

TRIBUNALE DI BARI

- QUARTA SEZIONE FALLIMENTARE -

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

disposta

dal Sig. Giudice: Dott. Luigi CLAUDIO

delegato al fallimento n° 13706/261/99  
di [REDACTED] S.n.c. o dei Soci [REDACTED] e [REDACTED]  
(Curatore: Avv. Antonio DAMASCELLI)

relativa alla stima del valore commerciale attribuibile alle *11 unità immobiliari derivate da frazionamento* dell'intero corpo di fabbrica già acquisito al fallimento (*originariamente destinato ad Opificio Industriale per la confezione di capi di abbigliamento*), sito in Bitonto ad angolo tra strada privata e Via Pietro Adriani ( ex Strada Provinciale n° 55 "Bitonto - Molfetta") ai civici n.ri 5, 7 e 9 e destinate alla vendita giudiziaria.

**Lo scrivente Dott. Ing. Arcangelo PERRINI,**

- libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo n° 4276 della Sez. A,
- iscritto agli Albi dei "Consulenti Tecnici" e dei "Periti" del Tribunale di Bari ai rispettivi progressivi n° 1504/90 e n° 205/93,

nel *richiamare* i contenuti di cui alle precedenti relazioni di Consulenza Tecnica di Ufficio (di cui agli allegati n.ri 1 e 2 alla presente), che integrano e completano i contenuti della presente,

al fine di adempiere all'ulteriore *incarico conferito dal Sig. Giudice di:*

- a) individuare catastalmente, gli undici lotti derivati dal frazionamento dell'intero corpo di fabbrica già acquisito al fallimento,*
- b) indicare i costi delle lavorazioni occorrenti per individuare le unità immobiliari così come catastalmente definite,*
- c) indicare i costi del condono edilizio a farsi,*
- d) indicare il prezzo di ciascun lotto da porre a base d'asta, scontato degli oneri di cui ai punti b) e c);*

◆ **preso atto:**

- dello stato della procedura di esproprio (si veda l'allegato n° 13 della 1<sup>a</sup> C.T.U. di cui all'allegato n° 1 alla presente) che interessa la porzione di superficie pertinenziale dell'originario lotto fondiario (esattamente le P.lle n.ri 214 e 2142; di cui la P.lla n° 2142 è in parte ancora inglobata nella consistenza fondiaria del lotto originario, in quanto a tutt'oggi non ancora "materialmente frazionata), si veda l'allegato n° 3 alla presente),
- dello stato dei luoghi in cui trovavasi di fatto frazionato l'intero corpo di fabbrica già acquisito al fallimento (si veda la 2<sup>a</sup> C.T.U. di cui all'allegato n° 2 alla presente,

Pagina n° 2 di 9

Via Giuseppe Garibaldi n. 23 - 70032 Brindisi - tel./fax 080. 374 05 42 - cell. 338.2981139 e-mail: arcangelo.perrini@libero.it  
Partita Iva n. 04807360724 - Codice Fiscale n. PRR RRG 63L18 A8S3S

- ◆ d'intesa con il Curatore Fallimentare,  
preliminarmente alla individuazione catastale delle undici unità immobiliari,  
*ipotizzando la realizzazione successiva di opere murarie*, ha individuato:
- le aree di pertinenza (esclusive e comuni) da attribuire a ciascuna unità immobiliare (il criterio adottato è stato di considerare: le superfici di proprietà esclusiva, sempre quelle limitrofe all'unità immobiliare in questione ed ubicate allo stesso livello di questa; le superfici di proprietà comune a più unità immobiliari, sempre quelle a servizio di più unità immobiliari e quelle non ubicate allo stesso piano livello delle stesse – *come ad esempio il lastrico solare al 2° piano, che in particolare è stato considerato comune a tutte le 11 unità immobiliari individuate*) al fine di dotare le stesse di funzionalità ed indipendenza e quindi di un maggior pregio, escludendo, dal computo di queste, la consistenza della superficie oggetto di procedura di esproprio, da parte del Comune di Bitonto;
  - gli accessi distinti (esclusivi e comuni) di ciascuna unità immobiliare, a partire dalla viabilità preesistente.

**Risposta al quesito a):** *individuare catastalmente, gli undici lotti derivati dal frazionamento dell'intero corpo di fabbrica già acquisito al fallimento.*

Lo scrivente ha individuato univocamente gli undici lotti derivati dal frazionamento del corpo di fabbrica *già acquisito al fallimento ed al riguardo rimanda per ogni dettaglio utile, all'esame del relativo "elaborato planimetrico" di cui agli allegati grafici n.ri 4 e 5 alla presente (che Individua oltre alle unità immobiliari anche le relative pertinenze esclusive e quelle comuni), alle "planimetrie catastali delle undici unità immobiliari" individuate, di cui agli allegati dal n° 4 al n° 15.*

**Risposta al quesito b):** *Indicare i costi delle lavorazioni occorrenti per individuare le unità immobiliari così come catastalmente definite.*

Lo scrivente, in seguito all'individuazione catastale delle undici unità immobiliari, ha individuato per ognuna:

- a) gli accessi "indipendenti" dalla viabilità preesistente,
- b) le aree scoperte di "pertinenza esclusiva" e le aree scoperte di "pertinenza in comunione" con altre unità immobiliari limitrofe,

ed al riguardo, ha ipotizzato le **lavorazioni da eseguire per materialmente porre in essere, le previsioni di "finitura e di consistenza", così come catastalmente concepiti**, consistenti soprattutto:

- nel trasporto a rifiuto di tutti i materiali esistenti nelle varie unità immobiliari,
- nella realizzazione di opere edilizie di completamento al finito di parti comuni (l'intero vano scale prospiciente su area comune),
- nella modifica e/o realizzazione di nuovi tratti di recinzioni perimetrali a delimitazione delle aree scoperte di pertinenza (a piano terra ed a primo piano),
- nella modifica e/o realizzazione di nuovi varchi di accesso alle aree scoperte di pertinenza e non (a piano terra),

i cui costi di realizzazione, stimati per ogni singola unità immobiliare, sono nel seguito indicati:

RIEPILOGO COSTI STIMATI DELLE LAVORAZIONI necessarie per rendere l'unità accessibile come da planimetria catastale					
Unità immobiliare	Subalterno	Costo opere murarie al piano	Costo opere murarie al piano terra	Oneri relativi alla smaltimento dei materiali	Costo lavorazioni necessarie per rendere l'unità accessibile come da planimetria catastale
1/11	20	€ -	€ 10.000,00	€ -	€ 10.000,00
2/11	19	€ 7.500,00	€ 10.000,00	€ 2.500,00	€ 20.000,00
3/11	17	€ -	€ 10.000,00	€ -	€ 10.000,00
4/11	18	€ -	€ 20.000,00	€ -	€ 20.000,00
5/11	9	€ -	€ -	€ -	€ -
6/11	11	€ 2.000,00	€ -	€ -	€ 2.000,00
7/11	12	€ -	€ -	€ -	€ -
8/11	13	€ -	€ -	€ -	€ -
9/11	14	€ 2.000,00	€ -	€ -	€ 2.000,00
10/11	16	€ 2.000,00	€ 15.000,00	€ 3.000,00	€ 20.000,00
11/11	15	€ 2.000,00	€ 15.000,00	€ 3.000,00	€ 20.000,00
<b>Totali</b>		<b>€ 15.500,00</b>	<b>€ 80.000,00</b>	<b>€ 8.500,00</b>	<b>€ 104.000,00</b>

**Risposta al quesito c):** *indicare i costi del condono edilizio a farsi.*

Lo scrivente, nel ribadire preliminarmente che nove degli undici interventi edilizi realizzati:

- oltre ad essere privi di alcun titolo abilitativo prescritto dalla Legge sono anche in contrasto con le prescrizione di P.R.G. vigente del comune di Bitonto,
- hanno trasformato l'originario l'organismo edilizio ("opificio per la confezione di capi di abbigliamento", di cui alla Pratica Edilizia n° 140/1975 istruita presso l'U.T.C. di Bitonto) e, definiscono un nuovo organismo edilizio in tutto diverso dal precedente (giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n° 27 del 22/02/2002);

fa presente:

- 1) che per intervento edilizio posto in essere (*che si configura ai sensi della lettera "d", dell'art. n° 3 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e s.m.i. come "intervento di ristrutturazione edilizia"*), il citato D.P.R. n° 380/2001, alla lettera "c" dell'art. n° 10, prescrive l'obbligo del Permesso di Costruire,
- 2) che le unità immobiliari ricavate, in quanto oggetto di procedura esecutiva, devono essere sanate con il Condono Edilizio ai sensi dell'articolo n° 40 della Legge n° 47/1985, il quale in sostanza prescrive l'applicazione della procedura di condono edilizio con la presentazione da parte di ogni acquirente di ciascuna delle unità immobiliari, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento di adatta istanza di condono al competente U.T.C. di Bitonto e che sia applicabile, per il calcolo dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, l'art. n° 32 della Legge n° 326/2003 e s.m.i. (oltre alla L.R. n° 28/2003 per il calcolo della maggiorazione del 10% dell'oblazione), per essere stato l'intervento di ristrutturazione in questione, realizzato tra la fine del 2002 e l'inizio del 2003 (comunque entro il 31 marzo 2003).

Lo scrivente, considerata per ogni unità immobiliare:

Pagina n° 5 di 9

Via Giuseppe Geribaldi n. 23 - 70032 Bitonto - tel./fax 080 374 05 42 - cell. 338.2981139 e-mail: arcangelo.perrini@libero.it  
Partita Iva n. 04807360724 - Codice Fiscale n. PRR RRG 63L18 A893S

- la superficie complessiva (Sc) pari alla somma della superficie utile residenziale (Su) con il 60% di quella utile non residenziale (Sunr),
  - l'ammontare dell'oblazione €/mq e della relativa maggiorazione del 10%,
  - l'ammontare degli oneri di concessione €/mq (valevoli per la zona di P.R.G. e relativi all'anno in cui è stato commesso l'abuso),
  - l'ammontare delle spese di istruttoria (pari al 10% degli oneri concessori) e dei diritti di segreteria (pari al 2% degli oneri concessori) dovute all'U.T.C. di Bitonto,
- ha individuato per ogni singola unità immobiliare, l'ammontare presunto della spesa complessiva occorrente per il Condono edilizio, così come indicato nel prospetto che segue:

RIEPILOGO ONERI CONDONO							
Oneri relativi al condono edificio a farsi							
Unità	Subalterno	Oblazione	Maggiorazione oblazione	Oneri concessori	Spese istruttoria	Diritti di segreteria	Totale per unità immobiliare
1/11	20	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2/11	19	€ 51.820,00	€ 5.182,00	€ 19.524,10	€ 1.952,41	€ 330,48	€ 75.542,04
3/11	17	€ 49.559,20	€ 4.955,92	€ 15.803,19	€ 1.581,93	€ 318,08	€ 72.240,30
4/11	18	€ 49.054,40	€ 4.905,44	€ 15.833,55	€ 1.581,02	€ 316,87	€ 72.386,08
5/11	9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6/11	11	€ 8.242,20	€ 824,22	€ 3.504,31	€ 357,44	€ 70,09	€ 12.998,25
7/11	12	€ 4.948,80	€ 494,88	€ 2.104,08	€ 214,01	€ 42,08	€ 7.804,44
8/11	13	€ 5.281,20	€ 528,12	€ 2.245,39	€ 229,03	€ 44,91	€ 8.328,65
9/11	14	€ 4.710,00	€ 471,00	€ 2.002,54	€ 204,28	€ 40,05	€ 7.427,84
10/11	16	€ 22.117,80	€ 2.211,78	€ 7.052,75	€ 719,38	€ 141,05	€ 32.242,55
11/11	15	€ 21.714,40	€ 2.171,44	€ 6.924,18	€ 708,27	€ 138,48	€ 31.654,77
<b>Totale</b>		<b>€ 218.047,80</b>	<b>€ 21.804,78</b>	<b>€ 71.994,07</b>	<b>€ 7.343,39</b>	<b>€ 1.438,88</b>	<b>€ 326.628,92</b>

**Risposta al quesito d):** indicare il prezzo di ciascun lotto da porre a base d'asta, scontato dei relativi oneri di cui ai punti b) e c).

Per ciascuna delle undici unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente C.T.U. ha stabilito il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio:

- utilizzando il criterio di stima sintetica ed individuando cioè per ciascuna unità immobiliare come parametro di riferimento il valore unitario medio (€/mq) determinato considerando i valori medi di mercato, applicati ad immobili simili

facenti parte di compendi edilizi realizzati nelle zone circostanti o zone equivalenti individuate nel Comune di Bitonto,

- considerando la superficie commerciale di ciascuna unità immobiliare, *calcolata considerando la somma della superficie utile dell'unità immobiliare con quella delle superfici delle pertinenze (esclusive e comuni) ragguagliate con la superficie utile secondo i coefficienti nel seguito indicati:*

Totale superficie utile m <sup>2</sup>	1,00
Totale superficie pertinenze m <sup>2</sup>	0,40
Totale superficie balconi m <sup>2</sup>	0,30
Totale superficie pert. Scoperte m <sup>2</sup>	0,10

- considerando tra le undici unità immobiliari:

a) come parametri prioritari di differenziazione:

- 1) la consistenza complessiva,
- 2) la destinazione d'uso,

b) come parametri secondari di differenziazione:

- 1) le condizioni di manutenzione esistenti (utilizzando opportuni coefficienti di riduzione, così come nel seguito indicati):

condizioni manutenzione	coefficienti riduttivi
buone	1
sufficiente	0,8
mediocri	0,65
scarse	0,5

- 2) le condizioni di locazione esistenti (utilizzando opportuni coefficienti di riduzione, così come nel seguito indicati):

condizioni locazione	coefficienti riduttivi
attualmente in locazione	0,95
libero	1

arrivando così a calcolare il valore commerciale attribuibile a ciascuna unità immobiliare e quindi ad individuare il relativo **costo a base d'asta** (sottraendo a detto valore, gli oneri per il condono edilizio a farsi e quelli occorrenti per adeguare ciascuna unità immobiliare alle previsioni catastali), così come riportato nello schema riepilogativo che segue:

RIEPILOGO GENERALE					
Unità immobiliare	Subalterno	Valore commerciale	Totale oneri per il condono a farsi	Oneri Adeguamento alle previsioni di frazionamento	Valore commerciale attribuibile a base d'asta
1/11	20	€ 475.904,80	€ -	€ 10.000,00	€ 465.904,80
2/11	19	€ 495.346,00	€ 75.542,04	€ 20.000,00	€ 399.803,96
3/11	17	€ 762.630,36	€ 72.246,30	€ 10.000,00	€ 680.384,06
4/11	18	€ 520.136,29	€ 72.385,08	€ 20.000,00	€ 527.751,21
5/11	9	€ 190.851,96	€ -	€ -	€ 190.851,96
6/11	11	€ 189.257,56	€ 12.998,25	€ 2.000,00	€ 174.259,32
7/11	12	€ 83.192,79	€ 7.804,44	€ -	€ 75.388,34
8/11	13	€ 87.316,39	€ 8.328,65	€ -	€ 78.987,74
9/11	14	€ 76.506,01	€ 7.427,84	€ 2.000,00	€ 67.178,17
10/11	16	€ 165.382,80	€ 32.242,55	€ 20.000,00	€ 113.140,25
11/11	15	€ 160.246,35	€ 31.654,77	€ 20.000,00	€ 108.591,58
<b>Totale</b>		<b>€ 3.308.871,31</b>	<b>€ 320.829,82</b>	<b>€ 104.000,00</b>	<b>€ 2.882.241,39</b>

Lo scrivente, al fine di meglio esplicitare le conclusioni su riportate, ha ritenuto di predisporre **n° 13 fascicoli riepilogativi**: sia per l'intero corpo di fabbrica di cui fanno parte le undici unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (si veda l'allegato n° 17 alla presente), che per ciascuna delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (si vedano gli allegati dal n° 19 al n° 28 alla presente), **riportanti oltre ai dettagli catastali, alle planimetrie, al rilievo fotografico dello stato dei luoghi, ogni informazione utile ed indispensabili al futuro acquirente.**

*La presente Relazione di Consulenza Tecnica si compone di n° 8 pagine dattiloscritte e di n° 28 allegati vani che integrano e completano i contenuti della stessa.*

BITONTO, 24 settembre 2007

Il Consulente Tecnico  


Pagina n° 8 di 9

Via Giuseppe Garibaldi n. 23 - 70032 Bitonto - tel./fax 080. 374 05 42 - cell 338 2981139 e-mail. arcangelo.perrini@astetec.it  
 Partita Iva n. 04807360724 - Codice Fiscale n. PRR RING 63L18 A693S

STUDIO TECNICO  
Ing. ARCANGELO PERRINI LO MATTEO  
VIA G. Garibaldi, 23  
70032 BITONTO (BA)

TRIBUNALE DI BARI  
- QUARTA SEZIONE FALLIMENTARE -



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

disposta

dal Sig. Giudice: Dott. Luigi CLAUDIO

delegato al Fallimento n° 13706/261/99

di [REDACTED] S.n.c. e dei Soci [REDACTED] e [REDACTED]

(Curatore: Avv. Gabriele DAMASCELLI)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relativa alla stima dell'immobile acquisito al fallimento  
e consistente in un intero immobile, costituito da corpo  
di fabbrica ed aree scoperte pertinentziali, destinato ad  
*Opificio industriale per la confezione di capi di  
abbigliamento*, sito in Bitonto lungo la Strada  
Provinciale n° 55 "Bitonto - Molfetta", al civico n° 11 e  
destinato alla vendita giudiziaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 1/28

1/28

Il sottoscritto Ing. Arcangelo PERRINI,

- cd fsc n° PRR RNG 63L18 A893S,
- iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo n° 4276,
- libero professionista a tempo pieno, con Studio Tecnico in Bitonto in Bitonto alla Via Giuseppe Garibaldi n° 23, identificato con partita iva n° 04807360724,
- iscritto agli Albi dei "Consulenti Tecnici" e dei "Periti" del Tribunale di Bari ai rispettivi progressivi n° 1504/90 e n° 205/93,

**p r e m e s s o**

- che in data 31/01/2000, è stato incaricato dal Giudice Delegato Dott. Gianfranco CASTELLANETA ad espletare ogni adempimento burocratico preliminare per poter dotare dei certificati di agibilità ed abitabilità l'Opificio Industriale, appartenuto alla fallita Società e destinato alla Vendita Giudiziaria,
- che in data 18/10/2001, il Giudice Delegato Dott. CLAUDIO, su proposta del Curatore Fallimentare, ha disposto la nomina del sottoscritto a C.T.U., per la valutazione dell'immobile in questione, concedendo per l'espletamento dell'incarico affidato il termine di soli 90 giorni e disponendo che la relazione di consulenza sia assunta previo giuramento innanzi allo Stesso all'atto del deposito,
- che in data 07/11/2001, il sottoscritto con apposita istanza indirizzata al curatore fallimentare consigliava, prima dell'espletamento della C.T.U., di portare a termine gli adempimenti preliminari relativi all'aggiornamento della documentazione relativa all'Opificio, che ritornavano utili oltre che per la richiesta dei certificati di abitabilità e di agibilità, anche per l'espletanda C.T.U.,

- che in data 12/11/2001, in seguito all'avanzamento al Sig. Giudice Delegato, da parte del Curatore Fallimentare della richiesta di autorizzazione all'espletamento degli adempimenti preliminari consigliati, il Sig. G.D. disponeva la convocazione del sottoscritto C.T.U. all'Udienza del 26/11/2001,
  - che in data 26/11/2001, nel corso dell'Udienza il sottoscritto ha elencato gli adempimenti da eseguire ed al riguardo il Sig. G.D., ha disposto la sospensione dell'incarico conferito e si riservava di decidere in merito,
  - che in data 19/12/2001 il Sig. G.D. ha sciolto la riserva disponendo l'erogazione di un fondo spese (da destinare all'espletamento degli adempimenti consigliati),
  - che in data 01/03/2002, ha ricevuto da parte del Curatore Fallimentare la comunicazione relativa alla revoca della disposta sospensione dell'incarico e dell'erogazione del fondo spese,
  - che in data 01/03/2002, hanno avuto inizio le operazioni peritali,
  - che in data 22/05/2002, ha depositato in cancelleria adatta istanza di proroga dei termini per il deposito della relazione di consulenza,
- al fine di rispondere ai quesiti formulati dal Sig. G.D. (si veda l'allegato n° 1 alla presente) ha vagliato ed acquisito ogni documentazione utile dai competenti Uffici ed ha effettuato accurate indagini di mercato, ed al riguardo

e s p o n e

quanto segue.

### **Legittimità Urbanistica dell'Immobile**

L'Immobile oggetto della presente relazione di Consulenza

Tecnica:

a) è stato costruito dalla fallita Società (██████ S.n.c. di ██████ e ██████, avente Partita Iva n° ██████ in seguito all'istruttoria presso l'U.T.C. di Bitonto, della Pratica Edilizia n° 140 dell'anno 1975, con lavori iniziati in data 24/08/1979 ed ultimati in data 05/03/1986 ed in ragione dei seguenti Atti Autorizzativi:

- Licenza Edilizia n° 140 del 05/02/1976,
- Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n° 195 del 06/06/1984,
- Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n° 440 del 03/12/1984,
- Concessione Edilizia in Sanatoria (ottenuta ai sensi dell'art. n° 13 della Legge n° 47/1985) n° 27 del 22/02/2002 (si veda l'allegato n° 2 alla presente),

b) consiste in un corpo di fabbrica e relative aree scoperte pertinenziali, destinato ad "Opificio Industriale per la confezione di capi di abbigliamento", sito in Bitonto lungo la Strada Provinciale n° 55 "Bitonto - Molfetta" (alla Contrada S. Aneta) al civico n° 11 (si veda l'allegato n° 3 alla presente).

### **Ubicazione Urbanistica dell'immobile**

Detto immobile è ubicato a brevissima distanza dall'abitato della Città di Bitonto e secondo il vigente P.R.G. ricade in "zona D1" destinata ad "Artigianato e Piccole Industrie", non ricompreso però nel "Piano Particolareggiato di Attuazione e Piano per Insedimenti Produttivi" attualmente vigente nella zona (in quanto alla data di redazione dello stesso Piano, il lotto in questione era già impegnato da fabbricato, con attività in atto - si veda l'allegato n° 4 alla presente), le cui

norme tecniche di attuazione di riferimento, costituiscono l'allegato n° 5 alla presente.

Il lotto originario su cui è stato poi realizzato il corpo di fabbrica in questione, aveva una consistenza complessiva di 4.996 mq; con l'individuazione della porzione di suolo destinato a viabilità privata (giusta Particella n° 1693 del Foglio di Mappa n° 38) di superficie pari a 1.322 mq si è individuato univocamente il "lotto fondiario" (giusta Particella n° 1418 del Foglio di Mappa n° 38) di superficie pari a 3.674 mq (si veda l'allegato n° 6 alla presente).

### **Descrizione dell'Immobile**

Il lotto fondiario (si veda l'allegato n° 7 alla presente):

- a) confina a Sud con la "Strada Provinciale: Bitonto-Molfetta" e a ovest con la "strada privata" pertinenziale ed attualmente risulta perimetralmente completamente recintato, dotato di accessi distinti (comunicanti tra loro grazie alla viabilità interna) carrabile e pedonale dalla viabilità privata e di accesso carrabile dalla strada provinciale,
- b) è impegnato da un corpo di fabbrica interposto ad area scoperta pertinenziale, avente un ingombro fuori terra di forma rettangolare con lati di dimensioni pari a 27,50 mt e di 50,00 mt; detto corpo di fabbrica ha un lato corto prospiciente sulla strada privata e gli altri tre lati prospicienti l'area scoperta perimetrale che è attrezzata in parte a viabilità perimetrale interna e/o parcheggio (rifinita con asfalto) ed in parte a giardino (rifinito con piante ornamentali di vario genere).

L'opificio in questione (si veda l'allegato n° 8 alla presente, che costituisce il progetto in sanatoria



approvato dall'U.T.C. di Bitonto e che pertanto riporta le reali consistenze e le relative destinazioni d'uso dei vari ambienti costituenti l'Opificio industriale in questione), è composto da A) un piano seminterrato, B) piano rialzato, C) primo piano e D) lastrico solare al secondo piano, comunicanti tra loro tramite due distinti vani scale ubicati planimetricamente in posizione simmetrica.

La struttura portante è del tipo intelaiata in calcestruzzo cementizio armato con solai orizzontali in latero-cemento.

A) **Al piano seminterrato**, sui soli lati a Sud ed Est è stata realizzata una intercapedine, mentre sul lato Sud, attraversando l'intercapedine, si raggiunge un locale interrato, dove sono installate pompe elettromeccaniche ed altri macchinari a servizio dell'impianto antincendio (che si completa con un ulteriore vano completamente interrato esterno all'ingombro della costruzione e destinato a riserva idrica antincendio); invece sul lato Nord, esternamente alla sagoma del corpo di fabbrica, si trova un montacarichi che collega detto piano al primo piano.

A detto piano, si trovano due distinti locali deposito a cui si accede attraverso altrettanti due ampi cancelli scorrevoli in ferro, raggiungibili alternativamente e/o in successione tramite due distinte rampe carrabili da viabilità perimetrale interna al lotto:

- il primo locale è destinato allo stoccaggio temporaneo e/o deposito di prodotti finiti (limitato nella parte centrale dall'ingombro del vano scale (che risulta murato a detto livello), dotato di propria autonomia funzionale,
- il secondo locale invece è destinato a deposito di

materie prime, da destinare alla lavorazione, non dotato di autonomia funzionale dal resto dell'Opificio, essendo collegato a questo oltre che dall'impianto sollevatore (montacarichi) anche da vano scale interno. All'interno di detto locale oltre all'ingombro del vano scale esiste l'ingombro della centrale termica (a servizio del piano rialzato e del primo piano) e sono stati ricavati due servizi igienici.

Entrambi i locali sono dotati nella parte alta dei muri perimetrali, che sporgono rispetto al piano di campagna, di finestre a vasistas che servono ad illuminare ed aerare gli ambienti.

La superficie complessiva del seminterrato, incluso lo spazio occupato dai due vani scala ed esclusa l'intercapedine, è di circa (27.50 mt x 50.00 mt) 1.375 mq; l'altezza utile d'interpiano è pari a circa 3.00 mt; il pavimento di entrambi i locali è costituito da marmette 25x25 cm di cemento e di graniglia di marmo; pareti e soffitti sono intonacati; gli infissi sono in lega di alluminio.

B) Il **piano rialzato** ricalca la sagoma del sottostante piano seminterrato, al quale è collegato per il tramite di due vani scala. Esso è destinato in parte a "laboratorio" di confezioni di abbigliamento ed in parte ad "esposizione" di prodotti finiti (le due parti sono individuate oltre che dagli ingombri dei vani scale anche da pannellature in legno); all'interno dei due ambienti sono ubicati quattro servizi igienici e due spogliatoi nel primo ed un ufficio contabilità e quattro servizi igienici nel secondo. Al piano rialzato si accede anche direttamente dallo spazio esterno circostante, mediante tre scalinate che immettono sui balconi esistenti sul lato Sud e sul lato Est. Un altro

balcone, avente più che altro funzione di banchina di carico e scarico, si trova sul lato nord. La superficie coperta complessiva del piano rialzato è di circa (27.50 mt x 50.00 mt) 1.375 mq, oltre a circa 124 mq di balconi; l'altezza utile d'interpiano è pari a 3,00 m circa. Il pavimento del piano rialzato è realizzato con tavelloni 40x40 cm tipo granitello; pareti e soffitti sono intonacati; gli infissi sono in lega di alluminio con controinfissi in ferro verniciato.

- C) Il primo piano ha la stessa sagoma del sottostante piano rialzato, ma presenta una superficie coperta inferiore per l'esistenza di un atrio interno scoperto avente una superficie (20.10 mt x 6.40) di circa 128 mq.

Il primo piano si può idealmente considerare suddiviso in quattro settori:

- a) un settore posto a Nord-Est, destinato a "reparto taglio", collegato con il montacarichi ai due piani sottostanti, nel quale è stato ricavato un ampio servizio igienico (avente anche funzione di spogliatoio);
- b) un settore posto a Nord-Ovest, nel quale sono stati ricavati depositi ed uffici di vario genere,
- c) un settore posto a Sud-Ovest, costituito da un appartamento, avente una superficie di circa 150 mq, destinato alla residenza del proprietario o del custode, composto da tre vani ed accessori (cucina, bagno, ingresso, corridoio e ripostigli
- d) un settore, posto a Sud-Est, costituito da uffici amministrativi di vario genere (detto settore non risulta completamente ultimato nelle rifiniture, in quanto mancano le porte interne e le tinteggiature).

L'intero primo piano ha un'altezza utile d'interpiano di circa 3,00 mt ed ha le seguenti rifiniture

essenziali: pavimento con piastrelle di ceramica comune monocottura 30x40 cm nei primi tre settori elencati e con piastrelloni 40x40 cm di ceramica di notevole maggior pregio nel quarto settore; rivestimento delle pareti delle cucine e dei servizi igienici con piastrelle di ceramica; infissi esterni con persiane alla romana in pino del nord verniciato; porte interne in legno abete con rivestimento in compensato di mogano, intonaco e tinteggiatura sulle pareti e sui soffitti. Si precisa che l'intero vano scala a Est è attualmente allo stato grezzo.

D) Il **Lastrico Solare di copertura al secondo piano** ha la stessa sagoma e superficie del sottostante primo piano, è dotato di accessi distinti dai due vani scale, di muretto perimetrale ed interamente pavimentato con marmette 25x25 cm di cemento.

L'Opificio in questione è dotato di tutti gli impianti essenziali, quali idrico, elettrico, telefono, fognatura, citofono, antenna TV centralizzata, montacarichi e impianto di riscaldamento centralizzato.

#### **Dati catastali relativi all'immobile**

L'immobile in questione, dopo il rilascio ai sensi dell'art. n° 13 della Legge n° 47/1985, da parte dell'U.T.C. della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 27 del 22/02/2002, è stato dal sottoscritto C.T.U., aggiornato nella sua consistenza e destinazione d'uso all'Ufficio del Territorio di Bari - Catasto Urbano ed attualmente è censito con i seguenti dati identificativi:

1) **locale deposito** al piano seminterrato:

(si veda l'allegato n° 9)

Foglio di Mappa n° 38 - **particella n° 1418 Sub. 4**

Categoria D/1 con Rendita Catastale pari a:

2.237,50 €

2) **unità abitativa** al primo piano:

(si veda l'allegato n° 10)

Foglio di Mappa n° 38 - **particella n° 1418 Sub. 7**

Categoria A/2 di Classe 3<sup>^</sup> con 6,5 vani e con una  
Rendita Catastale pari a:

772,10 €

3) **Opificio** al piano seminterrato, al piano rialzato  
ed al primo piano:

(si veda l'allegato n° 11)

Foglio di Mappa n° 38 - **particella n° 1418 Sub. 8**

Categoria D/1 con Rendita Catastale pari a:

17.705,00 €

**Il sottoscritto C.T.U., al fine di fornire notizie utili  
ai fini della vendita,**

**r i f e r i s c e**

**quanto segue:**

**A) relativamente alle condizioni di manutenzione dell'immobile:**

- lo stato d'uso e di conservazione dell'immobile puo ritenersi accettabile se pur necessitevole di manutenzione (le strutture portanti in c.a. non presentano alcun tipo di lesione o ammaloramento tali da diminuirne la loro funzionalità);
- tutti gli impianti esistenti necessitano di radicale revisione ed adeguamento alle specifiche normative in materia;
- tutte le superfici più esposte del corpo di fabbrica e delle aree pertinenziali, necessitano di opere di generale manutenzione straordinaria;

**B) relativamente alle Certificazioni di Agibilità ed Abitabilità di cui deve essere ancora dotato l'opificio:**

- la richiesta delle Certificazioni di Agibilità ed Abitabilità all'U.T.C. di Bitonto, a tutt'oggi non è stata ancora avanzata in quanto, preliminarmente a questa, occorre acquisire dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari il relativo Certificato di Prevenzione Incendi, che deve essere richiesto solo dopo avere eseguito gli adeguamenti e modifiche da porre in essere all'interno dell'Opificio, prescritte dalla norme vigenti e ribadite dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari con la nota del 13 agosto 2001 avente protocollo n° 13383 (si veda l'allegato n° 12 alla presente);

**C) relativamente alle Condizioni di locazione in cui trovasi l'immobile:**

- a tutt'oggi, l'intero Opificio non risulta libero da locazioni, infatti:
  - a) l'intero piano rialzato è occupato (in seguito alla stipula di un contratto stipulato dall'allora proprietario Sig. [REDACTED] e regolarmente registrato) da tale Ditta [REDACTED] di [REDACTED], in cui la stessa, svolge attività commerciale di compravendita di prodotti di abbigliamento;
  - b) l'appartamento al primo piano è occupato dallo stesso ex proprietario Sig. [REDACTED] con il proprio nucleo familiare;

**D) relativamente alle Superfici pertinenti al Lotto Fondiario oggetto di Esproprio:**

- esiste una procedura di esproprio in corso da parte dell'U.T.C. di Bitonto; detta procedura di

esproprio, rientrante in un discorso di urbanizzazione dell'intera zona, è conseguente all'allargamento della strada provinciale n° 55 Bitonto-Molfetta, interessa una superficie complessiva di circa 997 mq (di cui 922 mq appartenenti al lotto fondiario ossia alla particella n° 1418 ed una superficie di circa 75 mq appartenenti alla viabilità privata ossia della particella n° 1693) e prevede la demolizione di ogni opera e/o infrastruttura esistente sulla nuova sede viaria e la successiva ricostruzione in altra ubicazione a totali spese del comune di Bitonto.

In seguito a tale procedura di esproprio, l'U.T.C. di Bitonto con Decreto Sindacale n° 455 del 04/02/2001 ha determinato una indennità complessiva di 23.978,57 € (di cui 7.724,66 € per indennità espropriativa spettante per il suolo espropriato e 16.253,91 € per il valore delle opere esistenti sul medesimo suolo), depositando la stessa, giusta determinazione dirigenziale dell'U.T.C. n° 206 dell'11/04/2001, presso la Tesoreria Provinciale di Bari Servizio Cassa DD.PP. con quietanza n° 413 del 23/07/2001 (si veda l'allegato n° 13 alla presente).

**g) relativamente alle Trascrizioni ed Iscrizioni pro e contro:**

- ha verificato nel corso delle indagini, tutte le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile in questione dal 01/01/1980 al 27/03/2002 (controllando al riguardo i Registri Immobiliari, acquisendone la relativa documentazione che si allega alla presente) sono quelle già note alla data della sentenza definitiva di fallimento (si veda l'allegato n° 14 alla presente);



**F) relativamente al fatto che l'immobile in questione possa trattarsi come bene strumentale all'esercizio commerciale della fallita Società e quindi assoggettabile al regime fiscale iva:**

- nel caso in questione (facendo riferimento al secondo periodo dell'art. 40, comma 2°, del D.P.R. 917/86) l'opificio (iscritto in catasto alla categoria "D" ossia come "immobile a destinazione speciale"), per le sue caratteristiche architettoniche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni e pertanto, a prescindere dal suo utilizzo, è da considerarsi strumentale per natura;

**G) relativamente ai dati necessari per la compilazione della Dichiarazione INVIM:**

- il suolo è stato acquistato dalla fallita Società con Atto Notarile n° 30898 del 27/12/1984 e Registrato all'Ufficio del Registro di Bari in data 28/12/1984 al n° 7508;
- all'epoca dell'acquisto all'intero suolo poteva attribuirsi un valore venale complessivamente stimato in 7.000,00 €;
- il valore attribuibile all'immobile (corpo di fabbrica ed aree pertinenziali) all'epoca dell'ultimazione dei lavori (05/03/1986) può essere stimato complessivamente in 665.000,00 €;
- il valore attribuibile all'immobile (corpo di fabbrica ed aree pertinenziali) al 31/12/1992 può essere stimato complessivamente in 1.200.000,00 €.

## Stima del probabile valore di mercato

Per quanto concerne la consistenza dell'immobile in questione, il sottoscritto ribadisce di aver avuto modo di riscontrare in loco le reali misure dei vari ambienti (riportate nel progetto in sanatoria redatto ai sensi dell'art. n° 13 della Legge n° 47/1985 ed allegato alla Concessione Edilizia n° 27 del 22/02/2002) e di aver considerato la minore consistenza delle superfici delle aree scoperte per l'esproprio operato dall'U.T.C. di Bitonto e che per la stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione ha proceduto alla individuazione del valore unitario medio di mercato al metro quadrato applicabile agli immobili esistenti nella stessa zona, assimilabili a quello oggetto della presente relazione ed al calcolo della superficie convenzionale attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio o di omogeneizzazione, in grado di riportare ogni tipologia di superficie in esame ad essere confrontabile con il caso del valore medio individuato.

A tal fine, il sottoscritto ha effettuato una accurata indagine di mercato relativa alla zona di interesse in cui è ubicato l'immobile in questione, sia direttamente, sia tramite operatori del settore.

Per il calcolo della superficie convenzionale ha ritenuto di applicare alle superfici reali delle varie tipologie di destinazione, alcuni coefficienti di ragguaglio, operando come indicato nel prospetto seguente:

Opificio piano seminterrato: .....	0,70
Opificio piano rialzato: .....	1,00
Opificio piano primo: .....	0,90
Appartamento al primo piano: .....	1,00
Balconi, atrio interno, lastrico solare: .....	0,30
Superfici del vano tecnico interrato: .....	0,20

Viabilità interna/giardino al lotto: ..... 0.30

Viabilità esterna al lotto: ..... 0.10

Nel caso in questione, le superfici a disposizione sono:

**Piano Terra**

Viabilità interna (3.674 mq - 1.375 mq - 922 mq): ..... 1.377 mq

Viabilità esterna al lotto (1.322 mq - 75 mq): ..... 1.247 mq

La superficie convenzionale da prendere in considerazione risulta pari a:

$$[(1.377 \text{ mq} \times 0.30) + (1.247 \text{ mq} \times 0.10)] = 537,80 \text{ mq}$$

**Piano seminterrato:**

Opificio: (27.50 mt x 50 mt): ..... 1.375 mq

Superficie del vano tecnico: ..... 16 mq

La superficie convenzionale da prendere in considerazione risulta pari a:

$$[(1.375 \text{ mq} \times 0.70) + (16 \text{ mq} \times 0.20)] = 975,70 \text{ mq}$$

**Piano rialzato:**

Opificio: (27.50 mt x 50 mt): ..... 1.375 mq

Balconi: ..... 124 mq

La superficie convenzionale da prendere in considerazione risulta pari a:

$$[(1.375 \text{ mq} \times 1.00) + (124 \text{ mq} \times 0.30)] = 1.412,20 \text{ mq}$$

**Primo piano:**

Appartamento al primo piano: ..... 150 mq

Atrio interno (20.10 mt x 6.40 mt): ..... 129 mq

Opificio: [(27.50 mt x 50 mt) - 129 mq - 150 mq] ..... 1.096 mq

Balconi: ..... 204 mq

La superficie convenzionale da prendere in considerazione risulta pari a:

$$[(150 \text{ mq} \times 1.00) + (129 \text{ mq} \times 0.30) + (1.096 \text{ mq} \times 0.90) + (204 \text{ mq} \times 0.30)] = 1.236,30 \text{ mq}$$

**Secondo piano:**

Lastrico solare (al secondo piano):..... 1.375 mq

La superficie convenzionale da prendere in considerazione  
risulta pari a:

$$(1.375 \text{ mq} \times 0.30) = 412,50 \text{ mq}$$

Dai dati su riportati si ricava che la superficie convenzionale complessiva da considerare, data dalla somma di (975,70 + 1.412,20 + 1.236,30 + 412,50 + 537,80) è pari a: 4.574,50 mq

In virtù di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra indicate relative al corpo di fabbrica, che esiste la recinzione perimetrale del suolo sul quale sorge la costruzione e tenuto conto del fatto che il settore di primo piano a Sud-Est non è ancora ultimato, così come il vano scala ad Est, sulla base dell'attuale mercato immobiliare corrente nella zona in questione (di recente interessata da rivalutazione in genere, consequenziale all'attuazione del "Piano Particolareggiato di Attuazione e Piano per Insediamenti Produttivi"), il sottoscritto C.T.U. ritiene congrua l'applicazione del **prezzo unitario pari a 413,17 €/mq per metro quadrato di superficie convenzionale**; ne consegue al riguardo che il più probabile valore venale dell'intero immobile, nell'ipotesi che questo sia libero da locazioni e nello stato in cui oggi si trova, è:

$$[4.574,50 \text{ mq} \times 413,17 \text{ €/mq}] = 1.890.000,00 \text{ €}$$

(dicansi unmilioneottocentonovantamila/00 euro)

Applicando a detto valore un coefficiente riduttivo (pari al 20%), il sottoscritto C.T.U. ha valutato il valore dell'immobile non più libero, bensì occupato da affittuario, ottenendo così il valore pari a:

$$(1.890.000,00 \text{ €} \times 0,80) = 1.512.000,00 \text{ €}$$

(dicansi unmilione cinquecento dodicimila euro).

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U., rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per tutto quanto possa occorrere.

La presente Relazione di Consulenza Tecnica (contenuta in nel file "relazione.doc", con le tre planimetrie catastali nei files Sub4.tif, Sub7.tif e Sub8.tif, nel floppy disk allegato) si compone di n° 17 pagine dattiloscritte e di n° 14 allegati vari che integrano e completano i contenuti della stessa.

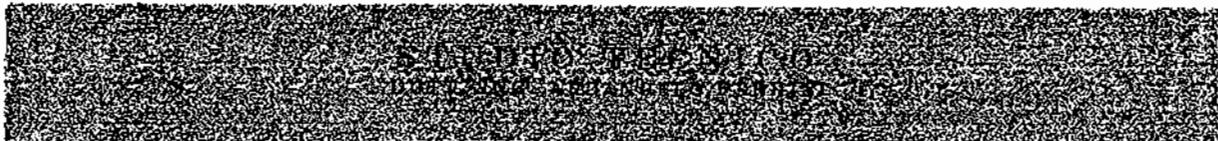
BITONTO, 27 giugno 2002

Firma  

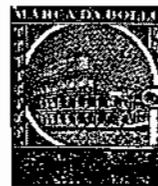
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**TRIBUNALE DI BARI**  
**- QUARTA SEZIONE FALLIMENTARE -**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

disposta

dal Sig. Giudice: Dott. Luigi CLAUDIO

delegato al Fallimento n° 13706/261/99  
 di [redacted] S.r.l. e dei Soci [redacted] e [redacted]  
 (Curatore: Avv. Gabriele DAMASCELLI)

relativamente

alla possibilità di frazionare in più unità immobiliari, l'intero corpo di fabbrica acquisito al fallimento e consistente in un corpo di fabbrica ed aree scoperte pertinenziali, destinato ad Opificio industriale per la confezione di capi di abbigliamento, sito in Bitonto lungo la Strada Provinciale n° 55 "Bitonto - Molfetta", al civico n° 11 e destinato alla vendita giudiziaria.



Pagina n° 1 di 9



Via Giuseppe Garibaldi n. 23 - 70032 Bitonto - tel./fax 080.374.05.42 - call 080.2981139 e-mail: arangelo.pernini@libero.it  
 Partita Iva n. 04807380724 - Codice Fiscale n. PRR RRG 63L18 A8936

ALLEGATO N° *2/28*



**Il sottoscritto Ing. Arcangelo PERRINI,**

- libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo n° 4276,
- iscritto agli Albi dei "Consulenti Tecnici" e dei "Periti" del Tribunale di Bari ai rispettivi progressivi n° 1504/90 e n° 205/93,

**premess o**

- che in passato, quale C.T.U., ha stimato in 1.512.000,00 €, il valore dell'intero fabbricato, quale unico organismo edilizio destinato ad opificio industriale per la confezione di capi di abbigliamento, oggetto di vendita giudiziaria,
- che dopo la seconda asta del 24/10/2004, *andata deserta per mancanza di offerenti*, il Curatore Avv. Gabriele Damascelli con istanza del 27/10/2004 ha proposto al Sig. Giudice, *al fine di favorire la vendita*, di frazionare l'intero fabbricato in questione in almeno tre lotti,
- che lo scrivente in data 04/11/2004, è stato nuovamente nominato C.T.U. dal Sig. Giudice Delegato Dott. Luigi CLAUDIO, con l'incarico di "**verificare la possibilità di un frazionamento del fabbricato oggetto di vendita giudiziaria in almeno tre lotti**",

al fine di adempiere all'incarico conferito, ha verificato sia lo stato dei luoghi del fabbricato oggetto di vendita giudiziaria, che vagliato ogni documentazione utile relativa ed, al riguardo *nel reiterare e confermare taluni dei contenuti* della propria precedente relazione di consulenza tecnica - si veda l'allegato n° 1 alla presente,

**espone**

**quanto segue.**

Pagina n° 2 di 9

**Lo scrivente, nel corso dell'accertamento dello stato dei luoghi** (si vedano gli allegati n.ri 2 e 3 alla presente), per il tramite del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] (quale locataria dell'intero piano rialzato, del fabbricato in questione) (si veda l'allegato n° 4 alla presente),

**è venuto a conoscenza**

**che il fabbricato, già interessato alla vendita giudiziaria, tra la fine dell'anno 2002 e l'inizio dell'anno 2003, è stato oggetto di lavorazioni** (in assenza di alcuna autorizzazione da parte del Curatore e tantomeno di alcun titolo edilizio prescritto dalle vigenti Norme in materia), **consistenti in frazionamenti e conseguenti cambi di destinazione d'uso, tali da stravolgere funzionalmente l'intero corpo di fabbrica ed individuare così nuove ed indipendenti unità immobiliari destinate ad usi completamente distinti da quello originario cui era destinato l'intero corpo di fabbrica** (opificio industriale per la confezione di capi di abbigliamento).

**Al riguardo, infatti**

**ha verificato**

**l'Incongruenza dello stato dei luoghi, rispetto a quanto rappresentato nel progetto in Sanatoria** (redatto ai sensi dell'art. n° 13 della Legge n° 47/1985) di cui alla **Concessione Edilizia n° 27/2002** rilasciata dall'U.T.C. di Bitonto il **22/02/2002** (giusta rappresentazione grafica dichiarata in Catasto Urbano, di cui all'allegato n° 5 e alla presente) **ed in particolare che:**

Pagina n° 3 di 9

[REDACTED]

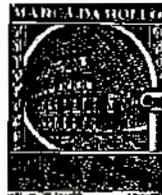
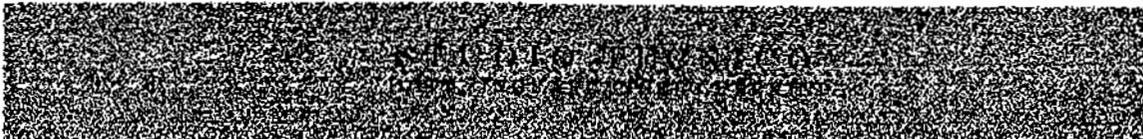
a) è stato dismesso il collegamento verticale (garantito dal montacarichi esistente), tra il piano seminterrato, il piano rialzato ed il primo piano del fabbricato,

b) sono state individuate ai vari livelli del fabbricato, in seguito a frazionamento, nuove unità immobiliari (già dotate di accessi distinti) e destinate a nuove utilizzazioni, *ognuna dotata di funzionalità del tutto indipendente dall'altra* (si vedano le 11 planimetrie allegate alla presente - dal n° 6 al n° 16 -) ed in particolare:

- al piano rialzato (originariamente destinato a laboratorio di confezione), è stato operato da parte della locataria Ditta [REDACTED] della Sig.ra [REDACTED], con il montaggio di pannelli in legno e scaffali di varia natura, il frazionamento dell'intero piano, in modo da ricavare due locali commerciali distinti ed indipendenti, dotati di accessi distinti: uno destinato alla vendita al minuto e l'altro alla vendita all'ingrosso;
- al primo piano (originariamente destinato ad ambienti di lavoro pertinenti al laboratorio di confezione), è stato operato da parte del Sig. [REDACTED], con l'esecuzione di opere murarie, il frazionamento dello stesso, individuando in sostanza sette unità immobiliari distinte (compresa l'unità abitativa preesistente e, dallo stesso occupata) e destinando di fatto ad abitazione quattro di dette nuove unità immobiliari individuate ed alle medesime destinazioni d'uso le rimanenti due unità immobiliari (destinate rispettivamente ad ufficio e a laboratorio),

ha accertato

Pagina n° 4 di 9



che il complesso degli interventi edilizi su citati, hanno in realtà individuato unità Immobiliari, che hanno fatto venir meno il requisito di organicità funzionale ed unicità dell'intero fabbricato, oggetto di procedura esecutiva, originariamente destinato ad opificio industriale per la confezione di capi di abbigliamento.

Premesso tutto quanto su riportato lo scrivente,

**ASTE GIUDIZIARIE.it** chiarisce

a) che le trasformazioni urbanistiche (frazionamenti e cambi di destinazione d'uso) cui è stato sottoposto l'intero corpo di fabbrica in questione, hanno definito nel complesso undici nuove unità immobiliari del tutto indipendenti tra loro ed in particolare:

- al piano seminterrato:
  - *due distinte ed indipendenti unità immobiliari destinate a locali deposito (di cui uno già individuato in passato - si vedano le planimetrie di cui agli allegati n.ri 6 e 7),*
- al piano rialzato:
  - *due distinte ed indipendenti unità immobiliari destinate a locali commerciali ( si vedano le planimetrie di cui agli allegati n.ri 8 e 9),*
- al primo piano:
  - *sette distinte ed indipendenti unità immobiliari, di cui:*
    - \* *cinque destinate ad abitazione (di cui una già individuata in passato, ed occupata dal Sig. ██████████ - si vedano le planimetrie di cui agli allegati n.ri 10, 11, 12, 13 e 14),*
    - \* *una destinata a laboratorio (si veda la planimetria di cui all'allegato n° 15),*

**\* una destinata ad ufficio, (si veda la planimetria di cui all'allegato n° 15),**

**ed al riguardo**

**ri d a d i s c e**

- **che le trasformazioni urbanistiche in questione "... avendo trasformato l'originario l'organismo edilizio, mediante un insieme sistematico di opere, arrivando a definire un nuovo organismo edilizio in tutto diverso dal precedente ...", si configurano ai sensi della lettera "d", dell'art. n° 3 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e s.m.i. come "Interventi di ristrutturazione edilizia", e che per tali genere di lavorazioni il citato D.P.R. n° 380/2001, alla lettera "c" dell'art. n° 10, prescrive l'obbligo del **Permesso di Costruire**,**
- **che nove degli undici interventi edilizi (ad eccezione cioè del locale deposito al piano seminterrato e dell'unità abitativa al primo piano occupata dal Sig. [redacted]), oltre che abusivi, sono anche difformi alle prescrizioni urbanistiche del P.R.G. vigente nel Comune di Bitonto e, pertanto (in apparenza) insanabili urbanisticamente.**

**Alla luce dei fatti su esposti, lo scrivente, nel**

**ri b a d i r e**

**che l'intero corpo di fabbrica in questione (definito dalle undici unità immobiliari su indicate) sarà oggetto di trasferimenti derivanti da procedura esecutiva,**

**p r e v e d e**

Pagina n° 6 di 9

che al caso qui in trattazione:

- sia applicabile, l'articolo n° 40 della Legge n° 47/1985, il quale in sostanza prescrive l'applicazione della procedura di condono edilizio (per sanare le "opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. n° 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n° 380/2001 realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativi edilizio"), con la presentazione da parte di ogni acquirente di ciascuna delle unità immobiliari, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento di adatta istanza di condono al competente U.T.C. di Bitonto (tale notizia deve essere espressamente prevista nell'avviso di vendita),
- sia applicabile, per il calcolo dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, l'art. n° 32 della Legge n° 326/2003 e s.m.i. (oltre alla L.R. n° 28/2003 per il calcolo della maggiorazione del 10% dell'oblazione), per essere le opere e/o gli interventi abusivi qui in trattazione, per essere state le opere di ristrutturazione edilizia qui in trattazione, realizzati tra la fine del 2002 e l'inizio del 2003 (comunque entro il 31 marzo 2003) – si veda l'allegato n° 17 alla presente,

e pertanto,

**ritiene**

a) che lo stato dei luoghi non interferisce con la procedura esecutiva in atto, che dovrà prendere atto delle variazioni intervenute e continuare nel suo iter,

b) che le undici unità immobiliari:

Pagina n° 7 di 9

- se individuate catastalmente,**  
**- se assoggettate a domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. n° 40 della Legge n° 47/1985,**

**garantiscono all'intera procedura esecutiva, una rapida vendita e migliori prezzi di realizzo.**

Alla luce di quanto su esposto, lo scrivente

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**consiglia**

**di procedere: 1) con l'individuazione catastale delle unità immobiliari oggetto di vendita (è necessario individuarne solo nove in quanto due – si vedano gli allegati 5, 8 e 10 – sono già univocamente definite) e, 2) con la stima del nuovo valore commerciale da attribuire a ciascuna unità immobiliare da porre a base d'asta.**

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U., rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per fornire ogni chiarimento in merito.

La presente Relazione di Consulenza Tecnica si compone di n° 8 pagine dattiloscritte e di n° 17 allegati vari che integrano e completano i contenuti della stessa.

BITONTO, 01 aprile 2005

Il C.T.U.

Ing. Arcangelo PERRINI



Pagina n° 8 di 9

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

Via Giuseppe Garibaldi n. 23 - 70032 Bitonto - tel./fax 080. 374 05 42 - cell. 338.2981139 - e-mail: arcangelo.perrini@libero.it  
Partita Iva n. 04807360724 - Codice Fiscale n. PRR RNG 83L18 A953S