

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iannone Ombretta, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare .....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>21</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2023 del R.G.E .....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 364.598,09.....</b>	<b>23</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



## INCARICO

---

In data 20/12/2023, il sottoscritto Arch. Iannone Ombretta, con studio in via Sen. N. Palumbo, 22 - 70056 - Molfetta (BA), email ombrettaiannone@gmail.com, PEC ombretta.iannone@archiworldpec.it, Tel. 3405384154, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ruvo di Puglia (BA) - Strada Provinciale Ruvo-Terlizzi, n. 39

## DESCRIZIONE

---

L'immobile è un capannone industriale che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), collegati da una scala esterna e da un ascensore interno (attualmente non funzionante). Vi è inoltre un piano ammezzato, raggiungibile da una rampa interna.

**PIANO TERRA:** La porta di ingresso si affaccia su un disimpegno, il quale conduce sia alla rampa che dà accesso al piano ammezzato (a sinistra) che ad un'ulteriore porta, attraverso la quale ci si immette all'interno dell'opificio. A questo livello si trovano alcuni vani, indicati sulla planimetria catastale come "ripostiglio" e "spogliatoio", nonché un WC per fruitori diversamente abili e altri servizi, preceduti da un antibagno con lavabi. Il corpo centrale è collegato ad un altro ambiente rettangolare, i cui lati trasversali sono composti da vetrate, una delle quali dà accesso ad un'area scoperta pressoché quadrata. Sul lato opposto all'ingresso, sono localizzati due ulteriori piccoli vani, ai quali si accede dall'esterno.

**PIANO AMMEZZATO:** E' costituito da tre ambienti principali e un ulteriore vano, sulla planimetria catastale indicato come ripostiglio, ma, di fatto, provvisto di WC e lavabo. **PIANO PRIMO:** Anch'esso, come il piano terra, è dotato di uno spogliatoio (così contrassegnato sulla planimetria catastale) e servizi igienici. Una serie di finestre parallele sui due lati lunghi, consentono di accedere a due "balconi" scoperti. All'interno, inoltre, sono stati realizzati dei cubicoli assimilabili a dei camerini. (si vedano **Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1** e **Documentazione fotografica - ALL.2**) Sul lato sud del lotto sono stati rinvenuti, in sede di accesso, un fabbricato realizzato prevalentemente in pietra e due piccole costruzioni precarie in lamiera (si vedano **Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1** e **Documentazione fotografica - ALL. 2**).

Da un confronto con il legale custode nominato, la scrivente ha desunto che la vendita non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Durante il primo tentativo di accesso (24.01.2024) nessuno è comparso.

La scrivente ha potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici al capannone e all'area circostante durante il secondo tentativo di accesso (19.03.2024). Nella stessa data la sottoscritta constatava l'impossibilità di rilevare internamente il fabbricato in pietra e notiziava il G.E.

Il custode, quindi, chiedeva di liberare e consegnare il compendio fissando tali adempimenti per il 07.06.2024.



In tale circostanza il CTU si recava sui luoghi insieme al delegato, ma nessuno compariva per conto della debitrice. Il custode, dunque, presentava istanza al G.E. onde ottenere un ordine di liberazione, emesso poi nella seconda metà di luglio. Il delegato fissava una nuova data (02.09.2024), ma nessuno compariva. Lo stesso dicasi per l'incontro fissato in seguito (23.09.2024), durante il quale il custode eseguiva un accesso forzoso (relativamente al cancello di ingresso al compendio e al fabbricato in pietra).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La scrivente ha proceduto alla verifica della suddetta documentazione, rilevando che:

- il creditore procedente ha depositato un **certificato ipotecario speciale**, riportante le formalità gravanti sul cespite **dal 01/01/1998 al 07/04/2023**.
- il creditore ha altresì depositato una **visura storica** e un **certificato catastale storico per immobile**.
- La ricostruzione fatta dal creditore si estende **per un periodo di più di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento**.
- Nei documenti depositati da parte creditrice sono riportate le variazioni catastali seguite alla sopraelevazione del bene, la quale ha portato all'aggiunta del sub. 2. **I dati storici riportati risalgono fino al 1994**.
- La scrivente ha proceduto ad acquisire la **visura camerale relativa alla società eseguita (ALL. 3)**.
- La sottoscritta ha effettuato un'**ispezione ipotecaria** tramite la piattaforma online dell'Agenzia delle Entrate e tramite l'ausilio di un visurista operante in Conservatoria (**Ispezioni ipotecarie - ALL. 4**) e ha estratto una **visura storica per immobile (ALL. 5)**.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Si veda l'atto di provenienza (ALL.7)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	447,10 mq	474,60 mq	1	474,60 mq	5,00 m	TERRA
Vani accessori comunicanti	186,00 mq	254,15 mq	0,50	127,08 mq	3,00 m	TERRA
Tettoia esterna	9,43 mq	9,43 mq	0,10	0,94 mq	2,80 m	TERRA



Locale esterno 1	13,04 mq	17,74 mq	0,25	4,43 mq	3,00 m	TERRA
Locale esterno 2	10,15 mq	13,07 mq	0,25	3,27 mq	3,00 m	TERRA
Vani accessori comunicanti - ammezzato	45,90 mq	54,65 mq	0,50	27,32 mq	2,10 m	AMMEZZATO
Laboratorio	227,60 mq	252,14 mq	1	252,14 mq	3,40 m	PRIMO
Balcone scoperto	155,00 mq	158,44 mq	0,10	15,84 mq	0,00 m	PRIMO - BALCONE SIN
Balcone scoperto	52,33 mq	67,14 mq	0,10	6,71 mq	0,00 m	PRIMO - BALCONE DX
Scala esterna scoperta	14,80 mq	18,40 mq	0,10	1,84 mq	0,00 m	
Area scoperta lotto	1182,64 mq	1215,01 mq	0,10	121,50 mq	0,00 m	
Fabbricato in pietra - Locale di deposito	44,71 mq	44,71 mq	0,25	11,18 mq	0,00 m	
Vani accessori comunicanti - Piano primo	42,88 mq	52,48 mq	0,50	26,24 mq	3,40 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1073,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1073,09 mq</b>		

La scrivente ha rilevato metricamente il bene, determinandone la consistenza e la corrispondente superficie commerciale, sulla base dei **criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI ("Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI , Allegato 5")**, tra le quali si legge: *"la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm. (...) nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto(...)"*.

Nello specifico caso della categoria *"capannone"*, le istruzioni diramate dall'OMI recitano:

*"(...)La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:*

- *Superficie principale*
- *Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale)*
- *Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci).*

*I criteri di misurazione sono quelli già descritti in precedenza.*

*Omogeneizzazione*

*Anche in questo caso le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:*

*a. Superfici degli accessori diretti*

*Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.*

*b. Area scoperta*

*Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale".*



L'esperto stimatore ha anche fatto riferimento alla categoria "**Laboratorio**". Tale, infatti, è la definizione che viene data del piano primo nella Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Ruvo e richiesta dalla debitrice eseguita per la sopraelevazione (C.E. 21036/2000).

La scrivente, dunque, ha distinto i diversi ambienti componenti il compendio in:

**a) vani principali** (quelli adibiti all'attività produttiva);

**b) vani accessori diretti comunicanti;**

**c) vani accessori indiretti non comunicanti** (sul lato sud del capannone sono collocati due ambienti, ai quali si accede dall'esterno e che, in base ai documenti reperiti dalla scrivente, risultavano con ogni probabilità adibiti al ricovero di impianti e macchinari funzionali all'attività produttiva. Alla data dell'accesso i già detti impianti non erano presenti, per cui la scrivente non tratterà gli ambienti come vani tecnici);

**d) pertinenze esclusive di ornamento** (balconi al piano primo e piccola tettoia al piano terra);

**e) aree scoperte.**

Inoltre, sul versante meridionale del lotto, insiste un **fabbricato adiacente all'opificio**, anch'esso classificabile come vano accessorio indiretto non comunicante.

La sottoscritta stimerà la parte di tale volume considerata legittima (si veda la sezione "REGOLARITA' EDILIZIA") come una pertinenza del compendio. La porzione di superficie considerata insanabile verrà valutata alla stregua di superficie scoperta di pertinenza esclusiva. I relativi costi di demolizione verranno esplicitati alla voce "DEPREZZAMENTI".

Si precisa che, data l'impossibilità di effettuare dei rilievi metrici precisi all'interno del già citato fabbricato annesso (si veda la sezione "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE"), la scrivente ne calcolerà la consistenza in forma approssimativa.

Il **piano ammezzato** è stato annoverato tra i **vani accessori diretti comunicanti**. Difatti, l'altezza (2,10 m) e la configurazione suggeriscono che non fosse adibito all'attività strettamente produttiva.

La graficizzazione della distinzione dei vani è esplicitata nell'**ALL. 6**.

Dato che, relativamente alla tipologia "Capannone", le istruzioni diramate dall'OMI non forniscono ulteriori informazioni circa i coefficienti di omogeneizzazione da utilizzare per i vani accessori diretti e indiretti (nel caso di studio: i due locali a piano terra con accesso dall'esterno del capannone e il fabbricato in pietra), il CTU considererà quanto prescritto per il laboratorio (sotto la quale è classificabile il piano primo) collocato all'interno di un capannone e quindi applicherà un coefficiente del 50% agli accessori diretti e un coefficiente del 25% per quelli indiretti e non comunicanti con i vani principali.

La superficie della scala esterna scoperta è stata valutata, in base alla proiezione orizzontale della stessa, con un'omogeneizzazione del 10%, trattandosi di un collegamento verticale scoperto.

Le due costruzioni precarie in lamiera non vengono incluse nella valutazione della superficie commerciale, data la loro natura removibile e non "strutturale".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/1994 al 03/06/1997	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 229 Categoria D8
Dal 03/06/1997 al 24/04/1998	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 229 Categoria D8
Dal 24/04/1998 al 08/08/2000	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 229 Categoria D8
Dal 08/08/2000 al 08/01/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 229, Sub. 1 Categoria D1



Dal 12/09/2002 al 08/01/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 229, Sub. 2 Categoria D1
------------------------------	------------	--

La data 08/01/2025 come fine dei periodi indicati nei dati catastali più recenti si riferisce a quella dell'ultima visura effettuata dalla scrivente.

In base a quanto desunto dalle visure storiche effettuate dal tecnico, si è ricostruito quanto segue:

il suolo identificato al Catasto Terreni al Fg. 30, part. 229 era originariamente censito al Fg. 30, part. 17 e trattavasi di un uliveto, classe 02. La nuova identificazione (part. 229) fa capo ad una variazione del 27/07/1994. Tale fondo è poi stato classificato come "ente urbano" con una variazione del 03/05/2000. Il bene, inizialmente identificato al NCEU al Fg. 30, Part. 229, è stato successivamente sopraelevato. Da qui, la variazione del 12/09/2002, da cui deriva la distinzione tra i sub. 1 e 2 (Pratica n. 386677 in atti dal 12/09/2002 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE -n. 3655.1/2002).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	229	1,2		D1						

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono lievi difformità circa la posizione di una finestra al piano terra e una al piano ammezzato. Non sono, inoltre, riportati i cubicoli realizzati al piano primo sebbene trattasi con ogni probabilità di opere in cartongesso.

Nell'accatastamento più recente non figura l'immobile in pietra limitrofo al capannone (**Planimetria catastale - ALL.9**).

Per quanto riguarda la regolarità catastale del fabbricato adiacente al capannone, la scrivente ha già rilevato nella prima istanza di proroga (depositata in data 07.05.2024) come una sagoma ad esso assimilabile risultasse esclusivamente inserita in mappa. Difatti, nella nota di trascrizione dell'atto del 09.03.1918 (si veda sezione "REGOLARITA' EDLIZIA"), unico documento in cui il cespite è citato, si legge: "ed è riportato in catasto all'interno del fondo". Tale precisazione deriva, con ogni probabilità, dal fatto che originariamente il fabbricato fosse asservito al terreno agricolo (all'epoca un uliveto). Tuttavia, attualmente siamo in presenza di una diversa destinazione d'uso del suolo, sul quale è stato edificato un opificio, con tutto ciò che ne consegue. Pertanto, la sottoscritta ritiene che il volume (più precisamente, la porzione dello stesso legittima dal punto di vista edilizio) vada accatastato.

A seguito delle motivazioni esposte nella presente sezione e nella sezione "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE", la scrivente, **pur avendo individuato la necessità di procedere con la registrazione in catasto del fabbricato in muratura, non potrà adempiere a quanto richiesto al punto n. 6 dell'ordinanza di nomina, relativamente alla redazione di idonea planimetria del bene.**



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile versa in uno **stato di abbandono** ed il suo stato conservativo è pessimo (si veda **Documentazione fotografica - ALL.2**). Vi sono tracce evidenti di infiltrazioni e umidità, le finiture sono ammalorate ed occorrerebbe valutare anche lo stato generale delle strutture. Vi sono, difatti, una serie di **fenomeni fessurativi e lesioni** su alcune murature che andrebbero attenzionati.

L'area esterna necessita di manutenzione, specialmente sul lato sud del lotto, ove la **vegetazione infestante** si sta sviluppando senza controllo.

## PARTI COMUNI

---

Il lotto sul quale insiste il compendio pignorato è delimitato da un muro di recinzione e da un cancello, collocato sul lato nord. Tuttavia, l'accesso a questo cancello è attuabile esclusivamente dalla porzione di strada in comune con il condominio, nonché con altre attività adiacenti, poiché, come si evince dalla foto aerea riportata nell'**ALL.1**, a tale strada si accede tramite un ulteriore cancello elettrico, il quale si affaccia sulla Strada Provinciale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il compendio è stato acquisito dalla debitrice esecutata con una servitù, meglio descritta a pag. 2 dell'Atto di provenienza (**ALL.7**), dove si legge:

*"La vendita viene fatta ed accettata con tutti i relativi diritti, accessioni, pertinenze, azioni, ragioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti comproprietà condominiali e riserve quali risultanti dal titolo di provenienza, in particolare con la servitù di passaggio carrabile su corsia comune di accesso di cui al foglio 30, particella 9, , meglio specificata nell'atto di provenienza del suolo a rogito notaio [REDACTED] di Terlizzi in data 11 novembre 1993, rep.n.18342, registrato a Bari 11 26 novembre 1993 al n.12294."*

Tale servitù si riferisce all'accesso al lotto, il quale avviene da un ingresso in comune con il terreno (ora ente urbano) censito in Catasto al Fg. 30, part. 9 (si veda **Mappale -ALL. 20**)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Nord/Sud

Altezza interna utile: PIANO TERRA= 5,00 m/ 3,00 m - PIANO AMMEZZATO= 2,10 m - PIANO PRIMO= 3,40 m

Str. verticali: cemento armato

Solai: cemento armato

Copertura: solaio in c.a.

Pareti esterne ed interne: mattoni forati

Pavimentazione interna: cemento

Infissi esterni ed interni: alluminio

Scale: cemento

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non funzionanti

Terreno esclusivo: aree scoperte esclusive



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile risulta inutilizzato. La scrivente ha effettuato, unitamente al legale custode nominato, un primo tentativo di accesso, in data 24.01.2024. Tale tentativo si è concluso infruttuosamente dato che nessuno è comparso. In seguito, il 19.03.2024, l'accesso è stato consentito da un parente del titolare della società debitrice. Il fabbricato limitrofo in pietra risultava, alla data dell'accesso, ingombro di mobilia e suppellettili varie, tanto che la scrivente non ha potuto effettuare un rilievo metrico. In seguito, il legale custode nominato ha chiesto di liberare e consegnare l'intero compendio ma, al successivo tentativo di accesso congiunto (07.06.2024) ed in presenza della sottoscritta e del già detto legale, nessuno è comparso. Il custode ha, dunque, relazionato al G.E. onde ottenere un ordine di liberazione, emesso nella seconda metà di luglio 2024. Tuttavia, pur avendo fissato un ulteriore accesso il 02.09.2024, ancora una volta nessuno è comparso pertanto, il 23.09.2024, il legale custode nominato ha eseguito (autorizzato dal G.E.) un accesso forzoso al fabbricato in pietra, rilevando che lo stato dello stesso era immutato e che non era stato effettuato alcun tipo di sgombero, seppure parziale. L'avvocato ha dunque proceduto a notificare il CTU (con comunicazione a mezzo PEC del 15.10.2024) e a fissare sopralluoghi con ditte che rendessero un preventivo per lo sgombero del locale in parola, al fine di relazionare sui relativi costi e rimettere al G.E. le determinazioni per il prosieguo. In data 29.10.2024, l'Ill.mo Giudice, con provvedimento notificato alla scrivente il 30.10.2024, concedeva una proroga alla scrivente.

Infine, il Magistrato emanava, in data 20.12.2024, un ordine di liberazione di tutto il compendio. Il custode fissava dunque lo sgombero dei locali e del fabbricato adiacente in data 30.01.2025. In tale circostanza la scrivente ed il già citato custode si recavano in loco ma nessuno compariva, eccezion fatta per [REDACTED], legale della società debitrice esecutata, il quale consegnava al custode le chiavi dell'opificio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1990 al 29/11/1994	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Porzia Stasi	21/03/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				8411	6760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/1994 al	[REDACTED]	COSTITUZIONE del 29/11/1994, n atti dal 16/12/1994 (n. 3153.1/1994)			



03/06/1997	[REDACTED]	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/06/1997 al 24/04/1998	[REDACTED]	<b>VENDITA L.154/88</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT. CASTELLANETA	03/06/1997		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede di BARI	23/06/1997	7224			
Dal 24/04/1998	[REDACTED]	<b>VENDITA L.154/88</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT. CASTELLANETA TERESA			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/05/1998	8036	6363
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR Sede BARI	24/04/1998	5619			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Il bene, inizialmente identificato al NCEU al Fig. 30, Part. 229, è stato successivamente sopraelevato e tale sopraelevazione ha dato luogo ad una variazione catastale ed al frazionamento della particella 229 in sub. 1 e 2. Pertanto, relativamente al sub. 2, non esistono precedenti intestatari rispetto alla società debitrice esecutata.



La scrivente ha ricostruito le vicende relative alla provenienza del terreno su cui è stato edificato il compendio pignorato, anteriormente al 1990. Difatti, quanto acquistato dalla società [REDACTED] in tale data, veniva venduto dal sig. [REDACTED]. Quest'ultimo, aveva acquistato il terreno all'epoca un uliveto identificato in Catasto Terreni al Fg. 30, part. 17) da [REDACTED], nato a RUVO DI PUGLIA (BA) il 06/08/1910 con atto di compravendita n. 19840 del 11/04/1973. Quanto venduto era pervenuto al sig. [REDACTED] a mezzo atto di compravendita n. 30481 del 27 novembre 1946, a rogito Notar Luigi Martino, grazie al quale lo stesso aveva acquistato dalla sig.ra [REDACTED] il fondo rustico già citato. Infine, la sig.ra Lovino era venuta in possesso di tale terreno a seguito di una divisione ereditaria: si trattava, infatti, della quarta quota dell'eredità paterna (Nota di trascrizione n. 3735 del 09/03/1918 - ALL.8).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Trani il 30/10/2000  
Reg. gen. 20208 - Reg. part. 2911  
Importo: € 400.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973NUM. 602  
Iscritto a Trani il 31/05/2005  
Reg. gen. 13415 - Reg. part. 3259  
Importo: € 153.284,46  
A favore di S.ES.I.T. S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 08/02/2008  
Reg. gen. 2695 - Reg. part. 419  
Importo: € 114.280,46  
A favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR N. 602 DEL 1973  
Iscritto a Trani il 25/09/2013  
Reg. gen. 16502 - Reg. part. 1758  
Importo: € 346.486,52  
A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Molfetta il 26/10/2020  
Reg. gen. 21030 - Reg. part. 1758  
Importo: € 400.000,00  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura



Note: Rinnovazione ipoteca iscritta il 30/10/2000, Reg. gen. 20208 - Reg. part. 2911. Si segnala che, nella descrizione dell'immobile, lo stesso è erroneamente collocato nel comune di Molfetta (BA) - F284.

### **Trascrizioni**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
Trascritto a TRANI il 13/05/1998  
Reg. gen. 8036 - Reg. part. 6363  
Formalità a carico della procedura  
Note: SOGGETTO A FAVORE: ██████████ SOGGETTO CONTRO: MERIDIONALE COSTRUZIONI-S.R.L.
- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**  
Trascritto a Trani il 31/03/1999  
Reg. gen. 6542 - Reg. part. 4835
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 31/01/2005  
Reg. gen. 2379 - Reg. part. 1732  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.  
Contro ██████████  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 22/03/2023  
Reg. gen. 6450 - Reg. part. 5225  
A favore di Condominio via Prov. Ruvo-Terlizzi n. 13  
Contro ██████████  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **QUIETANZA E CONFERMA**  
Iscritto a Molfetta il 13/03/2001  
Reg. gen. 5123 - Reg. part. 534  
Formalità a carico della procedura  
Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE 30/10/2000

### **Oneri di cancellazione**

Le formalità relative alla porzione di compendio censita al Fg. 30, part. 229, sub.1 sono le seguenti:

- 1.ISCRIZIONE del 30/10/2000  
Reg. gen. 20208 - Reg. part. 2911  
Annotazione n. 534 del 13/03/2001 (QUIETANZA E CONFERMA)  
Iscrizione n. 2466 del 26/10/2020
- 2.TRASCRIZIONE del 31/01/2005  
Reg. gen. 2379 - Reg. part. 1732
- 3.TRASCRIZIONE del 22/03/2023



Reg. gen. 6450 - Reg. part. 5225

Le formalità relative alla porzione di compendio censita al Fg. 30, part. 229, sub.2 sono le seguenti:

1.ISCRIZIONE del 25/09/2013

Reg. gen. 16502 - Reg. part. 1758

2.TRASCRIZIONE del 22/03/2023

Reg. gen. 6450 - Reg. part. 5225

Le formalità relative alla porzione di compendio censita al Fg. 30, part. 229 (ente urbano), sono le seguenti:

1.TRASCRIZIONE del 13/05/1998

Reg. gen. 8036 - Reg. part. 6363

2.TRASCRIZIONE del Trani il 31/03/1999

Reg. gen. 6542 - Reg. part. 4835

3.ISCRIZIONE del Trani il 31/05/2005

Reg. gen. 13415 - Reg. part. 3259

4.ISCRIZIONE del 08/02/2008

Reg. gen. 2695 - Reg. part. 419

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il compendio pignorato si trova all'interno della Zona Industriale del Comune di Ruvo di Puglia, tipizzata dal vigente strumento urbanistico (P.R.G. approvato definitivamente con D.G.R. n.282 del 15/04/1999) come ZONA OMOGENEA D/1.

La Giunta regionale ha definitivamente approvato, 6 febbraio 2023, n. 69, alcune varianti alle NTE del già detto Piano Regolatore Generale.

Relativamente alla zona di interesse, si legge nella Delibera:

“- eliminazione dell'art.27 e definitiva formulazione dell'art.24 come di seguito:

1. IT: mc/mq 2,00
2. IF: mc/mq 4,00 (a) (non si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi di II° e III° livello)
3. S lotto: mq 2.000
4. IC: mq/mq 40/100
5. Altezza dell'edificio (H): max mt 12,00 salvo costruzioni speciali (b)
6. Distanza dai confini: > altezza dei fabbricati verso il confine; minimo assoluto mt 6,00
7. Distanze minime fra gli edifici:- fra facciate: mt 12,00- fra facciate e testate: mt 8.00- fra testate: mt 6,00
8. Costruzioni accessorie: nessuna
9. Distanza minima degli edifici dal filo stradale:- per strade con L < 7 mt: mt 5,00 (c)- per strade con 7 mt < L < 15 mt: m 7,50 (c)- per strade con L>15mt: mt 10,00 (c)
10. Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: secondo il Nuovo codice della strada
11. Area per parcheggio: mq/mc 1/10 (d)



12. Ip: mq 100 13. IPF: 20%

Ed inoltre:- distanza minima degli edifici dal tracciato ferroviario: secondo quanto previsto dall'art.49 del DPR 753/80. (a) Tre quarti dell'indice sono utilizzabili per i manufatti industriali veri e propri, ivi compresi gli uffici direttivi; l'ultimo quarto, e comunque fino ad un massimo di 0,5 mc/mq, può essere destinato a servizi collettivi dell'industria (mense, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitarie, sedi sindacali e di associazioni di categoria, ecc.) ed agli eventuali alloggi per il personale di custodia. (b) Ad esempio tralicci, strutture aperte, silos, serbatoi d'acqua, ecc. Nel caso di coperture a volta, l'altezza massima va riferita a quella dell'imposta della volta. (c) Questa distanza dal filo stradale è obbligatoria (cioè vale anche per le strade di lottizzazione). (d) Con l'esclusione dei volumi per depositi e silos. L'area è assoggettata ad intervento edilizio diretto. Destinazioni d'uso ammesse Produttiva e direzionale- Artigianale di produzione e trasformazione- Industriale di produzione e trasformazione- Attività di tipo industriale/artigianale di conservazione, lavorazione e trasformazione e commercializzazione all'ingrosso di prodotti agricoli Magazzini, depositi, spedizioni e logistica, commercio all'ingrosso- Rimessaggio- Artigianato di servizio: edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, lavanderia- Artigianato dei servizi agli automezzi, comprendendo attività di vendita, assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale Commerciale- Attività di vendita di prodotti fitosanitari.

E' ammessa la realizzazione dello spaccio aziendale per una superficie max pari 65 mq finalizzato esclusivamente alla vendita degli articoli prodotti dall'opificio di cui è pertinenza. Sono ammesse solo costruzioni ad uso industriale o simili (grandi laboratori, depositi, ecc.) con assoluta esclusione di edifici residenziali di qualsiasi tipo eccezion fatta per gli alloggi destinati al personale di custodia. Per le porzioni di detta zona già assoggettate a pianificazione attuativa vigente valgono le relative norme e previsioni, ivi comprese le aree per standard.

E' consentito il frazionamento di capannoni industriali realizzati su lotto minimo di 2.000 mq nei termini e con le modalità stabilite con Delibera di C.C. n° 48 del 5/05/1994, n° 73 del 21/07/1994 e n° 103 del 15/11/1994. L'edificazione dell'area individuata nella Tavola 3-6 di PRG come V è preventivamente subordinata a Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato esteso ad uno o più comparti edificatori di P.R.G. da sottoporre al regime del comparto obbligatorio (art. 23 L. 1150/42 e LL.RR. 6/79 e 66/79) per la ripartizione degli utili e degli oneri ed al fine di concentrare tutte le aree per gli standard - limitate agli spazi per verde pubblico ed attrezzature tecnologiche pubbliche, reperiti nella misura del 10% della superficie territoriale, da cedere in misura proporzionale alle superfici ed alle conseguenti possibilità edificatorie delle singole proprietà - dove e come indicato nella Tavola n°3.

E' consentita la realizzazione di sporti, pensiline e tettoie, funzionali all'attività industriale, la cui superficie complessiva non deve superiore il 20% della superficie coperta consentita nel lotto, a condizione che la proiezione orizzontale della massima sporgenza del manufatto rispetti la distanza di m 1,50 dai confini. Tali manufatti non saranno computati ai fini della Superficie Coperta.' (...)"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito del secondo accesso agli atti, effettuato presso il SUE del Comune di Ruvo in data 19.11.2024, la sottoscritta ha reperito una serie di documenti, dai quali sono emersi gli estremi del titolo abilitativo in forza del quale è stato edificato il capannone, ovvero la Concessione Edilizia n. 21424/89 del 14 maggio 1990, rilasciata al sig. ██████████ in qualità di rappresentante della società ██████████ e C. s.a.s (**ALL.10**).

In seguito, il cespite sarebbe stato acquistato dalla società esecutata, la quale avrebbe richiesto ed ottenuto la Concessione Edilizia n. 2238 del 23.09.1999 (**ALL. 11**) finalizzata al cambio di destinazione d'uso, onde convertire il bene da deposito ad attività produttiva, avendo, inoltre, conseguito il parere favorevole dei Vigili



del Fuoco relativamente al progetto (**ALL. 12**). Successivamente, l'immobile è stato sopraelevato di un piano, in forza della C.E. n. 21036/2000 e della DIA n. 5969 del 25.03.2002, relativa alla realizzazione della scala interna, (**ALL. 13 e 14**) e prot. n. 2375 del 07.02.2003. Questi ultimi dati sono stati desunti grazie alla scheda riepilogativa prot. n. 150 del 01.04.2008, compilata dal tecnico incaricato del Comune di Ruvo in relazione alla richiesta di agibilità presentata dalla società esecutata in relazione al compendio. Nel medesimo documento, il tecnico esprime parere favorevole all'agibilità (**ALL. 15**).

Si precisa che una porzione del piano terra, di altezza netta interna pari a 3,00 metri (di superficie pari 186 mq) verrebbe indicata come “**tettoia**” nella relazione tecnica relativa al progetto di sopraelevazione. Tuttavia, nello stesso elaborato, il tecnico include il relativo volume nei calcoli esplicitati al fine di dimostrare il rispetto degli standard normativi (**Relazione tecnica C.E. 21036/2000 – ALL. 16**). Pertanto, a parere della scrivente, tale volume può considerarsi non conforme esclusivamente perché, seppur assentito come volume, essendo qualificato come “tettoia” non prevederebbe una chiusura su tre dei lati. Tale situazione potrebbe essere sanabile tramite un accertamento di conformità, la cui sanzione solitamente è compresa tra € 516,00 ed € 5.000,00. La sottoscritta considererà, quindi, prudenzialmente, un deprezzamento pari ad € 5.000,00 che copra idealmente tutti gli oneri annessi alla pratica.

La scrivente ha effettuato, congiuntamente al legale custode nominato, in data 19.03.2024, un accesso all'immobile pignorato, rinvenendo la presenza di un fabbricato adiacente all'opificio e da esso indipendente. L'accesso al bene era in gran parte ostacolato dalla presenza di mobili e altre masserizie. Per tale ragione e, nell'attesa di ricevere un riscontro circa la propria richiesta di accesso agli atti presso i competenti Uffici, il CTU richiedeva una proroga relativamente alla consegna del proprio elaborato peritale.

Nonostante i provvedimenti emessi dall'Ill.mo Giudice circa la liberazione del fabbricato, lo stesso, alla data attuale, risulta essere ancora ingombro da masserizie, tanto da impedire alla scrivente di completare i rilievi metrici necessari.

Osservando il cespite dall'esterno e dalla parte visionabile del primo vano, **si potrebbe dedurre che il fabbricato consti di due porzioni**, data la differenza nella configurazione del paramento murario e nell'altezza. Dunque ci sarebbe un primo ambiente con copertura voltata a botte e realizzato in pietra ed una porzione retrostante, la quale potrebbe essere stata realizzata successivamente. Si notano, infatti delle parti in conglomerato cementizio. Tuttavia, non è chiaro se il cespite constasse originariamente di un solo ambiente e quindi il secondo sarebbe stato edificato in seguito o se si trattasse di un organismo bicellulare e dunque ci fosse già un vano retrostante che poi è stato rimaneggiato in epoca più moderna. La presenza di un'apertura ad arco che collega i due ambienti, sebbene vi sia stato installato un infisso interno “moderno”, potrebbe far propendere per questa seconda ipotesi. **Non è stato possibile indagare con precisione sulla composizione muraria del già detto secondo vano, per le motivazioni già enunciate.**

Durante gli accessi agli atti presso il SUE del Comune di Ruvo, la sottoscritta non ritrovava menzione alcuna, nell'ambito dei documenti reperiti, dell'origine del cespite, citato semplicemente come “fabbricato esistente” nell'ambito di alcuni elaborati progettuali. Nello specifico, elaborati risalenti al 1997, con ogni probabilità relativi ad un'istanza di cambio di destinazione d'uso prodotta prima del perfezionamento dell'acquisto dell'immobile (**ALL. 17**). In tale sede si legge: “*limitrofo a detto capannone insiste un immobile in muratura in stato precario ma in buono stato statico*”. La tavola grafica mostra una planimetria assimilabile a quella oggi intuibile: un fabbricato di due vani comunicanti.

Inoltre, nella già citata Concessione Edilizia n. 21424/89, in forza della quale sarebbe stato edificato originariamente l'immobile, la scrivente non ha rinvenuto cenni al fabbricato in questione.

Nonostante ciò, **le caratteristiche costruttive ravvisate, facevano propendere per una costruzione di tipo rurale, edificata prima del 1967.** Onde trovare conferma di tale ipotesi, il CTU effettuava una serie di visite presso la Conservatoria e ricostruiva le vicende inerenti al terreno su cui attualmente sorge il compendio pignorato, mediante gli atti compravendita attraverso i quali lo stesso è stato alienato nel 1990, nel 1973 e nel 1946. In nessuno dei tre atti di compravendita si rinvenivano cenni al bene in questione, sebbene **all'atto del 1990 fosse allegato un mappale il quale riportava una sagoma riferibile allo stesso, seppure di superficie apparentemente ridotta rispetto allo stato attuale.** Tuttavia, poiché quanto venduto nel 1946 era pervenuto, come parte dell'eredità paterna, alla signora ██████, a seguito di un atto di divisione ereditaria del 1918, la scrivente ha potuto consultare la **Nota di Trascrizione** del già detto atto, all'interno della quale si legge che il terreno “*contiene vano rurale con annessa piccola cisterna*” (**pag. 2, ALL 8**). Tale riferimento, unito ai



caratteri architettonici e strutturali della costruzione riscontrati dalla scrivente in sede di accesso, confermerebbe l'ipotesi che il cespite sia non solo anteriore al 1967, bensì **realizzato precedentemente all'entrata in vigore della Legge Quadro 1150/1942** e, pertanto, **almeno in parte da considerarsi legittimo**. In base a quanto già illustrato, la scrivente non ha potuto visionare il secondo vano, ed effettuare delle rilevazioni metriche ortodosse, oltre che comprendere se si tratti di un "rifacimento" di un ambiente preesistente (e quindi collegato al primo a mezzo della già citata apertura ad arco) o di una costruzione *ex-novo*. Pertanto, **data la presenza di materiali più "recenti" come il cemento e la copertura a solaio piano**, diversamente dal primo vano, **la scrivente considererà tale parte di fabbricato come edificata successivamente, in assenza di titolo edilizio e quindi abusiva**.

La stimatrice ritiene, sulla scorta di tali riflessioni, di **non poter dimostrare la conformità di tale volume**, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (nonché dell'art. 36-bis introdotto dal D.L. 69/2024): difatti, la rispondenza alla normativa urbanistica al tempo della realizzazione delle opere non può essere provata, dato che non si conosce la data esatta di costruzione. Lo stesso dicasi per la conformità "attuale": infatti, **il secondo vano è edificato in aderenza al confine del lotto e, dunque, è difforme con gli standard urbanistici stabiliti per la zona omogenea D/1 relativamente ai distacchi da confine** (la distanza deve essere maggiore dell'altezza dei fabbricati verso il confine, con un minimo assoluto di mt 6,00).

Pertanto, la scrivente considererà le **opere abusive come insanabili** e ne computerà le spese di demolizione. Le difformità sono graficamente descritte nell'**ALL. 21**.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1362,98

La scrivente ha contattato, a mezzo PEC, l'amministratore di condominio pro tempore onde richiedere informazioni circa eventuali spese insolute maturate nel biennio antecedente la procedura. L'amministratore ha riscontrato così come di seguito:

*"(...)in allegato trasmetto copia del bilancio relativo all'esercizio 01/09/2021 - 31/08/2022 e all'esercizio 01/09/2022 - 31/08/2024 dove si evincono rispettivamente le seguenti situazioni debitorie di € 415,45 ed € 1362,98. Complessivamente il debito della società [REDACTED] ammonta ad € 1.778,33.*

**Stante quanto sopra, la quota mensile è pari ad € 50,00"** (si veda **Comunicazioni con amministratore condominio - ALL. 18**)



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la configurazione del suolo su cui ha sede il compendio pignorato, la scrivente ritiene sia opportuno stimare i beni (opificio su più livelli e fabbricato in muratura) come parte di un **LOTTO UNICO** perché qualsiasi suddivisione dello stesso andrebbe a condizionarne la destinazione d'uso. Lo stesso dicasi per il fabbricato in pietra valutabile, a parere della scrivente, per la sua collocazione all'interno del suolo di un opificio, solo come pertinenza dello stesso.

Lo scrivente ha, quindi, ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ruvo di Puglia (BA) - Strada Provinciale Ruvo-Terlizzi, n. 39  
L'immobile è un capannone industriale che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), collegati da una scala esterna e da un ascensore interno (attualmente non funzionante). Vi è inoltre un piano ammezzato, raggiungibile da una rampa interna. PIANO TERRA: La porta di ingresso si affaccia su un disimpegno, il quale conduce sia alla rampa che dà accesso al piano ammezzato (a sinistra) che ad un'ulteriore porta, attraverso la quale ci si immette all'interno dell'opificio. A questo livello si trovano alcuni vani, indicati sulla planimetria catastale come "ripostiglio" e "spogliatoio", nonché un WC per fruitori diversamente abili e altri servizi, preceduti da un antibagno con lavabi. Il corpo centrale è collegato ad un altro ambiente rettangolare, i cui lati trasversali sono composti da vetrate, una delle quali dà accesso ad un'area scoperta pressoché quadrata. Sul lato opposto all'ingresso, sono localizzati due ulteriori piccoli vani, ai quali si accede dall'esterno. PIANO AMMEZZATO: E' costituito da tre ambienti principali e un ulteriore vano, sulla planimetria catastale indicato come ripostiglio, ma, di fatto, provvisto di WC e lavabo. PIANO PRIMO: Anch'esso, come il piano terra, è dotato di uno spogliatoio (così contrassegnato sulla planimetria catastale) e servizi igienici. Una serie di finestre parallele sui due lati lunghi, consentono di accedere a due "balconi" scoperti. All'interno, inoltre, sono stati realizzati dei cubicoli assimilabili a dei camerini. (si vedano Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL.2) Sul lato sud del lotto sono stati rinvenuti, in sede di accesso, un fabbricato realizzato prevalentemente in pietra e due piccole costruzioni precarie in lamiera (si vedano Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL. 2).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 229, Sub. 1,2, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 437.928,03

La scrivente ha adottato un procedimento di stima sintetico-comparativo, avvalendosi di fonti indirette (informazioni desunte dalle tabulazioni O.M.I. dell'Agenzia del Territorio) e dirette (interpello delle agenzie immobiliari locali e dei relativi annunci su piattaforma web).

Dati provenienti da fonti indirette:

### **Quotazioni immobiliari O.M.I. Anno 2024 - 1° semestre (ALL.19)**

Zona: E1 - 'ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE TRA S.P. PER TERLIZZI E LINEA FERROVIARIA'

Il bene è classificabile come "capannone" (la scrivente si rifà alla relativa definizione contenuta nel glossario diramato dall'Agenzia delle Entrate). I valori medi desunti dalle tabulazioni OMI e afferenti ad uno stato conservativo "normale" sono:

**O.M.I. min= 350,00 €/mq**

**O.M.I. max= 500,00 €/mq**

Dati provenienti da fonti dirette:

La scrivente ha condotto poi un'ulteriore ricerca incentrata su beni immobili comparabili al caso di studio per destinazione d'uso, estensione e localizzazione. Nella fattispecie, la stimatrice ha individuato un solo immobile in vendita sul mercato, assimilabile per localizzazione ed estensione (capannone in via Don Primo Mazzolari, in vendita ad 1.000.000,00, superficie commerciale= 1.350,00 mq, prezzo €/mq = 740,74).



Il CTU ha effettuato una media aritmetica tra il valore massimo e quello minimo registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed ha raffrontato tale dato con il prezzo unitario dell'esempio citato presente sul mercato, allo scopo di ottenere un campione comparativo che fosse quanto più omogeneo possibile e che concorresse a dare un'immagine quanto più verosimile dell'andamento del mercato attuale in relazione ai cespiti di categoria in esame. Mediando ulteriormente tra il prezzo medio unitario ottenuto dalle fonti indirette e quello calcolato in base alle ricerche sul mercato attuale, si otterrebbe un prezzo medio unitario di € 583,00 circa che, moltiplicato per la superficie commerciale del bene, ne stabilirebbe il valore di stima complessivo. Si precisa, tuttavia, che i prezzi medi al mq considerati si riferiscono ad immobili in stato conservativo "normale" (valori O.M.I.) e "buono" (annuncio immobiliare relativo al bene in vendita in via Mazzolari). E' importante tener presente che, al contrario, il cespite oggetto di procedura versa in uno stato conservativo pessimo e che, a parere della scrivente, sarebbe necessario indagarne approfonditamente anche la situazione dal punto di vista statico.

Pertanto, la stimatrice ha considerato una **corposa riduzione (pari al 30%) sul prezzo medio unitario calcolato, riducendolo a 408,10 €**, in modo da tener conto di quanto detto. Alla luce di tali considerazioni, il valore di stima del bene sarebbe di **€ 437.928,03**.

Il CTU, inoltre, ha ritenuto opportuno applicare degli ulteriori deprezzamenti. Nello specifico:

- la riduzione del 15% per mancanza di garanzia sull'assenza di vizi;
- la regolarizzazione catastale;
- le spese relative alla demolizione degli abusi edilizi insanabili;
- la decurtazione dell'importo indicativo ritenuto dalla sottoscritta necessario per la regolarizzazione del vano accessorio assentito come "tettoia".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Ruvo di Puglia (BA) - Strada Provinciale Ruvo-Terlizzi, n. 39	1073,09 mq	408,10 €/mq	€ 437.928,03	100,00%	€ 437.928,03
Valore di stima:					€ 437.928,03

Valore di stima: € 437.928,03

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per mancanza di garanzia sull'assenza di vizi	15,00	%
Regolarizzazione catastale	1100,00	€
Demolizione abusi edilizi insanabili (porzione di fabbricato adiacente a capannone)	1540,74	€
Spese per regolarizzazione vano accessorio assentito come "tettoia"	5000,00	€



**Valore finale di stima: € 364.598,09**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La scrivente ha potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici al capannone e all'area circostante durante il secondo tentativo di accesso (19.03.2024) e non ha incontrato particolari criticità nelle operazioni, nonostante lo stato manutentivo e la presenza di vegetazione infestante che ha reso difficoltoso l'accesso ad alcune porzioni dell'opificio. Nella stessa data la sottoscritta constatava l'impossibilità di rilevare opportunamente l'interno del fabbricato in pietra e notiziava il G.E., chiedendo proroga per la consegna dell'elaborato peritale. Nonostante l'ordine di liberazione emesso dal magistrato, il cespite adiacente all'opificio non veniva sgomberato.

Dato il perdurare di tale condizione, la scrivente richiedeva ulteriori dilazioni, l'ultima delle quali depositata in data 22.10.2024, non avendo potuto depositare la propria relazione entro i termini fissati per l'udienza, calendarizzata per il 07.11.2024. Il G.E. riscontrava a tale istanza come segue: "Visto considerata la natura del bene, invita l'esperto a verificare la possibilità di dare una stima ed una descrizione dell'immobile anche nell'attuale condizione" (Provvedimento Dott.ssa Pastore del 29.10.2024). Il CTU compariva all'udienza onde chiarire che stimare il bene nelle già citate condizioni, avrebbe comportato eseguire una valutazione "approssimativa" circa diversi aspetti. Dunque, il G.E. ingiungeva di procedere alla pulizia del luogo e alla liberazione del manufatto in pietra da masserizie e rinviava all'udienza del 06.03.2025, disponendo che il deposito della relazione avvenisse entro i 30 giorni precedenti a tale data.

La scrivente attendeva che si adempisse a quanto disposto dal magistrato tuttavia, constatava che nessuno compariva per la liberazione del compendio il giorno 30.01.2025, data indicata dal custode (e comunicata alla parte con anticipo dallo stesso legale) in esito al provvedimento già citato e all'ordine di liberazione emesso dal Giudice il 20.12.2024.

Pertanto, il CTU procedeva ad effettuare un rilievo esterno del cespite e una valutazione "forfettaria" dello stesso.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Molfetta, li 31/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Iannone Ombretta

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura camerale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura storica per immobile
- ✓ N° 6 Altri allegati - Differenziazione vani
- ✓ N° 7 Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Nota di trascr. atto divisione 1918
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 21424-89
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 2238 del 23.09.1999
- ✓ N° 12 Altri allegati - Parere favorevole V.V.F.
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 21036 del 2000
- ✓ N° 14 Altri allegati - D.I.A. n. 5969 del 25.03.2002
- ✓ N° 15 Certificato di agibilità / abitabilità - Scheda riepilogativa agibilità e parere favorevole
- ✓ N° 16 Altri allegati - Relazione tecnica C.E. 21036-2000
- ✓ N° 17 Altri allegati - Elaborati con riferimento al fabbricato in pietra
- ✓ N° 18 Altri allegati - PEC arch. Iannone del 17.01.2025
- ✓ N° 19 Altri allegati - Dati O.M.I.
- ✓ N° 20 Planimetrie catastali - Mappale
- ✓ N° 21 Altri allegati - Difformità
- ✓ N° 22 Altri allegati - Computo metrico ripristino



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ruvo di Puglia (BA) - Strada Provinciale Ruvo-Terlizzi, n. 39  
L'immobile è un capannone industriale che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), collegati da una scala esterna e da un ascensore interno (attualmente non funzionante). Vi è inoltre un piano ammezzato, raggiungibile da una rampa interna. PIANO TERRA: La porta di ingresso si affaccia su un disimpegno, il quale conduce sia alla rampa che dà accesso al piano ammezzato (a sinistra) che ad un'ulteriore porta, attraverso la quale ci si immette all'interno dell'opificio. A questo livello si trovano alcuni vani, indicati sulla planimetria catastale come "ripostiglio" e "spogliatoio", nonché un WC per fruitori diversamente abili e altri servizi, preceduti da un antibagno con lavabi. Il corpo centrale è collegato ad un altro ambiente rettangolare, i cui lati trasversali sono composti da vetrate, una delle quali dà accesso ad un'area scoperta pressoché quadrata. Sul lato opposto all'ingresso, sono localizzati due ulteriori piccoli vani, ai quali si accede dall'esterno. PIANO AMMEZZATO: E' costituito da tre ambienti principali e un ulteriore vano, sulla planimetria catastale indicato come ripostiglio, ma, di fatto, provvisto di WC e lavabo. PIANO PRIMO: Anch'esso, come il piano terra, è dotato di uno spogliatoio (così contrassegnato sulla planimetria catastale) e servizi igienici. Una serie di finestre parallele sui due lati lunghi, consentono di accedere a due "balconi" scoperti. All'interno, inoltre, sono stati realizzati dei cubicoli assimilabili a dei camerini. (si vedano Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL.2) Sul lato sud del lotto sono stati rinvenuti, in sede di accesso, un fabbricato realizzato prevalentemente in pietra e due piccole costruzioni precarie in lamiera (si vedano Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL. 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 229, Sub. 1,2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato si trova all'interno della Zona Industriale del Comune di Ruvo di Puglia, tipizzata dal vigente strumento urbanistico (P.R.G. approvato definitivamente con D.G.R. n.282 del 15/04/1999) come ZONA OMOGENEA D/1. La Giunta regionale ha definitivamente approvato, 6 febbraio 2023, n. 69, alcune varianti alle NTE del già detto Piano Regolatore Generale. Relativamente alla zona di interesse, si legge nella Delibera: “- eliminazione dell’art.27 e definitiva formulazione dell’art.24 come di seguito: 1. IT: mc/mq 2,00 2. IF: mc/mq 4,00 (a) (non si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi di II° e III° livello) 3. S lotto: mq 2.000 4. IC: mq/mq 40/100 5. Altezza dell’edificio (H): max mt 12,00 salvo costruzioni speciali (b) 6. Distanza dai confini: > altezza dei fabbricati verso il confine; minimo assoluto mt 6,00 7. Distanze minime fra gli edifici:- fra facciate: mt 12,00- fra facciate e testate: mt 8,00- fra testate: mt 6,00 8. Costruzioni accessorie: nessuna 9. Distanza minima degli edifici dal filo stradale:- per strade con L < 7 mt: mt 5,00 (c)- per strade con 7 mt < L < 15 mt: m 7,50 (c)- per strade con L>15mt: mt 10,00 (c) 10. Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: secondo il Nuovo codice della strada 11. Area per parcheggio: mq/mc 1/10 (d) 12. Ip: mq 100 13. IPF: 20% Ed inoltre:- distanza minima degli edifici dal tracciato ferroviario: secondo quanto previsto dall’art.49 del DPR 753/80. (a) Tre quarti dell’indice sono utilizzabili per i manufatti industriali veri e propri, ivi compresi gli uffici direttivi; l’ultimo quarto, e comunque fino ad un massimo di 0,5 mc/mq, può essere destinato a servizi collettivi dell’industria (mense, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitarie, sedi sindacali e di associazioni di categoria, ecc.) ed agli eventuali alloggi per il personale di custodia. (b) Ad esempio tralicci, strutture aperte, silos, serbatoi d’acqua, ecc. Nel caso di coperture a volta, l’altezza massima va riferita a quella dell’imposta della volta. (c) Questa distanza dal filo stradale è obbligatoria (cioè vale anche per le strade di lottizzazione). (d) Con l’esclusione dei volumi per depositi e silos. L’area è assoggettata ad intervento edilizio diretto. Destinazioni d’uso ammesse Produttiva e direzionale- Artigianale di produzione e trasformazione- Industriale di produzione e trasformazione- Attività di tipo industriale/artigianale di conservazione, lavorazione e



trasformazione e commercializzazione all'ingrosso di prodotti agricoli Magazzini, depositi, spedizioni e logistica, commercio all'ingrosso- Rimessaggio- Artigianato di servizio: edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, lavanderia- Artigianato dei servizi agli automezzi, comprendendo attività di vendita, assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale Commerciale- Attività di vendita di prodotti fitosanitari. E' ammessa la realizzazione dello spaccio aziendale per una superficie max pari 65 mq finalizzato esclusivamente alla vendita degli articoli prodotti dall'opificio di cui è pertinenza. Sono ammesse solo costruzioni ad uso industriale o simili (grandi laboratori, depositi, ecc.) con assoluta esclusione di edifici residenziali di qualsiasi tipo eccezion fatta per gli alloggi destinati al personale di custodia. Per le porzioni di detta zona già assoggettate a pianificazione attuativa vigente valgono le relative norme e previsioni, ivi comprese le aree per standard. E' consentito il frazionamento di capannoni industriali realizzati su lotto minimo di 2.000 mq nei termini e con le modalità stabilite con Delibera di C.C. n° 48 del 5/05/1994, n° 73 del 21/07/1994 e n° 103 del 15/11/1994. L'edificazione dell'area individuata nella Tavola 3-6 di PRG come V è preventivamente subordinata a Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato esteso ad uno o più comparti edificatori di P.R.G. da sottoporre al regime del comparto obbligatorio (art. 23 L. 1150/42 e LL.RR. 6/79 e 66/79) per la ripartizione degli utili e degli oneri ed al fine di concentrare tutte le aree per gli standard - limitate agli spazi per verde pubblico ed attrezzature tecnologiche pubbliche, reperiti nella misura del 10% della superficie territoriale, da cedere in misura proporzionale alle superfici ed alle conseguenti possibilità edificatorie delle singole proprietà - dove e come indicato nella Tavola n°3. E' consentita la realizzazione di sporti, pensiline e tettoie, funzionali all'attività industriale, la cui superficie complessiva non deve superare il 20% della superficie coperta consentita nel lotto, a condizione che la proiezione orizzontale della massima sporgenza del manufatto rispetti la distanza di m 1,50 dai confini. Tali manufatti non saranno computati ai fini della Superficie Coperta.' (...)"

**Prezzo base d'asta: € 364.598,09**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 364.598,09**

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ruvo di Puglia (BA) - Strada Provinciale Ruvo-Terlizzi, n. 39		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 229, Sub. 1,2, Categoria D1	<b>Superficie</b>	1073,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in uno stato di abbandono ed il suo stato conservativo è pessimo (si veda Documentazione fotografica - ALL.2). Vi sono tracce evidenti di umidità, le finiture sono ammalorate ed occorrerebbe valutare anche lo stato generale delle strutture. Vi sono, inoltre, una serie di fenomeni fessurativi su alcune murature che andrebbero attenzionati. L'area esterna necessita di manutenzione, specialmente nei pressi degli accessi ai due vani localizzati a piano terra, dal lato opposto dell'ingresso allo stabile.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è un capannone industriale che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), collegati da una scala esterna e da un ascensore interno (attualmente non funzionante). Vi è inoltre un piano ammezzato, raggiungibile da una rampa interna. PIANO TERRA: La porta di ingresso si affaccia su un disimpegno, il quale conduce sia alla rampa che dà accesso al piano ammezzato (a sinistra) che ad un'ulteriore porta, attraverso la quale ci si immette all'interno dell'opificio. A questo livello si trovano alcuni vani, indicati sulla planimetria catastale come "ripostiglio" e "spogliatoio", nonché un WC per fruitori diversamente abili e altri servizi, preceduti da un antibagno con lavabi. Il corpo centrale è collegato ad un altro ambiente rettangolare, i cui lati trasversali sono composti da vetrate, una delle quali dà accesso ad un'area scoperta pressoché quadrata. Sul lato opposto all'ingresso, sono localizzati due ulteriori piccoli vani, ai quali si accede dall'esterno. PIANO AMMEZZATO: E' costituito da tre ambienti principali e un ulteriore vano, sulla planimetria catastale indicato come ripostiglio, ma, di fatto, provvisto di WC e lavabo. PIANO PRIMO: Anch'esso, come il piano terra, è dotato di uno spogliatoio (così contrassegnato sulla planimetria catastale) e servizi igienici. Una serie di finestrate parallele sui due lati lunghi, consentono di accedere a due "balconi" scoperti. All'interno, inoltre, sono stati realizzati dei cubicoli assimilabili a dei camerini. (si vedano Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL.2) Sul lato sud del lotto sono stati rinvenuti, in sede di accesso, un fabbricato realizzato prevalentemente in pietra e due piccole costruzioni precarie in lamiera (si vedano Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL. 2).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Trani il 30/10/2000  
Reg. gen. 20208 - Reg. part. 2911  
Importo: € 400.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973NUM. 602  
Iscritto a Trani il 31/05/2005  
Reg. gen. 13415 - Reg. part. 3259  
Importo: € 153.284,46  
A favore di S.ES.I.T. S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 08/02/2008  
Reg. gen. 2695 - Reg. part. 419  
Importo: € 114.280,46  
A favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR N. 602 DEL 1973  
Iscritto a Trani il 25/09/2013  
Reg. gen. 16502 - Reg. part. 1758  
Importo: € 346.486,52  
A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Molfetta il 26/10/2020  
Reg. gen. 21030 - Reg. part. 1758  
Importo: € 400.000,00  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: Rinnovazione ipoteca iscritta il 30/10/2000, Reg. gen. 20208 - Reg. part. 2911. Si segnala che, nella descrizione dell'immobile, lo stesso è erroneamente collocato nel comune di Molfetta (BA) - F284.

### Trascrizioni

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
Trascritto a TRANI il 13/05/1998  
Reg. gen. 8036 - Reg. part. 6363  
Formalità a carico della procedura  
Note: SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED] OGGETTO CONTRO: MERIDIONALE COSTRUZIONI-S.R.L.



- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Trani il 31/01/2005

Reg. gen. 2379 - Reg. part. 1732

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Trani il 22/03/2023

Reg. gen. 6450 - Reg. part. 5225

A favore di Condominio via Prov. Ruvo-Terlizzi n. 13

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

***Annotazioni a iscrizioni***

- **QUIETANZA E CONFERMA**

Iscritto a Molfetta il 13/03/2001

Reg. gen. 5123 - Reg. part. 534

Formalità a carico della procedura

Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE 30/10/2000

