



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n.228/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXX

DEBITORI:

XXXX

GIUDICE:

Dott.ssa Diletta CALÒ

PERIZIA DI STIMA

del 28/04/2025

ESPERTO STIMATORE:

ing. Nunzio TOTA

CF: TTONNZ82L15A285L

con studio in ANDRIA (BT) indirizzo VIA G. CARDUCCI 22/B

telefono: 328.3250968

e-mail: nunziotota@hotmail.it

PEC: nunzio.tota@ingpec.eu



INDICE

INDICE	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	3
LOTTO UNICO	4
Quesito n.1: identificazione del bene	4
Quesito n.2: formazione di lotti	5
Quesito n.3: sommaria descrizione del bene	6
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967	8
Quesito n.5: regolarità edilizia	8
Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità	8
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni)	8
Quesito n.8: titolarità	9
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli	10
Quesito n.10: stato di possesso del bene	11
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri	11
Quesito n.12: spese condominiali	11
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati	12
Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto	14
Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica	14
Quesito n.16: perizia versione privacy	14
ALLEGATI	14



DATI GENERALI

Procedura n.107-2024

Giudice dell'EsecuzioneDott.ssa Diletta CALÒ

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: VIA G. CARDUCCI 22/B

Indirizzo E-mail:nunziotota@hotmail.it

Indirizzo PEC:nunzio.tota@ingpec.eu

Recapito telefonico:328.3250968

Date significative

Notifica precetto 19.09.2024

Notifica pignoramento21.10.2024

Nomina dell'esperto stimatore 17.12.2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore..... 18.12.2024

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 19.12.2024

Primo accesso ai luoghi di causa 10.01.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.....03.06.2025

PREMESSA

Elenco dei beni pignorati nel comune di Molfetta (BT) via Oleifici Dell'Italia Meridionale n.8

LOTTO UNICO Opificio Industriale, caratterizzato da un corpo di fabbrica principale con pianta regolare di forma rettangolare. L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un lotto sul quale è situato un manufatto industriale indentificato in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 7 P.IIa 1364 sub 1.



LOTTO UNICO

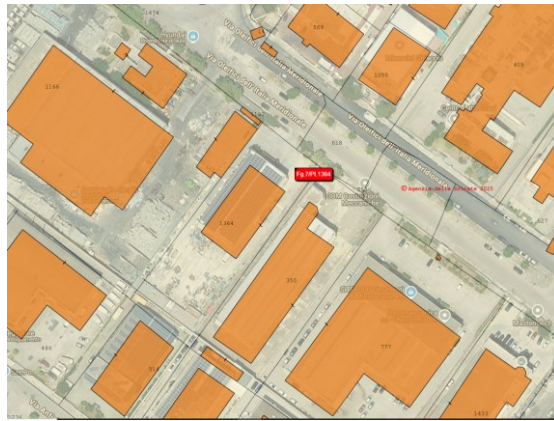
Quesito n.1: identificazione del bene.

BENE 1a (opificio industriale)

Confini.

Il bene 1A (opificio industriale), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con via oleifici dell'Italia Meridionale,
- a est con altro opificio p.lla 350,
- a sud con altro opificio p.lla 514,
- a ovest altro opificio p.lla 1166.



Dati catastali.

Il bene 1A (opificio industriale) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 7
- Particella **1364**
- Sub 1
- Categoria **A/7**
- Classe -
- Superficie catastale -
- Rendita **12.567,50 €**
- Piano **T-1-2**

Corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Nella planimetria catastale è rappresentato graficamente nella parte retrostante il soppalco con un muro di separazione ma al momento del sopralluogo non sono presenti.



Quesito n.2: formazione di lotti.

In questo paragrafo l'esperto stimatore approfondisca il tema della formazione dei lotti già anticipato in premessa.

Come anticipato in premessa, trattandosi di un solo bene principale e relativa pertinenza, l'esperto stimatore non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti. Pertanto la vendita può riguardare un lotto unico.



Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.

BENE 1a (opificio industriale)

Descrizione.

L'edificio oggetto di perizia è ubicato nel territorio comunale di Molfetta. Il lotto come da indicazioni della concessione rilasciata risulta essere inserito nel vigente PRG di Molfetta in zona D1. Il capannone sorge in una zona industriale/artigianale e confina con altri capannoni e sulla pubblica strada di via Oleifici Dell'Italia Meridionale.

Trattasi di capannone a semplice elevazione destinato ad attività artigianali o industriali suddiviso in due parti, la prima composta dalla parte antistante da tre livelli mentre la parte retrostante ad unica campata contigue compone un'ampia area per la lavorazione e per il deposito di materiale.

Nella zona di ingresso vi è un'area lavorazione ad altezza di 3,30 mt. e sono annessi un locale ad uso ufficio, un vano a spogliatoio e due piccoli WC. La struttura coperta del suddetto capannone per la parte posta a pianterreno sviluppa una superficie complessiva coperta di circa 808 mq, nonché di annessa area esterna pertinenziale recintata e sistemata a piazzale per una superficie complessiva scoperta di circa 2657 mq, il tutto in un sol corpo confinante con strada pubblica e con altre unità immobiliari di proprietà altrui.

Il suolo è definito nel comparto della zona P.I.P. di Molfetta nel lotto C/7 avente le dimensioni di 35,00 mt. x 99,00 mt. sviluppando una superficie pari a 3465,00 mq.

Le caratteristiche costruttive sono date da un sistema di fondazione, con la parte in elevazione di travi con pilastri in cls armato prefabbricato, il solaio di copertura a doppia falda è in lastre prefabbricate non praticabile. Il piano copertura è di altra proprietà. Si precisa che all'interno del complesso edilizio che costituisce l'opificio è presente altra unità immobiliare facenti parte del medesimo corpo di fabbrica ma non oggetto di pignoramento, e precisamente questo immobile censito in catasto rispettivamente al subalterno 3.

I tamponamenti verticali esterni sono in pannelli prefabbricati in cls con finitura liscia nella parte interna e tinteggiata, mentre per la parte esterna ha una finitura effetto granigliato. Il capannone per la parte uffici si dispone di finestre lungo i suoi lati che si affacciano verso l'esterno, mentre nella zona lavorazione è dotato di un portone di accesso e di finestre per l'illuminazione con telai metallici e inserti in vetro a formare infissi continui ad altezza oltre i 4,00 mt.

Il pavimento della parte produttiva e quello per l'ufficio a piano terra è in piastrelle in ceramiche. I locali antibagno e WC, sono dotati di classici accessori sanitari (lavabo a colonna e WC), con rivestimenti laterali in piastrelle fino ad altezza di 200cm.

I locali ai piani superiori sono collegati da una scala interna, e gli ambienti interni hanno una pavimentazione rivestita con un finto parquet laminato e presentano delle separazioni interne in pannelli di compensato di facile rimozione.

I locali di cui sopra si presentano tutti in sufficiente stato di manutenzione.

Il piazzale e i viali laterali sono completamente asfaltati. Essi risultano delimitati da una recinzione realizzata con un muro in cemento armato ad altezza media oltre i 200cm, mentre sul lato fronte strada la recinzione è realizzata con muretto in cemento armato sormontato da pannelli prefabbricati. L'accesso dalla via pubblica al piazzale di pertinenza avviene tramite un cancello metallico carrabile con automatismi per l'apertura e chiusura, ed un accesso pedonale attraverso una porta in metallo. Il piazzale antistante e retrostante sono dotati di corpi illuminanti. Sul piazzale retrostante insiste una struttura a semplice elevazione realizzata in acciaio con lamiere a copertura, poggiante sulla muratura per tutta la lunghezza. Sul piazzale retrostante sono presenti diversi macchinari non utilizzati e materiale di vario genere.

Nel viale è presente una cisterna di raccolta acque interrata.



L'impianto di riscaldamento nei locali ad uso ufficio si compone di caloriferi a termoconvettori, collegati con diversi generatori a pompa di calore per il riscaldamento e il raffrescamento di tutti gli ambienti. Il capannone è dotato di un impianto di rete antincendio, ma necessita di manutenzione e di aggiornamento del CPI.

Per ulteriori dettagli si rimanda al rilievo fotografico ed alle planimetrie di riscontro dello stato dei luoghi di cui all'allegato n.A.1.4.

Tutti i vani principali e i servizi igienico sanitari sono finestrati.

La zona offre buona disponibilità di parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo e di manutenzione generale del capannone con il relativo piazzale è mediocre in quanto necessita di manutenzione e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dei vani, misurata tra pavimento e soffitto a piano terra, è di 3,30 mt., mentre l'area lavorazione è di 9,06 mt. sotto trave.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di gres porcellanato al piano terra, al piano cantinato è in cotto con bagno in gres, al primo piano gres per i bagni e parquet per le camere da letto.

Le pareti interne sono finite a intonaco, ad eccezione del bagno in cui le pareti sono rivestite con piastrelle.

L'immobile è dotato di impianto idrico-fognario per i WC e i lavabo, l'impianto elettrico sottotraccia in minima parte e con canaline esterne per tutta la parte dell'impianto elettrico del capannone destinato a lavorazione e uffici ai piani superiori.

Il quadro elettrico è posizionato all'esterno ed è dotato dei seguenti interruttori differenziali: generale, prese, luci e pompa, in condizioni pessime e non a norma. Mentre è presente un quadro elettrico generale all'interno dotato dei seguenti interruttori differenziali: generale, antincendio, luci.

Il capannone è dotato di infissi interni con maniglie antipanico e protezione REI.



Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima non è antecedente il 01.09.1967.

Quesito n.5: regolarità edilizia.

La costruzione dell'opificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata in forza della Concessione Edilia n.3826 del 19/07/1996 (pratica edilizia n.198/96) e n.4762 del 28/05/1997 rilasciato dal Comune di Molfetta, e della successiva Denuncia di variante in corso d'opera del 01/04/1997 protocollo n.49341/13946.

Successiva Pratica edilizia n.93/2003 per la realizzazione di parete muraria e soppalco all'interno dell'opificio artigianale con prot. n. 11566 del 02/03/2003

L'edificio è stato dichiarato agibile con Certificato di agibilità n.4526 del 11/11/2004.

Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato con prot. n. 1169, assenza del rinnovo.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molfetta. Se ne allega un estratto significativo.

All'interno del fascicolo non risulta altra documentazione relativa ad interventi edilizi successivi.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto allegato all'ultima autorizzazione sono state rilevate difformità. Non è presente il muro di separazione con il soppalco nell'area lavorazione a piano terra, e sono state realizzate delle divisioni interne a piano terra regolarizzabile con una SCIA in sanatoria (costo della pratica 5.000 € compreso diritti, sanzioni e l'aggiornamento catastale).

La zona omogenea è di tipo D1 (art. 36 del NTA al PRGC di Molfetta) e sono aree destinate all'insediamento di attività produttive industriali, artigianali e di servizio così come definite ed approvate dalla D.G.R. n.1747 del 14.06.1993 attuate mediante la strumentazione del P.I.P.

Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.



Quesito n.8: titolarità.

Entrambi i beni oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

1. XXXX.
sede in MOLFETTA (BA) (Proprietà superficiaria 1/1)
codice fiscale: xxxx

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

XXXX. (Proprietà superficiaria 1/1)

Il Comune di Molfetta ha concesso alla Ditta Xxxx che ha accettato il diritto di superficie.

Il diritto di superficie concesso si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune. La durata della concessione, è stata fissata in anni 99 a partire dalla data dell'atto e potrà rinnovarsi secondo quanto previsto dalle delibere di giunta comunale di Molfetta.

Provenienza:

Atto del 24/06/1996 Pubblico ufficiale ANCONA IGNAZIO Sede MOLFETTA (BA) Repertorio n. 30667 - PU Sede BARI (BA) Registrazione n. 5387 registrato in data 05/07/1996 - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE Voltura n. 9685.1/2012 - Pratica n. BA0131047 in atti dal 30/03/2012.



Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Isrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Bari il 02/07/2019
Reg. gen. 14578 - Reg. part. 1880
Repertorio 15137/2016 del 31/10/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Formalità a carico della procedura
- **ISCRIZIONE** del 26/05/2023 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 11888
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 9936/1423 del 26/05/2023
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO - Capitale € 67.022,71
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE** del 18/04/2014 - Registro Particolare 5355 Registro Generale 6841
Pubblico ufficiale SCARDIGNO BIAGIA Repertorio 3398/2163 del 04/04/2014
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1441 del 12/08/2024 (INEFFICACIA RELATIVA)
- **TRASCRIZIONE** del 18/06/2019 - Registro Particolare 10014 Registro Generale 13376
Pubblico ufficiale TRAPANESE ANTONELLA Repertorio 26700/12241 del 13/06/2019
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Nota disponibile in formato elettronico
- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 22/11/2024
Reg. gen. 25296- Reg. part. 20295
A favore di OLYMPIA SPV
Contro XXXX. con sede in Molfetta (BA)
Formalità a carico della procedura



Quesito n.10: stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso depositato in data 10.01.2025 in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario il Dott. Sebastiano Zingaro, l'immobile pignorato è attualmente occupato dagli locatori con regolari contratti di fitto e sublocazione.

Il contratto di affitto dell'immobile oggetto della presente procedura è stato in data 04/04/2014, locazione per la durata di 30 anni a rogito Dott. Scardigno Biagia, Notaio in Ruvo Di Puglia rep.3398/2163, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani, favore: xxxx nato in xxxx il 01/12/1970, contro: Xxxx., prevedendo un canone annuo di 6.000,00 euro.

In seguito con scrittura privata in data 25 marzo 2017, registrata a Bari il 28 detti al n.6028/3T, il signor xxxx concedeva in sublocazione alla società xxxx l'immobile oggetto di pignoramento, per la durata dal giorno 1 giugno 2017 fino al 30 aprile 2044. Il canone annuo previsto è di 30.000,00.

Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Quesito n.12: spese condominiali.

Come dichiarato dal proprietario non vi è l'amministratore condominiale, pertanto non ci sono spese condominiali.

- non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni,



Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.

Criteria di calcolo

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Molfetta, ed inoltre siti internet.

Si è proceduto alla formazione di un lotto tenendo conto dell'ubicazione, dell'eventuale esistenza di vincoli (anche se non trascritti) di pertinenzialità ed invendibilità separata, della tipologia complessiva di ciascun bene come originariamente costituito e trasferito al debitore esecutato, e comunque evitando eccessive frammentazioni le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di superficie(1/1).

Si deve considerare che ci sarà da versare una somma per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà pari a € 37.523,49, tale costo è definito dalla delibera di consiglio comunale n.22 del 18/05/2005.

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "D1/Periferica/S.S. 16 BIS ZONA-INDUSTRIALE, VIC.LE COPPE-CHIUSO TERRANA-PALOMBARO-SCORBETO" (anno 2024, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 320,00 e 425,00 euro/mq il valore di mercato di Capannoni industriali con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare il valore oltre il massimo tra quelli succitati, in quanto è da considerare la volumetria residua, pertanto il valore unitario è pari a 450,00 euro/mq.

Per quanto riguarda la valutazione, considerata l'eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile), considerando la scheda di progetto è evidente che c'è una volumetria residua, pertanto tenuto conto della situazione del mercato immobiliare nella valutazione si è considerato anche questo aspetto.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 10.01.2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene 1 (opificio industriale/artigianale)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Area di lavorazione	589,00 mq	606,00 mq	1	606,00 mq	10,00 m	T.



Area uffici e servizi	192,00 mq	202,00 mq	1	202,00 mq	3,50 m	T.
Uffici/sala espositiva	192,00 mq	206,00 mq	1	206,00 mq	3,00 m	1
Uffici/sala espositiva	192,00 mq	206,00 mq	1	206,00 mq	3,00 m	2
Tettoia	199,00 mq	199,00 mq	0,35	69,65 mq	3,00 m	T
Superficie scoperta	2458,00 mq	2458,00 mq	0,10	245,8 mq		T
Totale superficie convenzionale				1535,45 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				1535,45 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1	1535,45 mq	450,00 €/mq	690.952,50 €	100,00%	690.952,50 €
Valore di stima:					690.952,50 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	4,00	%
Costo trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà	37.523,49	€
Costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile	5.000,00	€
Arrotondamento	790,91	€

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di (690.952,50 € - 27.638,10 € - 37.523,49 € - 5.000,00 €) = 620.000,00 €



Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.

Si consulti l'allegato A1.1

Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A1.2, A1.3, A1.4.

Quesito n.16: perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A1.5.

ALLEGATI

- A1.1 Descrizione sintetica del lotto
- A1.2 Rilievo planimetrico del bene 1A (opificio industriale)
- A1.3 Certificato di residenza e matrimonio debitore
- A1.4 Documentazione fotografica
- A1.5 Perizia versione "privacy".
- A1.6 Atti di provenienza e contratti di locazione
- A1.7 Documentazione catastale e ipotecaria
- A1.8 Selezione titoli edilizi

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore 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.

Andria, 28.04.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tota Nunzio

