scrivente alcuna documentazione.

Relazione di consulenza Tecnica

Identificazione delle Unità Immobiliari

L'unità immobiliare oggetto di stima **intestata per la quota di 100%** e costituente il lotto di vendita, risulta:

Compendio Immobiliare Industriale sito in agro di Bitetto (BA) sulla SS96 al Km 114,125 composto da:

- Area attrezzata recintata di complessivi mq.6.800 (al lordo di ogni copertura e pertinenziale accessorio);
- Palazzina composta da Piano Terra destinato ad Uffici e Spogliatoi e Piano 1 destinato ad Uffici
- Piccolo Capannone
- Area coperta destinata ad autorimessa
- Locali a pianterreno uso deposito

Dati Catastali

L'immobile, come da certificazione notarile del Notaio Dott. Maria Pantalone Balice in Pescara datata 21/03/2013 presente in atti, risulta censito con i seguenti identificativi:

Foglio 1, particella 28 Catasto Terreni

**(comprendente le particelle 29, 30,
327, 328 ad oggi soppresse)**

Foglio 1 part. 31, 33 Catasto Terreni

Fu D Accert

Foglio 1, particella 28 sub 1

cat. D8 Catasto Fabbricati;

Rendita Catastale € 7.002,50

Foglio 1 particella 28 sub 2

Cat. A3 classe 4 catasto fabbricati

Consistenza 2,5 vani rendita catastale € 154,94

Il sottoscritto, da indagini effettuate, conferma quanto presente nella certificazione notarile, precisando che allo stato attuale:

- l'immobile al Foglio 1 part. 33 Catasto Terreni (Fabbricato Urbano da Accertare), che vedeva l'ultimo aggiornamento in ambito catastale nel 1984, presente nell'estratto di mappa del fg. 1 censito come fabbricato, si ritrova ai rif. C e D della planimetria catastale redatta dal Geometra Michele Girone relativa al Fg. 1 Part. 28 sub.1 Scheda 1 Catasto Fabbricati aggiornata al 2004.
- L'immobile al foglio 1 part. 31 Catasto Terreni (Fabbricato Urbano da Accertare), risulta annessa alla particella 28: infatti, nelle visure storiche per immobile Catasto Terreni Foglio 1 Particella 28, 31 e 33, stante la situazione dell'immobile dell'impianto meccanografico datata 1976, le particelle risultavano di qualità *mandorleto* con superficie rispettivamente di are 8,86, di are 15,56, di are 23,55.

La situazione della particella 31 vedeva l'ultimo aggiornamento nel 1986 con una variazione da *mandorleto* di are 15,56 a FU D ACCERT di are 0,17, mentre la particella 28 veniva aggiornata il 25/02/1984 con una variazione di qualità (FU D ACCERT) e di superficie (are 71,56, conseguentemente all'annessione di più particelle tra cui la 31 e 33); seguiva un frazionamento nel 1991 (con divisione della particella 28 in 28 e 380) ed un'ulteriore variazione nel 2004 che definiva la **superficie attuale di are 67,59**. Inoltre nell'estratto di mappa del foglio 1 sulla linea di confine tra le particelle 380 e 322, si rileva un piccolo fabbricato indicato con il n° 31, ma situato in una zona ove attualmente è presente la sede stradale della SS96.

Quanto sopra descritto trova riscontro:

- Nella planimetria catastale redatta dal Geometra Michele Girone relativa al Fg. 1 Part. 28 sub.1 Scheda 1 Catasto Fabbricati aggiornata al 2004;
- nella planimetria redatta dall'Arch. Vito Antonio Bianchi allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria comprensiva di estratto di mappa catastale rappresentativo della situazione del tempo;

Ditta Catastale

L'unità risulta intestata per il 100% a _____ con sede in Bitetto SS 96 Km 114.125

Attualmente il compendio risulta concesso in locazione alla _____ con sede in Bitetto SS 96 Km 114.125

Il compendio avente pianta irregolare confina a Nord con la SS96, a Sud con Strada di collegamento alla SS.96 ad Est, ed ad Ovest con altre proprietà.

Poco distante dal confine a Sud, vi è attraversamento della linea ferroviaria Bari-Matera.

Sono presenti 2 accessi carrabili sulla SS.96.

Regolarità Urbanistica

Il complesso industriale di proprietà della _____ era stato realizzato e risultava già di proprietà di _____

Nel Marzo del 2003, con decreto di trasferimento del Tribunale di Bari, l'intero compendio veniva rilevato dal fallimento della _____

Il compendio veniva quindi integralmente ristrutturato con richiesta di concessione edilizia in Sanatoria n° 139/03 datata 13/06/2003.

Nel dettaglio venivano eseguiti lavori di ristrutturazione e ampliamento della palazzina Uffici, alloggio custode, realizzazione di locali deposito e ricovero mezzi, come da planimetria allegata alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

Con DIA prot. N. 6016 del 18/06/2003, venivano eseguiti lavori di manutenzione straordinaria consistenti in:

- Ripristino delle condizioni igienico sanitario dell'immobile destinato ad uffici, nonché rifacimento dell'intonaco interno ed esterno, sostituzione pavimento ed infissi, rifacimento tramezzatura interna
- Ripristino delle condizioni igienico sanitarie nei vari depositi
- Pulizia generale degli spazi liberi e rimozione dei detriti e cisterne interrato, nonché ripristino degli spazi carrabili e aree destinate a verde.

In data 26/02/2004 la succitata DIA veniva integrata con prot. 2297 per modifiche alle ripartizioni interne degli ambienti della Palazzina Uffici.

In data 02/09/2004 veniva eseguita denuncia di variazione presso Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati ad opera del Geom. Michele Girone.

In data 22/09/2005 la ASL BA4 rilasciava parere di conformità per il sistema di smaltimento dei reflui domestici.

In data 03/04/2006 il capo settore tecnico del Comune di Bitetto accordava la concessione di Sanatoria per le opere edilizie abusive con prot. 139/03.

Con Prot. 3749/05 del 14/06/2006, il capo settore tecnico del Comune di Bitetto, rilasciava il permesso di agibilità per l'intero compendio immobiliare.

Documentazione Ipo-catastale

La documentazione ipotecaria relativa all'immobile, contenuta nel fascicolo di parte dello Studio Legale Avv. Roberta Mastroilli contiene Certificazione notarile datata 21/03/2013 del Notaio Maria Pantalone Balice in Pescara attestante:

- TRASCRIZIONE a favore del 24/03/2003 trascrizione all'Agenzia del Territorio al n° 13250 del Registro Generale e n° 9394 del Registro Particolare)

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI repertorio 1199 del 5/03/2003

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE a favore del 17/04/2003 trascrizione all'Agenzia del Territorio al n° 17831 del Registro Generale e n° 12744 del Registro Particolare)

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI sez. Fallimentare repertorio 12917 del 5/03/2003

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 07/10/2003 Registro Generale 45344 Registro particolare 8285 Pubblico Ufficiale Notaio Domenico Damascelli in Bari repertorio n. 5868 a favore di BANCA POPOLARE DI BARI

Annotazioni: quietanza e conferma registro particolare n. 1608 del 25/02/2005

- ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE del 29/09/2009 Registro particolare 8863 Registro Generale 42767 a favore di EQUITALIA ETR SPA

- ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE del 20/09/2012 Registro Generale n. 35898 registro Particolare n. 4167 a favore di EQUITALIA SUD SPA

- TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobili del 18/01/2013 Registro Generale n.2104 registro particolare n. 1666 a favore di BANCA POPOLARE DI BARI

Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Bari del 22/12/2012 repertorio n. 6129/2012

La documentazione ipotecaria prodotta agli atti risulta aggiornata, come verificato dal sottoscritto alla data del 24/07/2013 non essendo state rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli.

Documentazione Catastale

Ad integrazione di quanto già in atti il sottoscritto ha prodotto la seguente ulteriore documentazione:

- visure storiche per immobile;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa

Documentazione Urbanistica

Non essendo presente in atti alcuna documentazione urbanistica relativa all'immobile, al fine di verificare la regolarità urbanistica dei luoghi, si sono effettuate indagini presso studi tecnici e notarili; si sono inoltre ricercate e prodotte presso il Comune di BITETTO (UTC):

- Planimetria allegata alla Richiesta di concessione edilizia in sanatoria n°139/03;
- Relazione di Asseveramento per DIA del 18/06/2003 prot. 6016;
- Integrazione DIA prot. 2297 del 26/02/2004;
- Denuncia di variazione presso Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del 02/09/2004;
- Parere conformità della palazzina Uffici e casa custode per il sistema di smaltimento dei reflui domestici prot. 1601/05/IP rilasciata da ASL BA/4 in data 22/09/2005;
- Permesso di Agibilità prot n° 3749/05 rilasciata dal Comune di BITETTO in data 14 giugno 2006;
- Concessione a costruire in sanatoria del Comune di Rutigliano pratica n° 139/03 del 3 aprile 2006.

N.B. E' d'uopo evidenziare come da un riscontro della numerosa documentazione grafica riguardante il plesso industriale, esaminata alla luce dell'attuale stato dei luoghi, si denotano alcune differenze rappresentative dei manufatti ivi presenti che pur non rilevanti-dal punto di vista sostanziale andrebbero rettificate previo accurato rilievo che, in ragione della dimensione

e della irregolarità geometrica del sito, andrebbe eseguito con idonea strumentazione topografica.

Ricostruzione vicende traslative nel ventennio

Al fine di ricostruire le vicende traslative relative al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, va considerato il periodo compreso tra il gennaio 1993 e il gennaio 2013 ed attualizzarlo alla data di redazione del presente documento.

Alla data di trascrizione del pignoramento il compendio immobiliare risultava di proprietà di:

che risulta ad oggi l'attuale proprietario.

La _____ aveva acquisito l'immobile con decreto di trasferimento del TRIBUNALE di Bari in data 05/03/2003 dal fallimento di _____

Precedentemente al marzo 2003 l'intero compendio immobiliare risultava intestato a _____

che risultava intestataria dei terreni già dal 1977.

Descrizione Analitica del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare, pur essendo collocato in agro di Bitetto, si trova sulla SS96 al Km 114, tra Modugno e Palo del Colle, in posizione pressoché equidistante dai 2 comuni su strada a elevato scorrimento.

I due ingressi carrabili si trovano sul lato Sud della carreggiata, ossia sulla destra per chi percorre la SS procedendo da Palo del Colle verso Modugno.

AREA ATTREZZATA

Il Compendio immobiliare consiste in un'area attrezzata, recintata sui lati Est, Sud ed Ovest con semplice muratura e sul lato nord, prospiciente la SS96 con muretto basso sormontato da cancellate metalliche. Sul lato Nord sono altresì presenti 2 accessi carrabili. Il suolo si presenta prevalentemente costituito da terreno compattato differentemente ricoperto di ghiaia, terreno, erbacce e rifiuti (foto da 1 a 7).

Sul lato di sinistra rispetto al primo ingresso carrabile che si incontra in direzione Modugno, trovasi una pensilina di carico di altezza circa 5 mt, in evidente stato di degrado, realizzata in cemento armato, e dotata di impianto di illuminazione, difficilmente utilizzabile (foto 6, 8 e 9).

In riscontro di alcune dichiarazioni rese dalla società esecutata nella persona del suo legale rappresentante presente ai sopralluoghi ho rilevato sia la presenza al suolo delle botole di accesso ai serbatoi interrati, probabilmente utilizzati dalla _____ per lo stoccaggio di combustibili, ma ad oggi, non più utilizzati ed in evidente stato di abbandono (foto da 14 a 18), e sia la mancanza dei 4 serbatoi fuori terra, visibili sugli elaborati di progetto realizzati e successivamente demoliti al fine di liberare il piazzale per le manovre e le operazioni di carico e scarico dei cassoni rifiuti, come confermato dalle foto dell'area eseguite durante le operazioni peritali.

Non risulta altresì presente la pensilina di carico dall'alto in metallo, presumibilmente riconducibile alla Tettoia Rif. E nella planimetria catastale Fg. 1 Part. 28 sub. 1 Scheda 1.

Nei pressi della recinzione metallica più vicino al secondo ingresso carrabile si rileva un bilico di dimensioni 9 x 3 mt (piattaforma di carico dal basso) in evidente stato di inutilizzo (foto 19) circondato da erbacce e cassoni con rifiuti.

Inoltre nei pressi dei locali ad uso deposito si trovano pensiline costituite da ondulina metallica poste a copertura di cucce per cani e serbatoi (foto da 10 a 13 e 89).

AREA COPERTA adibita ad AUTORIMESSA

Sul lato di destra rispetto al primo ingresso carrabile che si incontra in direzione Modugno, si trovano gli spazi adibiti ad autorimessa coperta realizzata in cemento armato di lunghezza circa 52 mt, profondità circa 8,5 mt con h utile di 4 mt circa, pavimentazione in cemento, dotati di illuminazione e quadretti prese industriali sui pilastri di sostegno. Tale Area coperta è indicata nella Planimetria catastale Fg. 1 Part. 28 sub. 1 Scheda 1 come Ricovero Automezzi Rif. B e Deposito Rif. B sul lato Ovest.

Al momento del sopralluogo tale area era occupata da materiale vario, rifiuti e rottami disposti senza alcun ordine. L'area presentava un discreto stato manutentivo (foto da 25 a 31).

CAPANNONE

Procedendo in direzione sud e costeggiando la superficie coperta destinata ad autorimessa, si trova il piccolo capannone identificabile come Deposito Rif. B sul lato SUD nella Planimetria catastale Fg. 1 Part. 28 sub. 1 Scheda 1. **All'atto del sopralluogo non è stato possibile accedervi in quanto lo stesso risultava sottoposto a sequestro da parte della Polizia Provinciale;** il sottoscritto quindi ha potuto soltanto descrivere l'immobile come visibile dall'esterno e come riportato nella documentazione allegata, quindi realizzato in cemento armato di altezza utile circa 4

mt, con portone scorrevole ed infissi in metallo di colore rosso (talvolta sprovvisti di vetri) e grate metalliche a protezione degli infissi. Risulta plausibile la presenza all'interno di impianto elettrico in canalina e idrico. Lo stato manutentivo esterno risulta discreto. Si notano tracce di infiltrazioni dovute al probabile deterioramento della guaina impermeabilizzante in copertura (foto da 20 a 24). Posto in adiacenza al capannone risulta realizzato un piccolo locale con servizi igienici che non risulta censito.

PALAZZINA UFFICI.

La palazzina si sviluppa su 2 piani fuori terra + lastrico solare. È provvista di 2 accessi al piano terra per i locali uffici (sul lato est ed ovest) ed un accesso per il locale spogliatoi. Sul lato est è presente inoltre un accesso al vano scala che conduce al piano I ed un accesso al locale tecnico adiacente ove è ubicato l'impianto termico (foto 32, 35, 37 e 38).

Al piano terra della palazzina si rilevano oltre a ingresso disimpegno, corridoio e due locali WC, 3 ampi locali per uso ufficio completamente arredati e dotati di apparecchi illuminanti con tubi fluorescenti al neon.

Tutti i locali sono dotati di infissi in alluminio di colore rosso e di grate metalliche di protezione esterne (foto da 41 a 45).

I locali spogliatoio sono dotati di servizi igienici e box doccia, realizzati in muratura, con scaldacqua elettrici (foto da 46 a 49) nonché di elementi di arredo quali panche ed armadietti.

Al piano 1° si accede da ingresso indipendente attraverso una rampa di scale (foto 41). Al termine della rampa ci si trova in un corridoio con 6 vani per uso ufficio arredati con scrivanie, librerie e scaffalature e 2 locali WC dotati di servizi (foto da 50 a 69).

Attraversando un locale archivio si accede inoltre al vano scala che conduce al lastrico solare (foto 70).

Sul lastrico rivestito da guaina impermeabilizzante e delimitato perimetralmente, sono collocati i fari per l'illuminazione notturna del piazzale, nonché i basamenti e le tubazioni di collegamento

delle unità esterne dell'impianto di climatizzazione. Al momento del sopralluogo tuttavia, non risultavano presenti le unità esterne del suddetto impianto, poiché, secondo quanto dichiarato dalla Società esecutata, sarebbero state sottratte da ignoti (foto da 71 a 74).

Caratteristiche strutturali

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali della palazzina Uffici, le strutture sono in c. armato, le tamponature in muratura, tramezzature sono in laterizio o mattoni forati (spessore 10 cm).

I collegamenti verticali sono realizzati con scale rivestite in marmo che consentono l'accesso al Piano 1 e al lastrico solare.

Le pareti esterne dell'edificio sono rivestite in intonaco civile con zoccolatura perimetrale alla base del fabbricato. È presente un piccolo marciapiede lungo il perimetro (foto da 32 a 37).

Caratteristiche interne

Per quanto riguarda le caratteristiche interne della palazzina Uffici oggetto della presente perizia, è stato rilevato quanto segue:

- Porte di Ingresso corazzate di colore rosso;
- Porte di servizio in ferro;
- Porte interne in legno (color rovere) di media qualità (foto 53);
- Infissi in alluminio di colore rosso in buono stato conservativo provvisti di vetro camera con grate di protezione in ferro all'esterno;
- Pavimentazioni interne in gres al piano Terra (zona Uffici)
- Pavimentazioni per locali spogliatoi e rivestimento sulle pareti (foto da 46 a 49)
- Pavimentazioni in marmo locale per locali al Piano 1
- Pavimentazioni e rivestimenti per i bagni in gres con rivestimento fino ad h 2 mt;

- Finiture interne di pareti e soffitti realizzati prevalentemente mediante tinteggiatura con idropittura per il piano Terra.
- Finiture interne di pareti realizzate prevalentemente mediante tinteggiatura con idropittura e controsoffittature con pitture acriliche per il piano 1 spesso con illuminazione integrata nel controsoffitto per i vari ambienti.

I bagni sono dotati di tutti i sanitari (lavabo, WC, Bidet, in alcuni è presente il piatto doccia) con rubinetteria a miscelazione, vaso WC incassato e scaldia acqua elettrici).

L'immobile non risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria e gas metano, tuttavia risultano presenti serbatoi per lo stoccaggio di acqua, gpl e fossa IMHOFF per i reflui civili, nonché parere di conformità allo smaltimento reflui da parte della ASL competente.

L'impianto elettrico, risulta conforme alla L. 46/90.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia posizionata nel vano caldaia a piano Terra di marca ROCA (foto 39 e 40). Ogni ambiente ufficio è dotato di elementi radianti tipo "fancoil" (foto 42 e 52).

L'impianto di raffrescamento risulta installato anche se al momento del sopralluogo risultavano mancanti le unità esterne di climatizzazione.

Risulta inoltre installato un impianto di allarme.

STATO IMMOBILE

La palazzina Uffici si presenta nel suo interno in uno stato conservativo definibile **buono** con rifiniture di maggior pregio al piano 1, completamente arredata con mobili e complementi di arredo che ne denotano l'attuale utilizzo per uso ufficio.

Al contrario l'area spogliatoi verte in uno stato di palese abbandono.

All'esterno, vi sono tracce di rigonfiamenti e distacco di intonaco di rivestimento, particolarmente evidenti sulle pareti verticali in prossimità del lastrico solare.

AREA BOX

L'area BOX si compone di n° 5 locali destinati ad uso deposito con accesso indipendente ed h utile di circa mt. 2.20, identificabili con il rif. D della planimetria catastale Fg. 1 part. 28 sub 1 scheda 1 oltre a 2 comunicanti fra loro probabilmente utilizzati dalle maestranze come sala pranzo/mensa (foto 76,78, 79 e 81); uno dei 2 locali ha h utile di circa mt 2,20, mentre il più esteso individuabile con rif. C nella planimetria catastale, ha altezza utile di mt.3 circa e presenta di un camino (foto 82,83 e 84)

Tutti i locali sono muniti di infissi (porte-finestre in anticorodal) di colore rosso.

All'interno dei locali si trovano, serbatoi di riserva idrica (circa 5000 lt) con impianti a servizio, scaffalature metalliche, documenti, materiale vario depositato senza ordine, arredi di vario tipo (foto da 86 a 92).

La pavimentazione è in gres mentre le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura.

I rivestimenti esterni sono realizzati con intonaco civile.

Tutti i locali sono provvisti di illuminazione interna, ed impianto elettrico.

All'esterno, tra il vano con h utile maggiore e la palazzina Uffici, vi è una superficie pavimentata (foto 80).

I locali mostrano uno stato manutentivo definibile discreto dal punto di vista strutturale ma pessimo dal punto di vista igienico sanitario in ragione di un evidente stato di inutilizzo ed abbandono che ha favorito (in alcuni) la proliferazione di ratti presenti in maniera stanziale.

All'esterno, vi sono tracce di rigonfiamenti e distacco di intonaco di rivestimento in prossimità della copertura (foto 79).

ALLOGGIO CUSTODE

L'alloggio Custode è un immobile indipendente su due livelli ricavato in luogo di una preesistente volumetria destinata a cabina elettrica come da planimetria allegata alla Concessione Edilizia in

Sanatoria e oggi censito al Fg. 1 part. 28 sub 2: si compone di un piano terra costituito da piccolo disimpegno, WC, cucina/soggiorno e camera da letto (foto da 94 a 105).

L'immobile è provvisto di 2 ingressi.

Dal disimpegno, attraverso una scala a chiocciola metallica di colore rosso, si accede ad un piccolo vano censito come vano tecnico posto al piano superiore. All'esterno vi è un piccolo cortile recintato di pertinenza prospiciente la SS96.

Uscendo dall'edificio, guardando la palazzina Uffici, ci si trova in un piazzale con recinzione metallica ad uso dell'alloggio custode, ma di pertinenza del compendio (foto 106).

Caratteristiche interne

Per quanto riguarda le caratteristiche interne è stato rilevato quanto segue:

- Porte di Ingresso corazzate di colore rosso;
- Porte interne in legno (color rovere) di media qualità;
- Infissi in alluminio di colore rosso in buono stato conservativo provvisti di vetro camera con grate di protezione in ferro all'esterno;
- Pavimentazioni interne in gres porcellanato
- Pavimentazioni e rivestimenti per i bagni in gres con rivestimento fino ad h 2.20 mt
- Finiture interne di pareti e soffitti realizzati prevalentemente mediante tinteggiatura con idropittura.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari (lavabo, WC, Bidet e doccia) con rubinetteria a miscelazione e vaso WC incassato (foto 102 e 103).

L'immobile non risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria e gas metano, tuttavia risultano presenti serbatoi per lo stoccaggio di acqua, gpl e fossa IMHOFF per i reflui civili, nonché parere di conformità allo smaltimento reflui da parte della ASL competente.

L'impianto elettrico, risulta conforme alla L. 46/90.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia posizionata all'esterno. All'interno sono presenti elementi radianti in alluminio (foto 97 e 101).

L'impianto di raffrescamento è presente, di tipo split.

Stato di possesso dell'immobile

Attualmente il compendio immobiliare risulta di proprietà di _____, ma risulta occupato da _____ avente sede legale presso l'immobile stesso, con contratto di locazione (allegato) con decorrenza 01/04/2012, scadenza 31/03/2018 e canone di € 12.000,00 annui.

Dall'analisi delle visure camerali delle 2 società, emerge che la signora _____ amministratore della _____, risulta anche socio di _____

Inoltre attualmente risulta in essere una procedura di esproprio per pubblica utilità da parte di ANAS SPA per allargamento sede stradale SS96. Il progetto esecutivo, per quanto visionato in data 9 dicembre 2013, relativo alla suddetta procedura prevede l'esproprio di una porzione di area attrezzata adiacente l'attuale sede stradale SS96, per tutta la lunghezza del compendio e avente larghezza di circa 12 mt. In tale area espropriata sono compresi l'alloggio Custode, una minima parte dell'area coperta destinata ad autorimessa e il bilico che saranno quindi oggetto di demolizione.

Vincoli a carico dell'Acquirente

Il compendio immobiliare, costituente un unico lotto dovrà intendersi trasferito a corpo, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

Determinazione dei beni pignorati

La stima immobiliare è stata effettuata sulla base delle seguenti fonti di informazione:

- indagini di mercato presso agenzie di intermediazione immobiliare, relativamente ai prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili in condizioni e con caratteristiche similari a quello in esame sia per tipologia che per ubicazione;
- consultazione valori di mercato riportati su "Osservatorio del Mercato Immobiliare" sito Agenzia del Territorio
- Indagini presso Studi Tecnici e Notarili locali per attingere notizie circa recenti negoziazioni;
- Consultazione vendite recenti presso ASTE GIUDIZIARIE per immobili in condizioni e con caratteristiche similari a quello in esame sia per tipologia che per ubicazione;

I valori riscontrati risultano pressoché omogenei, oscillanti tra €/mq 700,00 e €/mq 900,00, con differenze talvolta determinate da tipologia costruttiva o dall'ubicazione ovvero dallo stato conservativo e/o manutentivo.

Criteri di Stima Utilizzati

Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile, il sottoscritto ha adottato un metodo di stima basato sull'applicazione del parametro unitario del metro quadro unificato esteso alla superficie commerciale (NORMA UNI 10750) ottenuta dal calcolo della superficie netta calpestabile a cui vengono sommati i tramezzi e le murature perimetrali (50% della superficie) nonché le superfici di pertinenza calcolate in base a coefficienti di riduzione.

Avendo riscontrato uno stato di manutenzione dei luoghi non omogeneo, si è ritenuto opportuno inserire nella valutazione un coefficiente (correttivo) di manutenzione indicativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

Consistenza dell'Immobile (Calcolo Sup. Commerciale)

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Manutenzione	Coeff. Di riduzione	Superficie equivalente
Area Attrezzata (comprendente spazi di manovra, piazzale, attrezzature, impianti)	5689	0,4	5%	113,78
Area coperta adibita ad Autorimessa Coperta	450	0.7	35%	110,25
Capannone	187	0.7	50%	65.45
Area Box	144	0.6	50%	43.20
Palazzina Uffici Piano T	156	0.7	100%	109.20
Palazzina Uffici Piano 1	156	1	100%	156.00
Palazzina Uffici Lastrico Solare	156	0,8	10%	12.48
Abitazione Custode PT	48	0.8	100%	38.40
Abitazione Custode P1	15	0.8	50%	6.00
Cortile Ab. custode	15	0.5	10%	0.60
Totale				655.36

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

Mq 655

Calcolo Valore Venale dell'Immobile

Si è eseguita un'analisi dettagliata delle caratteristiche, dei dati relativi all'immobile confrontando il tutto con beni similari oggetto di recenti negoziazioni.

Il parametro utilizzato è quello della superficie commerciale preventivamente determinata.

Quindi, calcolando il valore medio con il metodo seguente:

$\sum V$ = somma dei valori di mercato dei beni simili messi a confronto

$\sum p$ = somma unità di misura del parametro dei beni simili confrontati

V_x = valore di stima del bene

P_x = unità di misura del parametro oggetto di stima

Si ottiene:

$$V_x = (\sum V / \sum p) * p_x$$

Ottenuto

$$\sum V / \sum p = \text{€ } 800,00$$

Ne consegue che il valore venale stimato dell'immobile risulta:

$$\text{€ } 800,00 \times 655 \text{ m}^2 = \text{€ } 524.000,00 \text{ (diconsi: euro cinquecentoventiquattromila/00)}$$

Adeguamenti e correzione della stima

Al fine di determinare il giusto valore di mercato del bene, in relazione allo stato attuale dello stesso, è necessario apportare i seguenti adeguamenti al prezzo calcolato.

Adeguamento per differenza oneri

Applicando la riduzione forfettaria prevista in misura del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e l'assenza di garanzia sui vizi occulti si ottiene una riduzione del valore pari a € 78.600,00 (euro settantottomilaseicento/00)

Pertanto sulla base delle premesse catastali, della destinazione e conformità urbanistica, tenuto conto altresì delle caratteristiche di esposizione, distribuzione e funzionalità dell'immobile, dello stato conservativo, della destinazione d'uso, delle caratteristiche ubicazionali, dei prezzi medi di mercato praticati ad oggi nella zona, applicando la suddetta riduzione del 15%, si ritiene di poter assegnare all'immobile di cui trattasi un valore commerciale di € **445.400,00 (euro quattrocentoquarantaquattromilaquattrocento/00)** arrotondabile a

€ 445.000,00 (euro quattrocentoquarantacinquemila/00)

Adeguamento per immobile occupato

Considerando lo stato dell'immobile come attualmente occupato, con contratto registrato avente scadenza nel 2018 e rinnovabile, con conseguente non immediata disponibilità dei luoghi, si applica un ulteriore riduzione del valore commerciale del 10% pari a € 44.540,00 (euro quarantaquattromilacinquecentoquaranta/00); pertanto si ritiene di poter assegnare all'immobile un valore commerciale di € **400.860,00 (euro quattrocentomilaottocentosessanta/00)** arrotondabile a

€ 401.000,00 (euro quattrocentounomila/00)

Procedura di Esproprio per pubblica Utilità

È necessario ribadire che il suddetto compendio immobiliare risulta soggetto a Procedura di esproprio per pubblica utilità da parte di ANAS SPA.

- Al momento della redazione della presente relazione, il sottoscritto non ha ricevuto alcuna documentazione inerente piano dettagliato di esproprio, quantificazione e proposta economica, bensì solo una copia estratta dal progetto esecutivo che si allega alla presente relazione. Per quanto rilevato, l'esproprio prevederà la demolizione di un'area complessiva lorda di circa 1400 mq comprendente l'immobile Alloggio Custode, parte dell'area coperta destinata ad autorimessa ed il bilico; tale area è stata rappresentata con un riquadro tratteggiato su estratto di mappa (allegato). Qualora la procedura di Esecuzione Immobiliare venisse completata, con la vendita del compendio, prima della procedura di esproprio, l'acquirente si vedrebbe successivamente privato dei manufatti su indicati dietro liquidazione di indennità al momento non quantificabile.

Qualora la procedura di esproprio dovesse concludersi prima della procedura di esecuzione immobiliare, la precedente valutazione andrebbe decurtata delle superfici di seguito riportate:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Manutenzione	Coeff. Di riduzione	Superficie equivalente
Area Attrezzata (comprendente spazi di manovra, attrezzature, impianti)	1280	0.4	5%	25,60
Area coperta adibita ad Autorimessa Coperta	63	0.7	35%	15,44
Abitazione Custode PT	48	0.8	100%	38.40

DOTT. ING. CARLO SANSONETTI

Abitazione Custode P1	15	0.8	50%	6.00
Cortile Ab. custode	15	0.5	10%	0.60
Totale				86.04

Lotto e formalità

Ai fini della vendita si dovrà considerare il seguente compendio immobiliare composto da:

Foglio 1, particella 28 Catasto Terreni

**(comprendente le particelle 29, 30,
327, 328 ad oggi soppresse)**

Foglio 1 part. 31, 33 Catasto Terreni

Fu D Accert

Foglio 1, particella 28 sub 1

cat. D8 Catasto Fabbricati;

Rendita Catastale € 7.002,50

Foglio 1 particella 28 sub 2

Cat. A3 classe 4 catasto fabbricati

Consistenza 2,5 vani rendita catastale € 154,94

VENDESI

Al prezzo a base d'asta di **€ 401.000,00 (quattrocentounomila/00)**.

Sull'unità immobiliare gravano n° 4 formalità pregiudizievoli. Pertanto al momento della vendita si dovrà procedere alla cancellazione delle seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 07/10/2003 Registro Generale 45344
Registro particolare 8285 Pubblico Ufficiale Notaio Domenico Damascelli in Bari
repertorio n. 5868 a favore di BANCA POPOLARE DI BARI
Annotazioni: quietanza e conferma registro particolare n. 1608 del 25/02/2005

2. ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE del 29/09/2009 Registro particolare 8863 Registro Generale 42767 a favore di EQUITALIA ETR SPA
3. ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE del 20/09/2012 Registro Generale n. 35898 registro Particolare n. 4167 a favore di EQUITALIA SUD SPA
4. TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobili del 18/01/2013 Registro Generale n.2104 registro particolare n. 1666 a favore di BANCA POPOLARE DI BARI
Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Bari del 22/12/2012 repertorio n. 6129/2012

Conclusioni

Da quanto fin qui esposto, premesso che il rilievo fotografico allegato alla presente relazione si deve ritenere fedele allo stato dei luoghi alla data delle operazioni peritali, si conclude il presente documento di stima riassumendo:

Il prezzo a base d'asta per il compendio immobiliare sita in agro di Bitetto (BA) SS96 KM 114.125, nello stato di fatto in cui si trova, si stima a corpo in € 401.000,00(euro quattrocentounomila/00).

Bari, 27dicembre 2013

In fede

Il CTU

Ing. Carlo Sansonetti



A completamento della perizia si allega la seguente documentazione:

Allegato fotografico composto da n° 106 fotogrammi

Allegato Catastale

1. Visure storiche per immobile
2. Planimetrie Catastali
3. Estratto di Mappa

Allegato Urbanistico

- Planimetria allegata alla Richiesta di concessione edilizia in sanatoria n°139/03;
- Relazione di Asseveramento per DIA del 18/06/2003 prot. 6016;
- Integrazione DIA prot. 2297 del 26/02/2004;
- Denuncia di variazione presso Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del 02/09/2004;
- Parere conformità della palazzina Uffici e casa custode per il sistema di smaltimento dei reflui domestici prot. 1601/05/IP rilasciata da ASL BA/4 in data 22/09/2005;
- Permesso di Agibilità prot n° 3749/05 rilasciata dal Comune di BITETTO in data 14 giugno 2006;
- Concessione a costruire in sanatoria del Comune di Rutigliano pratica n° 139/03 del 3 aprile 2006.

Varie

1. Comunicazione inizio operazioni peritali con ricevute
2. Comunicazione prosieguo operazioni peritali con ricevute
3. Verbale Operazioni Peritali
4. Ispezione Ipotecaria per immobile
5. Contratto di locazione dell'immobile
6. Visura ordinaria Camera Commercio
7. Visura ordinaria Camera Commercio
8. Estratto Progetto esecutivo ANAS SPA
9. Rappresentazione superficie soggetta a esproprio su estratto di mappa