

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO [REDACTED]

Sentenza n. 75 del 01.06.2009

Giudice Delegato : Dott.ssa Anna De Simone

Curatore Fallimentare: Dott. Avv. Vito Lacoppola



A) Premessa

Con provvedimento del Giudice Delegato Dott.ssa Anna De Simone del 21.07.2009, emesso in seguito all'istanza depositata dal Curatore Fallimentare Dott. Vito Lacoppola, veniva disposta consulenza tecnica di ufficio e la nomina del sottoscritto Ingegnere Vincenzo Viti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 4287 con studio tecnico in Bari alla Via De Nicolò, 48; In tale data veniva richiesta la Consulenza Tecnica di Ufficio Al fine della "....*valutazione aggiornata dei beni di proprietà della società fallita*".



B) Operazioni della consulenza tecnica di ufficio

Il sottoscritto C.T.U., in ossequio dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Delegato, ha preliminarmente provveduto ad accertare l'effettiva intestazione dei beni intestati alla Ditta [REDACTED] acquisendo informazioni presso l'Ufficio Tecnico Erariale e le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari. Quest'ultime all'uopo di verificare la sussistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili oggetto di stima. Sono state altresì richieste informazioni e documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto su cui insistono gli immobili, al fine di accertare la regolarità amministrativa e la sussistenza o meno di vincoli imposti da leggi urbanistiche. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto inoltre ad acquisire presso gli Uffici Pubblici preposti tutte le notizie utili mancanti ai fini



nonché alla verifica dell'effettiva consistenza degli immobili, il sottoscritto ha compiuto gli opportuni sopralluoghi in data 23.09.2009 e 16.10.2009 (vedasi verbali di sopralluogo in allegato e relativa lettera di trasmissione di copia di documenti agli atti messa a disposizione del C.T.U. da parte del curatore fallimentare) eseguendo i necessari rilievi grafici e fotografici. Sono state inoltre svolte indagini di carattere prevalentemente valutativo allo scopo di esprimere il "valore commerciale" dei beni oggetto di stima.

C) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

UBICAZIONE:

L'immobile consta di un complesso industriale ubicato sulla Strada Provinciale n. 231 al Km. 3+800 (ex S.S. 98 – Km 77+500) avente accesso dalla corsia a di destra per chi vi giunga provenendo dalla direzione Bari-Bitonto. Tale immobile ricade in zona destinata ad insediamenti di carattere misto industriali, artigianali e/o commerciali ubicati sulla ex Strada Statale n. 98 a circa tre chilometri dal Comune di Bitonto e circa a sei chilometri dal Comune di Modugno; esso pertanto sorge in posizione privilegiata (nel comprensorio industriale del Nord Barese - a distanza di circa 15 Km dalla Città di Bari); sia in riferimento ai mezzi di comunicazione che in merito alla viabilità di collegamento.

DESCRIZIONE DEL LOTTO DEL COMPENSORIO INDUSTRIALE

Il suolo sul quale insistono i corpi di fabbrica ha forma irregolare e presenta una superficie complessiva di mq 16.012,00 cos' come di seguito suddivisa:

- area coperta da fabbricati vari e tettoie.....	mq	5.481,00
- area esterna (destinata a cortili, parcheggi, viabilità interna e di manovra, area a verde)....	mq	<u>10.531,00</u>
TOTALE	mq	16.012,00

Il lotto confina con la Strada Vicinale dello Spineto ed a seguire in senso orario con altra Ditta; con la strada Provinciale 231 (ex S.S. 98); nonché con

Proprietà "ex Standa" o aventi causa. L'intero lotto è interamente recintato con muratura in blocchi di tufo di altezza pari a circa ml. 2.00 ad esclusione del lato prospiciente la Strada Provinciale che invece è delimitato da un muretto in blocchi di tufo di altezza di circa 1.00 ml, sormontato da una ringhiera metallica verniciata. L'accesso posto lateralmente alla strada provinciale, su di uno slargo in prossimità della strada Vicinale dello Spineto, e' costituito da un cancello in acciaio ad anta unica del tipo scorrevole, dotato di apertura automatizzata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Sul terreno del comprensorio industriale precedentemente descritto attualmente insistono i seguenti corpi di fabbrica:

- A) Capannone a piano terra adibito alle lavorazioni e costituito da tre campate attigue comunicanti tra loro e costituenti un'unica area di lavoro destinata dalla Ditta [REDACTED] [REDACTED] alla produzione di apparecchiature meccaniche di alta precisione per l'industria. Le tre campate, di forma rettangolare, presentano tutti e tre la medesima larghezza pari a ml 20,00 ed altezza pari ad 8,00 ml, mentre differiscono nella lunghezza in quanto n. 2 hanno la dimensione di 70,00 ml ed il terzo ha ml 110,00 di lunghezza. Nel complesso la superficie coperta, destinata alle lavorazioni risulta di mq 5.000,00 complessivi. Ogni campata inoltre è dotata di uno o più carriponte aventi ciascuno la capacità di 10,00 tonnellate; nello specifico i due corpi di fabbrica di lunghezza minore, presentano n. 1 carro ponte ciascuno, mentre il terzo (quello di lunghezza pari a 110,00 ml) è dotato di n. 2 carriponte. Complessivamente il capannone possiede n. 6 accessi di cui N. 3 sul prospetto principale (fronte S.P. 231) , N. 2 sul retrospetto e N. 1 sul

prospetto laterale (vedasi Fascicolo degli Allegati -Allegato A: "Documentazione fotografica": Foto da n. 1 an. 4). Caratteristiche costruttive e finiture interne: per quanto concerne le caratteristiche costruttive, tale capannone è realizzato con struttura portante in cemento armato prefabbricato del tipo a telai costituiti da travi e pilastri su fondazioni puntuali del tipo a plinto. I solai sono del tipo a tegoloni in cemento armato vibrato a doppia falda completi di gronde prefabbricate; la copertura è costituita da lastre ondulate di cemento amianto alternate a quelle traslucide in materiale sintetico per consentire una illuminazione naturale agli ambienti interni. Le murature perimetrali diOMPAGNO sono realizzate in blocchi preconfezionati di calcestruzzo rifiniti all'interno e all'esterno con intonaco a civile e successiva dipintura. L'intera superficie di calpestio è del tipo "pavimento industriale" ovvero costituito da battuto di cemento-quarzo su massetto strutturale in calcestruzzo. Le finestre, del tipo a nastro, sono con struttura in scatolare in lega di alluminio e vetrate fisse del tipo "u-glass". I sei portoni esistenti, di cui si è detto in precedenza inoltre sono del tipo scorrevoli con struttura metallica e finitura a smalto.

Dotazione Impiantistica: - Impianto elettrico di illuminazione e di servizio alle lavorazioni costituito da un quadro elettrico generale ed ulteriori cinque quadri di zona dislocati all'area delle lavorazioni: - Impianto aria compressa costituito da un anello di distribuzione perimetrale al capannone e numerosi utilizzatori in corrispondenza delle diverse attività lavorative che richiedevano tale impianto. Tale impianto dispone di n.2 compressori ubicati all'esterno e n. 4 serbatoi di cui n 1 interno al capannone e n. 3

ubicati all'esterno; - impianto di climatizzazione con n. 2 aerotermini, oggi disattivati, posti sul prospetto del capannone con affaccio sul piazzale , lato S.P.231; Stato di manutenzione: Lo stato di manutenzione complessivo può ritenersi buono; pur infatti sussistendo alcune finiture interne non oggetto di ristrutturazione, esse si presentano ancora integre ed in buono stato di conservazione. Gli impianti interni (soprattutto elettrici) denotato il fatto che su di essi si è intervenuto nel tempo per adeguarli alle normative ed alle esigenze lavorative: il loro stato di manutenzione è buono. L'impianto idrico fognante è coevo alla realizzazione del manufatto: Allo stato dei sopralluoghi, per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, tali impianti appaiono integri e funzionanti.

- B) Fabbricato ubicato internamente al Capannone sopra menzionato, posto in fondo alla prima campata, sul lato nord ovest (sulla sinistra per chi vi acceda entrando dal prospetto principale - piazzale fronte S.P. 231); avente dimensioni in pianta di m 20,00 x 5.50 ed altezza totale di 6.80 m. Tale fabbricato consta di due piani fuori terra: il pianterreno adibito a "Magazzino" e "Servizi Igienici" , ed il primo piano adibito a "Spogliatoio" e "Mensa". Il collegamento fra i due livelli avviene tramite una rampa di scale, con struttura in c.a., collocata all'interno di detto corpo di fabbrica. Ciascun piano sviluppa una superficie lorda di 110,00 mq e presenta una altezza interna utile di 3.00 m. (vedasi Fascicolo degli Allegati -Allegato A: "Documentazione fotografica": Foto da n. 5 a n. 7) Caratteristiche costruttive e finiture interne: per quanto concerne le caratteristiche costruttive, tale fabbricato è realizzato

con struttura portante in muratura ed orizzontamenti (solaio di interpiano e di copertura) del tipo laterocementizio; le tramezzature interne sono in laterizio. Tutte le superfici interne (murature, soffitti, divisori interni) sono rifiniti ad intonaco a civile con successiva dipintura superficiale ad eccezione dei locali ad uso di "servizi igienici" rivestiti in quota parte con piastrelle in ceramica. Tutta la superficie interna degli ambienti è pavimentata con piastrelle di ceramica ad eccezione del locale "Magazzino" e "Servizi Igienici" che invece sono del tipo in gres. Le porte interne sono del tipo ad un anta in lega di alluminio e/o metalliche. La scala interna è rivestita con pedate ed alzate in pietra di Trani. Tutti i servizi igienici sono completi di apparecchi igienico sanitari in vetrochina e di rubinetterie. All'esterno tale fabbricato è rifinito ad intonaco con successiva tinteggiatura esterna; i davanzali, le soglie e gli stipiti di vani finestra e porta sono in Pietra di Trani. Gli infissi esterni infine sono realizzati con scatolari in lega di alluminio e vetro; a piano terra inoltre le finestre sono dotate di una protezione metallica. Dotazione impiantistica: - impianto idrico sanitario alimentato con riserva idrica collegata a pozzo artesiano. La produzione di acqua calda (per i locali "mensa" e "spogliatoio") avviene tramite due Boiler di alimentazione (di capacità pari a 50 l al primo piano e 80 l al piano terra); - impianto fognario collegato al collettore principale e connesso a vasche settiche di trattamento dei liquami; - impianti elettrici interni di alimentazione luci e prese interne di distribuzione; - impianto di climatizzazione (per "spogliatoi" e "Mensa") con aerotermini. Stato di manutenzione: Per tale immobile si è potuto constatare che lo

stato di manutenzione è mediocre: le finiture interne sono coeve alla realizzazione ed il loro stato di conservazione non sempre è buono. Lo stesso dicasi per le dotazioni impiantistiche; ad eccezione dell'impianto di aerotermi, gli impianti risalgono al periodo della loro realizzazione. Un'ultima considerazione va fatta anche in termini di distribuzione funzionale: le esigenze lavorative attuali infatti richiedono spazi d'uso differenti, più moderni ed adeguati all'uso cui sono demandati ad assolvere.

- C) Palazzina Uffici, attigua e comunicante con il predetto capannone, avente forma rettangolare di dimensioni in pianta pari a 20,00 x 10,00 ed altezza fuori terra pari ad 8,00 m. Tale palazzina è suddivisa in due livelli, il piano rialzato ed il primo piano collegati tra loro da un vano scale, in c.a., ubicato in posizione centrale. Ciascun livello presenta quindi una superficie lorda di 200 mq. Il piano rialzato comprende: ingresso- sala di attesa, locale infermeria, n. 7 vani ad uso ufficio, n. 2 vani servizi igienici; nonché disimpegno e corridoio laterale. Il primo piano invece comprende: alloggio custode (di quattro vani ed accessori), avente accesso sulla sinistra per chi vi acceda salendo per la rampa di scale; n. 4 vani (ubicati sulla destra del vano scale) adibiti ad uffici per amministrazione e direzione, dotati di disimpegno e vano servizi. L'accesso alla palazzina uffici avviene esternamente dal piazzale con fronte prospiciente la strada provinciale 231; un secondo collegamento interno, attraverso un corridoio laterale, inoltre mette in comunicazione l'area interna di lavoro del capannone con il piano rialzato di detta palazzina .

(vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato A: "Documentazione

fotografica": Foto da n. 7 al n. 11). Caratteristiche costruttive e finiture interne: per quanto concerne le caratteristiche costruttive, tale fabbricato è realizzato con struttura portante in telai (pilastri e travi) in calcestruzzo armato gettato in opera ed orizzontamenti (solaio di interpiano e di copertura) del tipo laterocementizio; le murature di tompagno sono del tipo a cassetta in blocchi di termolaterizio; le tramezzature interne sono in laterizio, ad eccezione del piano rialzato ove sono presenti anche interpareti di separazione dei vari ambienti con strutture modulari prefabbricate del tipo cieche o finestrate. Il lastrico di copertura è del tipo praticabile ed è dotato di pavimentazione in lastre di pietra di Corsi su sottostante guaina impermeabile di protezione. Tutte le superfici interne (murature, soffitti, divisori interni) sono rifiniti ad intonaco a civile con successiva dipintura superficiale ad eccezione dei locali ad uso di "servizi igienici" rivestiti in quota parte con piastrelle in ceramica. Tutta la pavimentazione interna e in lastre in pietra lucidata, ad eccezione dei vani "servizi igienici" nei quali sono presenti piastrelle di ceramica. Le porte interne sono del tipo ad un'anta in legno tamburato; sono inoltre presenti n. 3 porte di sicurezza (blindate): - di accesso agli uffici direzione; - internamente dal capannone alla palazzina uffici; - di accesso all'alloggio del custode). La scala interna è rivestita con pedate ed alzate in granito. Tutti i servizi igienici sono completi di apparecchi igienico sanitari in vetro china e di rubinetterie. All'esterno tale fabbricato è rifinito ad intonaco con successivo strato di rivestimento protettivo colorato, ad eccezione di una fascia di circa un metro di altezza rivestita con lastre di pietra di

Trani; i davanzali, le soglie e gli stipiti dei vani porta e finestra sono in Pietra di Trani. Gli infissi esterni infine sono realizzati con scatolari in lega di alluminio e vetro; a piano terra inoltre le finestre sono dotate di una protezione metallica. I marciapiedi perimetrali al corpo di fabbrica sono del tipo in battuto di cemento .

Dotazione impiantistica: - impianto idrico sanitario alimentato con riserva idrica ubicata a piano terra. - impianto fognario collegato al collettore principale e connesso a vasche settiche di trattamento dei liquami; - impianti elettrici interni di illuminazione e prese a servizio dei vari ambienti; - impianto televisivo, citofonico e telefonico; - impianto di riscaldamento del tipo autonomo oggi disattivato (in loco sono ancora presenti i con corpi radianti in ghisa nei vari ambienti, mentre la caldaia, un tempo ubicata nel locale impianto termico a piano terra, è stata rimossa; - impianto di climatizzazione con singoli aerotermi a servizio dei vari ambienti (le cui unità esterne sono poste sul retro prospetto e/o in copertura); Stato di manutenzione: Lo stato di manutenzione è buono: Nel corso dei sopralluoghi si è constatato che tale immobile è stato, anche se parzialmente, oggetto di ristrutturazioni interne con variazione di distribuzione interna e parziale sostituzione della dotazione impiantistica per renderla conforme ed adeguata alle diverse esigenze lavorative (impianti elettrici e termici). Solo al primo piano le finiture interne sono quasi tutte coeve alla realizzazione del corpo di fabbrica; esse si presentano integre ed in buono stato di conservazione..

D) Vani tecnici , della superficie complessiva pari a circa 15,00 mq, posti a piano terra ed ubicati tra il capannone e la palazzina uffici

precedentemente descritti. In tale superficie trovano ubicazione: un locale cieco (ex centrale termica), munito di porta di accesso dal piazzale esterno (lato retrospetto della palazzina uffici); locale cieco ad uso deposito munito di corridoio di disimpegno e di collegamento tra l'area adibita alle lavorazioni interne al capannone con la predetta palazzina Uffici.

(vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato A: "Documentazione fotografica": Foto da n. 12 a n. 13). Caratteristiche costruttive e finiture interne : Entrambi tali vani sono stati realizzati con muratura portante e solaio di copertura del tipo in laterocementizio. Le murature all'esterno presentano lo stesso grado di finitura della palazzina uffici, all'interno invece: il locale ex centrale termica ha il pavimento interno in massetto cementizio, le murature interne ad intonaco con successiva dipintura, porta di accesso in metallo verniciato, impianto elettrico di illuminazione interna. Il locale deposito, accessibile dal corridoio interno, presenta le stesse finiture interne della palazzina uffici, ovvero pavimentazione interna in pietra lucidata, murature interne ad intonaco con successiva dipintura interna, porta di accesso in legno tamburato, impianto di illuminazione interno. Stato di manutenzione: Lo stato di manutenzione all'interno e all'esterno risulta buono.

- E) Tettoia aperta di forma rettangolare avente larghezza pari a m. 20,00 e lunghezza, di 10,00 m; Essa ricopre quindi una superficie pari a 200,00 mq ed è realizzata in adiacenza del capannone, in corrispondenza della seconda campata dello stesso. (vedasi

Fascicolo degli Allegati - Allegato A: "Documentazione

Fascicolo degli Allegati - Allegato A: "Documentazione fotografica": Foto n. 14). Caratteristiche costruttive e finiture: per quanto concerne le caratteristiche costruttive, tale tettoia, così come il capannone è stata realizzata con struttura portante in cemento armato prefabbricato del tipo a telai costituiti da travi e pilastri su fondazioni puntuali del tipo a plinto. I solai sono del tipo a tegoloni in cemento armato vibrato a doppia falda completi di gronde prefabbricate. Stato di manutenzione: essa si presenta in discreto stato di manutenzione.

- F) N. 2 Vani tecnici a piano terra ad uso deposito serbatoi, costituiti da un unico corpo di fabbrica, della superficie complessiva di 28,00 mq ed altezza totale di 3,00 m. Tali vani sono ubicati in adiacenza della muratura esterna della prima campata del capannone con affaccio sul piazzale interno (lato piazzale su strada Vicinale dello Spineto). (vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato A: "Documentazione fotografica": Foto n. 15). Caratteristiche costruttive e finiture: per quanto concerne le caratteristiche costruttive, tale vano tecnico è stato realizzato con muratura portante in blocchi di tufo e solaio di copertura del tipo laterocementizio. Le murature all'interno ed esterno risultano rifinite ad intonaco con successiva dipintura. La pavimentazione è in massetto cementizio; l'accesso è assicurato da due porte di accesso del tipo in ferro verniciato. All'interno tale vano dispone di impianto elettrico. Stato di manutenzione: Lo stato di manutenzione è mediocre.

- G) Vani tecnici esterni, tutti a piano terra consistenti in:
(vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato A: "Documentazione

- Vano tecnico della superficie utile di 9,94 mq ad uso di deposito;
- Locale, della superficie di mq 6.50 ad uso dell'impianto di filtraggio dell'olio di elettrotensione;
- locale per alloggio quadri elettrici della superficie di 2.66 mq;
- locale per alloggio cestelli, adiacente al precedente ed avente superficie di 3.82 mq
- N. 3 vani per la raccolta dei rifiuti, per il deposito di materiali vari ed attrezzature aventi rispettivamente superficie utile di mq 3,00; mq 6,60 e mq 3,00.

Tutti i sopraddetti vani sono stati realizzati, in assenza del titolo abitativo; per essi è stata presentata domanda di Sanatoria per illeciti edilizi ai sensi della L. 326/2003, così come meglio descritto nel paragrafo inerente la regolarità amministrativa. Caratteristiche costruttive e finiture interne : I sopraddetti vani sono stati costruiti con muratura portante in blocchetti di tufo con successiva sbruffatura di malta cementizia e/o intonacatura all'esterno; presentano la copertura costituita da pannelli metallici prefabbricati coibentati poggianti su struttura realizzata in profili metallici scatolari. Dotazione impiantistica: Tutti sono dotati di alimentazione elettrica. Stato di manutenzione: Generalmente si è constatato che per tutti i sopraddetti locali lo stato di manutenzione è mediocre.

- H) Area esterna ai fabbricati sopra descritti (*vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato A: "Documentazione fotografica": Foto da n. 18 a n. 22*), completamente recintata sul perimetro adibita a piazzale di manovra, viabilità interna, area per lo stoccaggio dei materiali di lavorazione, parcheggio e in parte ad aiuole a verde.

Dotazione impiantistica: - Impianto di irrigazione delle diverse aiuole a verde, dotato di riserva idrica; - Impianto di trattamento delle acque di prima e seconda pioggia del piazzale, di recente realizzazione, costituito da cunicoli grigliati, condotte e adeguate cisterne interrate di trattamento delle acque pluviali;- Impianto di illuminazione delle diverse aree esterne costituito complessivamente da n. 4 pali illuminatori di sei metri in altezza e n. 2 fari posti sul prospetto del capannone con affaccio lato S.P. 231; - Impianto antincendio costituito da riserva idrica interrata della capacità di 20 mc , n. 1 attacco UNI 75 (per attacco motopompa Vigili del Fuoco) e n. 5 Manichette UNI 45 dislocate in diverse zone a servizio dell'intero complesso. Stato di manutenzione:Lo stato di conservazione in generale è mediocre:- la recinzione è in discreto stato di conservazione (le parti murarie necessitano di alcuni ripristini di intonaci, mentre le cancellate metalliche necessitano di dipintura protettiva), - le zone a verde esistenti necessitano di adeguate opere di manutenzione; allo stato dei sopralluoghi si è constatata una loro incuria successiva alla cessazione della attività produttive ; la pavimentazione stradale è in buono stato di conservazione essendo stata realizzata di recente

D) DATI CATASTALI:

Come si evince dalla visura eseguita presso il N.C.E.U. l'immobile risulta regolarmente censito nel Comune Censuario di Bitonto e riportato al **Foglio n.52; Particella 248; Strada Statale 98 ; Piano T-1; Categoria D/1; Rendita € 40.790,41.** (vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato B: "Documentazione catastale"). Dalla visure dei terreni intestate alla ditta [REDACTED]

catastale"). Dalla visure dei terreni intestate alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] sono emersi i seguenti immobili nel Comune Censuario di Bitonto aventi superficie complessiva di 16012 mq così suddivisi :

- Foglio 52; Particella 458; Uliveto; Classe 1; Sup. 2262 mq ;
- Foglio 52; Particella 459; Uliveto; Classe 2; Sup. 1994 mq;
- Foglio 52; Particella 248; Uliveto; Classe 1; Sup. 9200 mq;
- Foglio 52; Particella 311; Uliveto; Classe 2; Sup. 2556 mq;

Sulla base di ulteriori indagini presso L'U.T.E. del Comune di Bari è emerso un disallineamento tra la situazione planimetrica e quella censuaria; ovvero le sopraddette particelle non sono riportate graficamente nelle planimetrie esistenti all'U.T.E. in quanto esse provengono da un primo frazionamento del 28/12/1976 cui ha fatto seguito una successiva fusione non ancora aggiornata dal punto di vista censuario. Si può affermare che le particelle 458,459,248,311, altro non sono che l'unica particella 248 così come riportato nello stralcio di mappa al foglio 52 del Comune di Bitonto

INTESTAZIONE - TITOLO:

L'immobile risulta intestato a [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1000/1000.

E) INDIVIDUAZIONE DELLA PROVENIENZA

L'immobile oggetto della presente C.T.U. è pervenuto alla Ditta [REDACTED] con atto di compravendita stipulato in data 07/03/1981 a rogito Notaio Vito Carusi in Bari, trascritto il 10/03/1981 al Registro Generale n. 7614 e Registro Particolare n. 6644 (vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato D: "Documentazione rinveniente dalla C.R.R.I. di Bari - Formalità n. 7614/1981" in virtù del quale la [REDACTED] [REDACTED], con sede un [REDACTED] acquistava dal Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED]

██████████ identificato dalla partita 33251, al Foglio 52,
particelle 248,311,458,459.

F) REGOLARITA' AMMINISTRATIVA:

Dalla documentazione messa a disposizione del C.T.U. e ricevuta agli atti e da ulteriori indagini eseguite presso gli Uffici preposti è emerso quanto di seguito dettagliatamente descritto e riportato cronologicamente:

- Licenza di costruzione n. 46 del 07/02/1976 – Tale Licenza fu rilasciata per la realizzazione di un comprensorio industriale comprendente 5 capannoni ed una palazzina uffici (*vedasi documentazione ricevuta agli atti*);
- Concessione Edilizia n. 88 del 26/06/1979 – Tale Concessione veniva rilasciata a seguito di richiesta di variante planimetrica comprendente: a) Esecuzione di accessi; b) Allargamento della sede stradale; c) Costruzione di Cabina Enel; (*vedasi documentazione ricevuta agli atti*);
- Concessione Edilizia n. 218 del 18/07/1981- Tale Concessione veniva rilasciata a seguito di variante comprendente: a) Frazionamento dell'intero comprensorio industriale in due complessi – Complesso denominato "A" e Complesso denominato "B"; b) spostamento accesso e tramezzature della Palazzina Uffici; c) Realizzazione all'interno del Capannone denominato "A" di un corpo di fabbrica a due piani ad uso di magazzino e servizi a piano terra e mensa e spogliatoi al primo piano (*vedasi documentazione agli atti*);
- Certificato di agibilità rilasciata in data 04/08/1981 (*vedasi documentazione ricevuta agli atti*);
- Concessione Edilizia n. 386 del 26/07/1989 – Tale concessione veniva rilasciata a seguito della presentazione di un progetto per la

realizzazione di una copertura di dimensioni in pianta pari a 10,00 x 20,00 posta in adiacenza ed a prosecuzione del secondo corpo di fabbrica costituente l'attuale fabbricato oggetto della presente C.T.U. (vedasi allegati: documentazioni);

- Pratica di condono Edilizio – Protocollo del 31.03.2004- presentata ai sensi della Legge 326/2003 – Tale pratica veniva presentata per regolarizzare: a) Vano tecnico della superficie utile di 9,94 mq ad uso deposito; b) Locale, della superficie di mq 6,50 destinato alloggiamento dell'impianto di filtraggio dell'olio di elettrotensione; c) n. 2 locali per alloggio quadri elettrici e per cestelli della superficie rispettivamente di 2.66 mq e di 3.82 mq; d) N. 3 vani per la raccolta dei rifiuti, per il deposito di materiali vari ed attrezzature aventi rispettivamente superficie utile di mq 3,00; mq 6,60 e mq 3,00. (vedasi documentazione ricevuta agli atti);
- Denuncia Di Inizio Attività – D.I.A. inoltrata in data 06.06.2007 al Comune di Bitonto (prot. N. 242) relativa a: " impianto di smaltimento liquami del tipo Imhoff, impianto di trattamento acque di prima e seconda pioggia" ed ultimata in data 21/ novembre 2007 (vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato C: "Documentazione Edilizia").

Per quanto attiene la destinazione urbanistica, l'area in cui insiste l'insediamento ricade ai sensi della Variante integrativa al P.R.G vigente del Comune di Bitonto, approvata con Decreto della G.R. N. 413 del 04/05/1999 come zona tipizzata "D5" (vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato C: "Documentazione Edilizia").

Per le aree tipizzate "D5" valgono i seguenti parametri e prescrizioni:

- Massimo indice di fabbricabilità territoriale di comparto Ift = 2 mc/mq
- Aree da destinare a servizi pubblici (verde, parcheggi ed altre

marzo 1981 in virtù del quale la [REDACTED] con sede in [REDACTED] acquistava il complesso industriale, in Bitonto (Ba) alla Contrada Spineto, sulla S.S. 98 al Km 77+500 identificato dalla partita 33251, al Foglio 52, particelle 248,311,458,459.

Privilegio

Nota di Privilegio Speciale del 28/02/1986 Registro Generale n. 7100 Registro Particolare n. 8 (vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato D: Formalità n. 7100/1986) a favore di ISTITUTO PER LO SVILUPPO DELL'ITALIA MERIDIONALE - ISVEIMER contro [REDACTED]

[REDACTED] dell'atto per Notaio Vito Carusi di Bari, in data 24 Febbraio 1986, mediante il quale la società [REDACTED] accende un mutuo concessole, con detto atto, dall'ISVEIMER per un importo totale di Lire 600.000.000; pari a Lire 291.000.000 per capitale mutuato e Lire 309.000.000 per interessi di ammortamento e per interessi capitalizzati.

Iscrizioni contro

Nota di Iscrizione di ipoteca volontaria del 12/10/2006 Registro Generale n. 55412 Registro Particolare n. 10766 (vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato D: Formalità n. 55412/2006) a favore della Banca Popolare di Milano S.C.A. R.L. con sede in Milano contro la [REDACTED] in forza del contratto di finanziamento stipulato in data 09/10/2006 dal Notaio Salvatore D'Alesio in Terlizzi (Ba) con il quale la Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. accordava un finanziamento di Euro 1.200.000,00 (euro un milione duecentomila virgola zerozero) al tasso di interesse pari al 5,05 % annuo, gravante sugli immobili siti in Bitonto (Ba)- s.s. 98, riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 52 particella 248.

Nota di Iscrizione di ipoteca giudiziale del 09/07/2009 Registro Generale n. 0690 Registro particolare n. 6008 (vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato D:

- Aree da destinare a servizi pubblici (verde, parcheggi ed altre attrezzature) pari al 10% dell'area territoriale di intervento;
- Massimo rapporto di copertura fuori terra = 50% dell'area fondiaria;
- Massimo rapporto di copertura entro terra= 50% dell'area fondiaria;
- Massima altezza di fabbricazione fuori terra = 1,00 ml;
- Minima distanza dai confini entro e fuori terra = 6,00 ml
- Minima distanza della recinzione su strada D2= 10,00 ml
- Superfici ammezzate consentite pari ad 1/3 della sup. coperta esistente

Allo stato attuale, alla luce dei vigenti parametri urbanistici, non possono essere più realizzati ulteriori costruzioni e/o ampliamenti ai corpi di fabbrica esistenti. La sola possibilità consentita è quella di incrementare la superficie utile interna dei fabbricati stessi realizzando ammezzati i quali non potranno superare il valore di 1/3 della superficie coperta esistente.

G) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dall'esame della documentazione acquisita dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari richiesta a nome della Ditta [REDACTED] per il periodo compreso dal 01/01/1979 al 27/10/2009 (vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato D: "Documentazione rinveniente dalla C.R.R.I. di Bari"), è stato possibile accertare, relativamente agli immobili oggetto di stima, le seguenti formalità concernenti trascrizioni a favore, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizioni a favore

Nota di Trascrizione del 10/03/1981 n. 7614 a favore di [REDACTED]

con sede in [REDACTED] contro il Sig.

[REDACTED] (vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato D: "Documentazione rinveniente dalla C.R.R.I. di Bari -

Formalità n. 30690/2009) a favore della Banca Carime S.P.A. con sede in Cosenza contro la [REDACTED] in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Bari in data 18/06/2009 Numero Repertorio 6658/2009.

Nota di Iscrizione del 08/09/2009 Registro Generale n. 40000 Registro particolare n. 26971 (vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato D: Formalità n. 40000/2009) a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di [REDACTED] contro la [REDACTED] di Atto Giudiziario del Tribunale di Bari in data 01/06/2009 Numero Repertorio 75/2009 per sentenza dichiarativa di fallimento.

H) CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili, si fonda sul principio della comparazione tra beni simili per il reperimento di un corretto valore di riferimento. Tale procedimento definito, sintetico comparativo è basato sull'assunto che, in uno stesso ambito territoriale, beni aventi caratteristiche simili avranno il medesimo prezzo. Tale affermazione trova pratica applicazione nel reperimento di un campione di beni che siano ubicati tutti nella medesima area topografica, omogenea per caratteristiche di mercato e che abbiano comune tipologia, vetustà, stato di manutenzione, etc, differendo unicamente nel parametro tecnico costituito dalla superficie, quale unico fattore differenziale.

Preliminarmente si sono assunte informazioni desunte dall'archivio dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, acquisendo la conoscenza dei prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni, per immobili ritenuti simili a quelli in esame. Tale quantificazione è risultata anche compatibile con quanto emerso a seguito di indagine effettuato dal sottoscritto relativamente all'andamento del mercato immobiliare.

I) VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione degli immobili si è tenuto conto oltre a quanto ampiamente detto e descritto nelle precedenti pagine anche di quanto indicato nelle considerazioni, di seguito riportate, scaturite sia a seguito dell'effettivo stato dei luoghi (costatato nel corso dei sopralluoghi effettuati) che dalle diverse indagini esperite (presso Enti ed Uffici) per l'espletamento dell'incarico:

- la zona in cui sorge il complesso industriale oggetto di stima, attualmente vanta diversi insediamenti commerciali; nello specifico fra gli elementi che influiscono nella valutazione vi è la posizione (in fregio alla S.P.231) ovvero su viabilità extra urbana, ben visibile e di facile raggiungimento in quanto ubicata a poca distanza sia dal Capoluogo che dal Comune di Bitonto;
- per la valutazione inoltre non si è potuto tenere conto del fatto che il comprensorio su cui sorge l'immobile è caratterizzato da insediamenti commerciali, alcuni presenti da diversi anni ed altri più recenti, nonché da un buon grado di disponibilità di servizi, accresciuta anche dal potenziamento ed adeguamento dei collegamenti stradali avvenuto negli anni. Altrettanto però non può dirsi per quanto riguarda il grado di urbanizzazione del comprensorio di cui fa parte l'immobile: la zona su cui insiste l'immobile infatti non è ancora servita da rete idrica e fognaria pubblica;
- il mercato immobiliare, in zona, attualmente registra un andamento contenuto a seguito del particolare periodo di recessione cui versa sia l'intero sistema economico nazionale che il comprensorio industriale di cui fa parte l'immobile;
- L'immobile per estensione e caratteristiche del lotto e dei fabbricati ivi sussistenti presenta un notevole grado di flessibilità : esso potrebbe

essere utilizzato allo stato attuale per svolgervi altre destinazioni d'uso compatibili, quanto anche sarebbe suscettibile di frazionamento. Infatti la possibilità di divisione in più lotti risulterebbe possibile dal punto di vista tecnico;

- Trattasi di un complesso industriale avente circa trenta anni (la realizzazione risale al 1980-1981), costruito con tecniche tradizionali di buona fattura ma avente un discreto stato di conservazione. Esso necessita sia di adeguamenti impiantistici, nonché di riorganizzazione funzionale e sostituzione di alcune finiture interne per rendere i diversi spazi lavorativi conformi alle vigenti norme ed a più moderne esigenze lavorative. Una ultima considerazione, anche se non per questo di secondaria importanza va fatta per la copertura del capannone in lastre di cemento amianto. Tali rivestimenti infatti, a causa dell'alta pericolosità del materiale costitutivo (connessa alla possibilità di rilascio di fibre di amianto nell'ambiente, in caso di rottura e/o deterioramento delle lastre), necessitano di un monitoraggio continuo per accertarne l'integrità e il loro stato di conservazione. Considerata la vetustà delle lastre di copertura, si ritiene che prima o poi, si dovrà necessariamente ricorrere alla messa in sicurezza delle coperture procedendo al loro "incapsulamento" o alla totale sostituzione delle stesse. In entrambe i casi, anche se in misura differente, tali lavorazioni comporteranno un capitolo di spesa cospicuo, in considerazione anche della quantità della superficie di estensione esistente.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima, della destinazione d'uso, delle condizioni generali di manutenzione, nonché del corrente mercato di commercializzazione per immobili siti in zona si stima il valore attuale di mercato così come segue:

A) Capannone

.....Mq 5.000,00 x €/mq 380,00 = € 1.900.000,00

B) Fabbricato Interno al capannone (piano terra e primo piano)

.....Mq 220,00 x €/mq 300,00 = € 66.000,00

C) Palazzina uffici (piano terra e primo piano)

.....Mq 400,00 x €/mq 600,00 = € 240.000,00

D) Vani tecnici (ubicati tra il capannone e la palazzina Uffici)

.....Mq 15,00 x €/mq 450,00 = € 6.750,00

E) Tettoia aperta (in adiacenza del retro prospetto del capannone)

.....Mq 200,00 x €/mq 120,00 = € 24.000,00

F) Vano Tecnico (in adiacenza del prospetto laterale del capannone)

.....Mq 28,00 x €/mq 350,00 = € 9.800,00

G) Vani Tecnici (oggetto di condono edilizio)

.....Mq 38,00 x €/mq 300,00 = € 11.400,00

H) Area Esterna (superficie scoperta)

.....Mq 10.531,00 x €/mq 30,00 = € 315.930,00

TOTALE € 2.573.880,00

**IL VALORE DI STIMA DELL' INSEDIAMENTO PRODUTTIVO E' QUINDI
ATTENDIBILMENTE PARI A € 2.573.880,00 =====**

(diconsi Euro duemilionicinquecentosettantatremilaottocentottanta/00=====

L) CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., ritiene che i valori come sopra determinati sono adeguatamente prossimi alle ordinarie ed attuali aspettative di mercato.

Per quanto attiene l'esito delle operazioni peritali eseguiti preliminarmente rispetto alla determinazione del valore di stima, si può riassumere quanto segue:

- Gli immobili risultano legittimamente intestati, all'uopo, si è proceduto alla ricostruzione analitica delle transazioni avvenute antecedentemente

all'acquisizione della proprietà da parte della Ditta [REDACTED]

- Sono state riportate cronologicamente, le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, gravanti sugli immobili, dalla data di acquisizione della proprietà da parte della Ditta [REDACTED]

[REDACTED] alla data di verifica.

- A completamento della documentazione catastale, costituita dalle visure attuali, si è provveduto ad allegare alla presente relazione, gli estratti di mappa e le visure storiche dove si è riscontrato, relativamente all'immobile, la mancanza di "allineamento" tra la situazione planimetrica e quella censuaria agli atti. La planimetria catastale inoltre non è aggiornata all'effettivo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi.
- Dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto al fine di accertare la sussistenza di vincoli imposti dalla legge urbanistica e la regolarità amministrativa della documentazione non esibita agli atti, si è potuto riscontrare che a tutt'oggi per l'edificazione degli immobili oggetto di stima sono state regolarmente rilasciate, licenze, concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio attività. Si sottolinea comunque quanto segue:

- Il certificato Di Prevenzione Incendi risulta Scaduto in data aprile 2009 e non più rinnovato (*vedasi Fascicolo degli Allegati - Allegato C: "Documentazione Edilizia"*);

- L'istruttoria relativa all'istanza di condono per illeciti edilizi, ai sensi della Legge 326/2003, presentata in data 31.03.2003 attualmente non risulta definita in quanto il Comune di Bitonto, a riguardo, non ha ancora rilasciato la relativa Concessione in Sanatoria.

rilasciato la relativa Concessione in Sanatoria.

- Il valore attribuito al comprensorio industriale in Ditta [redacted]

[redacted] e
pari a € € 2.573.880,00 =====

(diconsi Euro duemilionicinquecentosettantatremilaottocentottanta/00 ===

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver esaurivamente risposto al quesito posto dal G.I. in ordine agli immobili oggetto di trattazione, ringrazia per la fiducia riposta e si dichiara disponibile per ogni eventuale approfondimento e/o chiarimento si ritenga necessario.

La presente relazione consta di n. 24 pagine, ad esclusione degli allegati costituiti da: verbali, documentazione ipo-catastale, integrazione alla documentazione amministrativa ed urbanistica; planimetria e fotografie.

Bari, novembre 2009

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Vincenzo Viti)

Allegati alla presente C.T.U.:

- Verbali di sopralluogo
- Lettera di Trasmissione di documenti agli atti messa a disposizione della C.T.U. da parte del curatore fallimentare;
- Fascicolo degli allegati



ASTE
GIUDIZIARIE.IT