

TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE

Procedimento Unitario n.160-1/2023

Giudice Delegato: Pres. Dott. Giuseppe RANA

Commissario Giudiziale: Prof. Dott. Savino SANTOVITO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Salvatore Lanotte

iscritto all'Albo della provincia degli Architetti di B.A.T.al N. 180

iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 61 DEL 2002

con studio in Barletta (BT) Via O. Capacchione n.19

email: architetto.salvatore.lanotte@gmail.com

**Beni in Andria (BT) Strada Provinciale Andria-Trani Km 2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di stabilimento industriale per la produzione di biancheria intima in genere sito in Andria (BT)
Strada Provinciale Andria-Trani Km 2.
Composto da sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **5.497,70**
Identificato in catasto:
- fabbricati: foglio 23 mappale 551 subalterno 3, categoria D/1, posto al piano S1-T-I-II, - rendita: € 23.790,00.
 - fabbricati: foglio 23 mappale 551 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 99,00, composto da vani 5 vani, posto al piano 2, - rendita: € 503,55.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'opificio industriale con accesso dalla Strada Provinciale Andria-Trani Km 2, si estende su una superficie fondiaria di circa 2.228,65 mq, costituito da un corpo di fabbrica rettangolare fuori terra avente una superficie coperta di circa 890,00 mq, elevato in altezza di circa 8,45 mt, suddiviso in piano terra, piano primo e piano interrato. Quest'ultimo piano esteso per circa 1.500,00 mq è collegato attraverso una rampa scoperta carrabile con la strada comunale c/da Lamapaola. L'intero lotto di proprietà è recintato sul confine prospiciente la S.P. n.130 e sul confine prospiciente la strada comunale da una recinzione a giorno, mentre sul confine con altre proprietà insistono le pareti cieche della struttura dell'opificio.

L'accesso principale carrabile/pedonale avviene attraverso un cancello metallico scorrevole, superato il quale si accede nel piazzale scoperto adibito a parcheggio, nonché alla zona di carico/scarico delle merci. Posizionato ad angolo del corpo di fabbrica, insiste l'ingresso/disimpegno di distribuzione agli uffici di progettazione, alla zona di lavorazione ed al vano scala munito di ascensore/montacarichi a servizio dei vari piani.

In piano primo insistono gli uffici direzionali e la zona di preparazione modelli. All'interno del torrino scala a quota del lastrico solare, insiste il vano tecnico per la sala macchina-ascensore e per l'alloggio del quadro elettrico inverter-fotovoltaico. Annesso al torrino scala in lastrico solare insiste, un vano caldaia ed un vano tecnico per il trattamento aria condizionata, infine posati sulla pavimentazione del lastrico solare e sulla copertura dell'alloggio custode, insistono dei pannelli fotovoltaici che sviluppano complessivamente una potenza di 42,24 Kwp. L'alloggio custode oltre ad avere l'accesso dal lastrico solare, è collegato con un vano scala secondario ai vari piani compreso il piano interrato. Quest'ultimo piano adibito a deposito di materie prime, risulta avere una maggiore superficie rispetto ai piani sovrastanti, in quanto si sviluppa oltre il sedime del fabbricato fuori terra e precisamente nella zona sottostante l'area di manovra del piazzale in piano terra. Annesso allo stesso insiste un vano tecnico ove è posizionato un gruppo elettrogeno ed un vano tecnico per impianti antincendio. Il fabbricato presenta una struttura intelaiata prefabbricata con muratura di tamponamento eseguita con blocchi architettonici pressovibrati in cls con superficie esterna a faccia vista splittata. I serramenti sono in alluminio a taglio termico e le finiture sono di buona qualità, le pavimentazioni ed i rivestimenti a tutt'altezza sono realizzati in granito e ceramica. Gli spogliatoi e i servizi igienici sono di buone qualità e ben curati, tutti gli uffici sono suddivisi con pareti prefabbricate semplici ed attrezzate. Le dotazioni impiantistiche, realizzate nel pieno rispetto delle norme in materia di sicurezza, risultano essere perfettamente funzionanti. Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile risulta essere in buono stato, nonché non si rilevano difetti visibili e/o alterazioni di natura né sull'impianto strutturale, né sulle finiture architettoniche.

Caratteristiche zona: periferica industriale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: supermercato, stazione di servizio.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Alta Murgia, le attrazioni storiche presenti sono: Castello del Monte.
 Collegamenti pubblici (km): autostrada (2), superstrada (5), aeroporto (50).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di proprietario del bene

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: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di _____
 firma del Pubblico Ufficiale Tribunale Brescia
 del 21/11/2023 n. rep. 4236
 Importo Ipoteca € 30.000,00
 Importo Capitale € 18.610,36
 Trascritto Conservatoria RR.II. il 31/01/2024
 Reg. Gen. N. 2304 Reg. Part. n. 219*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
 Sono state rilevate le seguenti difformità:
 - Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo, difformità regolarizzabili mediante CILA postuma ai sensi art.6-bis del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001
 Sanzione: € 1.000,00 Spese tecniche: € 1.500,00
 - Realizzazione tettoia esterna avente una sup. di circa 100 mq insistente tra l'opificio industriale ed il confine con la strada C/da Lamapaola ;
 - Chiusura della copertura del patio insistente al piano primo;
 Difformità non regolarizzabili in quanto in contrasto con le norme tecniche di attuazione del PRG vigente.
 Rimozione e ripristino delle opere ante operam: € 5.000,00
 Oneri totali: € 5.000,00
Nessuna difformità
- 4.3.2. *Conformità catastale: Diversa distribuzione spazi interni*
 Oneri totali: Pratica DOCFA € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevato

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il fondo sul quale è stato costruito l'immobile oggetto di stima, risulta acquistato dalla _____ con atto pubblico del 26.01.2000 a rogito del dott. Zinni Sabino, notaio in Andria, racc. n.3892 rep. 12566, reg. a Barletta il 11.02.2000 al n. 615 mod IV.

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. N.88/2001 per lavori di REALIZZAZIONE OPIFICIO INDUSTRIALE DESTINATO ALLA PRODUZIONE DI BIANCHERIA INTIMA IN GENERE intestata a SOCIETA' _____, ANDRIA. Prat. Edil. 264/00 rilasciata in data 10/07/2001.
 Variante in corso d'opera PdC n. 88/a del 14/09/2004 e succ. variante DIA del 14/01/2005 prot. n. 1928.
 Agibilità rilasciata in data 01/07/2005.

Descrizione **opificio industriale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di stabilimento industriale per la produzione di biancheria intima in genere sito in Andria (BT)

Composto da sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **5.497,70**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 23 mappale 551 subalterno 3, categoria D/1, posto al piano S1-T-I-II, - rendita: € 23.790,00.
- fabbricati: foglio 23 mappale 551 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 99,00, composto da vani 5 vani, posto al piano 2, - rendita: € 503,55.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano cantinato - Deposito Materie Prime	Sup. reale lorda	1.436,20	0,50	718,10
Piano cantinato - Vani Tecnici	Sup. reale lorda	128,30	0,40	51,32
Piano Terra - Zona lavorazione - Uffici	Sup. reale lorda	882,00	1,00	882,00
Piano Terra - Ingresso Porticato	Sup. reale lorda	8,60	0,50	4,30
Piano terra - Piazzale, aree esterne	Sup. reale lorda	1.124,00	0,25	281,00
Piano Terra - Cantinato - Rampa	Sup. reale lorda	207,00	0,25	51,75
Piano Primo - Ufficio, Produzione	Sup. reale lorda	854,60	1,00	854,60
Piano Primo - Patio	Sup. reale lorda	25,00	0,50	12,50
Lastrico Solare	Sup. reale lorda	639,00	0,10	63,90
Lastrico solare - Vano Tecnico	Sup. reale lorda	78,00	0,60	46,80
Piano secondo - Alloggio Custode	Sup. reale lorda	115,00	1,00	115,00
	Sup. reale lorda	5.497,70		3.081,27

Accessori: Impianto Fotovoltaico trifase da 42,24 KWp e Wallbox di ricarica 11 Kw trifase

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona artigianale dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie) dell'immobile considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

8.2. Fonti di informazione

Valori OMI dell'Agenzia del Territorio

Giudice Delegato: Pres. Dott. Giuseppe RANA
Commissario Giudiziale: Prof. Dott. Savino SANTOVITO
Perito: Arch. Salvatore LANOTTE

8.3. Valutazione corpi

A. capannone industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano cantinato - Deposito Materie Prime	718,10	€ 580,00	€ 416.490,00
Piano cantinato - Vani Tecnici	51,32	€ 580,00	€ 29.765,60
Piano Terra - Zona lavorazione - Uffici	882,00	€ 580,00	€ 511.560,00
Piano Terra - Ingresso Porticato	4,30	€ 580,00	€ 2.494,00
Piano terra - Piazzale, aree esterne	281,00	€ 580,00	€ 162.980,00
Piano Terra - Cantinato - Rampa	51,75	€ 580,00	€ 30.015,00
Piano Primo - Ufficio, Produzione	854,60	€ 580,00	€ 495.668,00
Piano Primo - Patio	12,50	€ 580,00	€ 7.250,00
Lastrico Solare	63,90	€ 580,00	€ 37.062,00
Lastrico solare - Vano Tecnico	46,80	€ 580,00	€ 27.144,00
Piano secondo - Alloggio Custode	115,00	€ 580,00	€ 66.700,00
	3.081,27		€ 1.787.128,60

- Valore corpo:	€ 1.787.128,60
- Valore accessori fotovoltaico:	€ 50.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.837.128,60
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.837.128,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	capannone industriale	5.497,70	€ 1.837.128,60	€ 1.837.128,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 275.569,29

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.553.559,31

Andria 28/02/2024

**il perito
Arch. Salvatore Lanotte**

Si allegano:

- 1) Elaborato planimetrico
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Visure catastali
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Titoli abilitativi
- 6) Planimetria allegata alla DIA in variante
- 7) Agibilità
- 8) Certificato Prevenzione Incendi
- 9) Ispezione ipotecaria

Giudice Delegato: Pres. Dott. Giuseppe RANA
Commissario Giudiziale: Prof. Dott. Savino SANTOVITO
Perito: Arch. Salvatore LANOTTE