



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Sezione Fallimentare -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL FALLIMENTO N° 206/2013

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Giuseppe RANA



Indice

PREMESSA	3
ATTIVITA' SVOLTE	3
OGGETTO DELLA PERIZIA	4
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	14
TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI	14
TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	15
REGOLARITA' EDILIZIA	23
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	25
CONCLUSIONI	31





- Agenzie immobiliari locali (**All.to 5**);
- OMI istituito presso l'agenzia del Territorio (**All.to 6**);

OGGETTO DELLA PERIZIA

I cespiti oggetto di stima sono costituiti da due complessi industriali ubicati nella zona PIP di Santeramo in Colle (Ba) e precisamente:

1. **Opificio** con sede in Santeramo in Colle (BA) via Umbria- zona PIP lotto F10-F11-F12 “Santeramo in Colle identificato al NCEU del Comune di Santeramo in Colle, foglio 59, particella 1603, sub 2-3-4-5;
2. **Opificio** con sede in sede in Santeramo in Colle (BA) via Umbria con angolo via Saragat zona PIP lotto F7-F8-F9 “Santeramo in Colle identificato al NCEU del Comune di Santeramo in Colle, foglio 59, particella 1130, sub 1-2-3;

Gli opifici sono tra loro adiacenti e confinanti con altri insediamenti produttivi.

Ai fini della vendita, a seguito di indagini preliminari, consistite in una ricognizione dei luoghi ed in conseguenti considerazioni peritali circa l'accorpamento o frazionamento delle unità catastali, il sottoscritto CTU ha ritenuto esaminare i beni in due lotti così suddivisi :

Lotto 1 l'opificio fg 59, p.lla 1603, sub 2-3-4-5

Lotto 2 l'opificio al fg 59, p.lla 1130, sub 1-2-3



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

IDENTIFICATO AL NCEU FOGLIO 59 P.LLA 1603 SUB 2-3-4-5



Dalle indagini svolte presso il NCEU del Comune di Santeramo l'immobile risulta catastalmente identificato al:

Foglio 59 Particella: 1603 Sub. 2, cat. D1 rendita 12.468,00 dati questi derivanti da variazione nel classamento del 16.11.2007 n. 22794.1/2007 in atti dal 16.11.2007 (protocollo BA0709838) variazione di classamento e risultano intestati come segue:

COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE con sede in SANTERAMO IN COLLE
82001050721* (1t) - **Proprieta` per l`area**

con sede in SANTERAMO IN COLLE

(1s) - **Proprieta` superficiaria per 1/1**

Foglio 59 Particella: 1603 Sub. 3, cat. in corso di costruzione, dati questi derivanti da unità afferenti edificate su aree di corte del 16.11.2006 n. 5946,1/2006 in atti dal 16.11.2006 (protocollo BA0413194) unità afferenti edificate su aree di corte e risultano intestati come segue:



COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE con sede in SANTERAMO IN COLLE
82001050721* (1t) - **Proprieta` per l`area**

con sede in SANTERAMO IN COLLE

(1s) - **Proprieta` superficiaria per 1/1**

Foglio 59 Particella: 1603 Sub. 4, cat. in corso di costruzione, dati questi derivanti da unità afferenti edificate su aree di corte del 16.11.2006 n. 5946,1/2006 in atti dal 16.11.2006 (protocollo BA0413194) unità afferenti edificate su aree di corte e risultano intestati come segue:

COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE con sede in SANTERAMO IN COLLE
82001050721* (1t) - **Proprieta` per l`area**

con sede in SANTERAMO IN COLLE

- **Proprieta` superficiaria per 1/1**

Foglio 59 Particella: 1603 Sub. 5, cat. in corso di costruzione, dati questi derivanti da unità afferenti edificate su aree di corte del 16.11.2006 n. 5946,1/2006 in atti dal 16.11.2006 (protocollo BA0413194) unità afferenti edificate su aree di corte e risultano intestati come segue:

COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE con sede in SANTERAMO IN COLLE
82001050721* (1t) - **Proprieta` per l`area**

(1s) - **Proprieta` superficiaria per 1/1**

La particella **1603** faceva parte del Catasto Terreni ed è stata originata dalla soppressione delle particelle 1119,1123,1124,1127,1149,1181,1182 come da visura storica T849 del 26.06.2015.

Il lotto, situato in Santeramo in Colle (BA) via Umbria- zona PIP, ha un estensione pari a 3.000,00 m² circa ed è accessibile dalla via Umbria, mediante quattro ingressi composti da cancelli in ferro, di cui 3 carrabili ed uno pedonale. All'interno del lotto vi è un capannone industriale destinato alla produzione artigianale con annessi uffici, locali tecnici e piazzale pertinenziale.



L'opificio è composto da due piani, di cui uno seminterrato. La struttura portante è realizzata con pilastri e travi a vista in c.a. La struttura verticale è realizzata con pannelli di tamponamento in c.a., il pavimento è di cemento levigato. L'illuminazione naturale è garantita da una serie di finestre a nastro distribuite su tutti i prospetti. L'accesso al piano terra avviene tramite due porte in ferro, una sul prospetto frontale, l'altra su quello laterale mentre quello al piano interrato avviene tramite una rampa in c.a.. Sono presenti due tettoie con struttura in ferro, una sull'ingresso principale priva di copertura ed una sul prospetto laterale completa di pannelli in lamiera di alluminio. Il lotto è recintato con un muretto in c.l.s. e ringhiera in orsogrill. L'interno dell'opificio al piano terra è suddiviso in: due ampie zone deposito, una zona bagni con antistanti spogliatoi ed un soppalco (c.f.r. regolarità edilizia). Entrambe le zone deposito, utilizzate per esporre divani, presentano pareti e pilastri intonacati e tinteggiati con idropittura, pavimento rivestito in moquette e sono illuminate artificialmente da una serie di lampade a fluorescenza, a soffitto. La zona bagni è realizzata in muratura portante con strutture orizzontali in latero-cemento, pavimenti in ceramica chiara e pareti intonacate. Il soppalco, il cui accesso è consentito da una ampia scala in ferro, è suddiviso in una zona ufficio ed un bagno con pareti laterali in anticorodal e vetro ed una zona antistante aperta, il pavimento è in ceramica chiara.

Il piano seminterrato è costituito essenzialmente da un vasto deposito senza tramezzature, meno rifinito rispetto al piano terra, e comprensivo di: un vano montacarichi, 2 bagni ed un altro vano di piccole dimensioni realizzato sotto la rampa di accesso (cfr regolarità edilizia). Al piano si accede sia dall'interno, da una rampa di scale in cemento armato con scalini rivestiti in travertino, sia



dall'esterno tramite tre porte in ferro. L'impianto elettrico è funzionante, ed è realizzato con tracciatura a vista, tubi in pvc e quadri elettrici nella zona depositi e sottotraccia nella zona uffici e bagni; il piano terra è dotato inoltre di impianto antincendio a pioggia.

Lo stato di conservazione e manutenzione del piano terra è discreto salvo in qualche zona perimetrale soggetta ad infiltrazione di acqua piovana dal soffitto; per il piano seminterrato la situazione è più critica ,sia per le infiltrazioni molto più cospicue, sia per una scarsa manutenzione.

Per dare maggiore contezza di quanto suddetto si riporta *ortofoto* del lotto .



Fig. 1 – ortofoto

La superficie commerciale del suddetto immobile è composta dalla sommatoria della:

- Superficie commerciale dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria (opificio, laboratorio, uffici) e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali (depositi, servizi igienici)
- Superficie ponderata dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali (vani tecnici)



- Superficie ponderata delle aree pertinenziali (tettoie, balconi, verande, lastrici solari etc...).

Quindi, con riferimento alla **Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/1998**, il CTU ha determinato la *superficie ponderata* alla quale applicare il valore unitario di mercato, avuto riguardo a quanto rilevabile dalla planimetria catastale e rilevato direttamente in sede di ispezione.

La superficie commerciale totale dell'immobile è pari a circa 3186,2 m² come risulta dalla tabella riassuntiva di seguito riportata.

		Sup.	Coeff. di ponderazione	Superficie Commerciale
piano terra	OPIFICIO (compresi servizi e vano scale)	1175,1	1	1175,1
piano seminterrato	OPIFICIO (compresi servizi e vano scale)	2003,3	0,1	2003,3
	TETTOIA METALLICA	52,8	0,1	5,3
	VANI TECNICI	24,72	0,1	2,5

Totale superficie commerciale 3186,2 m²

LOTTO 2

IDENTIFICATO AL NCEU FOGLIO 59 P.LLA 1130 SUB 1-2-3



Dalle indagini svolte presso il NCEU del Comune di Santeramo l' immobile risulta

CTU: Ing. Mario FASANO
Studio Tecnico P.za Eroi del Mare 5 - 70121 - Bari
Telefono 3356502169

catastralmente identificato al:

Foglio 59 Particella: 1130 Sub. 1, cat. D7 rendita 12.135,00 dati questi derivanti da variazione del 20.11.2006 n. 417130.1/2006 in atti dal 08.10.2008 (protocollo BA0493821) all.prot.493808/08 e risultano intestati come segue:

COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE con sede in SANTERAMO IN COLLE 82001050721* - **Proprieta` del terreno**

con sede in SANTERAMO IN COLLE

-

Proprieta`del fabbricato.

Foglio 59 Particella: 1130 Sub. 2, cat.in corso di costruzione, dati questi derivanti da unità afferenti edificate su aree di corte del 20.11.2006 n. 5977,1/2006 in atti dal 20.11.2006 (protocollo BA0417141) unità afferenti edificate su aree di corte e risultano intestati come segue:

COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE con sede in SANTERAMO IN COLLE 82001050721* (1t) - **Proprieta` per l`area**

con sede in SANTERAMO IN COLLE

(1s)

- **Proprieta` superficiaria per 1/1**

Foglio 59 Particella: 1130 Sub. 3, cat.in corso di costruzione, dati questi derivanti da unità afferenti edificate su aree di corte del 20.11.2006 n. 5977,1/2006 in atti dal 20.11.2006 (protocollo BA0417141) – unità afferenti edificate su aree di corte e risultano intestati come segue:

COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE con sede in SANTERAMO IN COLLE 82001050721* (1t) - **Proprieta` per l`area**

con sede in SANTERAMO IN COLLE

(1s)

- **Proprieta` superficiaria per 1/1.**

L'intero lotto ha un estensione pari a 3.000,00 m² circa, ed è accessibile: dalla via Umbria, mediante tre ingressi, due composti da cancelli in ferro carrabili ed uno da un cancello pedonale e dalla via Saragat mediante un cancello in ferro carrabile. All'interno del lotto vi è un capannone industriale destinato alla produzione artigianale con annessi uffici, locali tecnici e piazzale pertinenziale ed una palazzina con struttura in travi e pilastri in cemento armato e telai in latero-



cemento, completa di tetto con tegole, ancora allo stato di rustico in quanto la costruzione non è stata ultimata. Il complesso è recintato con un muretto in c.l.s. e ringhiere in orso -grill.

Il capannone è costituito da 3 corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi. La prima costruzione, quella principale, ha un solo piano ed una struttura portante in pilastri e travi a doppia pendenza e tamponamenti in pannelli in c.a. ed è suddivisa: in una ampia zona per la lavorazione del legno con vari banchi di lavoro e macchinari, con pareti non intonacate, pavimento industriale in cemento levigato , illuminata artificialmente da una serie di lampade industriali a sospensione e naturalmente da una serie di finestre orizzontali a nastro; una zona bagni e spogliatoi realizzata in muratura portante con strutture orizzontali in latero-cemento, pavimenti e pareti rivestite in ceramica , illuminata artificialmente con lampade a soffitto a neon; un soppalco di altezza circa di 2m suddiviso in una zona ufficio ed un bagno, con pavimento in ceramica chiara e pareti in trucciolato, tinteggiate con idropittura ,intervallate da pannelli in vetro ; è presente uno split per il condizionamento dell'aria e l'accesso è consentito da una scala in ferro.

La seconda costruzione è costituita da due piani dei quali uno seminterrato ed ha una struttura portante in pilastri e travi in c.a.; il piano terra è utilizzato come deposito legname, le pareti ed i pilastri sono intonacati, il pavimento è con quadrotti in c.l.s., l' illuminazione è ottenuta con lampade a soffitto a neon e finestre orizzontali a nastro; sul prospetto nord è stato realizzato un vano, con pannelli in plastica e copertura in lamiera coibentata, che ospita un montacarichi (cfr regolarità edilizia); il piano seminterrato, utilizzato come deposito, ha pareti



e pilastri non intonacati e pavimento con quadrotti in c.l.s., è suddiviso in due zone in una delle quali è presente: un vano montacarichi ed un piccolo vano che ospita le pompe dell'antincendio, l'illuminazione è solo artificiale con lampade a soffitto al neon.

La terza parte utilizza come struttura verticale i prospetti laterali delle prime due costruzioni ed è chiusa frontalmente da una parete in ferro e posteriormente da un muro in cemento e pannelli in vetro; la copertura è realizzata con lamiera zincata coibentata e sostenuta da pilastri e travi in ferro. L'accesso al capannone avviene: al piano terra, tramite 4 portoni in ferro, ed al piano seminterrato, tramite una rampa in c.a. e 3 portoni in ferro.

L'impianto elettrico è funzionante, ed è realizzato: con tracciatura a vista , tubi in pvc e quadri elettrici nella zona depositi, sottotraccia nella zona bagni e spogliatoi e con canaline in pvc nella zona soppalcata ;il piano terra è dotato inoltre di impianto antincendio .

Per dare maggiore contezza di quanto suddetto si riporta *ortofoto* del lotto.



Fig. 2 - ortofoto



La superficie commerciale del suddetto immobile è composta dalla sommatoria della:

- Superficie commerciale dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria (opificio, laboratorio, uffici) e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali (depositi, servizi igienici)
- Superficie ponderata dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali (vani tecnici)
- Superficie ponderata delle aree pertinenziali (tettoie, balconi, verande, lastrici solari etc...).

Quindi, con riferimento alla **Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/1998**, il CTU ha determinato la *superficie ponderata* alla quale applicare il valore unitario di mercato, avuto riguardo a quanto rilevabile dalla planimetria catastale e rilevato direttamente in sede di ispezione.

La superficie commerciale totale dell'immobile è pari a circa 2451,8 m² per l'opificio e 300,7 m² per l'abitazione, desumibile dalla tabella riassuntiva di seguito riportata.

		Sup.	Coeff. di ponderazione	Superficie Commerciale
Opificio piano terra	LABORATORIO	1331,1	1	1331,1
seminterrato	DEPOSITO	1064,6	1	1064,6
soppalco	UFFICI	54,1	1	54,1
	TETTOIA METALLICA	20,0	0,1	2,0

Totale superficie commerciale 2451,8 m²



Abitazione piano terra	RUSTICO	166,8	1	166,8
primo piano	RUSTICO	122,1	1	122,1
balconi	BALCONI	47,4	0,25	11,8

Totale superficie commerciale 300,7 m²

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 - OPIFICIO CON SEDE IN SANTERAMO IN COLLE (BA),
IDENTIFICATO AL NCEU FOGLIO 59 P.LLA 1603 SUB 2-3-4-5.

Il lotto risulta di proprietà superficiaria della con sede in Santeramo in Colle (BA) e di proprietà per l'area del Comune di Santeramo in Colle ed è attualmente occupato dalla ditta senza un regolare documento contrattuale di affitto.

LOTTO 2 - OPIFICIO CON SEDE IN SANTERAMO IN COLLE (BA),
IDENTIFICATO AL NCEU FOGLIO 59 P.LLA 1130 SUB 1-2-3.

Il lotto risulta di proprietà superficiaria della con sede in Santeramo in Colle (BA) e di proprietà per l'area del Comune di Santeramo in Colle ed è libero alla vendita.

TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Dalla disamina degli atti di compravendita reperiti, risulta che gli immobili oggetto di perizia di stima, sono pervenuti come di seguito riportato:

LOTTO 1 - OPIFICIO CON SEDE IN SANTERAMO IN COLLE (BA),
IDENTIFICATO AL NCEU FOGLIO 59 P.LLA 1603 SUB 2-3-4-5.



Il diritto di superficie dell'immobile è pervenuto alla ditta _____ dalla ditta _____
con ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
redatto dal notaio Ernesto Fornaro il 15.01.1999 ad Altamura n°di rep. 128535 e trascritto
a Bari, R.G. 3910 ,R.P. 2765 il 6.02.1999. Tale diritto di superficie era pervenuto alla
ditta _____ dal Comune di Santeramo in Colle con CONTRATTO DI CESSIONE
IN SUPERFICIE di area facente parte di un Piano per Insediamenti Produttivi ,con
relativa convenzione, ai sensi dell'art.37 della legge n.865/71, redatto dal notaio
Francesco Amendolara in Gioia del Colle il 7.11.1995 n° rep.5148/1204 e trascritto a Bari
, R.G. 38323 , R.P.. 28934 il 5.12.1995.

LOTTO 2 - OPIFICIO CON SEDE IN SANTERAMO IN COLLE (BA),
IDENTIFICATO AL NCEU FOGLIO 59 P.LLA 1130 SUB 1-2-3.

Il diritto di superficie è pervenuto alla ditta _____ dal Comune di Santeramo
in Colle con CONTRATTO DI CESSIONE IN SUPERFICIE di area facente parte di un
Piano per Insediamenti Produttivi ,con relativa convenzione, ai sensi dell'art.37 della
legge n.865/71, redatto dal notaio Ferdinando Caffaro di Santeramo in Colle il
21.06.1993 n° rep.21765/7590 e trascritto a Bari , R.G. 23494 , R.P. 18284 il 16.07.1993.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Come è attestato dal certificato ipotecario speciale – Agenzia del Territorio – Ispezione a
n° BA383937 del 27.07.2015 allegato alla relazione di stima, risultano nel periodo e per i
soggetti e immobili sotto elencati le seguenti formalità:

Soggetti della ispezione e periodo :

1. _____ ,sesso _____

Nata a Santeramo in Colle (BA) il _____

Trascrizioni a favore e contro ,per le Iscrizioni contro dal 01.01.1974 al 26.06.1991

2. _____ ,sesso _____



Trascrizioni a favore e contro ,per le Iscrizioni contro dal 01.01.1974 al 24.10.1992

3. ,sesso

Nata a (BA) il

Trascrizioni a favore e contro ,per le Iscrizioni contro dal 01.01.1974 al 26.06.1991

4. Denominazione :

Codice Fiscale :

Sede : Santeramo in colle (BA)

Periodo dal 21.06.1993 al 27.07.2015 Trascrizioni e iscrizioni contro

5. Denominazione :

Codice Fiscale :

Sede : Santeramo in colle (BA)

Periodo dal 07.11.1995 al 07.02.1999 Trascrizioni e iscrizioni contro

6. Denominazione : COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE

Sede : Santeramo in colle (BA)

Periodo dal 10.05.1990 al 06.12.1995 Trascrizioni e iscrizioni contro

Immobili della Ispezione:

1. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Fabbricato

Foglio: 59, Particella 1603, Subalterno: 2

2. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Fabbricato

Foglio: 59, Particella 1603, Subalterno: 1

3. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Fabbricato

Foglio: 59, Particella 1130, Subalterno: 1

4. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Fabbricato

Foglio: 59, Particella 1130

5. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno

Foglio: 59, Particella 1603



6. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno
Foglio: 59, Particella 1130
7. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno
Foglio: 59, Particella 119
8. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno
Foglio: 59, Particella 1123
9. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno
Foglio: 59, Particella 1124
10. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno
Foglio: 59, Particella 1127
11. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno
Foglio: 59, Particella 1149
12. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno
Foglio: 59, Particella 1181
13. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno
Foglio: 59, Particella 1182
14. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno
Foglio: 59, Particella 50
15. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno
Foglio: 59, Particella 966
16. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno
Foglio: 59, Particella 964
17. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno
Foglio: 59, Particella 965
18. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno
Foglio: 59, Particella 967



19. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno

Foglio: 59, Particella 175

20. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno

Foglio: 59, Particella 1136

21. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno

Foglio: 59, Particella 1133

22. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno

Foglio: 59, Particella : 968

23. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno

Foglio: 59, Particella :1176

24. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno

Foglio: 59, Particella: 64

25. Comune di Santeramo in colle (BA) ,Tipo Catasto: Terreno

Foglio: 59, Particella: 52.

1. TRASCRIZIONE del 14.03.1974 - Registro Particolare 7274 Registro Generale 7751

Pubblico ufficiale DE LUISE ALBERTO Repertorio 11681/11718 del 15/02/1974

ATTO DI CONCESSIONE DI SERVITU'

A FAVORE di: ENEL

CONTRO :

2. TRASCRIZIONE del 27.08.1981-Registro Particolare 22153 Registro Generale 25685

UFFICIO DEL REGISTRO DI GIOIA DEL COLLE

DENUNCIA DI SUCCESSIONE

A FAVORE di:

CONTRO :



3. TRASCRIZIONE del 26.11.1982-Registro Particolare 30162 Registro Generale 35184

Pubblico ufficiale DE LUISE ANTONIO Repertorio 22125/4323 del 03.11.1982

ATTO DI COMPRAVENDITA

A FAVORE di:

CONTRO :

4. TRASCRIZIONE del 27.06.1988-Registro Particolare 16768 Registro Generale 21875

Pubblico ufficiale TRONO ELIO registrato a Gioia del colle il 15.06.1988 al n.3492

ATTO DI DONAZIONE

A FAVORE di:

CONTRO :

5. TRASCRIZIONE del 27.09.1988-Registro Particolare 23703 Registro Generale 31049

Pubblico ufficiale TRONO ELIO redatto il 20.09.1988 da registrarsi

ATTO DI DONAZIONE

A FAVORE di:

CONTRO :

6. TRASCRIZIONE del 06.06.1990-Registro Particolare 17298 Registro Generale 21883

DECRETO SINDACALE DI ESPROPRIO del 10.05.1990 2/90 registrato a Gioia del
colle il 23.05.1990 al n.3526

A FAVORE di: COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE

CONTRO :

7. TRASCRIZIONE del 06.06.1990-Registro Particolare 17300 Registro Generale 21885

DECRETO SINDACALE DI ESPROPRIO del 10.05.1990 2/90 registrato a Gioia del
colle il 23.05.1990 al n.3526

A FAVORE di: COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE

CONTRO :

8. TRASCRIZIONE del 06.06.1990-Registro Particolare 17305 Registro Generale 21890



DECRETO SINDACALE DI ESPROPRIO del 10.05.1990 2/90 registrato a Gioia del
colle il 23.05.1990 al n.3526

A FAVORE di: COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE

CONTRO :

9. TRASCRIZIONE del 25.06.1991-Registro Particolare 18025 Registro Generale 23403

DECRETO SINDACALE DI ESPROPRIO del 06.06.1991 2/91 registrato a Gioia del
colle il 19.06.1991 al n.1641

A FAVORE di: COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE

CONTRO :

10.TRASCRIZIONE del 25.06.1991-Registro Particolare 18026 Registro Generale 23404

DECRETO SINDACALE DI ESPROPRIO del 06.06.1991 2/91 registrato a Gioia del
colle il 19.06.1991 al n.1641

A FAVORE di: COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE

CONTRO :

11.TRASCRIZIONE del 08.10.1992-Registro Particolare 27987 Registro Generale 35819

DECRETO SINDACALE DI ESPROPRIO del 28.09.1982 2/92 registrato a Gioia del
colle il 01.10.1992 al n.2590

A FAVORE di: COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE

CONTRO :

12.TRASCRIZIONE del 23.10.1992-Registro Particolare 29285 Registro Generale 37508

DECRETO DEL PREFETTO DELLA PROV. DI BARI DI ESPROPRIO n.160 del
11.03.1991 registrato a Bari il 14.03.1991 al n.815

A FAVORE di: COMUNITA' MONTANA MURGIA SUD-ORIENTALE

CONTRO :

13.TRASCRIZIONE del 16.07.1993-Registro Particolare 18284 Registro Generale 23494

Pubblico ufficiale FERDINANDO CUFFARO Repertorio 21765/7590 del 21.06.1993



registrato a Gioia del colle il 12.07.1993 al n.3461

CONTRATTO DI CESSIONE IN SUPERFICIE

A FAVORE ED A CARICO di:

A CARICO ED A FAVORE di : COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE

14.TRASCRIZIONE del 05.12.1995-Registro Particolare 28934 Registro Generale 38323

Pubblico ufficiale FRANCESCO AMENDOLARE Repertorio 5148/1204 del

07.11.1995

CONTRATTO DI CESSIONE IN SUPERFICIE

A FAVORE E CONTRO di:

CONTRO ED A FAVORE di : COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE

15.TRASCRIZIONE del 06.02.999 - Registro Particolare 2765 Registro Generale 3910

Pubblico ufficiale ERNESTO FORNARO Repertorio 128535 del 15.01.1999

ATTO TRA VIVI DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

A FAVORE di:

CONTRO :

16.ISCRIZIONE del 02.02.2001 - Registro Particolare 654 Registro Generale 3641

Pubblico ufficiale FRANCESCO AMENDOLARE Repertorio 27250 del 30.01.2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A FAVORE di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di SANTERAMO IN COLLE

CONTRO :

17.ISCRIZIONE del 18.10.2002 - Registro Particolare 8362 Registro Generale 44860

Pubblico ufficiale FRANCESCO AMENDOLARE Repertorio 36061 del 15.10.2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A FAVORE di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di SANTERAMO IN COLLE

CONTRO :

18.ISCRIZIONE del 08.08.2003 - Registro Particolare 7206 Registro Generale 38464



Pubblico ufficiale FRANCESCO AMENDOLARE Repertorio 39865 del 05.08.2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A FAVORE di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di SANTERAMO IN COLLE
CONTRO :

19.ISCRIZIONE del 23.06.2005 - Registro Particolare 8273 Registro Generale 32565

Autorità emittente S.E.S.I.T. PUGLIA S.P.A. Repertorio 6296/14 del 14.06.2005

IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR 29.09.1973 NUM.602

A FAVORE di S.E.S.I.T. PUGLIA S.P.A.

CONTRO :

ANNOTAZIONE del 18.03.2006 - Registro Particolare 2599 Registro Generale 14732

Autorità emittente E.TR.ESAZIONE TRIBUTI SPA.Repertorio 6296/14 del 21.02.2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -CANCELLAZIONE TOTALE

A FAVORE di S.E.S.I.T. PUGLIA S.P.A.

CONTRO :

20.ISCRIZIONE del 03.01.2007 - Registro Particolare 94 Registro Generale 756

Pubblico ufficiale FRANCESCO AMENDOLARE Repertorio 52586/14599

del 28.12.2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A FAVORE di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di SANTERAMO IN COLLE

CONTRO:

21.ISCRIZIONE del 29.10.2009 - Registro Particolare 10010 Registro Generale 47999

Autorità emittente EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 103442/14 del 27.10.2009

IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR 29.09.1973 NUM.602

A FAVORE di : EQUITALIA ETR S.P.A.

CONTRO :



22.ISCRIZIONE del 03.10.2012 - Registro Particolare 4448 Registro Generale 37486

Autorità emittente EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1057/1412 del 02.10.2012

IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR 29.09.1973 NUM.602

A FAVORE di : EQUITALIA SUD S.P.A.

CONTRO :

23.TRASCRIZIONE del 10.06.2013-Registro Particolare 15151 Registro Generale 20352

Autorità emittente EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 14/108 del 05.06.2013

ATTO ESECUTIVO – PIGNORAMENTO ESATTORIALE

A FAVORE di : EQUITALIA SUD S.P.A.

CONTRO :

24.TRASCRIZIONE del 09.04.2014-Registro Particolare 9476 Registro Generale 12184

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 210/2013 del 18.12.2013

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A FAVORE di: MASSA DI CREDITORI DI FALLIMENTO

CONTRO :

Ad ogni buon conto al fine di evitare eventuali errori ed omissioni si rimanda al documento (allegato n.3) esplicativo di tutte le ispezioni ipotecarie relative al ventennio.

REGOLARITA' EDILIZIA

LOTTO 1 - OPIFICIO CON SEDE IN SANTERAMO IN COLLE (BA).

IDENTIFICATO AL NCEU FOGLIO 59 P.LLA 1603 SUB 2-3-4-5.

- L'immobile è stato edificato come officina meccanica in seguito a **concessione edilizia** rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle in data 05.05.1999 **n° 307/C**;

- L'immobile ha subito un ampliamento in seguito a **concessione edilizia** rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle in data **05.03.2001 n°22/C**



- L'immobile ha subito un ampliamento in seguito a **concessione in sanatoria di opere edilizie abusive** rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle **n°prot. 16899 del 18.11.2004, n° progr.462;**

- L'immobile ha subito un ampliamento in seguito a **concessione in sanatoria di opere edilizie abusive** rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle in data **n° prot. 16898 del 18.11.2004 , n° prog.463**

- L'immobile ha subito un ampliamento in seguito a **concessione in sanatoria di opere edilizie abusive** rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle **n°prot. 16897 del 18.11.2004, n° progr.464;**

- L'immobile ha subito un ampliamento in seguito a **concessione in sanatoria di opere edilizie abusive** rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle in data **n° prot. 16896 del 18.11.2004 , n° prog.465**

- Relativamente al **certificato di agibilità** non si è trovata alcuna documentazione c/o l'ufficio tecnico del Comune di Santeramo .

Sono state inoltre riscontrate le seguenti difformità:

la realizzazione di un vano di piccole dimensioni realizzato sotto la rampa di accesso al piano interrato e quella di un soppalco (uffici) al piano terra, la cui rimozione non richiede particolare impegno di spesa.

**LOTTO 2 - OPIFICIO CON SEDE IN SANTERAMO IN COLLE (BA),
IDENTIFICATO AL NCEU FOGLIO 59 P.LLA 1130 SUB 1-2-3.**

- L'immobile è stato edificato come laboratorio di falegnameria, in seguito a **concessione edilizia** rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle in data 22.06.1993 **n° 1030/C;**

- L'immobile ha subito un ampliamento in seguito a **concessione edilizia** rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle in data **14.05.1997 n°14/C**



- L'immobile ha subito un ampliamento in seguito a **concessione in sanatoria di opere edilizie abusive** rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle **n°ord. del registro 259/95**
- L'immobile ha subito un ampliamento in seguito a **concessione in sanatoria di opere edilizie abusive** rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle **n°prot. 16895 del 18.11.2004, n° progr.466;**
- L'immobile ha subito un ampliamento in seguito a **concessione in sanatoria di opere edilizie abusive** rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle in data **n° prot. 16894 del 18.11.2004 , n° prog.467**
- Relativamente al **certificato di agibilità** non si è trovata alcuna documentazione c/o l'ufficio tecnico del Comune di Santeramo .

In ultimo è stata rilevata la presenza di un varco per la realizzazione di un vano montacarichi che collega verticalmente il piano terra e quello seminterrato per il quale non è stata rinvenuta alcuna pratica autorizzativa.

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro delle singole unità immobiliari, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- Indagini di mercato immobiliare riguardanti immobili simili in vendita a Santeramo in Colle e nelle zone limitrofe ;



- Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita all'anno 2014 del secondo semestre per immobili della fascia suburbana, zona E1 del Comune di Santeramo in Colle.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che valori attribuiti agli immobili oggetto di stima tengono conto dei fattori intrinseci quali la destinazione d'uso, la composizione e disposizione degli ambienti interni, la presenza di accessori, lo stato e le caratteristiche delle finiture, la vetustà dell'immobile e l'obsolescenza funzionale ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, lo stato degli impianti e dei fattori estrinseci rappresentati da prossimità al centro cittadino, salubrità della zona, accessibilità, possibilità di parcheggiare e di carico scarico merci.

LOTTO 1 - OPIFICIO CON SEDE IN SANTERAMO IN COLLE (BA),
IDENTIFICATO AL NCEU FOGLIO 59 P.LLA 1603 SUB 2-3-4-5.

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario per l' unità immobiliare sita in Santeramo in Colle destinata a opificio, in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- delle quotazioni fornite dalle Agenzie Immobiliari locali e dei comuni limitrofi il valore di riferimento oscilla per capannoni industriali, da un minimo di €/m² 425,00 a un max. di €/m² 570,00.

- dei valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), per cui il valore di riferimento varia dai 450,00 €/m² ai 600,00 €/m² per capannoni industriali

Mediante il metodo dei punti di merito è possibile redigere una stima capace di tener conto delle caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche. I coefficienti



parametrici di seguito riportati individuano la caratterizzazione dell'immediato intorno (MICROINTORNO) e le condizioni intrinseche.

MICROINTORNO

Qualificazione ambientale	
buona	1,03
normale	1,00
degradata	0,97

Prossimità al centro urbano	
Buona	1,03
normale	1,00
degradata	0,97

Prossimità ai nodi viari	
buona	1,03
normale	1,00
degradata	0,97

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Età	
da 1 a 10	1,00
da 11 a 20	0,95
più di 20	0,90

Salubrità e amenità	
buona	1,03
normale	1,00
scarsa	0,97

Aree esterne o spazi esterni (finiture)	
buona	1,03
normale	1,00
degradata	0,97

Dotazioni impianti	
elevata	1,03
normale	1,00
carente	0,97

Superfici per attività principali (finiture)	
buona	1,03
normale	1,00
degradata	0,97

Superfici per attività secondarie (finiture)	
buona	1,03
normale	1,00
degradata	0,97

Stato conservativo e di manutenzione	
ottima	1,10
normale	1,00
scadente	0,90
degradato	0,80

Le caratteristiche del microintorno e quelle specifiche del capannone e i relativi coefficienti di merito sono di seguito indicati:

MICROINTORNO



Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	totale
normale	buona	buona	
1,00	1,03	1,03	1,06

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Età	Aree esterne o spazi esterni (finiture)	Superfici per attività principali (finiture)	Superfici per attività secondarie (finiture)	Stato conservativo e di manutenzione	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	totale
Da 11 a 20	normale	normale	degradata	scadente	buona	normale	
0,95	1,00	1,00	0,97	0,90	1,03	1,00	0,85

Complessivamente otteniamo il **coefficiente di merito globale (c.m.)**

[dato dal prodotto del coefficiente di microintorno e del coefficiente delle caratteristiche intrinseche]

$$\text{c.m.} = (1,06 * 0,85) = 0,90$$

Quindi, applicando il coefficiente di merito (c.m.) pari a 0,90 al valore unitario di €/m² 525,00 per l'opificio risulta:

	valore unitario	coeff. di merito	€/m2
Opificio e accessori	€ 525,00	0,90	€ 472,5

Applicando tali valori alle superfici commerciali dell'opificio risulta:

Descrizione	superficie (mq)	Costo/mq	Valore finale
Totale superficie (opificio + accessori)	3186,2	€ 472,5	€ 1.505.479,5
Totale			€1.505.479,5

Quindi il valore complessivo del capannone è di € 1.505.479,5= c.t. € 1.505.479,5

(diconsi euro un milione cinquecentocinquemilaquattrocentosettantanove/5)

LOTTO 2 - OPIFICIO CON SEDE IN SANTERAMO IN COLLE (BA).
IDENTIFICATO AL NCEU FOGLIO 59 P.LLA 1130 SUB 1-2-3.

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario per l' unità immobiliare sita in Santeramo in Colle destinata a opificio, in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- delle quotazioni fornite dalle Agenzie Immobiliari locali e dei comuni limitrofi il valore di riferimento oscilla per capannoni, da un minimo di €/m² 425,00 a un max. di €/m² 570,00 e da un minimo di 1.000€ a un max di €1.380 per le abitazioni civili ;
- dai valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), per cui il valore di riferimento varia per capannoni dai 450,00 €/m² ai 600,00 €/m² per capannoni industriali e dai 1100,00 €/m² ai 1.450,00 €/m² per le abitazioni civili.

Mediante il metodo dei punti di merito è possibile redigere una stima capace di tener conto delle caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche. I coefficienti parametrici di seguito riportati individuano la caratterizzazione dell'immediato intorno (MICROINTORNO) e le condizioni intrinseche.

MICROINTORNO

Qualificazione ambientale		Prossimità al centro urbano	
buona	1,03	buona	1,03
normale	1,00	normale	1,00
degradata	0,97	degradata	0,97

Prossimità ai nodi viari	
buona	1,03
normale	1,00
degradata	0,97

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Età		Salubrità e amenità	
da 1 a 10	1,00	buona	1,03
da 11 a 20	0,95	normale	1,00
più di 20	0,90	scarsa	0,97

Aree esterne o spazi esterni (finiture)		Dotazioni impianti	
buona	1,03	elevata	1,03
normale	1,00	normale	1,00
degradata	0,97	carente	0,97



Superfici per attività principali (finiture)	
buona	1,03
normale	1,00
degradata	0,97

Superfici per attività secondarie (finiture)	
buona	1,03
normale	1,00
degradata	0,97

Stato conservativo e di manutenzione	
ottima	1,10
normale	1,00
scadente	0,90
degradato	0,80

Le caratteristiche del microintorno e quelle specifiche del capannone e i relativi coefficienti di merito sono di seguito indicati:

MICROINTORNO

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	totale
normale	buona	buona	
1	1,03	1,03	1,06

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Età	Aree esterne o spazi esterni (finiture)	Superfici per attività principali (finiture)	Superfici per attività secondarie (finiture)	Stato conservativo e di manutenzione	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	totale
più di 20	normale	normale	degradata	scadente	buona	normale	
0,90	1,00	1,00	0,97	0,90	1,03	1,00	0,81

Complessivamente otteniamo il **coefficiente di merito (c.m.)**

[dato dal prodotto del coefficiente di microintorno e del coefficiente delle caratteristiche intrinseche]

$$\text{c.m.} = (1,06 * 0,81) = 0,86$$

Quindi, applicando il coefficiente di merito (c.m.) pari a 0,86 al valore unitario di €/m² 525 per l'opificio e gli accessori e applicando la percentuale dello 0,30% (quotazione dello stato di rustico) al valore unitario di €/m² 1100,00 per le abitazioni civili, con risulta:



	valore unitario	coeff. di merito	€/m2
capannoni	€ 525,00	0,86	€ 451,50
abitazioni	€ 1100,00	0,30	€ 330,00

Applicando tali valori alle superfici commerciali dell'opificio risulta:

Descrizione	superficie (mq)	Costo/mq	Valore finale
Totale superficie (opificio + accessori)	2451,8	€ 451,50	€ 1.106.987,70
Totale area abitazioni	300,7	€ 330,00	€ 99.231,00
Totale			€1.206.218,70

Quindi il valore complessivo del lotto è di € 1.206.218,70= c.t. € 1.206.218,70

(diconsi euro unmilione duecentoseimiladuecentodiciotto/70)

CONCLUSIONI

L'intero compendio immobiliare risulta essere stato edificato su aree assegnate dal Comune di Santeramo in Colle in Diritto di Superficie in forza degli atti trascritti (Trascrizione del 05.12.1995- Registro Generale 38323 – Registro Particolare 28934 per il lotto 1; Trascrizione del 16.07.1993- Registro Generale 23494 – Registro Particolare 18284 per il lotto 2) dai quali si evince che il diritto di superficie viene ceduto per anni 99 di cui venti già trascorsi (prorogabili alla scadenza) a far data: per il lotto 1 dal mese di dicembre 1995 a fronte di un corrispettivo di circa € 20.000 e per il lotto 2 dal mese di luglio 1993 a fronte di un corrispettivo di circa € 21.800 e tenuto conto che secondo i principi giuridici (art.952-953-954 e 2816 del Codice Civile) l'eventuale costruzione eseguita dal Superficiario alla scadenza naturale del Diritto stesso passa in proprietà al Concedente (circostanza questa molto in avanti nel tempo) ha senso stimare solo le aree



coperte così come è stato fatto specificando che il diritto di superficie vale per il lotto 1 circa € 20.000 e per il lotto 2 circa € 21.000 fino alla prima scadenza e che per i successivi 99 anni sarà determinato verso un corrispettivo pari alla misura della indennità di espropriazione vigente alla data della riassegnazione.

Riepilogo

	Unità immobiliare	Valore (€)
1	Lotto 1 Opificio sede Santeramo in Colle (BA) foglio 59 particella 1603 sub.2-3-4-5	1.505.479,50
2	Lotto 2 Opificio sede Santeramo in Colle (BA) foglio 59 particella 1130 sub.1-2-3	1.206.218,70
Totale		2.711.698,20

Valore finale arrotondato pari a € 2.712.000,00

(Diconsi euro duemilionesettecentododicimila /00)

