



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Agrigola s.a.s.

DEBITORE:

Ignazio Cozzoli

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Teresa Moscatelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2017

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

VIRGINIA TARANTINI

CF: TRNVGN70E60L328Q

con studio in TRANI (BA) VIA MARTIRI DI PALERMO, 94

telefono: 3888422322

email: virginiatarantini@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2015

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone industriale a BISCEGLIE strada Macchione 33, della superficie commerciale di 2.298,32 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **Ignazio Cozzoli**

La proprietà di compone di:

- 1) palazzina di mq 95 di piano terra e 95 mq di primo piano destinata ad uffici amministrativi, spogliatoi e bagni ad uso del personale e deposito;
- 2) capannone destinato a zona di lavorazione e stoccaggio di merci lavorate di mq 830 dotato di n. tre celle frigorifere collegate con il capannone di lavorazione , con spazio anticella di mq 550,00 circa;
- 3) un bilico per la pesatura di merce, un impianto di trattamento delle acque meteoriche e reflue;
- 4) un area esterna di pertinenza dell'opificio destinata in parte a parcheggio ed in parte a zona di scarico e carico merce;

il tutto per complessivi 8.479 mq circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - S1, ha un'altezza interna di m.4,70 opificio, m. 5,00 celle, m.2,70 uffici. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 556 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 20.225,65 Euro, indirizzo catastale: Bisceglie, Contrada Macchione s.n. , piano: T - 1 - S1, **questo a S.O.B. s.n.c. di cui il debitore Cozzoli Ignazio è il Rappresentante Legale**, derivante da Variazione nel classamento del 12/04/2011, protocollo n. BA0188089, in atti dal 12/04/2011 (n. 24621.1/2011), precedente ampliamento del 26/04/2010, protocollo n. BA0213521, in atti dal 26/04/2010 (n. 15629.1/2010).

Coerenze: L'Immobile confina **a Nord con altra u.i. (villino), a Nord Est con altra proprietà terreno e abitazioni), a Sud con altra proprietà (opificio), a Sud Ovest con Strada Macchione.**

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.298,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 988.277,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 988.277,60
Data della valutazione:	13/05/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **Naturbio società agricola s.r.l. con contratto**

di affitto tipo 6+6, stipulato il 06/03/2015, con scadenza il 06/03/2021, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

NOTA BENE: il contratto di affitto dell'immobile oggetto della presente procedura era stato stipulato, in data 06/03/2015, prevedendo un canone di locazione di € 60.000,00 . Successivamente, a causa della rilevazione di alcune problematiche (mancato funzionamento di due celle frigorifere e del bilico per la pesatura della merce) si è concordata una riduzione del canone di locazione ad Euro 33.000,00 a partire dal 01/01/2017, il tutto regolato tramite un emendamento al contratto di affitto principale, documento stipulato in data 28/12/2016 e registrato a Trani il 03/03/2017 al n. 364 serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 16/12/2015 , iscritta il 01/02/2016 a [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]

Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 600.000,00.

Importo capitale: Euro 581.648,79

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/02/2015 , iscritta il 20/02/2015 , a favore [REDACTED],
contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 48.859,84.

Importo capitale: 24.429,92

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 10/03/2015 a Trani [REDACTED], trascritta [REDACTED], a favore di
[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da

Atto esecutivo o cautelare.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

S.O.B. s.n.c.
in forza di proprietà per la quota di 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **51 del 23/10/2003** e successive varianti, intestata a **COZZOLI IGNAZIO**, **UNICO E LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC. "S.O.B. DI COZZOLI IGNAZIO E COSMA GIUSEPPE S.n.c."**, per lavori di REALIZZAZIONE di OPIFICIO PER LA LAVORAZIONE, CONFEZIONAMENTO E CONSERVAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI, presentata il 10/04/2003, rilasciata il 23/10/2003, agibilità del **26/05/2005** con il n. **21/2005** di protocollo.
Varianti successive: D.I.A. del 1 2. 11.03, **prot. 31653**, e del 30.04.04, **prot. 17913** (prat. edil. **n. 28/02**)

Permesso di Costruire N. **14 del 23/03/2006** e successive varianti, intestata a **COSMA GIUSEPPE**, **UNICO E LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA S.O.B. S.n.c. DI COZZOLI IGNAZIO E COSMA GIUSEPPE**, per lavori di AMPLIAMENTO OPIFICIO PER LA LAVORAZIONE, CONFEZIONAMENTO E CONSERVAZIONE DI PRODOTTI AGROALIMENTARI, presentata il 14/06/2005 con il n. **20573** di protocollo, rilasciata il 23/03/2006 con il n. **14** di protocollo, agibilità del **28.06.2010** con il n. **38/2010** di protocollo.
Varianti successive: D.I.A. **prot. n. 26933** del 29.06.2006 e precisazione **n. 11252** del 26.03.2009.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.R.P. n. 483 del 20/02/1977,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si allegano alla presente Perizia:

- Autorizzazione Comunale allo scarico acque;
- Autorizzazione sanitaria all'esercizio;
- Certificato di agibilità del 26/05/2005 (capannone);
- Certificato di agibilità del 26/05/2005 (ampliamento);
- Parere igienico sanitario Regione Puglia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BISCEGLIE STRADA MACCHIONE 33

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a BISCEGLIE strada Macchione 33, della superficie commerciale di **2.298,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
La proprietà di compone di:

- 1) palazzina di mq 95 di piano terra e 95 mq di primo piano destinata ad uffici amministrativi, spogliatoi e bagni ad uso del personale e deposito;
- 2) capannone destinato a zona di lavorazione e stoccaggio di merci lavorate di mq 830 dotato di n. tre celle frigorifere collegate con il capannone di lavorazione , con spazio anticella di mq 550,00 circa;
- 3) un bilico per la pesatura di merce, un impianto di trattamento delle acque meteoriche e reflue;
- 4) un area esterna di pertinenza dell'opificio destinata in parte a parcheggio ed in parte a zona di scarico e carico merce;

il tutto per complessivi 8.479 mq circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - S1, ha un'altezza interna di m.4,70 opificio, m. 5,00 celle, m.2,70 uffici. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 556 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 20.225,65 Euro, indirizzo catastale: Bisceglie, Contrada Macchione s.n. , piano: T - 1 - S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione nel classamento del 12/04/2011, protocollo n. BA0188089, in atti dal 12/04/2011 (n. 24621.1/2011), precedente ampliamento del 26/04/2010, protocollo n. BA0213521, in atti dal 26/04/2010 (n. 15629.1/2010).

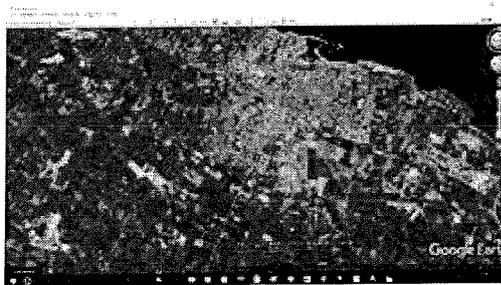
Coerenze: L'Immobile confina [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Molfetta, Corato, Ruvo di Puglia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un capannone con annessa palazzina uffici, con caratteristiche costruttive date da fondazioni in cls armato, struttura di elevazione con pilastri e travi in acciaio, solaio di copertura orizzontale realizzato con travi in acciaio intervallate nella loro parte inferiore da pannelli grecati di controsoffittatura e, plausibilmente (non avendo avuto la possibilità di poter verificare direttamente), nella parte superiore da elementi in materiale isolante e lastra di copertura a finire. In posizione planimetrica semicentrale è inoltre presente un elemento della controsoffittatura in materiale traslucido con funzione verosimilmente di tipo illuminante. I tamponamenti verticali esterni sono in pannelli prefabbricati di cls con finitura liscia e non tinteggiata, nella parte oggetto di ampliamento trattasi di pannelli coibentati. I lati sud ed ovest del capannone dividono lo stesso dalle altre unità presenti nel fabbricato generale. A Nord vi sono invece gli accessi alla zona occupata dalle 3 celle frigo (delle quali pare due non siano funzionanti, come da emendamento al contratto di affitto del

28/12/2016). La muratura perimetrale sul lato est invece possiede l'accesso alla palazzina uffici, accesso che avviene direttamente anche dal piazzale esterno. I serramenti esterni dell'immobile sono di tipo metallico verniciato, le porte interne sono in legno tamburato; le finestre sono dotate di vetrocamera a tenuta. Il pavimento della parte produttiva ad uso magazzino è realizzato in battuto di cemento lisciato con finitura al quarzo, mentre quello dell'ufficio è realizzato in piastrelle ceramiche e le sue pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. I locali antibagno e w.c. sono dotati di classici accessori sanitari (lavello a colonna, w.c. e piatto doccia standard), con pavimento e rivestimenti laterali in piastrelle ceramiche (fino ad altezza circa 200 cm). Nella palazzina uffici al pianterreno vi sono locali attualmente occupati dal personale della ditta Naturbio s.r.l., al primo piano una sala riunioni, al piano interrato spogliatoi e bagni, il tutto conformemente con gli elaborati grafici ivi allegati, che rappresentano l'ultimo atto autorizzativo rilasciato alla ditta S.O.B. s.n.c..I locali di cui sopra si presentano tutti in buono stato di manutenzione.

Degli Impianti:

antincendio: presente impianto antincendio con estintori, non reperibile documentazione dei VVFF sull'idoneità antincendio dell'immobile, pur essendo presente documentazione tecnica a corredo.

nella media 

antifurto:perimetrale connesso alla locale stazione di vigilanza privata

nella media 

idrico: l'immobile non è alimentato alla rete idrica cittadina, ma vi sono dei serbatoi unitamente ad un impianto per la raccolta di acque piovane per il lavaggio delle vasche di produzione.

si è sotto della media 

condizionamento: climatizzatori a split. presenti n. 3 climatizzatori: uno nella sala Direzione, altri due negli uffici al piano terra.

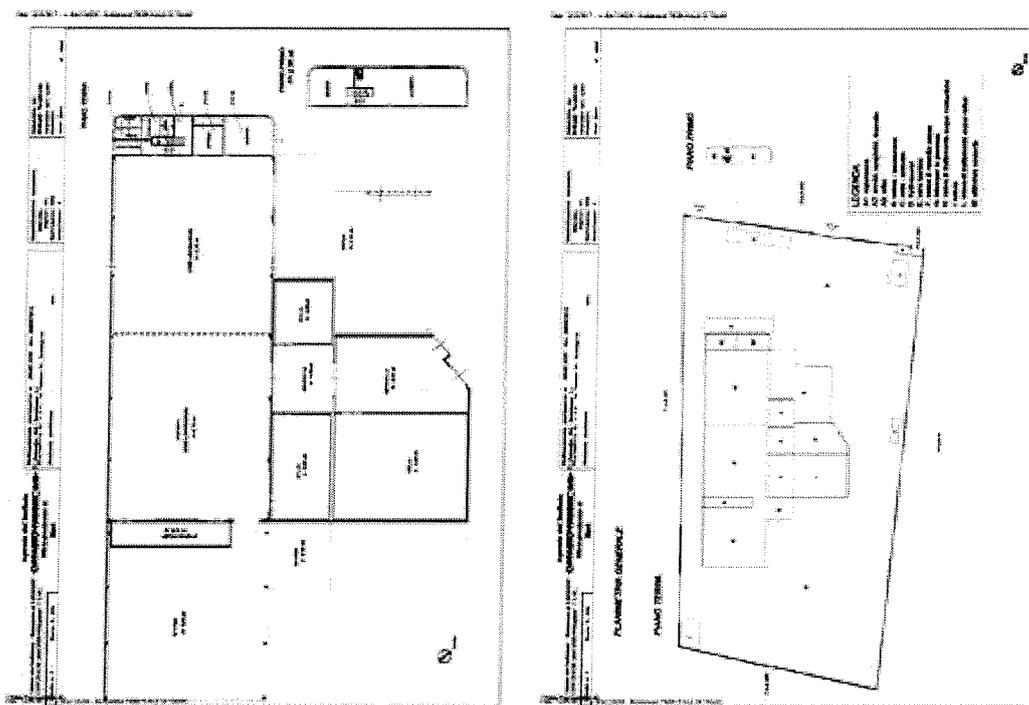
nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie lorda del locale ad uso laboratorio artigianale	830,00	x	100 %	=	830,00
Palazzina uffici	190,00	x	100 %	=	190,00
Tettoie	740,00	x	35 %	=	259,00
Superficie scoperta	5.816,00	x	2 %	=	116,32
Celle frigo (353 mq.) con anticelle (550 mq.)	903,00	x	100 %	=	903,00
Totale:	8.479,00				2.298,32



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, in sede di stima, si è attenuta a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare, nello stimare il valore dell'immobile è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, l'eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, è stata basata la valutazione sulla consistenza della c.d. "superficie commerciale" (determinazione delle superfici lorde, al lordo delle murature di contorno, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche e/o dotazioni e/o finiture e/o necessità delle varie porzioni immobiliari). È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quello da peritare, ed al loro relativo storico prezzo di vendita, e, considerata la scarsità di compravendite immobiliari relative a tipologie edilizie analoghe a quella in esame, si è provveduto ad esaminare i dati a disposizione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (ivi allegata). Il prezzo medio di mercato per le unità a destinazione produttiva di piccola dimensione aventi funzione prevalente di laboratorio, dislocati in posizione ritenuta "extraurbana" del Comune di Bisceglie, con stato conservativo normale, si attesta attualmente fra circa 360,00 e circa 500,00€/mq. Per quanto concerne la determinazione delle superfici, esse sono state ricavate dall'esame delle planimetrie catastali, eventualmente rettificata sulla base delle misurazioni effettuate in sopralluogo, considerando che si tratta in ogni caso di valutazioni necessariamente soggette ad un certo grado di errore (in relazione anche alla "tolleranza" dei sistemi di misura utilizzati).

Per quanto riguarda la valutazione, considerata l'eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile), considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche e della certificazione energetica, così come illustrato nella presente perizia, considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per

fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto, considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (se segnalate nel testo della presente perizia), assunte tutte le necessarie e disponibili informazioni del caso, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente nel prossimo futuro a perdurare (stante l'instaurazione della nota crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere), si determinano le seguenti stime:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.298,32 x 430,00 = 988.277,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 988.277,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 988.277,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, agenzie: Tecnocasa S.p.A., Gabetti S.p.A., osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Bollettino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	2.298,32	0,00	988.277,60	988.277,60
				988.277,60 €	988.277,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 988.277,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 988.277,60

data 13/05/2017

il tecnico incaricato
VIRGINIA TARANTINI