



RAFFAELE CALIA

INGEGNERE

70121 BARI - VIA M. SIGNORILE, 13

080 558 15 11 - 080 990 50 91 - 337 833249

raffaele@studiocaliabari.it - raffaele.calia2573@pec.ardingbari.it

www.studiocaliabari.it

procedura n. **25/2012**

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Pasculli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Concordato Preventivo

Immobili - Lotto C

Compendio immobiliare sito nella zona industriale di Noci (BA), al viale delle Arti e delle Lettere, composto da un capannone industriale riconvertito a uffici, con annessi mensa, alloggio custode, archivi, cabine elettriche ed area esterna.

Sommario

C.1. PREMESSE	2
C.2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	2
C.3. INDIVIDUAZIONE, PREZZO BASE	4
C.3.1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE	4
C.3.2. CONFINI, DATI CATASTALI	4
C.3.3. PREZZO BASE	5
C.4. PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ URBANISTICA	5
C.5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
C.6. DESCRIZIONE ANALITICA	7
C.6.1. UFFICI	7
C.6.2. MENSA	9
C.6.3. DEPOSITI E CABINE ELETTRICHE	10
C.6.4. ALLOGGIO CUSTODE	10
C.7. CONDOMINIO, STATO DI POSSESSO, VINCOLI	11
C.7.1. CONDOMINIO	11
C.7.2. STATO DI POSSESSO	11
C.7.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	11
C.7.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA	11
C.7.5. ULTERIORI SEGNALAZIONI	12
C.8. BENI INDIVISI	13
C.9. DOCUMENTAZIONE	13
C.10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA	14

C.1. PREMESSE

Con provvedimento pronunciato in data 10.2.2016, a seguito di istanza depositata dai Commissari Liquidatori l'8.2.2016, l'Ill.mo Giudice Delegato dott. Giuseppe Rana affidava al sottoscritto ing. Raffaele Calia l'incarico di integrare la c.t.u. in atti, indicando una serie di adempimenti riferiti a tutti i beni immobili ricadenti nel concordato.

Le operazioni peritali iniziavano in Noci l'1.3.2016, previa convocazione inviata a mezzo PEC ai Commissari Liquidatori ed alla società in concordato preventivo e proseguivano con sopralluoghi presso tutti gli immobili ed accessi presso pubblici uffici.

Per maggiore comodità di trattazione e di consultazione lo scrivente, esperiti tutti gli accertamenti demandati al c.t.u., redige più relazioni distinte, ciascuna riferita ad uno soltanto dei lotti, così come già definiti in atti.

In questa relazione il c.t.u. riferisce degli accertamenti compiuti e della documentazione acquisita relativamente al **Lotto C**. I quesiti formulati dal Giudice Delegato sono trascritti separatamente in ciascun paragrafo, insieme alla risposta al quesito stesso.

C.2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Acquisisca il Ctu tutta la documentazione, prodromica alla vendita in sede di procedura competitiva concorsuale, inerente alle iscrizioni e trascrizioni sugli immobili per ogni lotto relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo e del decreto di omologa del C.P. fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga alla società in C.P. ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi degli eventuali comproprietari.

Il decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo è stato trascritto il 16.4.2013.

Il c.t.u. ha eseguito visure ipotecarie e catastali a nome della società in Concordato Preventivo e sui suoi danti causa relativamente ai seguenti immobili in agro di Noci (BA), in atti identificati come Lotto C:

- 1) Noci foglio 44 particella 468 subalterno 3 categoria D/8 piano S1-T-1-2;
- 2) Noci foglio 44 particella 468 subalterno 4 categoria A/2 piano T-1;
- 3) Noci foglio 44 particella 468 subalterno 5 categoria D/1 piano T;
- 4) Noci foglio 44 particella 468 subalterno 6 categoria D/1 piano T.

rilevando che al ventennio gli immobili sopra elencati si appartenevano ai soggetti di seguito indicati.

Al ventennio la particella 65 di ettari 1.99.41, originaria degli immobili sopra indicati, si apparteneva alla [redacted] per esserle pervenuta da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con atto di compravendita per notar

Vittorio Folinea del 17/02/1978, trascritto in data 14/03/1978 ai nn. 7060 di R.G. e 6388 di R.P. (all. C.01).

Con frazionamento del 10/12/1979 n. 140780, la particella 65 si riduceva nell'estensione ad ettari 1.96.70; con frazionamento del 07/06/1983 in atti dal 09/08/1994 (n. 16105.F01/1984) si riduceva ulteriormente nell'estensione ad ettari 1.56.70.

Ancora: con successivo frazionamento del 25/02/1992, in atti dal 09/08/1994 (n. 713.1/1992), la particella 65 veniva soppressa generando le nuove particelle 402 (di ettari 1.01.16), 403 e 404.

Con tipo mappale del 15/01/2001 prot. n. 56133U in atti dal 15/01/2001 (n. 127.1/2001) dalla particella 402 (*) si generava la particella 468 di are 18.30, classificata come "Ente Urbano"; questa, con tabella di variazione del 02/10/2007 prot. n. BA0622040, inglobava le particelle 596, 602 e 605 - anch'esse, passando attraverso le particelle 403, 404 (particella questa di transizione in quanto confluita nella 405), 405, 407, tutte di derivazione dalla 65 - modificando l'estensione in a 73.14 e rimanendo classificata come "Ente Urbano".

Al catasto dei fabbricati, con l'impianto meccanizzato del 30/06/1987, riappare la particella 65 senza classamento, superficie e rendita, ma ubicata alla Contrada Lamia al piano terra; con successivo classamento del 04/05/1996, in atti dal 09/05/1996, Mod. 37/452/96 (n. 4915.1/1996), la particella 65 veniva classificata come D/1.

Con variazione del 19/01/2001 Prot. 36578 per "Variazione di Toponomastica - FRAZ. VAR. PTC. 468 RIF. MAPPA (n. 1438.1/2001)", la particella assumeva i nuovi identificativi 468 sub 1 e 2, entrambi classificati come D/1.

Con atto di compravendita per notar Paolo di Marcantonio del 28/06/1992, trascritto in data 02/07/2002 ai nn. 28257 di R.G. e 20117 di R.P. (all. C.02), le particelle 468 sub 1 e 2 del NCEU, la 402, unitamente alle particelle 403, 405, 406 (*), 407 e 358 (*), tutte del NCT, venivano trasferite alla [redacted] con sede in [redacted]

Con variazione del 09/11/2007 pro. N. BA0698445 per AMP. FUS.RST.VDE DA D/1 a D/7 VAR. CONS. (n. 22294.1/2007) i subalterni 1 e 2 venivano soppressi originando il nuovo sub 3 classificato prima come D/7 alla Via Zona Industriale piano S1-T-1-2 e successivamente, con variazione nel classamento del 07/11/2008 prot. BA 0556392 (n. 25599.1/2008), in D/8 con rendita modificata.

Infine, con dichiarazione di "Unità afferenti edificate su aree di corte" del 09/11/2007 - Prot. n. BA0698495 (n. 5046.1/2007), si accatastavano anche i neo-formati subalterni 4, 5 e 6 come in premessa descritti.

a) N.B.: Si precisa che le particelle 406 (*) e 358 (*), unitamente ad altre particelle non oggetto di esame, sono state vendute dalla [redacted] alla [redacted] [redacted] con sede in [redacted] con atto per notar Paolo di Marcantonio del 24/03/2005, trascritto in data 09/04/2005 ai nn. 17156 di R.G. e

10967 di R.P.

Alla società in concordato preventivo, [REDACTED] appartiene la piena proprietà di tutti i beni del compendio immobiliare denominato in atti Lotto C ed individuati nel paragrafo seguente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.3. INDIVIDUAZIONE, PREZZO BASE

Provveda all'esatta individuazione dei beni oggetto del concordato, già suddivisi in lotti, descrivendoli analiticamente sì da poter inserire la descrizione nell'avviso di vendita; in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base confermato o rideterminato.

C.3.1. Individuazione e descrizione

Piena proprietà del compendio immobiliare ubicato nella zona industriale di Noci (BA), alla via delle Arti e delle Lettere, costituito da un capannone adibito ad uffici su due livelli, con relative pertinenze quali mensa, alloggio custode, archivi, cabine elettriche ed aree scoperte.

Il Lotto C è costituito da più corpi di fabbrica situati in un unico appezzamento, della estensione complessiva di 7.314 m², comprese le aree di sedime dei fabbricati, recintato unitamente ad un'area appartenente ad altra società.

Fanno parte del Lotto C:

- un capannone industriale interamente ristrutturato realizzando una struttura con uffici su due piani fuori terra, con adiacente piccolo archivio interrato, con superficie coperta di 3.120 m² complessivi, su tre livelli (interrato, terra, primo);
- un fabbricato ad uso mensa, con cucina e servizi, al piano terra, esteso 200 m²;
- un fabbricato adibito ad alloggio del custode, al piano terra, esteso 135 m²;
- un piccolo corpo di fabbrica, con archivi e cabine elettriche, al piano terra, esteso 120 m²;

C.3.2. Confini, dati catastali

Il compendio immobiliare confina, partendo da nord e procedendo in senso orario, con:

- via degli antichi mestieri;
- foglio 44 particella 665, relitto di frazionamento, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] situato all'interno della recinzione del lotto, in corrispondenza dell'angolo fra le due strade pubbliche;
- via delle arti e delle tecniche;
- foglio 44 particella 633 subalterno 1, capannone, [REDACTED] con sede in [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- foglio 44 particella 173 subalterno 1, capannone, [REDACTED]
- foglio 44 particella 333 subalterni 1, da 5 a 14, abitazioni, opificio, deposito, [REDACTED]
- foglio 44 particella 239, subalterni da 1 a 5, abitazione con deposito, [REDACTED]

Il suolo è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Noci al foglio 44, particella 468, qualità Ente Urbano, 73 are e 14 centiare.

I beni immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci al foglio 44, particella 468, subalterni:

- 3, piani S1, T, 1 e 2, categoria D/8, rendita € 44.718,80;
- 4, piani T e 1, categoria A/2, classe 1, 7 vani, superficie catastale 143 m², rendita € 560,36;
- 5, piano T, categoria D/1, rendita € 52,50;
- 6, piano T, categoria D/1, rendita € 125,00.

C.3.3. Prezzo base

Il prezzo base del lotto, comprendente fabbricati ed aree scoperte circostanti, come innanzi individuati, è stimato in atti € 4.615.000,00. Lo scrivente ritiene che detta stima possa essere confermata.

C.4. PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ URBANISTICA

Provveda 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 con i titoli abilitativi 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.

Il capannone è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 235 rilasciata dal Comune di Noci il 2.10.1978.

Successivamente sono stati eseguiti lavori edilizi di varia entità in virtù dei titoli abilitativi qui di seguito elencati:

- D.I.A. presentata al Comune di Noci in data 12.5.2005, concernente le modifiche distributive da apportare al capannone esistente;
- D.I.A. presentata al Comune di Noci in data 20.7.2006, concernente opere di completamento esterne al capannone esistente, quali il torrino per l'accesso ai locali interrati e la piastra sovrastante il fabbricato, ove posizionare gli impianti di trattamento dell'aria, con la relativa scala esterna;
- Permesso di costruire n. 146 del 24.11.2006, rilasciato dal Comune di Noci per la realizzazione della cabina Enel ed annessi locali tecnici;

- Permesso di costruire n. 92 del 3.7.2007, rilasciato dal Comune di Noci per la realizzazione della mensa e dell'alloggio del custode;
- D.I.A. n. 258 del 11.12.2007, presentata al Comune di Noci in variante alla D.I.A. del 20.7.2006;
- D.I.A. n. 259 del 11.12.2007, presentata al Comune di Noci in variante alla D.I.A. del 12.5.2005;
- Permesso di costruire n. 68 del 22.10.2009, rilasciato dal Comune di Noci in variante al Permesso di costruire n. 146 del 24.11.2006;

L'agibilità per gli immobili facenti parte del Lotto C è stata rilasciata dal Comune di Noci il 7.2.2008.

L'attuale stato dei luoghi è conforme ai titoli abilitativi innanzi citati, a meno di alcune opere accessorie di entità trascurabile, realizzate difformemente:

- la pensilina antistante il capannone ha una conformazione planimetrica diversa da quella rappresentata negli elaborati grafici allegati alla D.I.A.;
- il porticato antistante la mensa non è stato realizzato.

Si tratta di difformità lievi, indubbiamente sanabili, con costi inferiori a € 2.000,00 complessivi, fra sanzioni, diritti e compenso per il tecnico da incaricare a tal fine.

C.5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Provveda all'identificazione catastale degli immobili, 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; correzione o redazione in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene nonché eventuale accatastamento.

I dati identificativi catastali degli immobili sono già elencati nel precedente § C.3.2 e vengono qui trascritti, richiamando le visure catastali toriche, allegate a questa relazione.

Suolo riportato in Catasto Terreni del comune di Noci al foglio 44, particella:

- 468 Ente Urbano ha 0.73.14 all. C.03a

Fabbricati per attività produttive ed abitazione, entrostanti il predetto suolo, riportati in Catasto Fabbricati del comune di Noci al foglio 44, particella 468, subalterni:

- 3 piani S1,T,1,2 categ. D/8 rendita € 44.718,80 all. C.03b
- 4 piani T,1 categ. A/2 cl. 1 7 vani, 143 m² rend. € 560,36 all. C.03c
- 5 piano T categ. D/1 rendita € 52,50 all. C.03d
- 6 piano T categ. D/1 rendita € 125,00 all. C.03e

Lo scrivente ha predisposto la variazione catastale per il subalterno 3 (prot. BA0298976 del 3.11.2017), al fine di correggere le errate rappresentazioni delle pensiline della mensa e del capannone, nonché della distribuzione interna della mensa.

Altra variazione catastale è stata predisposta dallo scrivente per il subalterno 4 (prot. BA0298977 del 3.11.2017), per correggere l'errata rappresentazione di due vani tecnici del fabbricato adibito ad alloggio del custode.

Con l'occasione, per i due subalterni interessati, è stata anche aggiornata la toponomastica, indicando l'attuale designazione, "Via delle Arti e delle Tecniche", in luogo della preesistente "Via Zona Industriale".

C.6. DESCRIZIONE ANALITICA

Provveda alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compreso nel lotto indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile.

Il Lotto C è costituito da un appezzamento di terreno della estensione complessiva di 7.314 m², comprese le aree di sedime degli entrostanti fabbricati, le cui caratteristiche sono descritte nei paragrafi seguenti, mentre ulteriori particolari sono desumibili dai rilievi fotografico (all. C.04) e planimetrico (all. C.05) del compendio immobiliare, nonché dall'estratto del foglio di mappa 40 di Noci (all. C.06) e dalle planimetrie catastali dei fabbricati (allegati C.07).

Nelle tabelle qui di seguito riportate sono sintetizzati i conteggi eseguiti per determinare le superfici commerciali dei fabbricati del Lotto C indicando altresì, per grandi linee, le caratteristiche e le condizioni di manutenzione dei vari ambienti.

C.6.1. Uffici

Il fabbricato principale, consistente in un capannone industriale completamente ristrutturato per ricavarne uffici, è circondato da un'area di pertinenza scoperta, pianeggiante, quasi interamente pavimentata con manto di asfalto, alla quale si accede dalle strade pubbliche circostanti e sulla quale si affacciano tutti gli immobili facenti parte del Lotto C. Detta area è interamente recintata, unitamente ad analoga area di pertinenza di un capannone appartenente ad altra società, con la quale sono condivisi gli accessi carrabili.

Il capannone è realizzato con elementi prefabbricati in calcestruzzo ed al suo interno, per oltre metà della estensione, è inserita una intelaiatura in acciaio e calcestruzzo che funge da grande soppalco e consente di realizzare la distribuzione interna degli uffici su due piani, collegati da scale ed ascensori. Gran parte degli uffici sono delimitati da pareti modulari in acciaio e vetro, che rendono possibili variazioni distributive in funzione delle reali esigenze.

Una piastra in calcestruzzo armato sovrasta il capannone e funge da supporto delle

apparecchiature per il condizionamento dell'aria. La piastra ha pianta rettangolare ed è supportata da un lato dalla scala di emergenza, in calcestruzzo armato e dall'altro da una struttura intelaiata, anch'essa in calcestruzzo armato.

Le caratteristiche dei vari ambienti del capannone uffici sono riepilogate nella tabella seguente.

piano	destinazione	altezza utile	esposizione	superficie	coeff.	superficie commerciale	condizioni manutentive
interra	archivio	3,30 m	/	90,47 m ²	0,50	45,24 m ²	ottime
interra	muri		/	20,68 m ²	0,50	10,34 m ²	
terra	spazio a disposizione	7,80 m	/	403,47 m ²	1,00	403,47 m ²	buone
terra	muri		/	13,30 m ²	1,00	13,30 m ²	
terra	area uffici flessibile	3,70 m	/	1023,24 m ²	1,00	1023,24 m ²	ottime
terra	muri		/	52,82 m ²	1,00	52,82 m ²	
terra	sala controllo	3,70 m	NORD	27,17 m ²	1,00	27,17 m ²	ottime
terra	sala server	3,70 m	EST	24,90 m ²	1,00	24,90 m ²	ottime
terra	disimpegno e WC	3,70 m	/	17,37 m ²	1,00	17,37 m ²	ottime
terra	archivio	3,70 m	EST	38,11 m ²	1,00	38,11 m ²	ottime
terra	vano scala	3,70 m	EST	29,41 m ²	1,00	29,41 m ²	ottime
terra	sala formazione	3,70 m	EST	100,54 m ²	1,00	100,54 m ²	ottime
terra	foyer	3,70 m	SUD	35,80 m ²	1,00	35,80 m ²	ottime
terra	WC2	3,70 m	EST	9,20 m ²	1,00	9,20 m ²	ottime
terra	muri		/	30,38 m ²	1,00	30,38 m ²	
primo	area uffici flessibile	3,70 m	/	823,26 m ²	1,00	823,26 m ²	ottime
primo	muri		/	69,79 m ²	1,00	69,79 m ²	
primo	amministrazione	3,70 m	NORD	33,28 m ²	1,00	33,28 m ²	ottime
primo	WC1	3,70 m	NORD	5,54 m ²	1,00	5,54 m ²	ottime
primo	dirigente 1	3,70 m	EST	19,80 m ²	1,00	19,80 m ²	ottime
primo	dirigente 2	3,70 m	EST	15,89 m ²	1,00	15,89 m ²	ottime
primo	sala riunioni	3,70 m	/	15,25 m ²	1,00	15,25 m ²	ottime
primo	disimpegno 1	3,70 m	/	17,19 m ²	1,00	17,19 m ²	ottime
primo	WC 2	3,70 m	EST	7,17 m ²	1,00	7,17 m ²	ottime
terra	vano scala	3,70 m	EST	14,64 m ²	1,00	14,64 m ²	ottime
primo	disimpegno 2	3,70 m	EST	10,26 m ²	1,00	10,26 m ²	ottime
primo	hall presidenza	3,70 m	/	21,88 m ²	1,00	21,88 m ²	ottime
primo	segreteria presidenza	3,70 m	/	13,73 m ²	1,00	13,73 m ²	ottime
primo	office	3,70 m	/	6,92 m ²	1,00	6,92 m ²	ottime
primo	presidenza	3,70 m	EST	89,22 m ²	1,00	89,22 m ²	ottime
primo	WC3	3,70 m	SUD	15,93 m ²	1,00	15,93 m ²	ottime
primo	muri		/	25,30 m ²	1,00	25,30 m ²	
secondo	piastra con impianti		/	208,45 m ²	0,25	52,11 m ²	buone
secondo	superf. non calpestabile		/	1815,81 m ²	0,00	0,00 m ²	buone
totale capannone uffici				5146,17 m ²		3118,45 m ²	

Sul lato ovest del capannone la piastra che funge da calpestio del primo piano si interrompe e vi è un ampio spazio, con dimensioni in pianta 24,60 x 16,90 m ed altezza utile 7,80 m, dotato di grandi vetrate e portoni, utilizzabile per esposizioni.

Al piano terra sul lato est, vi sono un'ampia sala, gruppi di servizi igienici e locali tecnici, con partizioni in muratura fra i vari ambienti. Al centro, oltre ad un altro gruppo di servizi

igienici in muratura, vi sono uffici di varie dimensioni e sale riunioni con suddivisioni modulari realizzate con pannelli in vetro, con intelaiature in acciaio.

Al primo piano sul lato est vi sono gli uffici direzionali con relativi servizi igienici, mentre la restante superficie, come per il piano sottostante, è suddivisa in uffici di varie dimensioni mediante pannelli modulari in vetro ed acciaio.

Esternamente al capannone, sul lato est, vi è un archivio interrato, con accesso autonomo da torrino e scala ubicati sotto la pensilina.

Le finiture del fabbricato sono di qualità elevata, con pareti in muratura intonacate, pannelli divisori in acciaio inox e vetro, pavimenti in gran parte in acciaio inox, impianti di trattamento dell'aria e di illuminazione perfettamente integrati con pareti e soffitti. Le condizioni manutentive sono buone ma in alcuni casi, in particolare all'esterno dell'immobile, sono evidenti i segni del lungo periodo di inattività ed incuria.

C.6.2. Mensa

Il fabbricato adibito a mensa è ubicato nella zona sud del lotto, adiacente all'alloggio del custode. Esso si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da area somministrazione e consumazione pasti, con angolo bar e servizi igienici, cucina con servizi e spogliatoi. Sulla copertura vi sono un locale tecnico, pannelli solari per la produzione di acqua calda ed apparecchiature per il trattamento dell'aria.

Le finiture sono buone ma vi è un incipiente degrado causato dalla assenza di manutenzione ordinaria sulla copertura, che si manifesta con infiltrazioni di acqua piovana nei locali mensa e rottura di alcuni pannelli solari.

Nella tabella che segue sono descritti sinteticamente i vari ambienti.

piano	destinazione	altezza utile	esposizione	superficie	coeff	superficie commerciale	condizioni manutentive
terra	ingresso est	2,87 m	/	7,04 m ²	0,50	3,52 m ²	buone
terra	disimpegno	2,87 m	/	2,73 m ²	1,00	2,73 m ²	buone
terra	sala mensa	2,87 m	NORD	104,47 m ²	1,00	104,47 m ²	mediocri
terra	cucina	2,87 m	SUD	29,14 m ²	1,00	29,14 m ²	buone
terra	WC 1	2,87 m	/	2,85 m ²	1,00	2,85 m ²	buone
terra	WC 2	2,87 m	/	3,46 m ²	1,00	3,46 m ²	buone
terra	disimpegno 1	2,87 m	NORD	7,33 m ²	1,00	7,33 m ²	buone
terra	disimpegno 2	2,87 m	/	4,83 m ²	1,00	4,83 m ²	buone
terra	WC 3	2,87 m	/	2,88 m ²	1,00	2,88 m ²	buone
terra	spogliatoio	2,87 m	/	4,38 m ²	1,00	4,38 m ²	buone
terra	ingresso nord	2,87 m	/	4,00 m ²	0,50	2,00 m ²	buone
terra	muri, elementi strutturali		/	27,93 m ²	1,00	27,93 m ²	
primo	locale tecnico	2,40 m	NORD	28,86 m ²	0,50	14,43 m ²	mediocri
primo	lastr. solare calpestabile	/	/	99,45 m ²	0,25	24,86 m ²	pesseme
primo	lastr. sol. non calpestab.	/	/	38,74 m ²	0,00	0,00 m ²	discrete
primo	muri	/	/	14,42 m ²	0,00	0,00 m ²	
	totale mensa			382,51 m²		234,81 m²	

C.6.3. Depositi e cabine elettriche

In un piccolo fabbricato ad un piano fuori terra, situato nell'area est del lotto, vi sono tre locali ad uso archivio o deposito, con accesso diretto da un porticato, due locali che ospitano altrettante cabine elettriche e due locali occupati da trasformatori della rete elettrica.

Le superfici murarie sono intonacate ed in tutti gli ambienti, compreso il porticato esterno, vi sono pavimenti in gres.

Le caratteristiche dei diversi ambienti sono riepilogate nella tabella qui di seguito riportata.

piano	destinazione	altezza utile	esposizione	superficie	coeff.	superficie commerciale	condizioni manutentive
terra	archivio 1	2,95 m	SUD	11,96 m ²	1,00	11,96 m ²	buone
terra	archivio 2	2,95 m	SUD	11,96 m ²	1,00	11,96 m ²	buone
terra	archivio 3	2,95 m	SUD	12,09 m ²	1,00	12,09 m ²	buone
terra	cabina elettrica 1	3,20 m	NORD	13,83 m ²	1,00	13,83 m ²	buone
terra	cabina elettrica 2	3,20 m	SUD	13,83 m ²	1,00	13,83 m ²	buone
terra	cabina ENEL 1	3,20 m	SUD	5,25 m ²	1,00	5,25 m ²	buone
terra	cabina ENEL 2	3,20 m	NORD	15,45 m ²	1,00	15,45 m ²	buone
terra	portico	2,95 m	SUD	13,22 m ²	0,50	6,61 m ²	buone
terra	muri, elementi strutturali			21,76 m ²	1,00	21,76 m ²	
totale archivi e cabine elettriche					119,35 m ²	112,74 m ²	

C.6.4. Alloggio custode

L'edificio adibito ad abitazione del custode è un fabbricato isolato costituito dal solo piano terra. Esso è adiacente alla mensa ed ha in comune con quest'ultima il solaio di copertura, al quale si accede mediante una rampa di scale esterna, disposta sul retro.

L'alloggio è composto da tre vani, un'ampia cucina, doppi servizi e disimpegni vari.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati, il pavimento è in gres in tutti gli ambienti, tutte le aperture sono dotate di infissi in alluminio a taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata da bombole di GPL, installata all'esterno e collegata ad un sistema di climatizzazione invernale mediante pavimento radiante.

Negli ambienti principali vi sono inoltre climatizzatori del tipo *split* per il trattamento dell'aria durante la stagione estiva.

Anche per questo fabbricato si riassumono in un unico prospetto le caratteristiche salienti dei vari ambienti.

piano	destinazione	altezza utile	esposizione	superficie	coeff.	superficie commerciale	condizioni manutentive
terra	disimpegno 1	2,87 m	NORD	14,67 m ²	1,00	14,67 m ²	buone
terra	letto 1	2,87 m	SUD	17,90 m ²	1,00	17,90 m ²	buone
terra	WC 1	2,87 m	SUD	5,22 m ²	1,00	5,22 m ²	buone
terra	WC 2	2,87 m	SUD	5,27 m ²	1,00	5,27 m ²	buone
terra	letto 2	2,87 m	SUD	9,11 m ²	1,00	9,11 m ²	buone
terra	letto 3	2,87 m	SUD	12,50 m ²	1,00	12,50 m ²	buone
terra	disimpegno 2	2,87 m	/	9,69 m ²	1,00	9,69 m ²	buone
terra	ripostiglio	2,87 m	NORD	12,18 m ²	1,00	12,18 m ²	buone
terra	soggiorno	2,87 m	NORD	21,20 m ²	1,00	21,20 m ²	buone
terra	cucina	2,87 m	OVEST	8,14 m ²	1,00	8,14 m ²	buone
terra	muri, elementi strutturali	/	/	19,14 m ²	1,00	19,14 m ²	
primo	lastr. solare calpestabile	2,87 m	/	124,57 m ²	0,25	31,14 m ²	mediocri
primo	muri	/	/	10,45 m ²	0,25	2,61 m ²	
totale alloggio custode				270,04 m ²		168,78 m ²	

C.7. CONDOMINIO, STATO DI POSSESSO, VINCOLI

Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.); lo stato di possesso degli immobili; i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Acquisisca 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;
- eventuali cause in corso.

C.7.1. Condominio

Il compendio immobiliare non ricade in condominio.

C.7.2. Stato di possesso

Il compendio immobiliare descritto in questa relazione è intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] società che risulta proprietaria per l'intero.

C.7.3. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non si rilevano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

C.7.4. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

Sugli immobili facenti parte del Lotto D risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli, per le quali dovrà essere richiesta la cancellazione:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA del 20/01/2010, Reg. Gen. n. 2599 e Reg. Part. n. 533, in

- favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] iscritta per la complessiva somma di € 10.000.000,00.
In particolare colpisce solo gli immobili identificati col Fg. 44 Ptc. 468 sub 3.
Risulta annotata di erogazione e quietanza per la somma capitale di € 5.000.000,00.
- 2) ISCRIZIONE DI DECRETO INGIUNTIVO del 01/06/2012, Reg. Gen. n. 20736 e Reg. Part. n. 2460, in favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] iscritta per la complessiva somma di € 35.000,00. In particolare colpisce gli immobili identificati col Fg. 44 Ptc. 468 sub 4/5/6; grava anche su altri immobili.
- 3) ISCRIZIONE DI DECRETO INGIUNTIVO del 07/08/2012, Reg. Gen. n. 31248 e Reg. Part. n. 3739, in favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] iscritta per la complessiva somma di € 30.643,17. In particolare colpisce gli immobili identificati col Fg. 44 Ptc. 468 sub 3/4/5/6; grava anche su altri immobili.
- 4) TRASCRIZIONE DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 20/06/2012 Reg. Gen. n. 23718 e Reg. Part. n. 18083 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED].
In particolare colpisce gli immobili identificati col Fg. 44 Ptc. 468 sub 3/4/5/6; grava anche su altri immobili.
- 5) ISCRIZIONE DI DECRETO INGIUNTIVO del 09/08/2012, Reg. Gen. n. 31562 e Reg. Part. n. 3790, in favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] iscritta per la complessiva somma di € 306.859,46. In particolare colpisce gli immobili identificati col Fg. 44 Ptc. 468 sub 3/4/5/6; grava anche su altri immobili.
- 6) TRASCRIZIONE DI DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO del 22/03/2013 Reg. Gen. n. 11056 e Reg. Part. n. 8498 a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA [REDACTED] e contro la [REDACTED].
In particolare colpisce gli immobili identificati col Fg. 44 Ptc. 468 sub 3/4/5/6 e ptc. 468 Ente Urbano; grava anche su altri immobili.

C.7.5. Ulteriori segnalazioni

Si rilevano:

- trascrizione del 09/08/1984 n. 28729 di R.G. e 23945 di R.P. dell'atto di vincolo per notar Maria Lanzillotta del 19/07/1984 (all. C.08) con cui la società [REDACTED] unitamente a [REDACTED] ed altri tre soggetti, vincolava a servizio della costruzione industriale la superficie di m² 4.580 (di cui m² 850 a parcheggio e la residua parte a vincolo di inedificabilità) dell'area

individuata al foglio 44 particella 65;

- trascrizione del 25/01/1994 n. 2934 di R.G. e 2408 di R.P. dell'atto di vincolo per notar Maria Lanzillotta del 21/01/1994 (all. C.09) con cui la società [REDACTED] unitamente a [REDACTED] dichiarava di asservire, con vincolo di inedificabilità, a favore del fabbricato realizzato sulla particella 383 del foglio 44 di proprietà di [REDACTED], la zona di terreno di m² 1.080 colorata in rosso nella planimetria allegata all'atto; in catasto infra maggiore consistenza della particella 65;
- trascrizione del 02/07/2007 n. 38646 di R.G. e 24641 di R.P. dell'atto di vincolo per notar Salvatore Pantaleo del 18/06/2007 con cui la società [REDACTED] si obbligava a vincolare alla costruzione erigenda la porzione di suolo di m² 6.234 del terreno in Noci al foglio 44 particella 468, 596, 602 e 605;
- trascrizione del 02/07/2007 n. 38647 di R.G. e 24642 di R.P. dell'atto di vincolo per notar Salvatore Pantaleo del 18/06/2007 con cui la società [REDACTED] si obbligava a vincolare a parcheggio privato il suolo di m² 1983,95 del terreno in Noci al foglio 44 particella 468, 596, 602 e 605.

C.8. BENI INDIVISI

Alla luce degli accertamenti effettuati dalla CTU dell'ing. Lorusso già in atti, verifichi se vi sono beni indivisi e, nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi se il bene risulta comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Non vi sono beni indivisi.

C.9. DOCUMENTAZIONE

Alleghi a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia ed atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositare in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

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

Si elencano i documenti allegati a questa relazione:

- C.01 nota di trascrizione R.P. 6388.1978 su Bari
- C.02 nota di trascrizione R.P. 20117.2002 su Bari
- C.03a visura storica catasto terreni Noci foglio 44 particella 468
- C.03b visura storica catasto fabbricati Noci foglio 44 particella 468 sub 3
- C.03c visura storica catasto fabbricati Noci foglio 44 particella 468 sub 4

- C.03d visura storica catasto fabbricati Noci foglio 44 particella 468 sub 5
- C.03e visura storica catasto fabbricati Noci foglio 44 particella 468 sub 6
- C.04 documentazione fotografica
- C.05 rilievi planimetrici
- C.06 estratto del foglio di mappa 44 di Noci
- C.07a planimetrie catastali Noci, foglio 44, particella 468, sub 3
- C.07b planimetria catastale Noci, foglio 44, particella 468, sub 4
- C.07c planimetria catastale Noci, foglio 44, particella 468, sub 5
- C.07d planimetria catastale Noci, foglio 44, particella 468, sub 6
- C.08 nota di trascrizione R.P. 23945.1984 su Bari
- C.09 nota di trascrizione R.P. 2408.1994 su Bari
- C.10 APE fabbricato uffici, depositato telematicamente l'11.8.2017
- C.11 APE fabbricato mensa, depositato telematicamente l'11.8.2017
- C.12 APE alloggio custode, depositato telematicamente l'11.8.2017

C.10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Acquisisca la certificazione energetica se necessaria.

Il c.t.u. ha redatto tre distinti attestati di prestazione energetica (APE), inviandoli al competente ufficio della Regione Puglia l'11.8.2017 mediante PEC. Tali attestati riguardano il capannone adibito ad uffici (all. C.10), la mensa (all. C.11) e l'alloggio del custode (all. C.12). Unitamente agli elaborati tecnici sono allegate le ricevute di trasmissione all'ufficio regionale.

I restanti fabbricati del Lotto C non sono destinati alla permanenza di persone e sono sprovvisti di impianto di climatizzazione e pertanto non sono soggetti all'obbligo della dotazione della certificazione energetica (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, Appendice A, punto b o c).

Bari, 10 novembre 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dr. Ing. Raffaele Calia

