

Perizia del C.T.U. Ing. Di Paola Fabio, nella procedura 30/2014



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa..... | 4 |
| Lotto 1..... | 5 |
| Descrizione..... | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Confini..... | 7 |
| Consistenza..... | 7 |
| Dati Catastali..... | 8 |
| Precisazioni..... | 9 |
| Condizioni..... | 10 |
| Parti Comuni..... | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 11 |
| Stato di occupazione..... | 12 |
| Provenienze Ventennali..... | 13 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 13 |
| Normativa urbanistica..... | 15 |
| Regolarità edilizia..... | 16 |
| Lotto 2..... | 19 |
| Descrizione..... | 20 |
| Titolarità..... | 20 |
| Confini..... | 22 |
| Consistenza..... | 22 |
| Dati Catastali..... | 23 |
| Precisazioni..... | 25 |
| Condizioni..... | 25 |
| Parti Comuni..... | 26 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 26 |
| Stato di occupazione..... | 29 |
| Provenienze Ventennali..... | 29 |
| Normativa urbanistica..... | 30 |
| Regolarità edilizia..... | 31 |
| Stima / Formazione lotti..... | 36 |
| Lotto 1 | 36 |
| Lotto 2 | 38 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 39 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 41 |

| | |
|--|----|
| Lotto 1 | 41 |
| Lotto 2 | 42 |
| Schema riassuntivo per la pubblicità Procedura 30/2014 | 44 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 469.756,75 | 44 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 638.469,00 | 44 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 46 |
| Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Bari (BA) - Via Melisurgo, 5 | 46 |



INCARICO

In data 14/09/2014, il sottoscritto Ing. Di Paola Fabio, con studio in Via Putignani, 271 - 70122 - Bari (BA), email ing.fabiodipaola@gmail.com, PEC fabio.dipaola8164@pec.ordingbari.it, Tel. 080 52 18 097, Fax 080 52 18 097, veniva nominato C.T.U. dal Giudice Dott. Angarano Rosanna presso il Tribunale di Bari.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Bari (BA) - Via Melisurgo, 5 (Coord. Geografiche: 41.105251, 16.804357)
- **Bene N° 2** - OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Bari (BA) - Via Melisurgo, 5



DESCRIZIONE

Fabbricato industriale composto da capannone ad uso deposito suddiviso in due ampi locali con area esterna scoperta pertinenziale sito nella zona industriale del Comune di Bari e ricadente in territorio di competenza del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari con accesso dalla Via Melisurgo civ. 5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg.21 p.la 234 sub.4.

Il capannone è porzione di più ampio complesso industriale, costituito nell'insieme da 2 capannoni contigui ognuno suddiviso in due ampi locali e da una palazzina ad uso uffici, abitazione del custode e deposito, oltre relativa area esterna scoperta pertinenziale all'interno della quale insistono dei locali accessori e tettoie. La superficie totale dell'area su cui insiste l'unità immobiliare fg.21 p.la 234 sub.4, comprensiva dei corpi di fabbrica innanzi descritti, del piazzale circostante e delle aree esterne destinate a verde, parcheggio e spazio di manovra è pari a complessivi 2.590 mq. circa.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il Sottoscritto CTU, accettato l'incarico, concordava con il Commissario Giudiziale, avv. Luigi Pansini, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22/12/2014.

Al primo accesso del 22/12 alle ore 16.00, presso il complesso industriale in Bari alla Via Melisburgo civ. 5, ho iniziato la ricognizione delle unità immobiliari oggetto di stima. Sul posto sono convenuti oltre al Sottoscritto, l'avv. Luigi Pansini, la XXX, quale amministratore delegato della società XXX.

Il commissario Giudiziale avv. Pansini, si è reso disponibile a fornire copia delle relazioni tecniche a firma del XXX e relative al compendio oggetto di stima così come la XXX ha dato disponibilità a fornire documentazione in suo possesso e relativa al medesimo compendio.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici di rito [Cfr. Allegato "A" - Documentazione Fotografica].

Al secondo ed ultimo accesso del 17/02/2015, alle ore 09.30, ho ripreso le operazioni peritali sempre presso i luoghi oggetto di concordato. sul posto erano presenti oltre al Sottoscritto CTU, il geom. , , , quale collaboratore del CTU e la dott.ssa XXX, ai fini dell'accesso. In tale occasione sono stato effettuati i rilievi fotografici e metrici di rito.

La dott.ssa XXX ha provveduto a fornire in copia, rinnovo del certificato prevenzione incendi, atto di acquisto del capannone, permesso in sanatoria 415/2004 e dichiarazione di conformità impianti a firma della Ditta XXX datata 30 dicembre 2008. Alle ore 12.30 venivano quindi chiuse le operazioni.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'istanza di ammissione a concordato preventivo, appartiene ai seguenti debitori:



- XXX (Proprietà 1/1)
Partita IVA: XXX
Via XXX XXX



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

- XXX (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare oggetto di concordato preventivo, alla data odierna, si appartiene alla società XXX con sede in XXX, per averlo acquistato con atto di compravendita, a rogito del notaio Paolo Di Marcantonio, Notaio in Bari, del 03 ottobre 2002, rep. 114657 racc. 33061, trascritto a Bari il 16 ottobre 2002 ai nn. 31855/44483 e registrato a Bari1 il 16 ottobre 2002 [Cfr. Allegato C - Atto di provenienza].

In Catasto Fabbricati: Già in Ditta XXX con sede in XXX p. iva XXX.

CONFINI

il Capannone industriale confina con Via E. Melisurgo, proprietà del Consorzio ASI [cui al foglio 21 p.lla 235], con altre unità immobiliari cui al fg.21 p.lla 234 sub.3 del N.C.E.U. e fg.21 p.lla 344 del C.T., salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Capannone | 921,00 mq | 951,00 mq | 1,00 | 951,00 mq | 6,85 m | 0 |
| Area esterna scoperta ad uso area di manovra, parc | 1640,00 mq | 1640,00 mq | 0,05 | 82,00 mq | 0,00 m | 0 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1033,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 % | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1033,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Composizione interna

Premessa: L'immobile fa parte di un più ampio complesso industriale edificato nel territorio di competenza del Consorzio ASI del Comune di Bari intorno alla fine degli anni '60. Il complesso industriale è utilizzato nella sua unità dalla ditta XXX per la commercializzazione di prodotti per termoidraulica (raccordi, valvole a sfera e rubinetteria sanitaria, flange e raccordi in acciaio, tubi e raccordi multistrato, ecc.).

La porzione del complesso industriale oggetto della presente relazione cui al fg. 21 p.la 234 sub.4, costituita da un capannone suddiviso in due ampi locali, ha accesso dalla Via Emanuele Melisurgo n. 5, attraversando il cancello in ferro scorrevole elettrico e passando attraverso l'area esterna prospiciente

il portone d'ingresso. L'area esterna antistante i capannoni su cui aprono i portoni d'accesso agli stessi locali è quasi totalmente asfaltata ed è adibita a parcheggio e zona di manovra. Parte dell'area di pertinenza si estende anche sul retro dei capannoni e lateralmente ad essi.

La proprietà è delimitata lungo tutto il perimetro da muretto in calcestruzzo e cancellata in ferro di colore verde, ad eccezione del confine l'unità sub.3 dove non è presente alcuna delimitazione fisica di confine. All'interno dell'area pertinenziale sul lato Nord-Est, tra fabbricato e muretto di confine, è stata posta una rete metallica di divisione interna. La superficie utile complessiva dell'area esterna scoperta pertinenziale comprensiva anche delle aree di proprietà esterne alla cancellata (come rilevate dalla consistenza catastale), è di circa 1.640 mq.

Dai due portoni d'ingresso ad ante a battente, di larghezza pari a circa 4,00 ml., si accede all'interno dei due capannoni anche se, allo stato attuale, per comodità logistiche, viene utilizzato l'ingresso che apre sull'attiguo capannone cui alla p.lla 234 sub.3.

All'interno del primo capannone posto sulla sinistra di chi entra è presente un vano ad uso ufficio/sala controllo della superficie complessiva pari a circa mq. 10.

Altezza interna utile

I capannoni presentano altezza interna uguale e pari a 6,90 mt. e 7,50 mt. circa nel punto minimo e massimo, rispettivamente, della copertura a tegoli in c.a. prefabbricato (misurata in corrispondenza dei pilastri interni di divisione dei locali del capannone).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 21 | 234 | 4 | 2 | D8 | | | | 6713,94 | T | | |

Corrispondenza catastale

Identificazione Catastale: al Catasto Fabbricati del Comune di Bari:

- foglio 21, particella 234, sub. 4, VIA EMANUELE MELISURGO piano: T, categoria D/8, rendita catastale € 6.713,94. In Ditta: XXX con sede in XXX, p.iva XXX (Proprietà per 1/1).

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo e la relativa planimetria catastale si evincono le seguenti difformità tra quanto rilevato al sopralluogo e quanto rappresentato in planimetria catastale [Cfr. Allegati - Documentazione catastale e Elaborati grafici - Stato dei luoghi]. In particolare:

relativamente all'unità sub. 4:

- errata indicazione dell'altezza interna del capannone nonché delle errate indicazioni delle posizionature delle aperture e finestrate ovvero indicazione di aperture e finestrate inesistenti;

- all'interno di uno dei locali del capannone è stato realizzato un vano ad uso ufficio;

- l'unità risulta, di fatto, fusa mediante apertura interna con l'attiguo capannone cui al fg. 21 p.la 234 sub.3. Inoltre non risultano essere stati realizzati i muri di divisione come rappresentati nell'attuale planimetria catastale dell'unità immobiliare.

relativamente al mappale 234:

- si è evinto il non allineamento della consistenza del mappale; in particolare la consistenza misurata sull'estratto di mappa pari a circa 4.763 mq e quella indicata sulla relativa visura catastale al Catasto Terreni pari a 4.848 mq. differiscono di circa 85 mq. Tale differenza si ritrova, a conferma, in egual misura anche relativamente all'unità mappale 235 del fg. 21 rappresentato da un piccolo appezzamento di suolo posto tra il capannone e la sede stradale, attualmente di proprietà del Consorzio ASI le cui misure sono di 179 mq e 264 mq, rispettivamente rilevate dalla consistenza catastale riportata in visura e dall'estratto di mappa. Sulla base della titolarità iniziale [Cfr. Allegato C - Atti di provenienza] cui all'atto di cessione di suolo a scopo industriale del 17/06/1969, si rileva che la consistenza ceduta dal Consorzio ASI alla sig.ra XXX era pari a 4.864 mq., corrispondente effettivamente all'attuale somma delle unità immobiliari cui ai mappali 234 e 344 del fg. 21.

NOTA BENE: In base quanto rilevato si ritiene pertanto necessario l'aggiornamento della planimetria catastale oltre l'allineamento di mappa.

COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Prima della chiusura della pratica amministrativa cui si rimanda al paragrafo relativo alla regolarità urbanistica, dovrà essere presentata presso gli Uffici del Catasto di Bari richiesta di allineamento mappa con procedura Pregeo oltre ad aggiornamento delle planimetrie catastali con procedura Docfa conformemente allo stato attuale dei luoghi; tanto per rendere conforme la rappresentazione dello stato dei luoghi attuale rispetto alle planimetrie catastali esistenti ad oggi [cfr. Allegato - Documentazione catastale].

| | |
|--|------------|
| - Competenze professionali pratica Docfa comprensive di oneri, iva e cassa: | € 600,00 |
| - Competenze professionali pratica Pregeo comprensive di oneri, iva e cassa: | € 900,00 |
| Totale Competenze professionali comprensive di iva e cassa, oneri e diritti catastali: | € 1.500,00 |

NOTA BENE: Essendo i costi relativi alla pratica catastale con procedura Pregeo, di competenza di tutte le unità immobiliari del complesso industriale si è considerata, ai fini dell'attribuzione dei relativi costi, un'incidenza degli stessi pari al 50% del costo totale.

PRECISAZIONI

L'immobile fa parte di un complesso industriale edificato nel territorio di competenza del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Comune di Bari intorno alla fine degli anni '60. Il complesso industriale è utilizzato nella sua unità dalla ditta XXX per la commercializzazione di prodotti per termoidraulica (raccordi, valvole a sfera e rubinetteria sanitaria, flange e raccordi in acciaio, tubi e raccordi multistrato, ecc.). La porzione del complesso edilizio oggetto della presente relazione, cui al fg.21 p.la 234 sub.4, è stata acquistata dalla XXX nel 2002 (mentre la restante parte del capannone industriale, nonché la palazzina uffici ad essa contigua, è stata acquistata nel 2008 con atto di compravendita del dott. Paolo Di Marcantonio, Notaio in Bari dalla XXX, con sede in XXX, alla Via XXX (codice fiscale XXX), allo scopo di

concederla in locazione finanziaria alla ditta XXX mediante contratto di locazione finanziaria immobiliare (leasing finanziario).

Allo stato attuale tutto il compendio industriale, catastalmente distinto al fg.21 p.la 234 subb. 3, 4 e 5, risulta di fatto fuso in un'unica consistenza sia sotto l'aspetto materiale che funzionale legato allo svolgimento dell'attività aziendale.

CONDIZIONI

Nel suo insieme il fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione necessitando in alcune zone della pavimentazione, alle tamponature e alcuni punti delle facciate esterne interventi di manutenzione straordinaria [Cfr. Allegato A - Documentazione Fotografica].

Il capannone industriale è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria con ammodernamento e adeguamento degli impianti alle normative vigenti effettuati in forza del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 415/04 del 20 novembre 2006 che prevedevano:

- realizzazione di un vano interno al capannone, delle dimensioni di circa 12,00 mq, con murature perimetrali in laterizi strutturali e relativo solaio di copertura a travetti prefabbricati e laterizi;
- svellimento e ripristino delle coperture, mediante posa in opera di nuovi cupolini in materiale plastico (policarbonato) e risanamento dell'impermeabilizzazione dell'intera copertura;
- rimozione della pavimentazione esistente, realizzazione di nuovo massetto e posa in opera di pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale;

ripristino di parti strutturali, travi e pilastri, fortemente degradati;

- sostituzione di infissi;
- risanamento delle pareti interne ed esterne mediante rimozione e ripristino dello strato di intonaco con successiva tinteggiatura;
- ripristino della funzionalità dei portoni esterni e successiva tinteggiatura;
- rifacimento dell'impianto elettrico a servizio del capannone e posa in opera di impianto di illuminazione con plafoniere.

PARTI COMUNI

Come già indicato nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica ai fini dell'alienazione delle unità immobiliari è necessario operare il frazionamento delle stesse unità immobiliari costituenti, nell'insieme, il fabbricato industriale oggetto della presente relazione. In particolare il frazionamento individuerà le unità immobiliari descritte nella presente relazione come "lotto 1" e "lotto 2", che dovranno essere rese indipendenti mediante l'esecuzione di interventi edili con realizzazione di opere murarie e interventi di frazionamento degli impianti elettrici, ove attualmente comuni.

Resterà invece parte comune ai due lotti, da menzionare in atto, trattandosi di complesso industriale la cui attività era unica, l'impianto antincendio costituito nel complesso da 6 idranti UNI 45, attacco autopompa UNI 70 dei V.V.F., riserva idrica di mc. 30, gruppo di spinta con elettropompa di mandata con portata di 480 lt/min e H di 30 m.c.a., elettropompa di mantenimento con portata di 80 lt/min e H di 30 m.c.a.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia e Ubicazione

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da opificio industriale suddiviso in due capannoni e fa parte di un più ampio complesso industriale edificato nel territorio di competenza del Consorzio ASI del Comune di Bari.

La porzione del complesso industriale oggetto della presente relazione cui al fg. 21 plla 234 sub.4, costituita da un capannone suddiviso in due ampi locali, ha accesso dalla Via Emanuele Melisurgo n. 5, attraversando il cancello in ferro scorrevole elettrico e passando attraverso l'area esterna prospiciente il portone d'ingresso. L'area esterna antistante i capannoni su cui aprono i portoni d'accesso agli stessi locali è quasi totalmente asfaltata ed è adibita a parcheggio e zona di manovra. Parte dell'area di pertinenza si estende anche sul retro dei capannoni e lateralmente ad essi.

La proprietà è delimitata lungo tutto il perimetro da muretto in calcestruzzo e cancellata in ferro di colore verde, ad eccezione del confine l'unità sub.3 dove non è presente alcuna delimitazione fisica di confine.

Dai due portoni d'ingresso ad ante a battente, di larghezza pari a circa 4,00 ml., si accede all'interno dei due locali del capannone anche se, allo stato attuale, per comodità logistiche, viene utilizzato l'ingresso che apre sull'attiguo capannone cui alla p.lla 234 sub.3.

All'interno del primo dei due capannoni posto sulla sinistra di chi entra è presente un vano ad uso ufficio/sala controllo della superficie interna complessiva pari a circa mq. 10.

Altezza interna utile

Il capannone presenta altezza interna uguale e pari a 6,90 mt. e 7,50 mt. circa nel punto minimo e massimo, rispettivamente della copertura a tegoli in c.a. prefabbricato.

Il vano ad uso ufficio/sala controllo presenta altezza media interna pari a mt. 2,80 circa.

Caratteristiche del capannone

L'intero compendio industriale di cui le unità oggetto di stima sono parte è composto da due capannoni e palazzina uffici è stato realizzato intorno alla fine degli anni '60 con Licenza di costruzione n.17 anno 69 del 04/02/1969 e successive varianti, ed è costituito da un unico livello fuori terra relativamente al capannone e tre livelli fuori terra ed uno interrato relativamente alla palazzina uffici.

Il complesso industriale è utilizzato nella sua unità dalla ditta x x x. per la commercializzazione di prodotti per termoidraulica (raccordi, valvole a sfera e rubinetteria sanitaria, flange e raccordi in acciaio, tubi e raccordi multistrato, ecc.).

La struttura portante è del tipo misto, realizzata in c.a. e c.a. prefabbricato, copertura in materiale cementizio prefabbricato e cupolini in materiale plastico e tamponature e divisori interni in muratura.

Il vano ad uso ufficio/sala controllo è realizzato in muratura portante in laterizi con solaio di copertura in travetti prefabbricato in c.a. e laterizi.

Il fabbricato esternamente presenta finitura con intonaco con finitura al quarzo.

Nel suo insieme il fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione necessitando in alcuni zone della pavimentazione, alle tamponature e alcuni punti delle facciate esterne interventi di manutenzione straordinaria.

Esposizione L'immobile ha facciata principale con le relativi accessi esposta a SUE-EST, facciata laterale e retrostante con le relative aperture esposte a NORD-EST e NORD-OVEST.

Rifiniture

In generale le finiture, di tipo industriale, in considerazione dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario.

La pavimentazione all'interno del capannone è realizzata a getto cementizio levigato con mezzi meccanici e si presenta in generale in buone condizioni salvo alcuni punti che necessitano di interventi di manutenzione.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con idropittura, comprese quelle del vano guardiola.

L'illuminazione, è assicurata da lucernari in policarbonato posti a copertura del capannone e da ampie finestre presenti di fronte e sul retro dell'ingresso al fabbricato. Ciascun locale, inoltre, dispone anche di finestre con apertura a battente ad altezza uomo, di dimensioni di cm 200 x 90 (L x H).

Il vano ufficio dispone di infissi in alluminio e vetro, pavimentazione in ceramica ed è dotato di impianto di condizionamento dell'aria.

Impianti il fabbricato è dotato dei seguenti impianti:

- impianto di illuminazione ed elettrico in parte con cavi sottotraccia e in parte con canaline esterne- tensione 220V;
- impianto allarme;
- impianto di condizionamento con n.1 climatizzatore split;
- impianto antincendio.

NOTA BENE: Anche se i lavori di realizzazione del fabbricato sono stati effettuati nel 2000-2004, avendo fornito la Società, documentazione tecnica parziale relativa alla conformità del solo impianto elettrico e relativa a intervento di ampliamento [Crf. Allegato I - Dichiarazione di conformità dell'impianto in data 24/03/2004], si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come sopra meglio riportati.

Attualmente opificio industriale di cui l'immobile in oggetto è parte, dispone di tutti i dispositivi di estinzione incendi, fissi e portatili (impianto antincendio costituito da 6 idranti UNI 45, attacco autopompa UNI 70 dei V.V.F., riserva idrica di mc. 30, gruppo di spinta con elettropompa di mandata con portata di 480 lt/min e H di 30 m.c.a., elettropompa di mantenimento con portata di 80 lt/min e H di 30 m.c.a., estintori a polvere da kg 6 cad. di classe 34 A - 223 B-C) necessari al rilascio del Certificato Prevenzione Incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari rilasciato alla "XXX" e alla XXX nel febbraio 2006, rinnovato giusta Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (ai sensi dell'art.5 del DPR 01/08/2011 n. 151) presentata al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari in data 08/07/2013 con prot. n.15112 dalla sig.ra XXX, quale legale rappresentante della società XXX [Crf. Allegato L - Attestazione di rinnovo conformità antincendio].

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società X X X. essendo peraltro il fabbricato, nel suo complesso, strumentale all'esercizio e alla prosecuzione dell'attività aziendale della stessa società.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------------------------|---|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/06/1969 al 03/10/2002 | xxx, nata a xxx il XXX, C.F. xxxx , proprietaria per la quota di 1/1. | Atto di cessione di suolo a scopo industriale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Vito d'Ambrosio | 17/06/1969 | 42840 | 7911 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trani | 02/07/1969 | 29009 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Ufficio del registro di Bari | 01/07/1969 | 5102 | 92 | | |
| Dal 03/10/2002 al 15/06/2015 | xxx con sede in xxx , p.iva xxx proprietaria per 1/1 | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Paolo Di Marcantonio | 03/10/2002 | 114657 | 33061 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio provinciale di Bari | 16/10/2002 | 44483 | 31855 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Ufficio del registro di Bari1 | 22/10/2002 | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di istanza di ammissione a concordato preventivo:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del decreto di ammissione a concordato preventivo;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari aggiornate al 13/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Bari il 18/07/2002
Reg. gen. 31235 - Reg. part. 6016
Quota: 1/1
Importo: € 1.140.000,00
A favore di XXX
Contro XXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 570.000,00
Note: Iscrizione n. 31235/6016 del 18 luglio 2002 a favore di XXX con sede in XXX e domicilio ipotecario in XXX, alla Via XXX (Codice fiscale XXX), contro XXX, nata a XXX il XXX (Codice fiscale XXX), e XXX (Codice fiscale XXX), quale debitore non datore di ipoteca, dell'Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo del complesso industriale sito in XXX, alla Via XXX, individuato al Catasto con il foglio 21, particella 234, sub 2, 3, 4; con annotazione n. 34256/4946 del 07/04/2008 a favore di XXX (Codice fiscale XXX), contro XXX (Codice fiscale XXX), per restrizione di beni con cui veniva cancellata l'ipoteca relativamente agli immobili individuati al Catasto con il foglio 21, particella 234, sub 2, 3.
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D .P .R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Bari il 07/11/2012
Reg. gen. 41946 - Reg. part. 5063
Quota: 1/1
Importo: € 113.858,74
A favore di XXX
Contro XXX.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 56.929,37
Note: Iscrizione dell'Ipoteca Legale derivante da ruolo (art. 77 del D .P .R. n. 602 del 1973) del capannone industriale individuato al Catasto con il foglio 21, particella 234, sub 4.
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Bari il 01/02/2013
Reg. gen. 3947 - Reg. part. 408
Quota: 1/1
Importo: € 1.230.048,60
A favore di XXX
Contro XXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 615.024,30
Note: Iscrizione dell'Ipoteca Legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del capannone industriale individuato al Catasto con il foglio 21, particella 234, sub 4.

Trascrizioni

- **Atto giudiziario. Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Bari il 04/08/2014
Reg. gen. 27036 - Reg. part. 20637
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO "XXX"

Contro XXX
Formalità a carico della procedura

La verifica delle trascrizioni ipocatastali nel ventennio è stata eseguita con riferimento alla documentazione ipocatastale di merito prodotta dal dott. XXX nella relazione di consulenza tecnica stragiudiziale nonché sulla base della integrazione alla stessa fornita dal Commissario Giudiziale avv. Luigi Pansini oltre alla relativa nota prodotta dal sottoscritto CTU. Tale documentazione è stata riprodotta in copia ed è stata allegata alla presente relazione [Cfr. Allegato F - Documentazione ipocatastale]. La stessa fa riferimento all'unità immobiliare cui al fg. 21 mappale 234 sub. 4.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli interventi in zona ASI sono regolamentati dalla VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO Agglomerato Industriale di Bari - Modugno aggiornata al DICEMBRE 2007. In particolare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo dell'Agglomerato Industriale Bari-Modugno sono redatte nel rispetto di quanto previsto dalle Leggi riferite ai Consorzi per lo Sviluppo Industriale - art. 36 L. 317/91 del 05.10.1991 e L.R.2/2007 del 08.03.2007 - e di quelle relative agli strumenti urbanistici - L.R.56/80 del 31.05.1980, art. 11 L.341/1995 del 08.08.1995, L.R.20 del 27.07.2001 e L.R. 24 del 13.12.2004.

Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale web del Consorzio ASI di Bari (<http://www.consorzioasibari.it>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il compendio oggetto di stima ricade nelle Aree produttive - Aree per insediamenti produttivi (Art. 9 pt. 9.1 N.T.A.).

In particolare l'art.9 pt. 9.1 recita:

9.1 - Aree produttive

Aree per insediamenti produttivi

Sono le aree destinate ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, di servizi e di commercio), comprensivi dell'abitazione del titolare e/o del custode, nonché degli uffici e/o altre strutture edilizie, purché direttamente collegati allo svolgimento dell'attività aziendale.

Per l'attività di edificazione, si applicano le prescrizioni generali di cui all'art. 8, con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

Le: lotto edificabile quello determinato in sede di assegnazione o di autorizzazione all'utilizzo in proprio da parte del Consorzio;

Rc: rapporto di copertura max il 50% del lotto;

Uf: indice di utilizzazione fondiaria 0,7 mq/mq;

P: 1 mq ogni 10 mc di volume reale di costruzione (ex legge 122/89) per le volumetrie destinate a residenza e/o ad uffici; 1 mq ogni 10 mc di volume virtuale (calcolato per hmax = 3,30 m) per i volumi diversamente destinati;

Vr: min. 10% del lotto;

P+Vr: 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di piano delle costruzioni ad uso collettivo (attività aperte al pubblico: strutture ricettive, ristoranti, bar, attività commerciali, direzionali, uffici ...) di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggio (ex art. 5 del d.m. 1444/68) oltre alla quantità di P di cui alla legge 122/89.

Per i lotti con edifici a carattere industriale o artigianale, ancorché dismessi, è consentita la sola riconversione produttiva senza variazione della destinazione originaria. Tale vincolo vale anche per eventuali lotti liberi da fabbricati rivenienti da frazionamento dei lotti di cui innanzi, se operato ad iniziativa di privati.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme di cui al presente punto 9.1, sono consentiti nei lotti che non accedono direttamente alla S.S. 96.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sulla scorta delle ricerche e degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Bari e il Consorzio ASI e della relativa documentazione prodotta [Cfr. Allegato G - Documentazione Urbanistico-Edilizia] al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del compendio immobiliare nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, si evincono le seguenti pratiche edilizie relative al complesso industriale oggetto di stima:

- licenza di costruzione n.17 anno 69 del 04/02/1969 per realizzazione di un complesso industriale in Bari - Zona industriale su istanza presentata dalla sig.ra XXX;

- Certificato di agibilità prot. n.59874/Rip.Uff.Tecnico rilasciato dal Commissario Straordinario del Comune di Bari in data 25/06/1971, relativo a: "costruzione costituita dallo scantinato da locale per deposito con accesso da vano scala; dal parcheggio che comprende parte delle aree libere del cortile si accede dai civ. 5 e 9; dal piano terra di quattro capannoni per uso deposito con accesso dal civ.7, di due appartamenti, di cui il primo di tre vani, due bagni e due ingressi per uso ufficio, il secondo di due vani, ingresso, cucina, bagno per abitazione custode con acceso dal civ.7".

- licenza di costruzione n.19 anno 73 del 03/02/1973 per sopralzo palazzina in Bari - Zona Industriale Consorziale su istanza presentata dalla sig.ra XXX;

- DIA n.4099 del 01/12/2000 intestata alla Sig.ra XXX e presentata per il Frazionamento di un capannone industriale da 1 a 3 unità immobiliari.

Il progetto prevedeva la suddivisione dell'intero complesso industriale in tre diversi lotti denominati con le lettere A, B e C, tutti con accesso da Via Melisurgo, così distinti:

* Lotto A: capannone industriale, costituito da due aree contigue di complessivi mq. con annessa area di manovra, con accesso dal civico n. 5 e 9;

* Lotto B: capannone industriale, con annesso parcheggio, con accesso dal civico n. 5;

* Lotto C: Palazzina uffici, con accesso dal civico n. 7.

NOTA BENE: A tal proposito vedasi il paragrafo seguente CONFORMITÀ URBANISTICA.

- Permesso di costruire n. 415/2004 del 20/11/2006 in sanatoria rilasciato alla Società XXX per manutenzione straordinaria a capannone ad uso commerciale alla Via Melisurgo n.5 (zona ASI) - Bari.

- DIA n.246/2008 del 14/02/2008 intestata alla Sig.ra XXX presentata per cambio di destinazione d'uso senza opere.

- DIA n.93/2009 del 15/01/2009 intestata alla Società XXX presentata per lavori di manutenzione straordinaria di una unità immobiliare di piano terra.

NOTA BENE: Con riferimento alla DIA suddetta non è stato possibile prenderne visione presso gli uffici del Comune di Bari in quanto la stessa non risulta al momento disponibile presso l'Archivio C.N.I. di Rutigliano come dal nota prot. 76785 ricevuta dal Sottoscritto dal Comune in data 31/03/2015 [Cfr. Allegato - Nota Comune di Bari del 31/03/2015]. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del consorzio ASI è stato possibile reperire comunque una copia della documentazione presente presso lo stesso Ufficio e relativa alla pratica menzionata. Si è potuto quindi evincere che i lavori asseverati con la DIA richiamata erano relativi al capannone in leasing finanziario non interessando, i lavori ivi asseverati, l'unità immobiliare fg. 21 p.la 234 sub.4 cui alla presente relazione. Si rimanda pertanto la trattazione dei contenuti della DIA, alla perizia di stima relativa alla porzione di fabbricato industriale in leasing finanziario.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

PREMESSA

Con la licenza di costruzione n.17 anno 69 veniva autorizzata la realizzazione di un complesso industriale composto da quattro capannoni, di cui uno in parte porticato, e di una palazzina su due livelli composta da due appartamenti di cui uno ad uso ufficio ed uno ad uso abitazione del custode e locale deposito al piano scantinato.

Con la successiva licenza di costruzione n.19 anno 73 veniva autorizzata la variante alla precedente licenza consistente nella realizzazione di un piano primo destinato ad alloggio dirigente dell'Azienda.

Con la DIA n. 4099 del 01/12/2000 prot. n. 43225 veniva richiesto il frazionamento di un capannone industriale da 1 a 3 unità immobiliari. Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, in merito alla suddetta DIA risulta che la stessa è stata oggetto di richiesta di chiarimenti/integrazioni con nota prot. 28034 del 26/01/2001; in particolare veniva richiesto Nulla Osta ASL- ASI e chiarimenti sulla permanenza degli accessi tre le unità immobiliari derivate oltre particolare della recinzione di separazione da realizzare. A tale richiesta non risulta essere stata prodotta alcuna integrazione da parte della sig.ra XXX nonché non risulta essere stato mai effettuato un inizio lavori. Pertanto si ritiene inefficace la DIA stessa e i relativi contenuti asseverati.

Con la DIA n.246/2008 veniva richiesto il cambio di destinazione d'uso senza opere del piano primo da abitazione dirigente dell'Azienda ad ufficio. Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, in merito alla suddetta DIA risulta essere stato effettuato il fine lavori in data 11/03/2008 con prot. 90937 del 01/04/2008.

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo presso l'immobile e la relativa documentazione Urbanistico-Edilizia, si evincono alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato di progetto [Cfr. Allegati G ed H - Documentazione Urbanistico-Edilizia e Elaborato grafico - Stato dei luoghi]; in particolare:

- l'unità immobiliare presenta altezza interna del capannone, pari a 6,90 mt. e 7,50 mt. nei punti di min e max rispettivamente, difforme rispetto a quella assentita;

- l'unità immobiliare risulta collegata mediante apertura interna con l'attiguo capannone cui al fg. 21 p.la 234 sub.3.

La permanenza degli accessi interni ed esterni tra le unità immobiliari subb. 3, 4 e 5 insieme all'assenza di recinzione di separazione tra l'unità sub.4 e la parte residua della consistenza, cui ai subb. 3 e 5, non consentono di definire l'unità stessa come funzionalmente separata avente caratteristiche proprie di unità immobiliare autonoma. Peraltro come già riferito la DIA n. 4099 del 01/12/2000 prot. n. 43225 presentata per frazionamento di un capannone industriale da 1 a 3 unità immobiliari è risultata inefficace.

Relativamente a tali difformità rilevate, anche giusto colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, è possibile procedere alla definizione delle stesse mediante presentazione di accertamento di conformità (art. 37 comma 4 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.)

COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Accertamento di conformità (art. 37 comma 4 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.).

Oneri e sanzioni comprensivi di marche da bollo e diritti di segreteria: € 5.250,00 circa

Competenze professionali pratica edilizia (compr. iva): € 1.450,00

Totale pratica urbanistico-edilizia: € 6.700,00 circa

Totale costi di regolarizzazione: € 6.700,00 circa

COSTI PER FRAZIONAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Costo per chiusura del varco e aperture interne esistenti tra i due capannoni, per realizzazione di muratura

di recinzione antistante e retrostante in c.a. e grate in ferro per circa 27 ml., realizzazione

di sezionamento degli impianti presenti e successiva verifica di tutti gli impianti oggetto di

modifica. A corpo (compr. iva): € 7.000,00 circa

Totale costi realizzazione frazionamento: € 7.000,00 circa

NOTA BENE: Essendo i costi relativi alla pratica amministrativa e delle opere edili inerenti il frazionamento tra i due capannoni, di competenza di tutte le unità immobiliari del complesso industriale si è considerata, ai fini dell'attribuzione dei costi relativi, un'incidenza degli stessi pari al 50% del costo totale.

Totale pratica urbanistico-edilizia e costi per frazionamento unità immobiliare (compr. iva): € 6.850,00 circa

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dichiarazione di conformità impianto elettrico e f.e.m. (fornita parzialmente a stralcio) a firma della Ditta XXX rilasciato in data 24/03/2004.

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dalla documentazione reperita in atti e a seguito di ulteriori accertamenti esperiti presso l'Agenzia del Territorio di Bari e l'Ufficio Tecnico di Bari, nonché del sopralluogo esperito in loco, si è proceduto all'individuazione di due Lotti.

Il valore commerciale dei beni oggetto di istanza di ammissione a concordato preventivo è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Bari (BA) - Via Melisurgo, 5
Fabbricato industriale composto da capannone ad uso deposito suddiviso in due ampi locali con area esterna scoperta pertinenziale sito nella zona industriale del Comune di Bari e ricadente in territorio di competenza del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari con accesso dalla Via Melisurgo civ. 5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg.21 p.lla 234 sub.4. Il capannone è porzione di più ampio complesso industriale, costituito nell'insieme da 2 capannoni contigui ognuno suddiviso in due ampi locali e da una palazzina ad uso uffici, abitazione del custode e deposito, oltre relativa area esterna scoperta pertinenziale all'interno della quale insistono dei locali accessori e tettoie. La superficie totale dell'area su cui insiste l'unità immobiliare fg.21 p.lla 234 sub.4, comprensiva dei corpi di fabbrica innanzi descritti, del piazzale circostante e delle aree esterne destinate a verde, parcheggio e spazio di manovra è pari a complessivi 2.590 mq. circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 234, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 552.655,00
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI Alla valutazione degli immobili oggetto di istanza di concordato preventivo, eseguiti con il metodo della stima sintetico comparativa, si è pervenuti mediante l'acquisizione degli attuali prezzi di mercato corrisposti per compravendite di immobili simili avvenute di recente nella stessa zona. Difatti, a seguito di indagini esperite presso qualificate società di intermediazione immobiliare operanti nella zona, gli attuali prezzi medi di vendita di immobili a destinazione capannone oscillano da un minimo di 380,00 €/mq ad un massimo di 570,00 €/mq. Per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato, qui di seguito si è voluto confrontare i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sul mercato immobiliare locale con valori di mercato espressi dalla sezione dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" riportata sul sito dell'Agenzia del Territorio. I prezzi di vendita riportati dall'OMI per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi analoghe destinazioni oscillano tra 380,00 €/mq e i 570,00 €/mq per la tipologia capannone industriale [Crf. Allegato N - Quotazioni OMI]. La differenza di prezzo esistente tra i suddetti valori minimi e massimi è ovviamente imputabile a fattori diversi quali, la consistenza, la tipologia edilizia, l'esposizione, l'ubicazione, il livello delle finiture. In particolare, per gli immobili in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha fatto le seguenti considerazioni: - Commercialità: Sufficiente; - Ubicazione: Zona Artigianale Asi, ma ben posizionati e serviti poiché limitrofi alle principali vie di comunicazione; - Caratteristiche

costruttive: Strutture miste in c.a. e in c.a.p. con finiture di tipo ordinario per la zona uffici; - Stato impianti: sufficiente/discreto, rispondenti alle normative vigenti; - Vetustà del fabbricato: edificato nel suo primo impianto nel 1969; - Stato di conservazione e manutenzione: Normale; - Consistenza: taglio dimensionale media; - Potenziali acquirenti: Piccole e medie imprese. Alla luce delle anzidette considerazioni e dei fattori di apprezzamento e deprezzamento elencati innanzi, che possono influire sul valore finale del bene, si può attribuire un valore unitario di 535,00 €/mq per la tipologia capannone industriale. FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA In questo paragrafo, i valori unitari di riferimento a base della stima, effettuata dal sottoscritto CTU, per il bene in esame, sono stati confrontati con quelli riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI. Il sottoscritto, per effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, ha effettuato un'attenta indagine di mercato per attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute oltre verificare le quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima, presso agenzie di intermediazione immobiliare locali i cui valori sono facilmente riscontrabili sui seguenti siti internet: www.tecnocasa.it; www.immobiliare.it; www.gruppoarcadia.it

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato Industriale Bari (BA) - Via Melisurgo, 5 | 1033,00 mq | 535,00 €/mq | € 552.655,00 | 100,00 | € 552.655,00 |
| | | | | Totale lotto: | € 552.655,00 |



Valore di stima: € 552.655,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 469.756,75

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e realizzazione frazionamento unità immobiliare pari ad € 7.900,00 a carico dell'acquirente € 461,900,00 in C.T.

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e realizzazione frazionamento unità immobiliare pari ad € 7.900,00 a carico della procedura € 469.800,00 in C.T.

OMISSIS



RISERVE.E.PARTICOLARITÀ.DA.SEGNALARE

Come già indicato nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica ai fini dell'alienazione delle unità immobiliari è necessario operare il frazionamento delle stesse unità immobiliari costituenti, nell'insieme, il fabbricato industriale oggetto della presente relazione. In particolare il frazionamento individuerà le unità immobiliari descritte nella presente relazione come "lotto 1" e "lotto 2", che dovranno essere rese indipendenti mediante l'esecuzione di interventi edili con realizzazione di opere murarie e interventi di frazionamento degli impianti elettrici, ove attualmente comuni.

Resterà invece parte comune ai due lotti, da menzionare in atto, trattandosi di complesso industriale la cui attività era unica, l'impianto antincendio costituito nel complesso da 6 idranti UNI 45, attacco autopompa UNI 70 dei V.V.F., riserva idrica di mc. 30, gruppo di spinta con elettropompa di mandata con portata di 480 lt/min e H di 30 m.c.a., elettropompa di mantenimento con portata di 80 lt/min e H di 30 m.c.a.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 22/06/2015

Il C.T.U.
Ing. Di Paola Fabio

