

TRIBUNALE DI BARI – IV^A SEZIONE CIVILE - FALLIMENTI

FALLIMENTO - R.F. 122/2019

G.D.: dott. Nicola Magaletti

Curatori:

avv. Eugenio Mangone

dott. Antonio Campobasso

Consulenza Tecnica di Ufficio concernente la stima di alcuni immobili
(

Bari, via Filzi, fabbricato
uffici – Casamassima, 15 capannoni nel complesso “Il Baricentro”) nella
disponibilità del Fallimento .

C.T.U. : ing. Pasqualino Di Lalla

\\.....\\

Premessa

A seguito di istanza dei Curatori del Fallimento della (R.F.

122/2019) del 04/12/2019, l'Ill.mo Giudice Delegato, con provvedimento depositato
il 10/12/2019 conferiva al sottoscritto ing. Pasqualino Di Lalla l'incarico,
relativamente ad alcuni dei beni di proprietà del fallimento, di “*procedere: a) alla
stima di tali immobili e alla nomina di un perito estimatore che provveda alla
ricostruzione del patrimonio immobiliare della b) alle
conseguenti operazioni, di seguito indicate senza pretesa di completezza:*

- *accertare e individuare i beni immobili di proprietà del Fallimento;*
- *determinare il valore di mercato di detti beni anche alla luce dei contratti di
locazione in essere per alcuni di essi;*

- *descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà del Fallimento in epigrafe;*
- *accertare la regolarità urbanistica e catastale degli immobili;*
- *ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento, la situazione catastale e la provenienza"*

L'Illustrissimo Giudice Delegato nominava due consulenti tecnici con incarichi distinti.

Oggetto dell'indagine affidata al sottoscritto sono gli immobili individuati nell'istanza nel modo seguente:

A)

OMISSIS

C) fabbricato in Bari, via Filzi n.l 8. in cat. foglio 34, p.lla 169, sub 1 cat. B/4;

D) n. 15 locali commerciali in Casamassima nel Centro Commerciale - Direzionale "Il Baricentro", N.C.E.U. foglio 22, p.lla 1181 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 16, 17 e 18.

Ciò premesso, dopo aver effettuato le opportune indagini e ricerche, si estende la seguente relazione di consulenza.



SITUAZIONE IPOTECARIA - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Si ribadisce che tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti a XXXXXXXXXXXX in virtù dell'Atto di scissione del 15/03/2012 per notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto a Bari il 17/04/2012 al n. 14761 ed a Trani il 16/04/2012 n. 6759, con cui le società XXXXXXXX e XXXXXXXX si scindevano "mediante assegnazione di parte del patrimonio analiticamente riportato nel citato progetto di scissione ad una società di nuova costituzione denominata "" ed in virtù di atto di rettifica dello stesso per notaio XXXXX trascritto a Bari il 28/05/2012 ed al n. 19983 ed a Trani al n. 9197.

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto, unitamente all'altro CTU ing. Matteo Quagliariello, ha proceduto ad effettuare le visure ipotecarie e catastali relativamente al periodo dal 15/03/2012, data dell'atto di scissione costitutivo di sino all'attualità; esse hanno consentito la ricostruzione del patrimonio della fallita.

Dell'indagine eseguita è stato riferito nella relazione "concernente la ricostruzione del patrimonio della on riferimento, in particolare, agli atti di compravendita stipulati nel quinquennio anteriore al fallimento" depositata da parte del sottoscritto in data 23/06/2020; in **allegato A** di tale precedente relazione è riportata la relativa documentazione

Per quanto riguarda le visure ipotecarie per il precedente periodo dal 25/03/1999 al 15/03/2012, necessarie per coprire il ventennio dalla data del fallimento ed individuare le altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, le stesse sono state eseguite dalla

...omissis ...

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI**

A seguito dell'indagine eseguita, i risultati, riguardanti gli immobili di proprietà del Fallimento oggetto della presente indagine, sono riportati nei quadri sinottici che seguono, con annotazione per ciascun immobile delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio; ferme restando, data la complessità delle vicende ipotecarie, le verifiche del delegato alla vendita.

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



		PROVENIENZA: XXXXXX
C.1	BARI - FABBRICATO UFFICI al Foglio 34, P.lla 169, sub. 1, sup. cat. 3927, cat. B/4, Via Fabio Filzi n. 18, z. c. 2, piano S1-T-1-6, Rendita Euro 42.932,54	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Trascrizione: +3882 31/01/2019 PIGNORAMENTO ATTO UNEP CA BARI 17/12/2018 f/ c/ S.p.A. Noci + 46248 17/10/2019 Atto TRIB. BARI del 25/09/2019 Se A. (Massa dei creditori del Fallimento) c/ p.A. Noci 146820N del 04/04/2011 BARI Part. 3456 IPOTECA Atto XXXXXXXXXX del 31/03/2011 f/ MEDIO CREDITO ITALIANO SPA MILANO c/XXXXXXXXXX IMPORTO di Euro 31.500.000,00 CAPITALE di Euro 18.000.000,00 1578 del 15/01/2013 BARI Part. 196 RESTRIZIONE DI IMMOBILI Atto XXXXXXXXXX del 28/12/2012 38169 del 19/11/2014 BARI Part. 4368 RIDUZIONE Atto XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX del 31/10/2014 *** RIDUZIONE DELL'IPOTECA DA EURO 31.500.000,00 AD EURO 11.959.739,01 DI CUI EURO 6.834.136,58 PER CAPITALE ED EURO 5.125.602,43 PER INTERESSI CORRISPETTIVI. Immobile Fg 34 BARI p.la 169, sub 1 N. 25718 del 03/07/2012 BARI Part. 3058 IPOTECA A FAVORE.... BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOP.PER AZIONI - BARI 00254030729 per 1/1 PIENA PROPR. CONTRO NOCI 07327050725 per 1/1 PIENA PROPR. Atto XXXXXXX XXXXXX del 28/06/2012 IMPORTO di Euro 50.000.000,00 CAPITALE di Euro 25.000.000,00 da rimborsare in 15 anni con n. 30 Rate semestrali con scadenza al 30/12/2029 ANNOTAMENTI A MARGINE N. 1579 del 15/01/2013 BARI Part. 197 RESTRIZIONE DI IMMOBILI Atto XXXXXXXXXX XXXXXX del 28/12/2012 [liberazione fabbricato via Cairoli angolo c.so Vittorio Emanuele (14/a)] N. 15716 del 03/05/2013 BARI Part. 1991 RESTRIZIONE DI IMMOBILI Atto XXXXXXX XXXXXXXXXX del 19/04/2013 [liberazione sala giochi C.so Cavour Bari (8) e Impianti sportivi Noci (6)] N. 10473 del 27/03/2014 BARI Part. 1176 RESTRIZIONE DI IMMOBILI Atto XXXXXXXXXX XXXXXX del 11/03/2014 [liberazione Palazzo Barone Ferrara (14/b)]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**N. 10474** del 27/03/2014 BARI Part.**1177 RIDUZIONE**

Atto XXXXXXXXXXXXXXX del

11/03/2014

*** RIDUZIONE DI SOMMA
DELL'IPOTECA DA EURO 50.000.000
AD EURO 43.000.000.**N. 30507** del 06/09/2013 BARIPart. 4042 **IPOTECA****VOLONTARIA A GARANZIA
DI OBBLIGAZIONI AL
PORTATORE (****)****A FAVORE****(MASSA DEGLI OBBLIGAZIONISTI)**

NOCI

07327050725 per 1/1 PIENA PROPR.

CONTRO

NOCI 07327050725

per 1/1 PIENA PROPR.

Atto XXXXXXXXXXXXXXX . del**26/08/2013**

IMPORTO di Euro 34.000.000,00

CAPITALE di Euro 25.000.000,00 da

rimborsare in 5 anni

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**D - CAPANNONI COMMERCIALI NEL COMPLESSO "IL BARICENTRO"
IN AGRO DI CASAMASSIMA**

		PROVENIENZA: XXXXXXXX	
		TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI	ISCRIZIONI
OMISSIS			N. 20685 del 19/04/2006 BARI Part. 3640 IPOTECA A FAVORE BANCA ANTONVENETA S.P.A. PADOVA 02691680280 per 1/1 PIENA PROPR. CONTRO XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX per 1/1 PIENA PROPR. Atto XXXXXXXX XXXXXXXX del 14/04/2006 IMPORTO di Euro 36.000.000,00 CAPITALE di Euro 23.500.000,00 da rimborsare in 10 anni con n. 20 Rate semestrali con scadenza al 10/10/2016
			N. 23032 del 29/04/2006 BARI Part. 4014 IPOTECA A FAVORE BANCA ANTONVENETA S.P.A. PADOVA 02691680280 per 1/1 PIENA PROPR. CONTRO XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX per 1/1 PIENA PROPR. Atto XXXXXXXX XXXXXXXX del 14/04/2006 IMPORTO di Euro 36.000.000,00 CAPITALE di Euro 18.000.000,00 da rimborsare in 10 anni con n. 20 Rate semestrali con scadenza al 10/10/2016 *** SI RETTIFICA LA NOTA ISCRITTA IL 19/4/2006 AL NN. 20685/3640 PER ERRATA INDICAZIONE DEL CAPITALE CHE DEVE INTENDERSI E. 18.000.000,00.
			N. 25718 del 03/07/2012 BARI Part. 3058 IPOTECA A FAVORE BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOP.PER AZIONI - BARI 00254030729 per 1/1 PIENA PROPR. CONTRO NOCI 07327050725 per 1/1 PIENA PROPR. Atto XXXXXXXX XXXXXXXX del 28/06/2012 IMPORTO di Euro 50.000.000,00 CAPITALE di Euro 25.000.000,00 da rimborsare in 15 anni con n. 30 Rate semestrali con scadenza al 30/11/2029
			ANNOTAMENTI A MARGINE N. 1579 del 15/01/2013 BARI Part. 197 RESTRIZIONE DI IMMOBILI Atto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del
D.9	P.Ila 1181. sub. 9. cat. D/8, Strada Statale 100,		

	piano T-1, Rendita Euro 5.282,50	28/12/2012 [liberazione fabbricato via Cairoli angolo c.so Vittorio Emanuele (14/a)] N. 15716 del 03/05/2013 BARI Part. 1991 RESTRIZIONE DI IMMOBILI Atto XXXXXXXXXXXXXXXX del 19/04/2013 [liberazione sala giochi C.so Cavour Bari (8) e Impianti sportivi Noci (6)] N. 10473 del 27/03/2014 BARI Part. 1176 RESTRIZIONE DI IMMOBILI Atto XXXXXXXXXXXXXXXX del 11/03/2014 [liberazione Palazzo Barone Ferrara (14/b)] N. 10474 del 27/03/2014 BARI Part. 1177 RIDUZIONE Atto XXXXXXXXXXXXXXXX del 11/03/2014 *** RIDUZIONE DI SOMMA DELL'IPOTECA DA EURO 50.000.000 AD EURO 43.000.000. N. 30507 del 06/09/2013 BARI Part. 4042 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI AL PORTATORE (
D.10	CASAMASSIMA - CAPANNONE al Foglio 22, P.Ila 1181, sub 10, cat. D/8, Strada Statale 100, piano T-1, Rendita Euro 5.220,00	
D.12	CASAMASSIMA - CAPANNONE al Foglio 22, P.Ila 1181, sub. 18 (ex 11), cat D/8, Strada Statale 100 Km 18 NC, piano T-1, lotto 11, Rendita Euro 10.782,50	
D.13	CASAMASSIMA - CAPANNONE al Foglio 22, P.Ila 1181, sub. 12, cat. D/8, Strada Statale 100, piano T-1, Rendita Euro 10.502,50	A FAVORE (MASSA DEGLI OBBLIGAZIONISTI) NOCI 07327050725 per 1/1 PIENA PROPR. CONTRO NOCI 07327050725 per 1/1 PIENA PROPR. Atto XXXXXXXXXXXXXXXX del 26/08/2013 IMPORTO di Euro 34.000.000,00 CAPITALE di Euro 25.000.000,00 da rimborsare in 5 anni

OMISSIS

ELENCO ALLEGATI SITUAZIONE IPOTECARIA

- Allegato I - Atto di scissione del 15/03/2012 costitutivo di ;
 Allegato II – Documentazione ipotecaria relativa al Fabbricato in Monopoli, con report e relazione trasmessi da
 Allegato III – Documentazione ipotecaria relativa agli immobili in Andria, con report e relazione trasmessi da S
 Allegato IV – Documentazione ipotecaria relativa agli immobili in Bari, con report e relazione trasmessi da
 agli immobili in Casamassima,
 con report e relazione trasmessi da.

ASTE
GIUDIZIARIE®

A -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**C – FABBRICATO UFFICI IN BARI ALLA VIA FILZI N. 18 ANGOLO
PIAZZA GRAMSCI**

PROVENIENZA: XXXXXXXX	
C	BARI - UFFICI al Foglio 34, P.lla 169, sub 1, cat. B/4, sup. cat. mq 3927, Rendita Euro 42.932,54, via Fabio Filzi n.18, piano S1,T,1-6;

C.a) Individuazione catastale del bene

In allegato C.1 è riportata la visura storica catastale del fabbricato il quale attualmente è così identificato:

- Fg. 34, p.lla 169, sub 1, cat.B/4, classe 3, superficie catastale 3927 mq, rendita Euro 42.932,54 VIA FABIO FILZI n. 18 piano: S1,T,1-6;
- In allegato C.2 è riportata la visura storica del catasto terreni della p.lla 169, Fg. 34 – Ente urbano – della superficie catastale di mq. 1800;
- In allegato C.3 sono riportate le planimetrie catastali dell'immobile.



PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto a con l'atto di scissione per Notaio -

XXXXX - c/ - XXXXX - del 15/03/2012 (v. All. I della precedente relazione) trascritto a Bari il 17/04/2012 R.G. 14761 e successiva rettifica per correzione del codice fiscale trascritta a Bari il 28/05/2012 RG n. 19883.

Si precisa che successivamente con atto - XXXXX - del 19/02/2014,

trascritto a Bari il 16/01/2015 al n° 1352 ebbe a vendere l'immobile ad Ambasciatori Immobiliare srl e che con atto dello stesso notaio dell'11/01/2016, trascritto a Bari il 22/02/2016 al n° 8073, la compravendita fu risolta.

L'immobile era pervenuto a - XXXXX - con atto di compravendita per notaio - XXXXX - conseguente a contratto di locazione finanziaria del 31/03/2011 registrato a Bari il 04/04/2011 al n. 10658 vol. 1/5 (vedi all. C.4) f/- XXXXX - c/- XXXXX -, per il prezzo di € 4.363.830,78.

Da tale atto risulta che l'immobile era pervenuto alla “ - XXXXX - ” con atto per notaio - XXXXX - del 13 maggio 2004 c/ [REDACTED] repertorio n. 72980, raccolta n.11175, trascritto a Bari il 31 maggio 2004 ai nn. 28087/19282; con atto per notaio - XXXXX - del 16 dicembre 2008, repertorio n. - XXXXX -, raccolta n. 5202, registrato a Milano il 17 dicembre 2008 al n.31428/IT, la “ - XXXXX - ” incorporava la “ - XXXXX - ” sede in Milano e modificava la denominazione sociale in “- XXXXX -”.

Alla dante causa di - XXXXX - la “- XXXXX -” l'immobile era pervenuto dalla “- XXXXX - con atto di vendita per notaio “Nicola Cinotti di Roma del 18 settembre 2003, repertorio n.106975, raccolta n. 36547, trascritto a Bari il 13 ottobre 2003 ai nn. 46134/32550.

Alla “- XXXXX -” il fabbricato era pervenuto dalla “- XXXXX - XXXXX - XXXXX - ” con atto di vendita per notaio Nicola Cinotti di Roma del 26 marzo 2003, repertorio n. 105272, raccolta n. 35599, trascritto a Bari il 15 aprile 2003 ai nn. 17426/12433.

Infine alla “- XXXXX - XXXXX - XXXXX -” era pervenuto dall' “I.N.A.I.L.

ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO" con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30 novembre 2001, repertorio n° 33780, trascritto a Bari il 15 aprile 2003 ai nn.17425/12432.

L'immobile era pervenuto all'INAIL con atto di vendita di del 30/11/1985 per notaio - XXXXX - (vedi **all. C.5**) trascritto a Bari il 02/12/1985 al n. RG 34632 (v. **all. C.6**).

Il prezzo della compravendita fu stabilito in complessive £ 10.755.000.000 = € 5.554.493,95; a garanzia di adempimento e della quota di prezzo versata in acconto e in corso d'opera veniva iscritta ipoteca a Bari n. 34631 RG per la complessiva somma di £ 8.125.200.000 (vedi **all. C.7**).

Il fabbricato è stato ultimato e consegnato all'INAIL in data 4 febbraio 1987.

Con atto di identificazione immobili per notaio - XXXXX - del 13/02/1987 (vedi **all. C.8**) trascritta a Bari il 14/02/1987 al n. 5881 RG le parti si davano atto che, essendo venuto ad esistenza il fabbricato oggetto del patto di futura vendita si era verificato l'acquisto della piena proprietà a favore dell'INAIL "ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO", a norma dell'art. 1472 C.C..

Il fabbricato veniva descritto nel modo seguente:

"un fabbricato a forma di " L " il cui lato minore, con prospetto su piazza Gramsci, si eleva per cinque piani al di sopra dei piani terreno ed interrato, oltre il piano di copertura che sarà occupato da volumi tecnici; mentre il lato maggiore, con prospetto su Via Fabio Filzi, si eleva per tre piani al di sopra dei piani terreno e interrato, servito da due scale, del volume complessivo previsto dal progetto di complessivi m.c. 9.031,32, circa ed elevantesi per ml 15,55, sul lato più alto e per ml 9,45 sul lato più basso, esclusi sempre i volumi tecnici e composto:

- dal piano seminterrato posto a quota ml 2,80 sotto la quota del marciapiede esterno, destinato per la massima parte ad autorimessa, nonchè ad archivi e locali per impianti tecnologici e locale cabina da cedere in uso all'"E.N.E.L.";



- dal piano terreno, posto a livello dei marciapiede esterno, destinato a "hall" d'ingresso, zona a piloty, parcheggio ed aree adibite a verde;
- dal piano primo, posto, a quota ml 3,35 sopra la quota del marciapiede esterno, destinato ad uffici, terrazzo attrezzato a verde ed alloggio del custode;
- dai piani secondo e terzo, posti, rispettivamente alle quote di ml 6,40 e ml 9,45, sopra la quota del marciapiede esterno, adibiti completamente ad uffici;
- dai piani quarto e quinto, posti, rispettivamente, alle quote di ml 12,50 e ml 15,55, sopra la quota del marciapiede esterno, adibiti completamente ad uffici;
- dal piano di copertura, posto alla quota di ml 18,60, sopra la quota del marciapiede esterno, occupato da volumi tecnici.

Detto edificio ha una consistenza complessiva di mq. 4.726, di cui:

- mq. 2.926 destinati ad uffici, "hall", androni di ingresso;
 - mq. 1.800 destinati ad autorimessa, magazzini, depositi e centrali tecnologiche;
- oltre a:
- parcheggi coperti e giardini per complessivi mq 1.600;
 - balconi per mq. 320;
 - terrazzi per mq 592."

In occasione del suddetto patto di futura vendita il notaio XXXXXXXX XXXX redigeva relazione notarile in pari data (vedi **all. C.9**) con la quale dava atto che sul suolo "non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e gravami di sorta, ad eccezione delle seguenti trascrizioni a favore del Comune di Bari:

- trascrizione numero 27927/23251 del 2 agosto 1984 scaturente dalla convenzione di lottizzazione a mio rogito del 31 luglio 1984, registrato a Bari il 2/8/1984 al numero 18301;
- trascrizione numero 30903/25740 scaturente dall'atto di vincolo ad asservimento a parcheggio ed autorimessa a mio rogito del 13 settembre 1984, registrato a Bari il 17 detti al numero 19957;
- trascrizione numero 41572 scaturente dall'atto di rettifica di vincolo ad autorimessa sempre a mio rogito del 20 dicembre 1984, registrato a Bari il 21 detti

al numero 26815;

- iscrizione d'ipoteca accesa in data 2 maggio 1985 al numero 14120/1525 a favore della Banca Cattolica Cooperativa di Credito - Società Cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Molfetta per lire 3.000.000.000, in virtù del contratto a mio rogito del 30 aprile 1985 registrato a Bari il 2 maggio 1985 al numero 8707;

- iscrizione numero 34631/4048 del 2 dicembre 1935 a favore dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro (I.N.A.I.L.) con sede in Roma per lire 8.125.200.000;

- trascrizione numero 34632/27904 del 2 dicembre 1985 a favore dello stesso Istituto".



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione occupa la parte terminale dell'isolato individuato dalle vie Fabio Filzi, via Goffredo Mameli e piazza Antonio Gramsci; il prospetto a Nord affaccia sulla piazza Gramsci e gode di una gradevole vista mare. L'ubicazione è semicentrale in quanto è collegato con il centro urbano attraverso il lungomare e la via Dalmazia, anche se la microzona in cui ricade ha una limitata dotazione di servizi per residenza.

Nella foto aerea e nella mappa catastale (vedi **all. C.10**) è rilevabile la collocazione dell'immobile all'interno dell'abitato. Esso si sviluppa su 6 livelli dall'interrato al quinto ai quali si aggiunge il lastrico solare.

In allegato **C.11** sono riportate le planimetrie di rilievo del fabbricato.

In allegato **C.12** è riportato il rilievo fotografico dell'immobile.

Il piano interrato è destinato per la maggior parte a garage, che ospita all'interno due zone per impianti (centrale termica, centrale antincendio, riserva idrica, cabina elettrica e cabina di trasformazione); l'accesso avviene da piazza Gramsci mediante una rampa rettilinea. La minor parte dell'interrato è destinata a deposito ed archivio. Dal vano scale si accede sia al garage sia agli archivi e depositi.

Al piano terra sono presenti, oltre agli androni ed alla reception, un ampio cortile intorno al porticato, nonché un'autorimessa avente accesso da via Mameli.

Dal primo al terzo piano l'edificio si sviluppa con una conformazione ad L con i lati paralleli a piazza Gramsci ed a via Filzi; dal quarto al quinto piano solo su piazza Gramsci.

Al primo piano è presente il lastrico solare di copertura dell'autorimessa a piano terra, destinato ad ospitare una parte delle macchine di trattamento aria a servizio dell'immobile. Le restanti UTA sono posizionate sul lastrico solare al sesto piano.

Tutti i piani superiori hanno destinazione ad uffici e sono attualmente utilizzati dallo Ispettorato Territoriale del Lavoro di Bari.

Al sesto piano sono presenti alcuni locali tecnici ed il lastrico solare.

Tutti i piani, ad eccezione del 6° sono serviti da tre (1+2) ascensori e da due vani



scala.

Strutturalmente l'edificio, di relativamente recente costruzione, è realizzato con intelaiatura in c.a e solai piani.

Il fabbricato è dotato di impianti elettrici e speciali, idrico sanitario, di condizionamento ed antincendio.

La maggior parte delle facciate è costituita da facciate continue costituite da telaio in alluminio e specchiature a vetri: in particolare le due facciate principali su via Gramsci e su via Filzi, parte della facciata interna dell'ala su via Filzi; la facciata interna dell'ala su via Gramsci presenta dei balconi con parapetti e velette con specchiature simili.

La pavimentazione degli uffici è in lastre di granito.

Nei corridoi è presente controsoffitto realizzato in doghe di alluminio.

Il cortile a piano terra risulta pavimentato con piastrelle di gres ceramico.

1 servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

Le altezze dei vari piani variano da 250 - 300 cm per il piano interrato, ai 250 cm del piano terra ed ai 270 cm per i piani superiori.

Le superfici ai vari piani sono le seguenti:

PIANO	ZONE	SUPERFICIE
Piano interrato:	- garage	mq 1.282
	- locali archivio	mq 314
	- locali tecnici	mq 163
Piano terra:	- androne e reception	mq 150
	- autorimessa	mq 490
Primo:		mq 660
Secondo:		mq 660
Terzo:		mq 660
Quarto:		mq 370
Quinto:		mq 370
Lastrico solare:	- locali tecnici	mq 100

Si precisa che la situazione di fatto differisce dalla situazione catastale per modeste opere interne (spostamento tramezzi) così come risulta dal grafico in allegato C.13.

Occorre regolarizzazione catastale.



Così come risulta dalla documentazione in allegato **C.14**, l'impianto di condizionamento, che ha notevole età, presenta diversi difetti di funzionamento; in particolare e tra l'altro, a seguito di segnalazione da parte della Curatela, circa lamentele del conduttore del fabbricato, concernenti malfunzionamento dell'impianto di condizionamento, in data 15 e 20 luglio 2020 si sono eseguiti sopralluoghi di verifica. Da essi è risultato la insufficienza di portata e temperatura dell'aria erogata dai fan coil di ambienti esposti ad est. Tale insufficienza è stata rilevata, oltre che nella stanza 116, anche nelle seguenti stanze ubicate al 3° piano nella zona utilizzata come postazione dei Carabinieri:

- stanze 311, 313, 314, 314 bis - erogazione non sufficiente;
- stanza 319 - fan coil non funzionante;
- stanze 315, 317, 318, 322 bis - erogazione quasi insufficiente;
- stanze 316, 321 e 322 - erogazione sufficiente.

Per accertare i motivi di tale malfunzionamento occorrerebbe eseguire un'indagine con l'ausilio di tecnici specializzati; a seguito di essa si possono individuare gli interventi da eseguire.

Si riferisce inoltre che i rappresentanti del conduttore non hanno fornito il libretto di manutenzione dell'impianto, più volte richiesto.

Dalla documentazione fornita dalla Curatela circa gli interventi eseguiti all'impianto negli ultimi anni risulta un calo notevole di manutenzione straordinaria dell'impianto di condizionamento centralizzato nell'anno 2018 sino all'azzeramento a partire dal 30/06/2018.

INFILTRAZIONI DI UMIDITA' AL 3° PIANO – RIFACIMENTO DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE DEL LASTRICO AL 4° PIANO

Con riferimento alla documentazione in allegato C14bis è risultato quanto segue.

In data 14 dicembre 2020 l'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Bari segnalava che *"alcune stanze al terzo piano dell'immobile in oggetto, lato Carabinieri, sono interessate da notevoli macchie di umidità sul soffitto, che nel corso del pomeriggio si sono ulteriormente estese sicuramente stanno interessando anche il corridoio, il*

cui soffitto, peraltro, è coperto da un contro soffitto ove sono allocate tutte le tubazioni dell'impianto di areazione e di quello elettrico.

Al di sopra dell'ala d'interesse vi è un terrazzo, con un calpestio di tipo galleggiante disposto su piedini verticali.

E' necessario un tempestivo intervento al fine di evitare e prevenire danni agli impianti ed eventuale black-out, che potrebbero determinare disservizi dell'attività istituzionale".

.....omissis....

Con nota mail del 20/01/2020 i Curatori autorizzavano l'Ispettorato all'esecuzione di lavori di impermeabilizzazione nel modo seguente: *"In riferimento a quanto indicato in tale più recente nota, a seguito di istanza in data 16.01.2021, il Giudice Delegato ha autorizzato oggi i Curatori a (sostenere la spesa indicata e quindi a) consentire all'Ispettorato Nazionale del Lavoro di affidare alla XXXXX i lavori urgenti di impermeabilizzazione del terrazzo del fabbricato di via Filzi indicati nel preventivo del 14.01.2021 verso corrispettivo di € 16.900,00 oltre IVA e alle altre condizioni indicate dall'ing. Di Lalla; e a decurtare poi il relativo importo dalla somma dovuta per l'indennità di occupazione del trimestre in corso"*.

In data 15/02/2021 la XXX ha inviato al Comune di Bari la CILA relativa ai lavori in questione, i quali sono terminati in data 10/03/2021.

DISTACCO DI CALCINACCI DAL SOFFITTO DEL GARAGE -
INFILTRAZIONI DI UMIDITA'

Negli allegati grafici 14 ter e 14 quater sono riportati i rilievi eseguiti al piano interrato e quelli al sovrastante piano terra.

Si sono riscontrati numerosi fenomeni i quali possono suddividersi in due gruppi:

- I. Fenomeni di umidità e conseguente degrado strutturale che interessano tutte le travi perimetrali, nonché gli appoggi ed i relativi apparecchi a sostegno delle grate metalliche di copertura dell'intercapedine che costituiscono marciapiede sulle tre vie che cingono il fabbricato. Nel grafico in **allegato 14 ter** sono indicati come:
 - zone 1 e 1 bis al perimetro su via Mameli;
 - zone 2, 2 bis, 3 e 3 bis al perimetro su via Filzi;
 - zona 3 ter al perimetro su piazza Gramsci.
- II. Fenomeni di infiltrazione di umidità sul soffitto dello scantinato, provenienti dal cortile del fabbricato. Tali fenomeni sono indicati nel grafico in **allegato 14 ter** come zone 5,6,7, 8 e 9; ad essi si aggiungono altri fenomeni localizzati e diversi indicati come zone 4 e 6 nel medesimo grafico.



D) FENOMENI DI UMIDITÀ E CONSEGUENTE DEGRADO STRUTTURALE CHE INTRESSANO TUTTE LE TRAVI PERIMETRALI, NONCHÉ GLI APPOGGI ED I RELATIVI APPARECCHI A SOSTEGNO DELLE GRATE METALLICHE DI COPERTURA DELL'INTERCAPEDINE CHE COSTITUISCONO MARCIAPIEDE SULLE TRE VIE CHE CINGONO IL FABBRICATO

Sia sulle vie Filzi e Mameli, sia sulla piazza Gramsci le griglie metalliche site nel marciapiede, di copertura dell'intercapedine, sono aderenti al perimetro del fabbricato ed alla recinzione del suo cortile; ciò significa che tali griglie hanno il lato verso il fabbricato e la recinzione sullo stesso piano verticale del lato esterno delle travi perimetrali dello stesso; a ciò si aggiunga che, come può vedersi nella foto esemplificativa che segue, al piano terra le pareti perimetrali sono inclinate verso l'interno a partire dal basso, onde abbellire il prospetto, ciò significa però che le acque piovane che cadono su tali pareti si convogliano proprio al giunto o piano verticale, che dir si voglia, tra grata e faccia esterna delle travi perimetrali. Inoltre specie la via Filzi e la piazza Gramsci sono più esposte alla pioggia a vento e all'aria marina aggressiva per le armature del calcestruzzo.



Per dirla in altri termini, sin dal 1986, anno di ultimazione del fabbricato, l'acqua di pioggia si è infiltrata nel giunto tra grata metallica e faccia esterna delle travi perimetrali di copertura del cantinato, aggredendo gli intonaci e le armature di esse travi, in particolare all'intradosso, ed anche, in qualche punto la sommità dei pilastri, compromettendo la capacità portante di esse travi.

Sono stati inoltre aggrediti anche gli apparecchi di sostegno delle grate, in particolare quelli collegati e/o ancorati alle travi perimetrali.

Le modalità di posa in opera delle griglie metalliche di copertura dell'intercapedine sono le seguenti.

- **Modalità 1 (originaria):** di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale del fabbricato consistente nell'appoggio della stessa direttamente su elemento in calcestruzzo di ringrosso della trave perimetrale, ancorato ad essa con ferri di armatura sagomati a "U" (mollettoni)
- **Modalità 2 (esterna ed originaria):** di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale consistente nell'appoggio della stessa direttamente su strato di allettamento in calcestruzzo, sostenuto da un corrente scatolare metallico e da supporti verticali con stesso profilo ancorati meccanicamente alla muratura dell'intercapedine mediante tasselli
- **Modalità 3 (esterna ed originaria):** di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale consistente nell'appoggio pressoché diretto della stessa su strato di allettamento in calcestruzzo e profilato metallico a "C" ancorato meccanicamente alla muratura dell'intercapedine mediante tasselli.
- **Modalità 4 (interna e non originaria):** di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale, in sostituzione della modalità 1, consistente in profilato metallico ad "L" ancorato meccanicamente alla trave di bordo mediante tasselli come sostegno di un ringrosso di calcestruzzo su cui trova appoggio diretto la griglia metallica.
- **Modalità 5 -più rara- (interna ed originaria):** di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale del fabbricato consistente nell'appoggio della stessa direttamente sulla trave di bordo che risulta essere più bassa di circa 10-15 cm rispetto alla trave delle campate attigue

Nel confinato in questione si è rilevato quanto segue:



ZONA INTERCAPEDINE**ZONA 1**

Foto n.1 – Vista d'insieme zona 3 (lato via Mameli)



Foto n.2



Foto n.3 (vista da piano interrato)

Foto n.1-2-3: Carbonatazione del calcestruzzo armato delle travi di bordo e distacco dei pannelli in “cartongesso” utilizzati come strato di rifinitura dell'intradosso delle stesse



Foto n.4



Foto n.5

Foto n.4-5: Strato superficiale di intonaco ammalorato ed in fase di distacco, in particolare in corrispondenza degli spigoli a seguito dello stato ossidato e corrosivo del paraspigolo d'angolo del pilastro



Foto n.6



Foto n.7

Foto n.6-7: **Modalità 1 (originaria)**: di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale del fabbricato consistente nell'appoggio della stessa direttamente su elemento in calcestruzzo di ringrosso della trave perimetrale, ancorato ad essa con ferri di armatura sagomati a "U" (mollettoni)





Foto n.8



Foto n.9

Foto n.8-9: **Modalità 1 (originaria)** particolare del sistema di appoggio visto dall'estradosso a quota piano marciapiede





Foto n.10



Foto n.11

Foto n.10-11: **Modalità 2 (esterna ed originaria)**: di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale consistente nell'appoggio della stessa direttamente su strato di allettamento in calcestruzzo, sostenuto da un corrente scatolare metallico e da supporti verticali con stesso profilo ancorati meccanicamente alla muratura dell'intercapedine mediante tasselli





Foto n.12



Foto n.13

Foto n.12-13: Modalità 2 (esterna ed originaria) particolare del sistema di appoggio visto dall'estradosso a quota piano marciapiede



Foto n.14



Foto n.15

Foto n.14-15: **Modalità 3 (esterna ed originaria):** di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale consistente nell'appoggio pressoché diretto della stessa su strato di allettamento in calcestruzzo e profilato metallico a "C" ancorato meccanicamente alla muratura dell'intercapedine mediante tasselli.





Foto n. 16



Foto n. 17

Foto n.16-17: Modalità 3 (esterna originaria) particolare del sistema di appoggio visto dall'estradosso a quota piano marciapiede ed ingresso carrabile dell'autorimessa



Foto n. 18



Foto n. 19





Foto n.20

Foto n.18-19-20: **Modalità 4 (interna e non originaria)**: di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale, in sostituzione della modalità 1, consistente in profilato metallico ad "L" ancorato meccanicamente alla trave di bordo mediante tasselli come sostegno di un ringrosso di calcestruzzo su cui trova appoggio diretto la griglia metallica.



Foto n.21

Foto n.21: **Modalità 4 (interna e non originaria)** particolare del sistema di appoggio visto dall'estradosso a quota piano marciapiede, dove si riscontrano alcuni cedimenti differenziali



ZONA 1-BIS

Foto n.22



Foto n.23

Foto n.22-23: Area di accesso della scala di sicurezza con accesso da botola esterna in cui si riscontra come modalità di posa dell'intercapedine la **Modalità 4 (interna e non originaria)** e la **Modalità 1 (esterna ed originaria)**



Foto n.24

Foto n.24: **Modalità 1 (originaria)** particolare del sistema di appoggio visto dall'estradosso a quota piano marciapiede, dove si riscontrano alcuni cedimenti differenziali



ZONA 2Livello Piano Interrato

Foto n.25

Livello Piano Terra

Foto n.26 (lato via Filzi)



Foto n.27

Foto n.25-26-27: Viste d'insieme coincidenti della zona 2 sia a quota del livello interrato sia a livello del piano terra



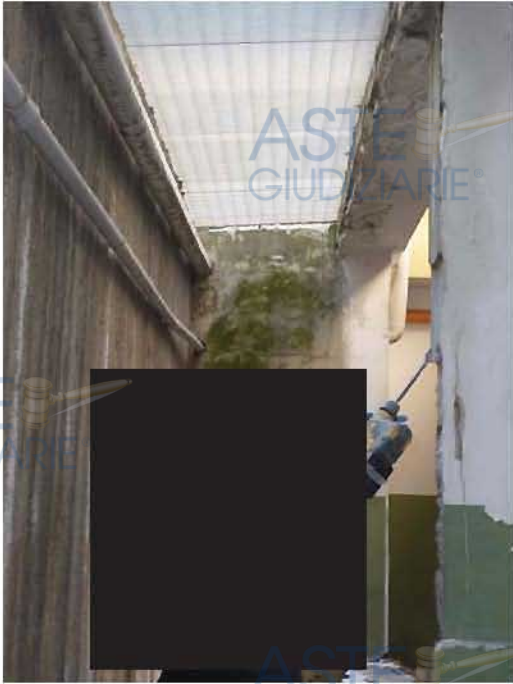
Livello Piano Interrato

Foto n.28



Foto n.29

Foto n.28-29: Carbonatazione del calcestruzzo armato dei pilastri, in alcuni punti si è riscontrata la presenza di strati superficiali di “rimpello” di materiale incoerente ed in fase di distacco



Foto n.30



Foto n.31





Foto n.32



Foto n. 33



Foto n.34

Foto da n.30 a n.34: Carbonatazione del calcestruzzo armato delle travi di bordo e degrado diffuso dei pannelli in “cartongesso” applicati come strato di rifinitura sull'intradosso delle stesse mediante collante applicato puntualmente senza alcun fissaggio di tipo meccanico





Foto n.35

Foto n.35: **Modalità 1 (originaria)**: di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale del fabbricato consistente nell'appoggio della stessa direttamente su elemento in calcestruzzo di ringrosso della trave perimetrale, ancorato ad essa con ferri di armatura sagomati a "U" (mollettoni)



Foto n.36

Foto n.36: **Modalità 5 (interna ed originaria)** di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale del fabbricato consistente nell'appoggio della stessa direttamente sulla trave di bordo che risulta essere più bassa di circa 10-15 cm rispetto alla trave delle campate attigue



Foto n.37

Foto n.37: Vista da piano interrato dello scivolo superiore-aggetto



Foto n.38

Foto n.38: Vista da piano terra dello scivolo superiore-aggetto in evidente stato di degrado a seguito dello stato di ossidazione e corrosione dei paraspigoli in metallo, in aggiunta si evince la presenza di efflorescenze ed annerimenti sul frontino in calcestruzzo





Foto n.39

Foto n.39: **Modalità 1 (originaria)** di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale del fabbricato consistente nell'appoggio della stessa direttamente su elemento in calcestruzzo di ringrosso della trave perimetrale, ancorato ad essa con ferri di armatura sagomati a "U" (mollettoni)



Foto n.40

Foto n.40: modalità di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale secondo **modalità 2 (esterna ed originaria)** da un lato e **modalità 4 (interna e non originaria)**

Livello Piano Interrato

Foto n.41



Foto n.42



Foto n.43

Foto n.41-42-43: Carbonatazione del calcestruzzo armato delle travi di bordo e degrado diffuso dei pannelli in “cartongesso” applicati come strato di rifinitura sull'intradosso delle stesse mediante collante applicato puntualmente





Foto n.44

Foto n.44: Modalità 5 (interna ed originaria) di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale del fabbricato consistente nell'appoggio della stessa direttamente sulla trave di bordo che risulta essere più bassa di circa 10-15 cm rispetto alla trave delle campate attigue

Livello Piano Terra



Foto n.45

Foto n.45: Modalità 1 particolare del sistema di appoggio visto dall'estradosso a quota piano marciapiede, in prossimità dello scivolo





Foto n.46

Foto n.46: **Modalità 1 (originaria)** di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale del fabbricato consistente nell'appoggio della stessa direttamente su elemento in calcestruzzo di ringrosso della trave perimetrale, ancorato ad essa con ferri di armatura sagomati a "U" (mollettoni)



Foto n.47

Foto n.47: **Modalità 4 (interna e non originaria)** di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale, in sostituzione della modalità 1, consistente in profilato metallico ad "L" ancorato meccanicamente alla trave di bordo mediante tasselli come sostegno di un ringrosso di calcestruzzo su cui trova appoggio diretto la griglia metallica





Foto n.48



Foto n.49





Foto n.50

Foto n.48-49-50: Fenomeni diffusi di carbonatazione del calcestruzzo armato delle travi di bordo su cui è altresì poggiata il grigliato di chiusura dell'intercapedine secondo la **modalità 1** di posa



Foto n.51



Foto n.52

Foto n.51-52: Espulsione significativa dello strato di *copriferro* delle travi di bordo e dei pilastri





Foto n.53



Foto n.54

Foto n.53-54: **Modalità 1 (originaria)**: di posa del grigliato elettrosaldato a chiusura dell'intercapedine perimetrale del fabbricato consistente nell'appoggio della stessa direttamente su elemento in calcestruzzo di ringrosso della trave perimetrale, ancorato ad essa con ferri di armatura sagomati a "U" (mollettoni)





Foto n.55



Foto n.56



Foto n.57

Foto n.55-56-57: Fenomeni diffusi di carbonatazione del calcestruzzo armato delle travi di bordo su cui è altresì poggiata il grigliato di chiusura dell'intercapedine secondo la **modalità 1** di posa

MODALITÀ D'INTERVENTO RELATIVE ALLE ZONE 1-2-3

Nel corso dei vari sopralluoghi si sono dunque riscontrati in corrispondenza dell'intercapedine perimetrale del fabbricato, evidenti ed importanti fenomeni di degrado del calcestruzzo degli elementi strutturali, ossia travi perimetrali e pilastri, e degli apparecchi di sostegno delle griglie metalliche di copertura della intercapedine.

Le infiltrazioni di acqua piovana hanno causato, nel tempo, un fenomeno di ossidazione dei ferri di armatura, con riduzione rilevante della loro sezione utile (in alcuni punti maggiormente critici risulta pressoché inesistente), oltre un distacco diffuso e cospicuo dello strato di calcestruzzo costituente il copriferro di travi e sommità dei pilastri. I suddetti fenomeni di degrado sono più gravi nella zona 3 e in zona 2, minori, e però seri, anche in zona 1, la quale è però quella con maggior sovraccarico di esercizio (autorimessa al P.T.).

Le condizioni critiche dei suddetti elementi strutturali, destano preoccupazione anche per il fatto che, oltre ad assolvere funzione portante, assolvono pure a quella di sostegno ed appoggio per il grigliato metallico elettrosaldato posto a coronamento superiore dell'intercapedine areata, il quale costituisce parte del marciapiede per il transito pedonale sulla pubblica via. In particolare nella zona 1 su via Mameli è presente l'ingresso dell'autorimessa al piano terra a servizio dello stabile; pertanto nel caso specifico sul grigliato metallico oltre al transito pedonale grava altresì quello veicolare degli automezzi.

Nessuna affidabilità offrono gli apparecchi di sostegno delle griglie dell'intercapedine soggette al traffico pedonale, in particolare sul lato adiacente alle travi perimetrali (modalità 1 e modalità 4), in quanto sono assai deteriorati e danneggiati.

La situazione sinteticamente descritta innanzi è pericolosa per cose e persone; occorre pertanto, ad avviso dello scrivente adottare urgentemente il seguente provvedimento.

Nomina di uno ingegnere specialista in strutture di cemento armato e loro restauro (la cui attività, ove lo ritenga la Curatela, può essere coordinata dal sottoscritto) con il seguente incarico:

A) Urgente redazione di progetto di puntellamento, immediato affidamento da parte della Curatela delle opere.

B) previa acquisizione della documentazione del progetto esecutivo strutturale del Genio Civile, rilievo strutturale di dettaglio, effettuazione dei saggi e quant'altro necessario, redazione del progetto di consolidamento e rinforzo di tutte le travi perimetrali del fabbricato, prevedendo il nuovo apparecchio di sostegno delle grate metalliche del marciapiede, nonché accorgimenti esecutivi per evitare che in futuro l'acqua piovana vada ad aggredire travi ed apparecchi di sostegno. Affidamento delle opere.

A titolo cautelativo si dichiarano inagibili le campate di solaio perimetrali del fabbricato a livello di piano terra e piano cantinato, così come indicato negli allegati C14 sexes e C14 septies, lasciando libere a piano terra le zone di ingresso, rispettivamente carrabile dell'autorimessa a piano terra e pedonale sulla via Filzi, a condizione che venga eseguito subito il puntellamento delle travi perimetrali in corrispondenza di tali ingressi, nonché delle travi all'angolo nord-est del fabbricato.

Con provvedimento del 13/04/2021 (vedi **All. 14octies**) l'Illustrissimo Giudice Delegato ha autorizzato l'esecuzione delle opere di consolidamento così come segue:

"A) Urgente redazione di progetto di puntellamento (...)

B) previa acquisizione della documentazione del progetto esecutivo strutturale del Genio Civile, rilievo strutturale di dettaglio, effettuazione dei saggi e quant'altro necessario, redazione del progetto di consolidamento e rinforzo di tutte le travi perimetrali del fabbricato, prevedendo il nuovo apparecchio di sostegno delle grate metalliche del marciapiede, nonché accorgimenti esecutivi per evitare che in futuro l'acqua piovana vada ad aggredire travi ed apparecchi di sostegno, entro il termine di tre settimane dalla ricezione dello incarico"

Di conseguenza si sta dando corso a quanto necessario per il consolidamento.



II) FENOMENI DI INFILTRAZIONE DI UMIDITÀ SUL SOFFITTO DELLO SCANTINATO, PROVENIENTI DAL CORTILE DEL FABBRICATO. TALI FENOMENI SONO INDICATI NEL GRAFICO IN ALLE. 14 TER COME ZONE 5,6,7, 8 E 9; AD ESSI SI AGGIUNGONO ALTRI FENOMENI LOCALIZZATI E DIVERSI INDICATI COME ZONE 4 E 6 NEL MEDESIMO GRAFICO.

Qui di seguito si elencano gli altri fenomeni rilevati nel cantinato in questione con riferimento ai grafici allegati C14 ter e C14 quater, indicando anche le opere di rimedio sintetizzate nello allegato grafico C14 quinquies.

ZONA 4 - Livello Piano Interrato



Foto n.58



Foto n.59

Foto n.58-59: Lesione sub-verticale con andamento a 45° in corrispondenza dell'attacco pilastro-muratura. Appare trattarsi di semplice cedimento della muratura in corrispondenza dell'angolo

Modalità d'intervento relative alla zona 4

La modalità d'intervento individuata in relazione alla zona 4 consiste nell'avviare attività di ripristino attraverso l'applicazione di rinzafo (primo strato del procedimento d'intonacatura) e secondo strato di intonaco tirato a frattazzo. Tuttavia è consigliabile monitorare la suddetta lesione.





Foto n.60



Foto n.61





Foto n.62

Foto da n.60-61-62 :Infiltrazioni su intradosso del solaio del piano terra e muratura del locale antincendio rinvenienti dal livello superiore (piano terra) in corrispondenza della prima rampa scale esterna (**Epicentro A**)

Livello Piano Terra



Foto n.63





Foto n.64



Foto n.65

Foto da n.63-64-65: Infiltrazioni avente **epicentro A** in corrispondenza dell'attacco della rampa scale e solaio del piazzale piano terra, favorite dal convogliamento delle acque meteoriche della zona antistante il vano ascensore verso la zona coperta



Livello Piano Interrato

Foto n.66

Foto da n.66: Infiltrazioni su intradosso del solaio del piano terra e muratura del locale antincendio rinvenienti dal livello superiore (piano terra) in corrispondenza, e dei gradini disposti per vincere i salti di quota dell'area porticata (**Epicentro B**) edel cassonetto/cavedio in calcestruzzo in cui sono annegate alcune tubazioni impiantistiche della centrale termica



Foto n.67





Foto n.68



Foto n.69

Foto da n.67-68-69: Infiltrazioni avente **epicentro B** in corrispondenza del gradino che offre una barriera al convogliamento “in contropendenza” delle acque meteoriche





Foto n.70



Foto n.71



Foto n.72





Foto n.73

Foto da n.70 a n.73: punti critici dei manufatti ricadenti in zona 5 privi di adeguata sigillatura e protezione al passaggio d'acqua



Foto n.74



Foto n.75

Foto n.74-75: bocchettone di convogliamento ed allontanamento delle acque meteoriche dell'area porticale, privo di protezione "para-foglie" e quasi completamente occluso. Si riscontra altresì la presenza di *erbe infestanti* tra le fughe della pavimentazione in particolare lungo le direttrici di compluvio



Modalità d'intervento relative alla zona 5

Le infiltrazioni riscontrate nella *zona 5* e nell'area porticale sono riconducibili ad una realizzazione non a regola d'arte delle pendenze della pavimentazione del cortile, in particolare nell'area porticale antistante l'ascensore dell'ala est del fabbricato. La principale conseguenza di ciò è il convogliamento delle acque meteoriche verso vari punti critici quali i gradini realizzati per vincere i vari salti di quota (infiltrazione con *epicentro A*), e l'intradosso della prima rampa di scale, esterna, che conduce ai piani superiori (infiltrazione con *epicentro B*). Il ristagno generato a seguito dell'impossibilità del deflusso delle acque per le pendenze errate, coadiuvato dall'inefficacia delle fugature e sigillature, porta come conseguenza le cospicue infiltrazioni riscontrate.

In considerazione di quanto innanzi si individuano le seguenti possibili modalità d'intervento:

- a) realizzazione di adeguate pendenze nella zona 5 realizzando adeguato masso a pendio, secondo la regola dell'arte, che permetta il convogliamento delle acque meteoriche verso i convogliatori preposti, previa la rimozione della pavimentazione, impermeabilizzazione e successiva nuova pavimentazione;
- b) realizzazione di un muretto in continuità a quello esistente di altezza pari a circa 50 cm, che permetta il convogliamento delle acque meteoriche verso i rispettivi scarichi;
- c) rimozione dell'erba tra le fughe della pavimentazione esistente e di quella occludente il bocchettone pluviale, nonché successiva sigillatura di tutte le fughe delle piastrelle;
- d) sigillatura di tutti i manufatti (gradini, rivestimenti in pietra naturale, piastrelle, battiscopa, ecc.) insistenti sull'area oggetto d'intervento, con particolare attenzione alla zona dell'intorno del bocchettone a quota piano terra, in particolare ad ogni attacco di superficie orizzontale a superficie verticale, laddove vanno realizzate anche bocciardature a sguscio per favorire l'allontanamento delle acque meteoriche.



ZONA 6

Livello Piano Interrato



Foto n.76



Foto n.77



Foto n.78



Foto n.79

Foto da n.76 a n.79: Infiltrazioni d'acqua dovute ad allagamenti e/o perdite all'interno del locale di riserva antincendio-centrale idrica e dei locali della centrale termica, che sembrerebbe pregresse e precedenti



Livello Piano Interrato



Foto n.80



Foto n.81

Foto n. 80-81: Infiltrazioni d'acqua riscontrate in corrispondenza della **vasca n.1** di convogliamento del canale pluviale, collocata a quota del piano terra, a servizio del lastrico solare del 4°Piano





Foto n.82



Foto n.83

Foto n. 82-83: **vasca n.1** di convogliamento del canale pluviale, collocata a quota del piano terra





Foto n.84

Foto n. 84: vasca n.1 di convogliamento, strato impermeabilizzante danneggiato e inefficiente per la funzione preposta



Foto n.85

Foto n.85: vasca n.1 di convogliamento, formazione di muffa e licheni su intonaco ammalo rato a seguito del percolamento delle acque meteoriche all'interno del cassonetto in lamiera presso-piegata





Foto n.86



Foto n.87



Foto n.88

Foto n.86-87-88: **vasca n.1**- viste particolari dei punti critici di giunzione tra il cassonetto in lamiera presso-piegata, a copertura del canale pluviale, e del rivestimento verticale, da cui si evince la mancanza di sigillatura tra le superfici, dando luogo a punti di ingresso delle acque meteoriche e di percolamento di esse.





Foto n.89



Foto n.90

Foto n.89-90: **vasca n.1** - evidente stato di degrado delle copertine di coronamento in pietra naturale lesionate e rotte in svariati punti, ed ammaloramento dello strato di intonaco perimetrale esterno della stessa



Modalità d'intervento relative alla zona 7

I fenomeni infiltrativi individuati nella zona 7 sono attribuibili all'inefficacia e al danneggiamento della *vasca n.1* di convogliamento della discendente pluviale a servizio del lastrico solare del piano quarto. Si individuano i seguenti interventi per la eliminazione degli stessi:

- a) sostituzione del cassonetto in lamiera presso-piegata, racchiudente il canale pluviale verticale, per un'altezza pari a circa 4 m a partire dalla quota piano terra e successiva sigillatura a regola d'arte di tutti i punti di attacco tra il cassonetto in lamiera presso-piegata racchiudente il canale pluviale ed il rivestimento verticale del prospetto del fabbricato;
- b) demolizione e rimozione di intonaco ammalorato e parti incoerenti relative al corpo interno ed esterno della vasca di raccolta nonché della zona in prossimità del punto di partenza del cassonetto in lamiera presso-piegata. Posa in opera di intonaco per esterni con finitura a fratazzo ed applicazione di pittura acrilica a base di farine di quarzo di colorazione simile a quella esistente;
- c) protezione delle strutture in calcestruzzo con applicazione di impermeabilizzazione tipo resine sintetiche a base d'acqua o tipo malte cementizie bi-componenti elastiche con interposto tessuto di vetro di grammatura idonea applicata all'intera zona interna della vasca di raccolta, previa pulizia del fondo da vecchie vernici e/o materiali impermeabilizzanti, muschio sporczia e rifacimento delle parti mancanti e/o asportate poiché incoerenti con malta tixotropica a ritiro controllato;
- d) sostituzione delle copertine in pietra naturale lesionate e/o rotte poste a coronamento della vasca di raccolta con nuove copertine in pietra naturale comprensive di gocciolatoio;
- e) sostituzione del controtelaio metallico per alloggiamento della griglia metallica in elementi elettrosaldati posta a chiusura superiore;
- f) sigillatura al passaggio d'acqua dei manufatti insistenti sulla suddetta area (battiscopa, punti di attacco del grado e sottogrado dei gradini ecc.) e realizzazione di *bocciardature a sguscio* per favorire l'allontanamento delle acque meteoriche nei punti critici;
- g) rifacimento imbocco e curva pluviale.



Livello Piano Interrato



Foto n. 91



Foto n.92

Foto n.91-92: Infiltrazioni d'acqua riscontrate in corrispondenza della **vasca n.2** di convogliamento del canale pluviale, collocata a quota del piano terra, a servizio del lastrico solare del 4°Piano



Livello Piano Terra



Foto n.93



Foto n.94

Foto n.93-94: **vasca n.2** di convogliamento del canale pluviale, collocata a quota del piano terra





Foto n.95



Foto n.96

Foto n.95-96: **vasca n.2** di convogliamento strato impermeabilizzante danneggiato e inefficiente per la funzione preposta. Si riscontra altresì una variazione, non eseguita a regola d'arte, del canale di scarico dal suo probabile status originario, attraverso variazione della sezione, probabilmente per aggirare interferenza generata da due condotte del sistema di condizionamento/impianto termico



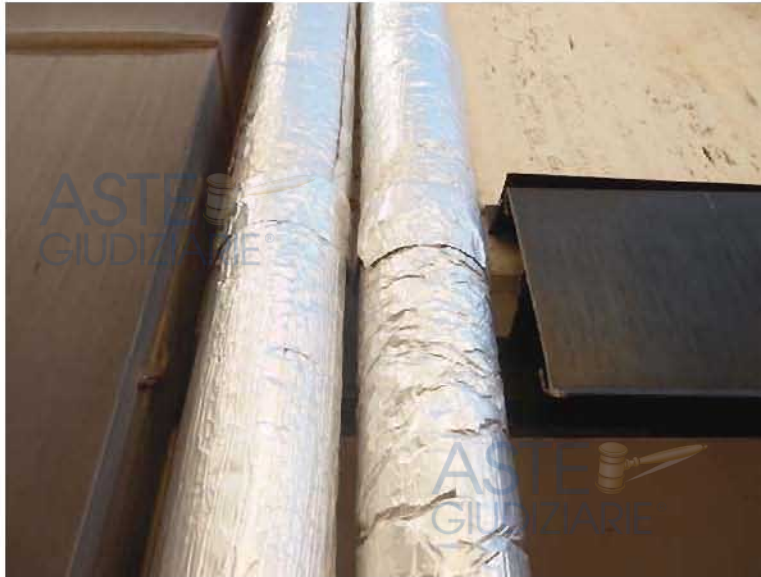


Foto n.97

Foto 97: vasca n.2 Probabile variazione del profilo presso-piegato sub-orizzontale con funzione di scossalina per permettere il passaggio di tubazioni verticali dell'impianto di condizionamento/termico, con conseguente alterazione della funzione di allontanamento delle acque meteoriche e favorendo il percolamento delle stesse attraverso il cassonetto in lamiera a chiusura della condotta pluviale



Foto n.98

Foto 98: vasca n.2 evidente stato di degrado dell'intonaco ammalorato a seguito del percolamento delle acque meteoriche all'interno del cassonetto in lamiera presso-piegata



Modalità d'intervento relative alla zona 8

I fenomeni infiltrativi individuati nella zona 8 sono attribuibili all'inefficacia e al danneggiamento della **vasca n.2** di convogliamento della discendente pluviale a servizio del lastrico solare del piano quarto. Inseguito alle suddette criticità si individuano i seguenti tipi d'intervento per la risoluzione delle stesse:

- a) verifica e sigillatura a regola d'arte di tutti i punti di attacco tra il cassonetto in lamiera presso-piegata racchiudente il canale pluviale ed il rivestimento verticale del prospetto del fabbricato;
- b) rimozione delle variazioni di sezione del canale discendente ed altresì delle svariate curve di raccordo e successiva posa di tratti di tubazione sub-verticale in continuità con la sezione del canale pluviale esistente secondo un percorso lineare e limitando le curve di raccordo ;
- c) demolizione e rimozione di intonaco ammalorato e parti incoerenti relative al corpo interno ed esterno della vasca di raccolta, nonché della zona in prossimità del punto di partenza del cassonetto in lamiera presso-piegata. Posa in opera di intonaco per esterni con finitura a fratazzo ed applicazione di pittura acrilica a base di farine di quarzo di colorazione simile a quella esistente;
- d) protezione delle strutture in calcestruzzo con applicazione di impermeabilizzazione tipo resine sintetiche a base d'acqua o tipo malte cementizie bi-componenti elastiche con interposto tessuto di vetro di grammatura idonea applicata all'intera zona interna della vasca di raccolta, previa pulizia del fondo da vecchie vernici e/o materiali impermeabilizzanti, muschio sporco e rifacimento delle parti mancanti e/o asportate, poiché incoerenti, con malta tixotropica a ritiro controllato;
- e) sostituzione delle copertine in pietra naturale lesionate e/o rotte poste a coronamento della vasca di raccolta con nuove copertine in pietra naturale comprensive di gocciolatoio;
- f) sostituzione del controtelaio metallico per alloggiamento della griglia metallica in elementi elettrosaldati posta a chiusura superiore;



- g) sigillatura al passaggio d'acqua dei manufatti insistenti sulla suddetta area (battiscopa, punti di attacco del grado e sottogrado dei gradini ecc.) e realizzazione di *bocciardature a sguscio* per favorire l'allontanamento delle acque meteoriche.
- h) Rifacimento imbocco e curva pluviale



Livello Piano Interrato

Foto n.99

Foto n. 99: Macchie d'umidità a livello dell'intradosso del solaio del piano terra, il fenomeno sembrerebbe apparentemente pregresso e non più attivo

Livello Piano Terra

Foto n.100



Foto n.101

Foto n.100-101: Punti critici di attacco tra il rivestimento verticale e sub-orizzontale in corrispondenza dell'ingresso pedonale su Via Filzi

Modalità d'intervento relative alla zona 9

La modalità d'intervento individuata risulta essere la verifica e sigillatura al passaggio d'acqua delle zone critiche di attacco tra il rivestimento verticale e quello sub-orizzontale.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente condotto dall'Ispettorato Nazionale del Lavoro.

In origine l'allora proprietario INAIL concesse in locazione l'immobile agli Uffici Provinciale e Regionale del Lavoro e della Massima Occupazione di Bari con contratto del 24/01/1989 registrato a Bari al n. 2550 di durata di 6 anni, con tacito rinnovo di 6 anni in 6 anni in caso di mancata disdetta di una delle parti (vedi **all. C.15**). A decorrere dall'01/11/2012 il medesimo Ispettorato occupa i locali in assenza di contratto di locazione e corrisponde alla fallita, per quanto riferito dalla Curatela, una indennità di occupazione di € 114.680,21 per trimestre corrispondente ad una indennità di 458.720,84 €/anno.

Infatti con Decreto Dirigenziale della Direzione Generale per le Politiche del Personale, Innovazione, Bilancio e Logistica del 07/06/2013 (vedi **all. C.16**), "considerato che la D.R.L. e la D.T.L. di Bari hanno continuato ad occupare senza titolo i locali in questione dal 01/11/2012 al 30/04/2013", veniva stabilita una indennità di occupazione per il semestre dal 01/11/2012 al 30/04/2013 pari ad € 229.360,42, corrispondenti ad 458.720,84 €/anno, che via via è stata corrisposta a sino ad oggi. Si precisa che tale indennità veniva determinata, ai sensi dell'art 3 DL 06/07/2012 n. 35, pari all' 85% del canone di locazione sino al 31/10/2012 pari a 539.671,58 €/anno.



REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato giusta concessione edilizia n.303, anno 1983, rilasciata dal Comune di Bari in data 10 ottobre 1984 (vedi **all C.17**) e successiva in variante n.21714, anno 1984, rilasciata in data 29 dicembre 1984 (vedi **all C.18**).

Il fabbricato fu ultimato il 18/11/1986 (vedi **all. C.19**) e fu dichiarato abitabile con certificato del 13/01/1987 (vedi **all. C.20**).

In data 18/07/2003 l'allora proprietaria dell'immobile "- XXXXX -" presentò domanda di condono edilizio (vedi **all. C.21**) ai sensi dell'articolo 40 della Legge 47/85 e dell'Art. 39 della Legge 724/94 per opere interne e diversa distribuzione locali w.c. nelle u.i. dal 1° al 5° piano destinate a uffici e opere interni all'interno dei due locali comuni al piano primo interrato.

Dal predetto atto a f/- XXXXX - c/- XXXXX - del 31/03/2011 risulta che non è stata rilasciata concessione in sanatoria.

In data 26/10/2004 la Direzione Provinciale dell'Ispettorato del lavoro ha presentato al Comune di Bari D.I.A. (vedi **all. C22**) per l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua che sul piano terra intaccano l'intonaco e la struttura del piano interrato. Data la particolarità dell'intervento essendo in corso fenomeni di distacco dell'intonaco e del copriferro è opportuno intervenire urgentemente nelle zone pericolose. Dovranno effettuarsi interventi di manutenzione straordinaria sulle parti condominiali dell'immobile.

In definitiva il fabbricato appare regolare sotto il profilo urbanistico a meno di variazioni interne.

Occorre DIA/CILA in sanatoria, oltre che regolarizzazione catastale.



STIMA DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione occupa la parte terminale dell'isolato individuato dalle vie Fabio Filzi, Goffredo Mameli e piazza Antonio Gramsci; il prospetto a nord aggancia sulla piazza Gramsci e gode di una gradevole vista mare. L'ubicazione è semicentrale in quanto è collegato con il centro urbano attraverso il lungomare e la via Dalmazia, anche se la microzona in cui ricade ha una limitata dotazione di servizi per residenza.

Il fabbricato a pianta a forma di L presenta sue specifiche e gradevoli linee architettoniche. Buone sono le rifiniture tra cui spiccano i pavimenti e le facciate continue; l'impianto di trattamento dell'aria necessita di manutenzione straordinaria e sono necessari limitati lavori di risanamento al perimetro del piano interrato in corrispondenza delle grate metalliche di copertura dell'intercapedine.

Il fabbricato è destinato ad uffici e quindi è stato progettato, organizzato e strutturato in relazione a tale destinazione e, cioè, presenta un corridoio con affaccio sul cortile interno ed i vani con affaccio sulla piazza Gramsci e sulla via Filzi. Ottima è la dotazione di parcheggi al piano interrato e dell'autorimessa al piano terra con accesso dalla via Mameli, in una zona che soffre notevolmente di carenza di essi.

In relazione all'ubicazione ed alle sue caratteristiche, visto l'andamento tendenziale dell'afflusso turistico e lavorativo in Bari, ben si presterebbe ad una ristrutturazione per uso alberghiero.

L'immobile è però attualmente occupato dall'Ispettorato Nazionale del Lavoro. In origine l'allora proprietario INAIL concesse in locazione l'immobile agli Uffici Provinciale e Regionale del Lavoro e della Massima Occupazione di Bari. A decorrere dall'01.11.2012 il medesimo Ispettorato occupa i locali in assenza di contratto di locazione e corrisponde alla fallita, per quanto riferito dalla Curatela, un'indennità di occupazione di € 114.680,21 per trimestre, corrispondente ad un'indennità di 458.720,84 €/anno.



Dato tale stato di occupazione, la stima dell'immobile deve farsi con riferimento alla sua destinazione ed ai suoi specifici comodi ed incomodi.

L'immobile era pervenuto a - XXXXX - con atto di compravendita per notaio - XXXXX - del 31.03.11 f/- XXXXX - c/- XXXXX - per il prezzi di € 4.363.830,78.

Il fabbricato in questione è stato stimato, per conto della fallita, nel 2012 dall'ing. - XXXXX - in € 19.022.512,50 con metodo comparativo sintetico, sulla base di un valore unitario di 4.500,00 €/mq commerciali, nonché in € 17.377.435,21 con metodo di capitalizzazione del reddito sulla scorta di un tasso di redditività lordo di 2,5% e quindi con valore medio di € 18.200.000,00. Trattasi di valori sovrastimati che non tengono conto della notevole sovrabbondanza, anche oggi, dell'offerta di uffici rispetto alla domanda di mercato e del fatto che il mercato degli acquirenti di esso, in dipendenza del suo stato di occupazione, è costituito da investitori patrimoniali che richiedono un tasso di redditività ben più alto.

L'ing. - XXXXX - nel 2019 ha stimato l'immobile (v. All. C23), per conto della fallita, in € 10.988.770,00 con metodo comparativo sintetico, sulla base di un valore unitario di 2.600,00 €/mq commerciali, nonché in € 9.972.167,00 con metodo di capitalizzazione del reddito sulla scorta di un tasso di redditività lordo di 5,03% e quindi con valore medio di € 10.480.000,00.

Per la zona compresa tra lungomare Nazario Sauro, la via Spalato, le Ferrovie, sino al finire dell'abitato ad est, l'OMI riporta una quotazione di 1.750/2.600 €/mq lordo per gli uffici; con la precisazione però che la zona scelta dall'OMI in realtà è costituita da due sottozone estimalive delimitate al centro dall'unica via Matteotti e che la sottozona in cui ricade il nostro immobile è quella periferica a cui devono riferirsi le quotazioni più basse (v. All. C24).

Dalle ricerche di mercato effettuate risulta una quotazione degli uffici in zona tra 1.800-2.100 €/mq.

In definitiva si ritiene, in via prudenziale, di poter attribuire al fabbricato in questione un valore unitario di mercato di 2.000,00 €/mq.



Ai fini del calcolo della superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti di equivalenza:

- Garage interrato	0,50
- Locale archivi interrati	0,40
- Androne reception piano terra	1,00
- Autorimessa piano terra	0,80
- Piano primo	0,90
- Piano secondo e terzo	1,00
- Piano quarto e quinto	1,10

Nella tabella che segue viene calcolato il valore del fabbricato con riferimento alla superficie commerciale vendibile.

PIANO	ZONE	SUPERFICIE				
Piano interrato	- garage - locali archivio	mq 1.282 mq 314	0,50 0,40	641+ <u>126=</u> 767	2.000	1.534.000
Piano terra	- androne e reception - autorimessa	mq 150 mq 490	1 0,80	150+ <u>392=</u> 542	2.000	1.084.000
Primo		mq 660	0,90	594	2.000	1.188.000
Secondo		mq 660	1,00	660	2.000	1.320.000
Terzo		mq 660	1,00	660	2.000	1.320.000
Quarto		mq 370	1,10	407	2.000	814.000
Quinto		mq 370	1,10	407	2.000	814.000
			TOT.	4.037		8.074.000

In definitiva il valore del fabbricato stimato con metodo comparativo è pari ad € 8.074.000,00.

Volendo adottare il metodo per capitalizzazione del reddito deve considerarsi un tasso di redditività lordo da offrire al mercato degli investitori tra il 5 ed il 6%. Posto che il reddito lordo è pari a 458.720,84 €, il valore dell'immobile è pari a:

$$458.720,84 : 0,055 = 8.340.379$$

In definitiva il valore di mercato del fabbricato in questione può stimarsi quale media dei valori determinati con il metodo comparativo e con il metodo di capitalizzazione del reddito, pari a:

$$(8.074.000 + 8.340.379) : 2 = 8.207.190,00 \text{ valore che si arrotonda a } 8.200.000,00.$$



ELENCO ALLEGATI

- Allegato C.1 - visura storica catasto fabbricati Bari Fg. 34 p.lla 169 sub 1;
Allegato C.2 - visura storica catasto terreni Bari Fg. 34 p.lla 169 sub;
Allegato C.3 - planimetria catastale dell'immobile a Bari fg 34 p.lla 169;
Allegato C.4 - atto compravendita notaio - XXXXX - del 31/03/2011 rep. 127767;
Allegato C.5 - atto compravendita di XXX X del 30/11/1985 re. 16100;
Allegato C.6 - nota di trascrizione del 02/12/1985;
Allegato C.7 - nota di iscrizione del 02/12/1985;
Allegato C.8 - atto di identificazione immobili notaio - XXXXX - del 13/02/1987 rep 19763;
Allegato C.9 - Relazione notarile - XXXXX - del 02/12/1985;
Allegato C.10 - ubicazione fabbricato su ortofoto e stralcio di mappa catastale;
Allegato C.11 - planimetrie stato dei luoghi;
Allegato C.12 - fotografie dell'immobile
Allegato C.13 - confronti tra stato dei luoghi e planimetria catastale;
Allegato C.14 - allegato sugli interventi all'impianto di condizionamento;
Allegato C.14bis - infiltrazioni di umidità al 3° piano - rifacimento impermeabilizzazione del lastrico al livello del 4° piano;
Allegato C.14ter - rilievo infiltrazioni al piano interrato;
Allegato C.14quater - rilievo zone al piano terra sovrastanti infiltrazioni;
Allegato C.14quinquies - sintesi interventi per eliminazione infiltrazioni del cortile;
Allegato C.14sexies - indicazione aree inagibili piano interrato;
Allegato C.14septies - indicazione aree inagibili piano terra;
Allegato C.14octies - provvedimento G.D del 13/04/2021;
Allegato C.15 - contratto di locazione del 24/01/1989 n.2550;
Allegato C.16 - notifica del provvedimento relativo all'indennità di occupazione;
Allegato C.17 - concessione edilizia n. 303 del 1983;
Allegato C.18 - concessione edilizia n. 21714 del 1984;
Allegato C.19 - Comune di Bari, certificazione ultimazione lavori del 08/01/1987;
Allegato C.20 - Comune di Bari, dichiarazione abitabilità del 13/01/1987;
Allegato C.21 - domanda condono edilizio del 18/07/2003;
Allegato C.22 - DIA del 26/10/2004.



**D - CAPANNONI COMMERCIALI NEL COMPLESSO "IL
BARICENTRO" IN AGRO DI CASAMASSIMA****OMISSIS**

D.9	CASAMASSIMA - COMPLESSO BARICENTRO - CAPANNONE al Foglio 22, P.lla 1181, sub. 9 , cat. D/8, Strada Statale 100, piano T-1, Rendita Euro 5.282,50
D.10	CASAMASSIMA - COMPLESSO BARICENTRO - CAPANNONE al Foglio 22, P.lla 1181, sub. 10 , cat. D/8, Strada Statale 100, piano T-1, Rendita Euro 5.220,00

OMISSIS

D.12	CASAMASSIMA - COMPLESSO BARICENTRO - CAPANNONE al Foglio 22, P.lla 1181, sub. 18 (ex 11) , cat D/8, S.S. 100 Km 18 NC, piano T-1, lotto 11, Rendita € 10.782,50
D.13	CASAMASSIMA - COMPLESSO BARICENTRO - CAPANNONE al Foglio 22, P.lla 1181, sub. 12 , cat. D/8, Strada Statale 100, piano T-1, Rendita € 10.502,50

OMISSIS

Si tratta di locali commerciali ubicati in Casamassima (BA) nel Centro Commerciale – Direzionale denominato “Il Baricentro”. Esso si trova in posizione periferica rispetto all’abitato di Casamassima in una zona fortemente caratterizzata dalla presenza di insediamenti dello stesso genere, commerciale-terziario, come il Centro Commerciale “Auchan”, a breve distanza da altri complessi, residenziale e a servizi come il residence “BariAlto”, il centro sportivo ad esso annesso e l’università LUM. Il centro è facilmente raggiungibile tramite la SS100 che collega Bari a Taranto, precisamente dallo svincolo per Casamassima Nord, imboccabile da entrambe le direzioni di marcia.

I capannoni in questione sono situati tutti nell’ambito di un unico fabbricato o “stecca” (p.lla 1181 del fg. 22), sito a Sud del Centro, con piazzale antistante e retrostante, avente autonomo accesso dalla complanare est della SS100. E’ da rilevare come da tale arteria principale la stecca di capannoni sia ben visibile con il conseguente benefico riflesso sulla attività commerciale da esercitarsi.

In allegato **D/a** sono riportate delle foto aeree del complesso “il Baricentro”, nonché delle fotografie del lotto ove sorgono i capannoni.

Il piazzale ove ricade la stecca appare di fatto separato dal resto del complesso e però la proprietà di esso rimane in capo alla società che gestisce il complesso e cioè la - XXXXX - Nello stralcio di mappa in allegato **D/b** il piazzale in questione non è separato dal resto del complesso e, come risulta dalle allegate visure catastali a campione di alcune delle particelle circostanti la stecca, riportate nello stesso allegato **D/b**, in catasto risulta di proprietà della - XXXXX -.

In allegato **D/c** è riportata la visura storica del catasto terreni del suolo su cui insiste la stecca da cui risulta una estensione catastale di esso pari a mq 10.940 (p.lla 1181).

In allegato **D/d** è riportato l’elaborato planimetrico riassuntivo dei capannoni della stecca.

La stecca ove ricadono i capannoni della fallita è stata realizzata in virtù di Permesso di Costruire n. 94/04 (vedi **all. D/o**) rilasciato in data 4 novembre 2004 e successiva DIA di variante in corso d’opera n. 23/06 del 17 marzo 2006 (vedi **all.**

D/p), con allegati i grafici di piante, prospetti e sezioni.

In allegato **D/p¹** si riporta il collaudo statico della struttura.

La stecca in questione, ossia il Corpo SC-M-B1-C1, ha conseguito autorizzazione di agibilità rilasciata in data 31 marzo 2006, rilasciata dal Comune di Casamassima (vedi **all. D/q**).

In relazione a tutti i capannoni, si evidenzia che dalla documentazione reperita presso gli uffici della Fallita, risulta che per quanto riguarda la prevenzione incendi è stata ottenuta l'autorizzazione preventiva dei VV.FF. (vedi All. D/q¹), ma non è stato ottenuto, dopo il completamento dei lavori, il certificato prevenzione incendi.

ELENCO ALLEGATI

Allegato D/a - ubicazione immobile su foto aeree tratte da Google Maps;

Allegato D/b - stralcio di mappa catastale ;

Allegato D/c - visura storica catasto terreni Comune Casamassima Foglio 22, P.lla 1181;

Allegato D/d - elaborato planimetrico riassuntivo Comune Casamassima Foglio 22, P.lla 1181;

Allegato D/h - visura storica catasto fabbricati del Comune Casamassima Foglio 22, P.lla 1181 sub 14;

Allegato D/i - visura storica catasto fabbricati del Comune Casamassima Foglio 22, P.lla 1181 sub 15;

Allegato D/l - contratto di fornitura di servizi con regolamento delle cose di uso comune ed esclusivo del complesso;

Allegato D/m - regolamento di utenza del complesso;

Allegato D/n - visura storica catasto fabbricati del Comune Casamassima Foglio 22, P.lla 1181 sub 11;

Allegato D/o - permesso di costruire n. 94/04 rilasciato in data 4 novembre 2004;

Allegato D/p - DIA di variante in corso d'opera n. 23/06 del 17 marzo 2006;

Allegato D/p¹ - collaudo statico della struttura;

Allegato D/q - autorizzazione di agibilità del 31 marzo 2006;

Allegato D/q¹ - autorizzazione preventiva dei VV.FF.

D.9 - CASAMASSIMA - CAPANNONE UBICATO NEL COMPLESSO "IL BARICENTRO" IN AGRO DI CASAMASSIMA In catasto al **Foglio 22, P.lla 1181, sub. 9**, cat. D/8, Strada Statale 100, piano T-1, Rendita Euro 5.282,50.

D.9/a) Individuazione catastale del bene

In allegato **D/iii** è riportata la visura storica catastale del capannone il quale è attualmente così identificato:

- Fg. 22, p.lla 1181, sub. 9, cat. D/8, rendita € 5.282,50, SS100, piano T-1;

In allegato **D/III** è riportata la planimetria catastale dell'immobile.



D.9/b) PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto a con l'atto di scissione per Notaio -

XXXXX - c/ - XXXXX - del 15/03/2012 (v. All. I della precedente relazione) trascritto a Bari il 17/04/2012 R.G. 14761 e successiva rettifica per correzione del codice fiscale trascritta a Bari il 28/05/2012 RG n. 19883.

Il capannone era pervenuto a - XXXXX - da - XXXXX - con atto di compravendita per notaio - XXXXX - di - XXXXX - del 14/04/2006 registrato a Gioia del Colle il 18/04/2006 al n. 2572 serie 1T e trascritto a Bari il 19/04/2006 al n. 20684 RG (vedi all. D/g). Così come risulta da tale atto, il suolo su cui insiste l'immobile è pervenuto alla società alienante in parte con atto a rogito del 29 dicembre 2004, registrato a Gioia del Colle il 29 dicembre 2004 al n. 7276 e trascritto a Bari il 30 dicembre 2004 ai nn. 64745/41301; in parte con atto a rogito 28 gennaio 2003, registrato a Gioia del Colle il 17 febbraio 2003 al n. 854, trascritto a Bari il 4 febbraio 2003 ai nn. 5194/3826; in parte con atto a rogito in data 30 gennaio 2001, registrato a Gioia del Colle il 19 febbraio 2001 al n. 834, trascritto a Bari il 16 febbraio 2001 ai nn. 5908/4232.

La - XXXXX - con il detto atto del 14/04/2006 acquistò l'intera stecca, detto "Corpo Sc M B1 C1", di circa mq 10.940, in catasto al foglio 22, p.lla 1181, sub da 1 a 16.

Nel medesimo atto di compravendita del 14 aprile 2006 rilevano le seguenti clausole:

"Art. 1

La Società " - XXXXX -", a mezzo del detto suo legale rappresentante, vende alla Società " - XXXXX -" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la proprietà dell'Edificio Commerciale sito in Casamassima alla S.S.100 Km. 18,000 presso il complesso "il Baricentro", denominato "Corpo Sc M B1 C1", composto di piano terra e di primo piano della superficie complessiva di mq 20.150 (ventimilacentocinquanta) circa, insistente su una superficie di mq. 10.940 (diecimilanovecentoquaranta) confinante con proprietà della società " - XXXXX -" da tutti i lati.

Riportato in Catasto Fabbricato di Casamassima al foglio 22, p.lla 1181/1, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/2, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/3, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/4, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/5, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/6, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/7, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/8, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/9, Strada Statale 100, piano T1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/10, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/11, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 16.035,00; p.lla 1181/12, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.502,50; p.lla 1181/13, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.140,00; p.lla 1181/14, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.440,00; p.lla 1181/15, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.440,00; p.lla 1181/16, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.502,50 ...

Art. 3

La vendita segue a corpo con ogni accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive quali oggi esistono, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova così come pervenuto e posseduto, con la precisazione che l'immobile fa parte del complesso commerciale "Il Baricentro".

Le parti si danno atto che la società "- XXXXX -" è proprietaria di tutte le aree libere, delle strade e di tutti gli impianti destinati ad uso comune e ad attività collettive e del tempo libero di tutto il comprensorio e si è riservata il diritto di operare varianti al piano particolareggiato dell'intero complesso a suo insindacabile giudizio e senza dover nulla a chicchessia.

Lo stesso dicasi per ogni e qualsiasi modifica relativa alla viabilità, al verde ed ai servizi.

La società - XXXXX - gestisce altresì la fornitura di servizi di cui al regolamento di

utenza del complesso "Il Baricentro" ed al contratto di fornitura e servizi.

Pertanto, la società acquirente, con la firma del presente atto dichiara di accettare e rispettare le condizioni e clausole di cui ai contratti di fornitura ed al regolamento di utenza, che, sottoscritti dalle parti e da me notaio, si allegano in copia sub B e sub C al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.

La società acquirente si obbliga altresì al pagamento dei canoni di utenza in relazione ai metri quadrati di superficie trasferita con il presente atto, così come previsti dal contratto di fornitura servizi allegato.

Nel regolamento di utenza sono specificati gli enti da ritenersi rispettivamente di proprietà esclusiva degli acquirenti e di proprietà esclusiva della società "XXXXX-", nonché quelli da ritenersi di proprietà esclusiva della "XXXXX-", ma con possibilità di uso comune, secondo le modalità previste dal regolamento di utenza.

Infine, la società acquirente si obbliga a destinare, esclusivamente, l'immobile ad attività commerciale consentita, al fine di tutelare la destinazione del complesso "il Baricentro".

Art. 4

La parte acquirente si impegna espressamente a non variare la destinazione d'uso dell'immobile oltre a pagare puntualmente alla società "XXXXX-", il canone relativo alla fornitura dei servizi, prendendo atto che la stessa sospenderà la fornitura, dopo il quinto giorno di ritardo nei pagamenti

Art. 5

La vendita è fatta ed accettata per il convenuto complessivo prezzo di euro 23.000.000,00 (ventitremilioni,00) oltre IVA.

Di detto prezzo Euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila,00) oltre IVA sono stati già pagati e la Società acquirente ne rilascia, pertanto, ampia quietanza; ed Euro 18.500.000,00 (diciottomilionicinquecentomila/00) oltre IVA per un totale complessivo di Euro 22.200.000,00 (ventiduemilioniduecentomila/00) sarà pagato dalla -XXXXX- alla -XXXXX- con il netto ricavo di finanziamenti e non, concessi

dalla - XXXXX - alla - XXXXX -.

... - *omissis* - ...”

In allegato **D/1** è riportato il “contratto di fornitura di servizi con regolamento delle cose di uso comune ed esclusivo del complesso “il Baricentro ed in allegato **D/m** è riportato il “regolamento di utenza” del medesimo complesso; documenti entrambi allegati al suddetto atto.

Con variazione catastale di divisione del 23/11/2011 è stato soppresso il sub 11 che ha generato il sub 17 ed il sub 18 (vedi **all. D/n**). Inoltre con due atti di compravendita riguardanti i capannoni sub 14 e sub 15 (vedi **all. D/h e D/i**) si è configurata l'attuale consistenza di 15 capannoni di proprietà della fallita: sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 16, 17, 18 della p.lla 1181.

D.9/c) REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

La stecca ove ricadono i capannoni della fallita è stata realizzata in virtù di Permesso di Costruire n. 94/04 (vedi all. D/o) rilasciato in data 4 novembre 2004 e successiva DIA di variante in corso d'opera n. 23/06 del 17 marzo 2006 (vedi all. D/p), con allegati i grafici di piante, prospetti e sezioni.

La situazione dei luoghi risponde alla citata D.I.A. a meno delle variazioni interne di cui appresso.

In allegato D/p¹ si riporta il collaudo statico della struttura.

La stecca in questione, ossia il Corpo SC-M-B1-C1, ha conseguito autorizzazione di agibilità rilasciata in data 31 marzo 2006, rilasciata dal Comune di Casamassima (vedi all. D/q).

Nella parte retrostante del 1° piano l'inquilino ha realizzato con 2 tramezzi un locale deposito.

L'inquilino inoltre ha messo in comunicazione il sub 9 con il sub 10, per il quale lo stesso inquilino ha stipulato altro contratto di locazione; egli è tenuto a ripristinare la situazione quo ante e cioè la divisione tra il sub 9 ed il sub 10.

Occorre sanatoria urbanistico-edilizia, nonché la relativa regolarizzazione catastale.

D.9/d) DESCRIZIONE DEL CAPANNONE AL FG. 22 P.LLA 1181 SUB. 9

Il capannone confina a Nord con il sub 8 ed a Sud con il sub 10.

In allegato **D/mmm** sono riportate alcune fotografie del capannone, in allegato **D/nnn** è riportata la planimetria di rilievo del sub 9.

In allegato **D/nnn**¹ è riportato il confronto tra planimetria catastale e planimetria di rilievo, dal quale risulta che l'inquilino ha realizzato un vano deposito nella parte retrostante del primo piano ed inoltre ha messo in comunicazione il capannone sub 9 con il capannone sub 10 che detiene in virtù di altro atto di locazione.

La struttura portante è del tipo ad elementi prefabbricati in conglomerato cementizio armato, composta da pilastri e travi appoggiate agli stessi ed aventi una campata di circa ml 10 x ml 10 nelle due direzioni; il solaio intermedio e quello di copertura sono realizzati con tegoli a C prefabbricati.

Allo stato attuale l'intero complesso presenta due tipologie di locali: simplex e duplex. La prima tipologia occupa lo spazio di una campata, mentre la seconda occupa lo spazio di due campate.

Il capannone in questione è di tipologia simplex e si sviluppa su due piani collegati fra loro tramite due vani scala, di cui il primo, sito nella parte anteriore del locale, è utilizzato dalla clientela, mentre il secondo è posizionato nella zona retrostante insieme all'ascensore, utilizzato per la movimentazione merci. Completano il locale n.4 servizi igienici, due per piano, uno dei quali destinato al pubblico e l'altro al personale; alcuni servizi igienici non sono praticabili in quanto utilizzati come deposito di merci.

L'altezza dei piani è pari a m 4,90 al piano terra e a m 4.00 al piano primo, mentre nella zona ad unica altezza è pari a m 9,10.

La superficie complessiva tra piano terra e 1° piano è pari a circa mq 890, di cui mq 476 al piano terra e mq 414 al 1° piano.

La facciata principale del capannone è del tipo facciata continua costituita da unica vetrata con telai in alluminio verniciato verde, mentre la parte posteriore della facciata è di tipo industriale con pannelli prefabbricati in c.a. in cui si aprono due



finestre.

Le pareti di tamponamento sono realizzate con pannelli prefabbricati. La pavimentazione dei locali è del tipo gres porcellanato; i servizi igienici presentano rivestimento delle pareti.

Nella parte retrostante vi sono una serranda per il carico e scarico della merce, un ascensore, il locale macchine ascensore e un'uscita di emergenza.

Gli impianti sono in condizioni mediocri; in cattive condizioni sono i servizi igienici.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo.



D.9/e) STATO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

La ha stipulato in data 29/11/2013 contratto di locazione registrato a Gioia del Colle il 23/12/2013 al n. 10931 serie III (vedi all. **D/000**) con la ditta - XXXXX - di - XXXXX - di durata di 6 anni dal 01/12/2013 al 30/11/2019, prorogato tacitamente di 6 anni; attualmente la prossima scadenza è quella del 30/11/2025.

Rilevano le seguenti clausole del contratto di locazione: "3) *Il canone annuo di locazione è stabilito in € 24.840,00, oltre IVA, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 2.070,00, oltre IVA, da versare entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario ...*

4) *... L'importo degli oneri accessori, consistenti nelle spese di competenza delle parti comuni condominiali di cui ai successivi artt. 12 e 13, è fissato in € 430,00, oltre IVA, da versare al locatore unitamente al canone di locazione*

5) *I locali si cedono per uso esclusivo di "vendita all'ingrosso" con espresso divieto di mutamento di destinazione, nonché di cessione totale o parziale a terzi del presente contratto senza il consenso scritto del locatore. E' fatto, altresì, divieto di sublocare o cedere in comodato o a qualsiasi altro titolo l'immobile a terzi, senza il preventivo consenso scritto del locatore ...*

7) *Il locatore autorizza il conduttore all'esecuzione di piccoli interventi di manutenzione ordinaria per l'adeguamento del locale al tipo di attività che sarà svolta, detti lavori saranno eseguiti dal conduttore a proprio onere e spese esclusive del conduttore. Le eventuali successive modifiche richieste dal conduttore dovranno essere autorizzate per iscritto dal locatore ed effettuate in conformità alle norme di legge. Al termine della locazione il locatore potrà chiedere il mantenimento di dette modifiche senza riconoscere indennizzo alcuno in favore del conduttore oppure potrà richiedere il ripristino del locale ad onere e spese esclusive del conduttore.*

8) *Ogni opera di manutenzione, ristrutturazione o miglioria sarà effettuata presso l'immobile a cura e spese del conduttore e dovrà essere conforme alle norme vigenti e realizzata in conformità con gli strumenti urbanistici ...*

11) *Tutte le utenze legate al godimento dell'immobile sono a carico del conduttore quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: fornitura di acqua, luce, gas, tassa di smaltimento rifiuti, costi di pulizia, vigilanza, costi di portierato, costi di pulizia e custodia di tutte le parti di pertinenza dell'immobile.*

12) *Il conduttore dichiara di essere a conoscenza che l'immobile è parte del complesso commerciale "Il Baricentro", le cui strade, aree libere, impianti destinati all'uso comune appartengono alla società - XXXXX -. La stessa, pertanto, ha piena facoltà di apportare varianti al piano particolareggiato dell'intero complesso a proprio insindacabile e autonomo giudizio.*

13) *Quanto riportato nella clausola precedente vale per la viabilità, la gestione del verde e dei servizi. La società - XXXXX -. gestisce anche la fornitura dei servizi di cui al regolamento di utenza del complesso commerciale "Il Baricentro" e al contratto di fornitura e di servizi. Il conduttore dichiara di aver preso visione del regolamento e del contratto innanzi richiamati, di accettarli, osservarli e farli osservare con la sottoscrizione del presente contratto".*



D9/f) STIMA DELL' IMMOBILE

VALORE DEL CAPANNONE CON METODO COMPARATIVO

- SUPERFICIE COMMERCIALE

per il calcolo della superficie commerciale si utilizza un coefficiente di equivalenza di 0,8 per il primo piano.

La superficie commerciale del capannone D/9 è pari a:

$$476 \text{ mq} + 0,8 \times 414 \text{ mq} = 807 \text{ mq}$$

Il valore con metodo comparativo del capannone D/9 è pertanto stimato nel modo seguente:

$$480 \text{ €/mq} \times 807 \text{ mq} = \text{€ } 387.360,00$$

VALORE DEL CAPANNONE CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La ha stipulato in data 29/11/2013 contratto di locazione registrato a Gioia del Colle il 23/12/2013 al n. 10931 serie III con la ditta - XXXXX - di - XXXXX - di durata di 6 anni dal 01/12/2013 al 30/11/2019, prorogato tacitamente di 6 anni; attualmente la prossima scadenza è quella del 30/11/2025. Il canone annuo di locazione è stabilito in € 24.840,00, oltre IVA.

Il valore dell' immobile per capitalizzazione del reddito è stimato in:

$$\text{€ } 24.840,00 : 0,08 = \text{€ } 310.500,00.$$

Il valore di mercato dell'immobile in questione è stimato pari alla media di due valori anzidetti e cioè a:

$$(\text{€ } 387.360,00 + \text{€ } 310.500,00) / 2 = \text{€ } 348.930,00, \text{ che si arrotondano ad € } 348.900,00.$$



ELENO ALLEGATI

Allegato D/iii - visura storica catasto fabbricati del Comune Casamassima Foglio
22, P.lla 1181 sub 9;

Allegato D/III - planimetria catastale del Comune Casamassima Foglio 22, P.lla
1181 sub 9;

Allegato D/mmm - fotografie del capannone;

Allegato D/nnn - planimetria di rilievo sub 9;

Allegato D/nnn¹ - confronto tra planimetria catastale e planimetria di rilievo;

Allegato D/ooo - contratto di locazione registrato a Gioia del Colle il 23/12/2013.



D.10 - CASAMASSIMA - CAPANNONE UBICATO NEL COMPLESSO "IL BARICENTRO" IN AGRO DI CASAMASSIMA In catasto al **Foglio 22, P.lla 1181, sub. 10**, cat. D/8, Strada Statale 100, piano T-1, Rendita Euro 5.220,00.

D.10/a) Individuazione catastale del bene

In allegato **D/ppp** è riportata la visura storica catastale del capannone il quale è attualmente così identificato:

- Fg. 22, p.la 1181, sub. 10, cat. D/8, rendita € 5.220,00, SS100, piano T-1;

In allegato **D/qqq** è riportata la planimetria catastale dell'immobile.



D.10/b) PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto a con l'atto di scissione per Notaio -

XXXXX - c/ - XXXXX - del 15/03/2012 (v. All. I della precedente relazione) trascritto a Bari il 17/04/2012 R.G. 14761 e successiva rettifica per correzione del codice fiscale trascritta a Bari il 28/05/2012 RG n. 19883.

Il capannone era pervenuto a - XXXXX - da - XXXXX - con atto di compravendita per notaio - XXXXX - di - XXXXX - del 14/04/2006 registrato a Gioia del Colle il 18/04/2006 al n. 2572 serie 1T e trascritto a Bari il 19/04/2006 al n. 20684 RG (vedi all. D/g). Così come risulta da tale atto, il suolo su cui insiste l'immobile è pervenuto alla società alienante in parte con atto a rogito del 29 dicembre 2004, registrato a Gioia del Colle il 29 dicembre 2004 al n. 7276 e trascritto a Bari il 30 dicembre 2004 ai nn. 64745/41301; in parte con atto a rogito 28 gennaio 2003, registrato a Gioia del Colle il 17 febbraio 2003 al n. 854, trascritto a Bari il 4 febbraio 2003 ai nn. 5194/3826; in parte con atto a rogito in data 30 gennaio 2001, registrato a Gioia del Colle il 19 febbraio 2001 al n. 834, trascritto a Bari il 16 febbraio 2001 ai nn. 5908/4232.

La - XXXXX - con il detto atto del 14/04/2006 acquistò l'intera stecca, detto "Corpo Sc M B1 C1", di circa mq 10.940, in catasto al foglio 22, p.lla 1181, sub da 1 a 16.

Nel medesimo atto di compravendita del 14 aprile 2006 rilevano le seguenti clausole:

"Art. 1

La Società " - XXXXX -", a mezzo del detto suo legale rappresentante, vende alla Società " - XXXXX -" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la proprietà dell'Edificio Commerciale sito in Casamassima alla S.S.100 Km. 18,000 presso il complesso "il Baricentro", denominato "Corpo Sc M B1 C1", composto di piano terra e di primo piano della superficie complessiva di mq 20.150 (ventimilacentocinquanta) circa, insistente su una superficie di mq. 10.940 (diecimilanovecentoquaranta) confinante con proprietà della società " - XXXXX -" da tutti i lati.

Riportato in Catasto Fabbricato di Casamassima al foglio 22, p.lla 1181/1, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/2, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/3, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/4, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/5, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/6, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/7, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/8, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/9, Strada Statale 100, piano T1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/10, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/11, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 16.035,00; p.lla 1181/12, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.502,50; p.lla 1181/13, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.140,00; p.lla 1181/14, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.440,00; p.lla 1181/15, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.440,00; p.lla 1181/16, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.502,50 ...

Art. 3

La vendita segue a corpo con ogni accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive quali oggi esistono, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova così come pervenuto e posseduto, con la precisazione che l'immobile fa parte del complesso commerciale "Il Baricentro".

Le parti si danno atto che la società "- XXXXX -" è proprietaria di tutte le aree libere, delle strade e di tutti gli impianti destinati ad uso comune e ad attività collettive e del tempo libero di tutto il comprensorio e si è riservata il diritto di operare varianti al piano particolareggiato dell'intero complesso a suo insindacabile giudizio e senza dover nulla a chicchessia.

Lo stesso dicasi per ogni e qualsiasi modifica relativa alla viabilità, al verde ed ai servizi.

La società - XXXXX - gestisce altresì la fornitura di servizi di cui al regolamento di

utenza del complesso "Il Baricentro" ed al contratto di fornitura e servizi.

Pertanto, la società acquirente, con la firma del presente atto dichiara di accettare e rispettare le condizioni e clausole di cui ai contratti di fornitura ed al regolamento di utenza, che, sottoscritti dalle parti e da me notaio, si allegano in copia sub B e sub C al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.

La società acquirente si obbliga altresì al pagamento dei canoni di utenza in relazione ai metri quadrati di superficie trasferita con il presente atto, così come previsti dal contratto di fornitura servizi allegato.

Nel regolamento di utenza sono specificati gli enti da ritenersi rispettivamente di proprietà esclusiva degli acquirenti e di proprietà esclusiva della società "XXXXX -", nonché quelli da ritenersi di proprietà esclusiva della "Trade Service S.r.l.", ma con possibilità di uso comune, secondo le modalità previste dal regolamento di utenza.

Infine, la società acquirente si obbliga a destinare, esclusivamente, l'immobile ad attività commerciale consentita, al fine di tutelare la destinazione del complesso "il Baricentro".

Art. 4

La parte acquirente si impegna espressamente a non variare la destinazione d'uso dell'immobile oltre a pagare puntualmente alla società "- XXXXX -", il canone relativo alla fornitura dei servizi, prendendo atto che la stessa sospenderà la fornitura, dopo il quinto giorno di ritardo nei pagamenti

Art. 5

La vendita è fatta ed accettata per il convenuto complessivo prezzo di euro 23.000.000,00 (ventitremilioni,00) oltre IVA.

Di detto prezzo Euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila,00) oltre IVA sono stati già pagati e la Società acquirente ne rilascia, pertanto, ampia quietanza; ed Euro 18.500.000,00 (diciottomilionicinquecentomila/00) oltre IVA per un totale complessivo di Euro 22.200.000,00 (ventiduemilioniduecentomila/00) sarà pagato dalla - XXXXX - alla - XXXXX - con il netto ricavo di finanziamenti e non, concessi

dalla - XXXXX - alla - XXXXX -.

... - omissis - ...”

In allegato **D/I** è riportato il “contratto di fornitura di servizi con regolamento delle cose di uso comune ed esclusivo del complesso “il Baricentro ed in allegato **D/m** è riportato il “regolamento di utenza” del medesimo complesso; documenti entrambi allegati al suddetto atto.

Con variazione catastale di divisione del 23/11/2011 è stato soppresso il sub 11 che ha generato il sub 17 ed il sub 18 (vedi **all. D/n**). Inoltre con due atti di compravendita riguardanti i capannoni sub 14 e sub 15 (vedi **all. D/h** e **D/i**) si è configurata l'attuale consistenza di 15 capannoni di proprietà della fallita: sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 16, 17, 18 della p.lla 1181.



D.10/c) REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

La stecca ove ricadono i capannoni della fallita è stata realizzata in virtù di Permesso di Costruire n. 94/04 (vedi all. D/o) rilasciato in data 4 novembre 2004 e successiva DIA di variante in corso d'opera n. 23/06 del 17 marzo 2006 (vedi all. D/p), con allegati i grafici di piante, prospetti e sezioni.

La situazione dei luoghi risponde alla citata D.I.A., a meno della comunicazione di cui appresso.

In allegato D/p¹ si riporta il collaudo statico della struttura.

La stecca in questione, ossia il Corpo SC-M-B1-C1, ha conseguito autorizzazione di agibilità rilasciata in data 31 marzo 2006, rilasciata dal Comune di Casamassima (vedi all. D/q).

L'inquilino inoltre ha messo in comunicazione il sub 10 con il sub 9, per il quale lo stesso inquilino ha stipulato altro contratto di locazione. Egli è tenuto a ripristinare la situazione quo ante e cioè la divisione tra il sub 10 ed il sub 9.

Allo stato attuale occorrerebbe sanatoria urbanistico-edilizia e catastale.



D.10/d) DESCRIZIONE DEL CAPANNONE AL FG. 22 P.LLA 1181 SUB. 10

Il capannone confina a Nord con il sub 9 ed a Sud con il sub 17.

In allegato **D/rrr** sono riportate alcune fotografie del capannone, in allegato **D/sss** è riportata la planimetria di rilievo del sub 10.

In allegato **D/sss**¹ è riportato il confronto tra planimetria catastale e planimetria di rilievo, dal quale risulta che l'inquilino ha messo in comunicazione il capannone sub 10 con il capannone sub 9 che detiene in virtù di altro contratto di locazione.

La struttura portante è del tipo ad elementi prefabbricati in conglomerato cementizio armato, composta da pilastri e travi appoggiate agli stessi ed aventi una campata di circa ml 10x ml 10 nelle due direzioni; il solaio intermedio e quello di copertura sono realizzati con tegoli a C prefabbricati.

Allo stato attuale l'intero complesso presenta due tipologie di locali: simplex e duplex. La prima tipologia occupa lo spazio di una campata, mentre la seconda occupa lo spazio di due campate.

Il capannone in questione è di tipologia simplex e si sviluppa su due piani collegati fra loro tramite due vani scala, di cui il primo, sito nella parte anteriore del locale, è utilizzato dalla clientela, mentre il secondo è posizionato nella zona retrostante insieme all'ascensore, utilizzato per la movimentazione merci. Completano il locale n.4 servizi igienici, due per piano, uno dei quali destinato al pubblico e l'altro al personale; alcuni servizi igienici non sono praticabili in quanto utilizzati come deposito di merci.

L'altezza dei piani è pari a m 4,90 al piano terra e a m 4.00 al piano primo, mentre nella zona ad unica altezza è pari a m 9,10.

La superficie complessiva tra piano terra e 1° piano è pari a circa mq 850, di cui mq 455 al piano terra e mq 395 al 1° piano.

La facciata principale del capannone è del tipo facciata continua costituita da unica vetrata con telai in alluminio verniciato verde, mentre la parte posteriore della facciata è di tipo industriale con pannelli prefabbricati in c.a. in cui si aprono due finestre.



Le pareti di tamponamento sono realizzate con pannelli prefabbricati. La pavimentazione dei locali è del tipo gres porcellanato; i servizi igienici presentano rivestimento delle pareti.

Nella parte retrostante vi sono una serranda per il carico e scarico della merce, un ascensore, il locale macchine ascensore e un'uscita di emergenza.

Gli impianti sono in condizioni mediocri; in cattive condizioni sono i servizi igienici.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo.



D.10/e) STATO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

La - XXXXX - ha stipulato in data 03/10/2011 contratto di locazione registrato a Roma il 19/11/2011 al n. 5458 serie III (vedi all. D/ttt) con la ditta - XXXXX - di - XXXXX - di durata di 6 anni dal 04/10/2011 al 03/10/2017, prorogato tacitamente di 6 anni; attualmente la prossima scadenza è quella del 03/10/2023.

Rilevano le seguenti clausole del contratto di locazione: "3) *Il canone annuo della locazione è stabilito in euro 31.038,00 (trcentunomilazerotrentotto/00), oltre I.V.A., da pagarsi in rate mensili anticipate di € 2.586,50 (duemilacinquecentottantasei/50) oltre I.V.A. ciascuna scadente entro il giorno 5 di ogni mese tramite bonifico bancario*

5) *... L'importo mensile degli oneri accessori è fissato in Euro 430,00 (quattrocentotrenta/00) oltre Iva da pagarsi nelle modalità come sopra stabilite per il canone di locazione.*

La clausola è essenziale e la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto della locazione, ex art. 1456 c.c..

6) *I locali si concedono per il solo uso ingrosso casalinghi, biancheria e giocattoli con il divieto di mutamento di destinazione.*

E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di cedere totalmente o parzialmente l'immobile locato e cedere ad altri il presente contratto, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice. E' data facoltà al conduttore di sublocare e/o cedere in comodato l'immobile a terzi ma il - XXXXX - di - XXXXX - sarà sempre il solo responsabile di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto.

La clausola è essenziale e la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto della locazione ex art. 1456 c.c..

8) *Ogni opera di manutenzione, ristrutturazione o miglioria sarà effettuata presso l'immobile a cura e spese del conduttore e dovrà essere conforme alle norme vigenti e realizzata in conformità con gli strumenti urbanistici.*

Il conduttore, mentre accetta il bene nello stato in cui si trova, rinunzia ad ogni indennizzo e/o compenso per i lavori da effettuarsi e per ogni altro che sarà

compiuto, presso l'immobile locato. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, e quelle di straordinaria manutenzione di qualsiasi entità se imposte dalla legge in relazione all'attività svolta dal conduttore nell'immobile, ivi compresa ogni eventuale realizzazione e/o adeguamento degli impianti.

16) Sono a carico del conduttore, il costo delle utenze (quali a titolo meramente esemplificativo spese per forniture di elettricità, acqua, gas, tasse di smaltimento rifiuti, costi di pulizia, costi di sicurezza e vigilanza, costi del servizio di portierato, costi di pulizia e custodia di tutte le aree pertinenziali dell'immobile).

17) Il conduttore dichiara di essere a conoscenza che l'immobile oggetto del presente contratto fa parte del complesso commerciale "Il Baricentro". Il conduttore prende atto che la società "- XXXXX -" è proprietaria di tutte le aree libere, delle strade e di tutti gli impianti destinati ad uso comune e ad attività collettive e del tempo libero di tutto il comprensorio e si è riservata il diritto di operare varianti al piano particolareggiato dell'intero complesso a suo insindacabile giudizio e senza dover nulla a chicchessia.

Lo stesso dicasi per ogni e qualsiasi modifica relativa alla viabilità, al verde ed ai servizi. La società "- XXXXX -" gestisce altresì la fornitura di servizi di cui al regolamento di utenza del complesso "Il Baricentro" ed al contratto di fornitura e di servizi che il conduttore dichiara di ben conoscere. Pertanto il conduttore, con la firma del presente atto, dichiara di accettare e di rispettare le condizioni e le clausole di cui ai contratti di fornitura ed al regolamento di utenza".

D10/f) STIMA DELL' IMMOBILE

VALORE DEL CAPANNONE CON METODO COMPARATIVO

- SUPERFICIE COMMERCIALE

per il calcolo della superficie commerciale si utilizza un coefficiente di equivalenza di 0,8 per il primo piano.

La superficie commerciale del capannone D/10 è pari a:

$$455 \text{ mq} + 0,8 \times 395 \text{ mq} = 771 \text{ mq}$$

Il valore con metodo comparativo del capannone D/10 è pertanto stimato nel modo seguente:

$$480 \text{ €/mq} \times 771 \text{ mq} = \text{€ } 370.080,00$$

VALORE DEL CAPANNONE CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La - XXXXX - ha stipulato in data 03/10/2011 contratto di locazione registrato a Roma il 19/11/2011 al n. 5458 serie III con la ditta - XXXXX - di - XXXXX - di durata di 6 anni dal 04/10/2011 al 03/10/2017, prorogato tacitamente di 6 anni; attualmente la prossima scadenza è quella del 03/10/2023. Il canone annuo della locazione è stabilito in euro 31.038,00 (trecentunomilazerotrentotto/00), oltre I.V.A.

Il valore dell' immobile per capitalizzazione del reddito è stimato in:

$$\text{€ } 31.038,00 : 0,08 = \text{€ } 387.975,00.$$

Il valore di mercato dell'immobile in questione è stimato pari alla media di due valori anzidetti e cioè a:

$$(\text{€ } 370.080,00 + \text{€ } 387.975,00) / 2 = \text{€ } 379.028,00, \text{ che si arrotondano ad € } 379.000,00.$$



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato D/ppp - visura storica catasto fabbricati del Comune Casamassima Foglio
22, P.lla 1181 sub 10;

Allegato D/qqq - planimetria catastale del Comune Casamassima Foglio 22, P.lla
1181 sub 10;

Allegato D/rrr - fotografie del capannone;

Allegato D/sss - planimetria di rilievo sub 10;

Allegato D/sss¹ - confronto tra planimetria catastale e planimetria di rilievo;

Allegato D/ttt - contratto di locazione registrato a Roma il 19/11/2011.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



D.18 - CASAMASSIMA - CAPANNONE UBICATO NEL COMPLESSO "IL BARICENTRO" IN AGRO DI CASAMASSIMA In catasto al **Foglio 22, P.lla 1181, sub. 18 (Ex sub 11 parte)**, cat. D/8, Strada Statale 100, piano T-1, Rendita Euro 10.782,50.

D.18/a) Individuazione catastale del bene

In allegato **D/www** è riportata la visura storica catastale del capannone il quale è attualmente così identificato:

- Fg. 22, p.lla 1181, sub. 18, cat. D/8, rendita € 10.782,50, SS100, piano T-1;

In allegato **D/aaaa** è riportata la planimetria catastale dell'immobile.



D.18/b) PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto a con l'atto di scissione per Notaio -

XXXXX - c/ - XXXXX - del 15/03/2012 (v. All. I della precedente relazione) trascritto a Bari il 17/04/2012 R.G. 14761 e successiva rettifica per correzione del codice fiscale trascritta a Bari il 28/05/2012 RG n. 19883.

Il capannone era pervenuto a - XXXXX - da - XXXXX - con atto di compravendita per notaio - XXXXX - di - XXXXX - del 14/04/2006 registrato a Gioia del Colle il 18/04/2006 al n. 2572 serie 1T e trascritto a Bari il 19/04/2006 al n. 20684 RG (vedi all. D/g). Così come risulta da tale atto, il suolo su cui insiste l'immobile è pervenuto alla società alienante in parte con atto a rogito del 29 dicembre 2004, registrato a Gioia del Colle il 29 dicembre 2004 al n. 7276 e trascritto a Bari il 30 dicembre 2004 ai nn. 64745/41301; in parte con atto a rogito 28 gennaio 2003, registrato a Gioia del Colle il 17 febbraio 2003 al n. 854, trascritto a Bari il 4 febbraio 2003 ai nn. 5194/3826; in parte con atto a rogito in data 30 gennaio 2001, registrato a Gioia del Colle il 19 febbraio 2001 al n. 834, trascritto a Bari il 16 febbraio 2001 ai nn. 5908/4232.

La - XXXXX - con il detto atto del 14/04/2006 acquistò l'intera stecca, detto "Corpo Sc M B1 C1", di circa mq 10.940, in catasto al foglio 22, p.lla 1181, sub da 1 a 16.

Nel medesimo atto di compravendita del 14 aprile 2006 rilevano le seguenti clausole:

"Art. 1

La Società " - XXXXX -", a mezzo del detto suo legale rappresentante, vende alla Società " - XXXXX -" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la proprietà dell'Edificio Commerciale sito in Casamassima alla S.S.100 Km. 18,000 presso il complesso "il Baricentro", denominato "Corpo Sc M B1 C1", composto di piano terra e di primo piano della superficie complessiva di mq 20.150 (ventimilacentocinquanta) circa, insistente su una superficie di mq. 10.940 (diecimilanovecentoquaranta) confinante con proprietà della società " - XXXXX -" da tutti i lati.

Riportato in Catasto Fabbricato di Casamassima al foglio 22, p.lla 1181/1, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/2, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/3, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/4, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/5, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/6, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/7, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/8, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/9, Strada Statale 100, piano T1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/10, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/11, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 16.035,00; p.lla 1181/12, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.502,50; p.lla 1181/13, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.140,00; p.lla 1181/14, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.440,00; p.lla 1181/15, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.440,00; p.lla 1181/16, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.502,50 ...

Art. 3

La vendita segue a corpo con ogni accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive quali oggi esistono, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova così come pervenuto e posseduto, con la precisazione che l'immobile fa parte del complesso commerciale "Il Baricentro".

Le parti si danno atto che la società "- XXXXX -" è proprietaria di tutte le aree libere, delle strade e di tutti gli impianti destinati ad uso comune e ad attività collettive e del tempo libero di tutto il comprensorio e si è riservata il diritto di operare varianti al piano particolareggiato dell'intero complesso a suo insindacabile giudizio e senza dover nulla a chicchessia.

Lo stesso dicasi per ogni e qualsiasi modifica relativa alla viabilità, al verde ed ai servizi.

La società - XXXXX - gestisce altresì la fornitura di servizi di cui al regolamento di

utenza del complesso "Il Baricentro" ed al contratto di fornitura e servizi.

Pertanto, la società acquirente, con la firma del presente atto dichiara di accettare e rispettare le condizioni e clausole di cui ai contratti di fornitura ed al regolamento di utenza, che, sottoscritti dalle parti e da me notaio, si allegano in copia sub B e sub C al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.

La società acquirente si obbliga altresì al pagamento dei canoni di utenza in relazione ai metri quadrati di superficie trasferita con il presente atto, così come previsti dal contratto di fornitura servizi allegato.

Nel regolamento di utenza sono specificati gli enti da ritenersi rispettivamente di proprietà esclusiva degli acquirenti e di proprietà esclusiva della società "- XXXXX -", nonché quelli da ritenersi di proprietà esclusiva della "- XXXXX -", ma con possibilità di uso comune, secondo le modalità previste dal regolamento di utenza.

Infine, la società acquirente si obbliga a destinare, esclusivamente, l'immobile ad attività commerciale consentita, al fine di tutelare la destinazione del complesso "il Baricentro".

Art. 4

La parte acquirente si impegna espressamente a non variare la destinazione d'uso dell'immobile oltre a pagare puntualmente alla società "- XXXXX -", il canone relativo alla fornitura dei servizi, prendendo atto che la stessa sospenderà la fornitura, dopo il quinto giorno di ritardo nei pagamenti

Art. 5

La vendita è fatta ed accettata per il convenuto complessivo prezzo di euro 23.000.000,00 (ventitremilioni,00) oltre IVA.

Di detto prezzo Euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila,00) oltre IVA sono stati già pagati e la Società acquirente ne rilascia, pertanto, ampia quietanza; ed Euro 18.500.000,00 (diciottomilionicinquecentomila/00) oltre IVA per un totale complessivo di Euro 22.200.000,00 (ventiduemilioniduecentomila/00) sarà pagato dalla - XXXXX - alla - XXXXX - con il netto ricavo di finanziamenti e non, concessi

dalla - XXXXX - alla - XXXXX -.

... - omissis -...”

In allegato **D/I** è riportato il “contratto di fornitura di servizi con regolamento delle cose di uso comune ed esclusivo del complesso “il Baricentro ed in allegato **D/m** è riportato il “regolamento di utenza” del medesimo complesso; documenti entrambi allegati al suddetto atto.

Con variazione catastale di divisione del 23/11/2011 è stato soppresso il sub 11 che ha generato il sub 17 ed il sub 18 (vedi **all. D/n**). Inoltre con due atti di compravendita riguardanti i capannoni sub 14 e sub 15 (vedi **all. D/h** e **D/i**) si è configurata l'attuale consistenza di 15 capannoni di proprietà della fallita: sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 16, 17, 18 della p.lla 1181.



D.18/c) REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

La stecca ove ricadono i capannoni della fallita è stata realizzata in virtù di Permesso di Costruire n. 94/04 (vedi all. D/o) rilasciato in data 4 novembre 2004 e successiva DIA di variante in corso d'opera n. 23/06 del 17 marzo 2006 (vedi all. D/p), con allegati i grafici di piante, prospetti e sezioni.

La situazione dei luoghi risponde alla citata D.I.A. a meno delle variazioni interne di cui appresso.

In allegato D/p¹ si riporta il collaudo statico della struttura.

La stecca in questione, ossia il Corpo SC-M-B1-C1, ha conseguito autorizzazione di agibilità rilasciata in data 31 marzo 2006, rilasciata dal Comune di Casamassima (vedi all. D/q).

Con riferimento agli allegati grafici D/bbbb e D/dddd ed all'allegato fotografico D/cccc, il capannone sub 18 è stato messo in comunicazione dall'inquilino con la metà a Nord del capannone sub 12; tale comunicazione avviene a livello di piano terra e di primo piano attraverso due varchi nella muratura di divisione e due piccole rampe a causa del dislivello.

La metà a Sud del capannone sub 12 costituisce porzione a sé stante. La separazione tra la parte a nord e la parte a sud del sub 12 è realizzata tramite un divisorio in pannelli prefabbricati; ad est, nel divisorio, è presente a piano terra una porticina di comunicazione tra le due porzioni (pare per usufruire la porzione a sud dei servizi igienici della porzione a Nord).

Come si vedrà innanzi, le due porzioni del sub 12 sono detenute per contratto dalla medesima ditta che detiene il sub 18 in virtù di altro contratto di locazione e cioè la ditta - XXXXX -. Tale ditta è tenuta a ripristinare la consistenza originaria dei due capannoni sub 18 e sub 12. In alternativa si potrebbe esigere dalla stessa ditta di regolarizzare la situazione di fatto esistente, chiudendo i varchi tra il sub 18 ed il sub 12 e sostituendo il precario divisorio in pannelli delle 2 porzioni capannone sub 12 con una muratura e dotando la porzione Nord di servizi igienici con relativi allacciamenti e comunque si dovrebbe

regolarizzare sia la situazione urbanistica sia la situazione contrattuale. Si osserva però che la ipotesi di regolarizzazione della situazione di fatto non appare di facile percorribilità, date le rilevanti opere da eseguire (realizzazione di divisione in muratura, di servizi igienici nella porzione a sud del sub 12 e relativi allacciamenti impiantistici).

Ai fini della stima si considererà quindi la situazione originaria del sub 12 e del sub 18, con previsione di ripristino della situazione originaria e quindi di eliminazione del divisorio del sub 12 e la chiusura della comunicazioni del sub 12 con il sub 18 e delle altre opere necessarie.



D.18/d) DESCRIZIONE DEL CAPANNONE AL FG. 22 P.LLA 1181 SUB. 18

Il capannone confina a Nord con il sub 17 ed a Sud con il sub 12.

Con riferimento agli allegati grafici **D/bbbb** e **D/dddd** ed all'allegato fotografico **D/cccc**, il capannone sub 18 è stato messo in comunicazione con la metà a Nord del capannone sub 12; tale comunicazione avviene a livello di piano terra e di primo piano attraverso due varchi nella muratura di divisione e due piccole rampe per superare il dislivello tra i due calpestii.

La metà a Sud del capannone sub 12 costituisce porzione a sé stante. La separazione tra la parte a nord e la parte a sud del sub 12 è realizzata tramite un divisorio in pannelli prefabbricati, ad est, nel divisorio, è presente a piano terra una porticina di comunicazione tra le due porzioni (pare per usufruire la porzione a sud dei servizi igienici della porzione a Nord).

Come si vedrà innanzi, le due porzioni del sub 12 sono detenute per contratto dalla medesima ditta che detiene il sub 18 in virtù di altro contratto di locazione e cioè la ditta - XXXXX -. Tale ditta è tenuta a ripristinare la consistenza originaria dei due capannoni sub 18 e sub 12. In alternativa si potrebbe esigere dalla stessa ditta di regolarizzare la situazione di fatto esistente, chiudendo i varchi tra il sub 18 ed il sub 12 e sostituendo il precario divisorio in pannelli delle 2 porzioni capannone sub 12 con una muratura e dotando la porzione Nord di servizi igienici con relativi allacciamenti impiantistici e comunque si dovrebbe regolarizzare sia la situazione urbanistica sia la situazione contrattuale. Si osserva però che la ipotesi di regolarizzazione della situazione di fatto non appare percorribile, date le rilevanti opere da eseguire (realizzazione di divisione in muratura, di servizi igienici nella porzione a sud del sub 12 e relativi allacciamenti impiantistici).

Ai fini della stima si considererà quindi la situazione originaria del sub 12 e del sub 18, con previsione di eliminazione quindi del divisorio del sub 12 e la chiusura della comunicazioni del sub 12 con il sub 18 e delle altre opere necessarie.

In allegato **D/cccc** sono riportate alcune fotografie del capannone, in allegato **D/dddd** è riportata la planimetria di rilievo del sub 18.



In allegato **D/dddd¹** è riportato il confronto tra planimetria catastale e planimetria di rilievo, dal quale risultano le variazioni anzidette da eliminare. Va inoltre effettuata la correzione della planimetria catastale poiché in essa non compare, circa al centro del lato Nord, una delle pareti in muratura di sostegno prevista per le scale mobili dell'ex sub 11, poi frazionato nel sub 17 e nel sub 18.

La struttura portante è del tipo ad elementi prefabbricati in conglomerato cementizio armato, composta da pilastri e travi appoggiate agli stessi ed aventi una campata di circa ml 10x ml 10 nelle due direzioni; il solaio intermedio e quello di copertura sono realizzati con tegoli a C prefabbricati; al centro in prossimità del lato nord è presente una delle due murature di sostegno delle previste scale mobili per il sub 11, poi frazionato in sub 17 e sub 18.

Allo stato attuale l'intero complesso presenta due tipologie di locali: simplex e duplex. La prima tipologia occupa lo spazio di una campata, mentre la seconda occupa lo spazio di due campate.

Il capannone sub 18 è però una tipologia duplex particolare in quanto deriva dal frazionamento dell'unica tipologia triplex originaria (sub 11). Si sviluppa su due piani collegati tra loro da due vani scala. Il primo vano scala sito nella parte anteriore del locale è utilizzato dalla clientela, il secondo è posizionato nella zona retrostante insieme ad un montacarichi, ed è destinato all'utilizzo da parte del personale di servizio. Completano il locale n.4 servizi igienici, due per piano, uno dei quali destinato al pubblico e l'altro al personale di servizio. L'altezza dei piani è pari a m 4,90 al piano terra e a m 4.00 al piano primo, mentre nella zona ad unica altezza è pari a m 9,10; la superficie complessiva fra il P.T. ed il 1° piano è di mq 1.730 circa, di cui mq 925 al piano terra e mq 805 al 1° piano.

La facciata principale del capannone è del tipo facciata continua costituita da unica vetrata con telai in alluminio verniciato verde, mentre la parte posteriore della facciata è di tipo industriale con pannelli prefabbricati in c.a. in cui si aprono due finestre.

Le pareti di tamponamento sono realizzate con pannelli prefabbricati. La

pavimentazione dei locali è del tipo gres porcellanato; i servizi igienici presentano rivestimento delle pareti.

Nella parte retrostante vi sono due serrande per il carico e scarico della merce, un ascensore, il locale macchine ascensore e due uscite di emergenza.

Gli impianti sono in condizioni mediocri; in cattive condizioni sono i servizi igienici.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo.



D.18/e) STATO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda il solo capannone sub 18 laSpA ha stipulato in data 01/12/2016 contratto di locazione registrato a Gioia del Colle al n. 7078 serie III (vedi all. D/eeee) con la ditta - XXXXX - di durata di 6 anni dal 01/12/2016 al 30/11/2022, prorogabile tacitamente di 6 anni; attualmente la prossima scadenza è quella del 30/11/2022.

Rilevano le seguenti clausole del contratto di locazione: "3) *Il canone annuo di locazione è stabilito in € 62.076,00, oltre IVA, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 5.173,00, oltre IVA, da versare entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario ...*

4) *... L'importo degli oneri accessori, consistenti nelle spese di competenza delle parti comuni condominiali di cui ai successivi artt. 12 e 13, è fissato in € 860,00, oltre IVA, da versare al locatore unitamente al canone di locazione ...*

5) *I locali si cedono per uso esclusivo di "vendita all'ingrosso" con espresso divieto di mutamento di destinazione, nonché di cessione totale o parziale a terzi del presente contratto senza il consenso scritto del locatore. E' fatto, altresì, divieto di sublocare o cedere in comodato o a qualsiasi altro titolo l'immobile a terzi, senza il preventivo consenso scritto del locatore ...*

7) *Il locatore autorizza il conduttore all'esecuzione di piccoli interventi di manutenzione ordinaria per l'adeguamento del locale al tipo di attività che sarà svolta; detti lavori saranno eseguiti dal conduttore a proprio onere e spese esclusive. Le eventuali successive modifiche richieste dal conduttore dovranno essere autorizzate per iscritto dal locatore ed effettuate in conformità alle norme di legge. Al termine della locazione il locatore potrà chiedere il mantenimento di dette modifiche senza riconoscere indennizzo alcuno in favore del conduttore oppure potrà richiedere il ripristino del locale ad onere e spese esclusive del conduttore.*

8) *Ogni opera di manutenzione, ristrutturazione o miglioria sarà effettuata presso l'immobile a cura e spese del conduttore e dovrà essere conforme alle norme vigenti e realizzata in conformità con gli strumenti urbanistici.*

Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, e quelle di straordinaria manutenzione di qualsiasi entità se imposte dalla legge in relazione all'attività svolta dal conduttore nell'immobile, ivi compresa ogni eventuale realizzazione e/o adeguamento degli impianti ...

11) Tutte le utenze legate al godimento dell'immobile sono a carico del conduttore quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: fornitura di acqua, luce, gas, tassa di smaltimento rifiuti, costi di pulizia, vigilanza, costi di portierato, costi di pulizia e custodia di tutte le parti di pertinenza dell'immobile.

12) Il conduttore dichiara di essere a conoscenza che l'immobile è parte del complesso commerciale "Il Baricentro", le cui strade, aree libere, impianti destinati all'uso comune appartengono alla società - XXXXX -. La stessa, pertanto, ha piena facoltà di apportare varianti al piano particolareggiato dell'intero complesso a proprio insindacabile e autonomo giudizio.

13) Quanto riportato nella clausola precedente vale per la viabilità, la gestione del verde e dei servizi. La società - XXXXX - gestisce anche la fornitura dei servizi di cui al regolamento di utenza del complesso commerciale "Il Baricentro" e al contratto di fornitura e di servizi. Il conduttore dichiara di aver preso visione del regolamento e del contratto innanzi richiamati, di accettarli, osservarli e farli osservare con la sottoscrizione del presente contratto."



D18/f) STIMA DELL' IMMOBILE

VALORE DEL CAPANNONE CON METODO COMPARATIVO

- SUPERFICIE COMMERCIALE

per il calcolo della superficie commerciale si utilizza un coefficiente di equivalenza di 0,8 per il primo piano.

Per il capannone di tipologia duplex di superficie circa doppia dei capannoni simplex si assume un coefficiente di equivalenza per il calcolo della superficie commerciale pari a 0,95.

La superficie commerciale del capannone D/18 è pari a:

$$(925 \text{ mq} + 0,8 \times 805 \text{ mq}) \times 0,95 = 1491 \text{ mq}$$

Il valore con metodo comparativo del capannone D/18 è pertanto stimato nel modo seguente:

$$480 \text{ €/mq} \times 1491 \text{ mq} = \text{€ 715.680,00}$$

VALORE DEL CAPANNONE CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Per quanto riguarda il solo capannone sub 18 la ha stipulato in data 01/12/2016 contratto di locazione registrato a Gioia del Colle al n. 7078 serie III con la ditta - XXXXX - di durata di 6 anni dal 01/12/2016 al 30/11/2022, prorogabile tacitamente di 6 anni; attualmente la prossima scadenza è quella del 30/11/2022. Il canone annuo di locazione è stabilito in € 62.076,00, oltre IVA.

Il valore dell' immobile per capitalizzazione del reddito è stimato in:

$$\text{€ 62.076,00} : 0,08 = \text{€ 775.950,00.}$$

Il valore di mercato dell'immobile in questione è stimato pari alla media di due valori anzidetti e cioè a:

$$(\text{€ 715.680,00} + \text{€ 775.950,00})/2 = \text{€ 745.815,00, che si arrotondano ad € 745.800,00.}$$



Allegato D/eeee – contratto di locazione registrato a Gioia del Colle il 01/12/2016.

D.12 - CASAMASSIMA - CAPANNONE UBICATO NEL COMPLESSO "IL BARICENTRO" IN AGRO DI CASAMASSIMA In catasto al **Foglio 22, P.lla 1181, sub. 12**, cat. D/8, Strada Statale 100, piano T-1, Rendita Euro 10.502,50.

D.12/a) Individuazione catastale del bene

In allegato **D/ffff** è riportata la visura storica catastale del capannone il quale è attualmente così identificato:

- Fg. 22, p.lla 1181, sub. 12, cat. D/8, rendita € 10.502,50, SS100, piano T-1;

In allegato **D/gggg** è riportata la planimetria catastale dell'immobile.



D.12/b) PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto a con l'atto di scissione per Notaio -

XXXXX - c/ - XXXXX - del 15/03/2012 (v. All. I della precedente relazione) trascritto a Bari il 17/04/2012 R.G. 14761 e successiva rettifica per correzione del codice fiscale trascritta a Bari il 28/05/2012 RG n. 19883.

Il capannone era pervenuto a - XXXXX - da - XXXXX - con atto di compravendita per notaio - XXXXX - di - XXXXX - del 14/04/2006 registrato a Gioia del Colle il 18/04/2006 al n. 2572 serie 1T e trascritto a Bari il 19/04/2006 al n. 20684 RG (vedi all. D/g). Così come risulta da tale atto, il suolo su cui insiste l'immobile è pervenuto alla società alienante in parte con atto a rogito del 29 dicembre 2004, registrato a Gioia del Colle il 29 dicembre 2004 al n. 7276 e trascritto a Bari il 30 dicembre 2004 ai nn. 64745/41301; in parte con atto a rogito 28 gennaio 2003, registrato a Gioia del Colle il 17 febbraio 2003 al n. 854, trascritto a Bari il 4 febbraio 2003 ai nn. 5194/3826; in parte con atto a rogito in data 30 gennaio 2001, registrato a Gioia del Colle il 19 febbraio 2001 al n. 834, trascritto a Bari il 16 febbraio 2001 ai nn. 5908/4232.

La - XXXXX - con il detto atto del 14/04/2006 acquistò l'intera stecca, detto "Corpo Sc M B1 C1", di circa mq 10.940, in catasto al foglio 22, p.lla 1181, sub da 1 a 16.

Nel medesimo atto di compravendita del 14 aprile 2006 rilevano le seguenti clausole:

"Art. 1

La Società " - XXXXX -", a mezzo del detto suo legale rappresentante, vende alla Società " - XXXXX -" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la proprietà dell'Edificio Commerciale sito in Casamassima alla S.S.100 Km. 18,000 presso il complesso "il Baricentro", denominato "Corpo Sc M B1 C1", composto di piano terra e di primo piano della superficie complessiva di mq 20.150 (ventimilacentocinquanta) circa, insistente su una superficie di mq. 10.940 (diecimilanovecentoquaranta) confinante con proprietà della società " - XXXXX -" da tutti i lati.

Riportato in Catasto Fabbricato di Casamassima al foglio 22, p.lla 1181/1, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/2, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/3, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/4, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/5, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/6, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/7, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/8, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/9, Strada Statale 100, piano T1, cat. D/8, RC. E. 5.282,50; p.lla 1181/10, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 5.220,00; p.lla 1181/11, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 16.035,00; p.lla 1181/12, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.502,50; p.lla 1181/13, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.140,00; p.lla 1181/14, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.440,00; p.lla 1181/15, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.440,00; p.lla 1181/16, Strada Statale 100, piano T-1, cat. D/8, RC. E. 10.502,50 ...

Art. 3

La vendita segue a corpo con ogni accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive quali oggi esistono, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova così come pervenuto e posseduto, con la precisazione che l'immobile fa parte del complesso commerciale "Il Baricentro".

Le parti si danno atto che la società "- XXXXX -" è proprietaria di tutte le aree libere, delle strade e di tutti gli impianti destinati ad uso comune e ad attività collettive e del tempo libero di tutto il comprensorio e si è riservata il diritto di operare varianti al piano particolareggiato dell'intero complesso a suo insindacabile giudizio e senza dover nulla a chicchessia.

Lo stesso dicasi per ogni e qualsiasi modifica relativa alla viabilità, al verde ed ai servizi.

La società - XXXXX - gestisce altresì la fornitura di servizi di cui al regolamento di

utenza del complesso "Il Baricentro" ed al contratto di fornitura e servizi.

Pertanto, la società acquirente, con la firma del presente atto dichiara di accettare e rispettare le condizioni e clausole di cui ai contratti di fornitura ed al regolamento di utenza, che, sottoscritti dalle parti e da me notaio, si allegano in copia sub B e sub C al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.

La società acquirente si obbliga altresì al pagamento dei canoni di utenza in relazione ai metri quadrati di superficie trasferita con il presente atto, così come previsti dal contratto di fornitura servizi allegato.

Nel regolamento di utenza sono specificati gli enti da ritenersi rispettivamente di proprietà esclusiva degli acquirenti e di proprietà esclusiva della società "- XXXXX -", nonché quelli da ritenersi di proprietà esclusiva della "- XXXXX -", ma con possibilità di uso comune, secondo le modalità previste dal regolamento di utenza.

Infine, la società acquirente si obbliga a destinare, esclusivamente, l'immobile ad attività commerciale consentita, al fine di tutelare la destinazione del complesso "il Baricentro".

Art. 4

La parte acquirente si impegna espressamente a non variare la destinazione d'uso dell'immobile oltre a pagare puntualmente alla società "- XXXXX -", il canone relativo alla fornitura dei servizi, prendendo atto che la stessa sospenderà la fornitura, dopo il quinto giorno di ritardo nei pagamenti

Art. 5

La vendita è fatta ed accettata per il convenuto complessivo prezzo di euro 23.000.000,00 (ventitremilioni,00) oltre IVA.

Di detto prezzo Euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila,00) oltre IVA sono stati già pagati e la Società acquirente ne rilascia, pertanto, ampia quietanza; ed Euro 18.500.000,00 (diciottomilionicinquecentomila/00) oltre IVA per un totale complessivo di Euro 22.200.000,00 (ventiduemilioniduecentomila/00) sarà pagato dalla - XXXXX - alla - XXXXX - con il netto ricavo di finanziamenti e non, concessi

ASTE GIUDIZIARIE®  **285** Firmato Da: 

D.12/c) REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

La stecca ove ricadono i capannoni della fallita è stata realizzata in virtù di Permesso di Costruire n. 94/04 (vedi all. D/o) rilasciato in data 4 novembre 2004 e successiva DIA di variante in corso d'opera n. 23/06 del 17 marzo 2006 (vedi all. D/p), con allegati i grafici di piante, prospetti e sezioni.

La situazione dei luoghi risponde alla citata D.I.A. a meno delle variazioni interne di cui appresso.

In allegato D/p¹ si riporta il collaudo statico della struttura.

La stecca in questione, ossia il Corpo SC-M-B1-C1, ha conseguito autorizzazione di agibilità rilasciata in data 31 marzo 2006, rilasciata dal Comune di Casamassima (vedi all. D/q).

Con riferimento agli allegati grafici D/bbbb e D/iiii ed all'allegato fotografico D/hhhh, il capannone sub 18 è stato messo in comunicazione con la metà a Nord del capannone sub 12; tale comunicazione avviene a livello di piano terra e di primo piano attraverso due varchi nella muratura di divisione e due piccole rampe per superare il dislivello tra i due calpestii.

La metà a Sud del capannone sub 12 costituisce di conseguenza porzione a sé stante.

La separazione tra la parte a nord e la parte a sud del sub 12 è realizzata tramite un divisorio in pannelli prefabbricati; ad est, nel divisorio, è presente a piano terra una porticina di comunicazione tra le due porzioni (pare per usufruire la porzione a sud dei servizi igienici della porzione a Nord).

Le due porzioni del sub 12 sono detenute per contratto dalla medesima ditta che detiene il sub 18 in virtù di altro contratto di locazione, e cioè, la ditta - XXXXX -.

Tale ditta è tenuta a ripristinare la consistenza originaria dei due capannoni sub 18 e sub 12. In alternativa si potrebbe esigere dalla stessa ditta di regolarizzare la situazione di fatto esistente, chiudendo i varchi tra il sub 12 ed il sub 18 e sostituendo il precario divisorio in pannelli delle 2 porzioni capannone sub 12 con una muratura e dotando la porzione Nord di servizi igienici con relativi allacciamenti e comunque si dovrebbe regolarizzare sia la situazione urbanistica sia

la situazione contrattuale. Si osserva però che la ipotesi di regolarizzazione della situazione di fatto non appare percorribile, date le rilevanti opere da eseguire (realizzazione di divisione in muratura, di servizi igienici nella porzione a sud del sub 12 e relativi allacciamenti impiantistici).

Ai fini della stima si considererà quindi la situazione originaria del sub 12 e del sub 18, con previsione di eliminazione quindi del divisorio del sub 12 e la chiusura della comunicazioni del sub 12 con il sub 18 e delle altre opere necessarie.



D.12/d) DESCRIZIONE DEL CAPANNONE AL FG. 22 P.LLA 1181 SUB. 12

Il capannone confina a Nord con il sub 18 ed a Sud con il sub 13.

Con riferimento agli allegati grafici **D/bbbb** e **D/iiii** ed all'allegato fotografico **D/hhhh**, il capannone sub 18 è stato messo in comunicazione con la metà a Nord del capannone sub 12; tale comunicazione avviene a livello di piano terra e di primo piano attraverso due varchi nella muratura di divisione e due piccole rampe per superare il dislivello tra i due calpestii.

La metà a Sud del capannone sub 12 costituisce di conseguenza porzione a sé stante. La separazione tra la parte a nord e la parte a sud del sub 12 è realizzata tramite un divisorio in pannelli prefabbricati; ad est, nel divisorio, è presente a piano terra una porticina di comunicazione tra le due porzioni (pare per usufruire la porzione a sud dei servizi igienici della porzione a Nord).

Le due porzioni del sub 12 sono detenute per contratto dalla medesima ditta che detiene il sub 18 in virtù di altro contratto di locazione, e cioè, la ditta - XXXXX -. Tale ditta è tenuta a ripristinare la consistenza originaria dei due capannoni sub 18 e sub 12. In alternativa si potrebbe esigere dalla stessa ditta di regolarizzare la situazione di fatto esistente, chiudendo i varchi tra il sub 12 ed il sub 18 e sostituendo il precario divisorio in pannelli delle 2 porzioni capannone sub 12 con una muratura e dotando la porzione Nord di servizi igienici con relativi allacciamenti e comunque si dovrebbe regolarizzare sia la situazione urbanistica sia la situazione contrattuale. Si osserva però che la ipotesi di regolarizzazione della situazione di fatto non appare di facile percorribilità, date le rilevanti opere da eseguire (realizzazione di divisione in muratura, di servizi igienici nella porzione a sud del sub 12 e relativi allacciamenti impiantistici).

Ai fini della stima si considererà quindi la situazione originaria del sub 12 e del sub 18, con previsione di eliminazione quindi del divisorio del sub 12 e la chiusura della comunicazioni del sub 12 con il sub 18 e delle altre opere necessarie.

In allegato **D/hhhh** sono riportate alcune fotografie del capannone, in allegato **D/iiii** è riportata la planimetria di rilievo del sub 12.



In allegato **D/iiii**¹ è riportato il confronto tra planimetria catastale e planimetria di rilievo dal quale non risultano variazioni a meno di quelle anzidette da eliminare.

La struttura portante è del tipo ad elementi prefabbricati in conglomerato cementizio armato, composta da pilastri e travi appoggiate agli stessi ed aventi una campata di circa ml 10 x ml 10 nelle due direzioni; il solaio intermedio e quello di copertura sono realizzati con tegoli a C prefabbricati. Circa in posizione centrale del piano terra sono ubicate due murature di sostegno per previste scale mobili.

Allo stato attuale l'intero complesso presenta due tipologie di locali: simplex e duplex. La prima tipologia occupa lo spazio di una campata, mentre la seconda occupa lo spazio di due campate.

Il capannone sub 12 è di tipologia duplex; essa si sviluppa anch'essa su due piani collegati tra loro però da quattro vani scala. I primi due vani scala, siti nella parte anteriore del locale, sono utilizzati dalla clientela, mentre i restanti due sono posizionati nella zona retrostante insieme a due montacarichi, uno per vano scala, e sono destinati all'utilizzo da parte del personale di servizio. Completano il locale n.4 servizi igienici, due per piano, uno dei quali destinato al pubblico e l'altro al personale di servizio. L'altezza dei piani è pari a m 4,90 al piano terra e a m 4.00 al piano primo, mentre nella zona ad unica altezza è pari a m 9,10; la superficie complessiva tra P.T. e primo piano è di circa mq 1.730, di cui mq 925 al piano terra e mq 805 al 1° piano..

La facciata principale del capannone è del tipo facciata continua costituita da due vetrate con telai in alluminio verniciato verde, mentre la parte posteriore della facciata è di tipo industriale con pannelli prefabbricati in c.a. in cui si aprono due finestre.

Le pareti di tamponamento sono realizzate con pannelli prefabbricati. La pavimentazione dei locali è del tipo gres porcellanato; i servizi igienici presentano rivestimento delle pareti.

Nella parte retrostante vi sono due serrande per il carico e scarico della merce, due ascensori, due locali macchine ascensore e due uscite di emergenza.





Gli impianti sono in condizioni mediocri; in cattive condizioni sono i servizi igienici.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo.



D.12/e) STATO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda l'intero capannone sub 12 la - XXXXX - ha stipulato in data 13/10/2011 contratto di locazione registrato a Roma al n. 5457 serie III (vedi all. **D/III**) con la ditta - XXXXX - di durata di 6 anni dal 04/10/2011 al 03/10/2017, prorogato tacitamente di 6 anni; attualmente la prossima scadenza è quella del 03/10/2023; nel contratto è subentrata la ditta - XXXXX - (vedi all. **D/III**).

Rilevano le seguenti clausole del contratto di locazione: "3) *Il canone annuo della locazione è stabilito in euro 62.076.00 (sessantaduemilazero settantasei/00) oltre I.V.A., da pagarsi in rate mensili anticipate di € 5.173,00 ...*

5) *... L'importo mensile degli oneri accessori è fissato in € 860,00 (ottocentosessanta/00) oltre Iva da pagarsi nelle modalità come sopra stabilite per il canone di locazione.*

La clausola è essenziale e la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto della locazione, ex art. 1456 c.c..

6) *I locali si concedono per il solo uso ultimo con il divieto di mutamento di destinazione.*

7) *E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di cedere totalmente o parzialmente l'immobile locato e cedere ad altri il presente contratto, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice. E' data facoltà al conduttore di sublocare e/o cedere in comodato l'immobile a terzi ma il - XXXXX - sarà sempre il solo responsabile di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto.*

La clausola è essenziale e la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto della locazione ex art. 1456 c.c..

8) *Ogni opera di manutenzione, ristrutturazione o miglioria sarà effettuata presso l'immobile a cura e spese del conduttore e dovrà essere conforme alle norme vigenti e realizzata in conformità con gli strumenti urbanistici.*

Il conduttore, mentre accetta il bene nello stato in cui si trova, rinuncia ad ogni indennizzo e/o compenso per i lavori da effettuarsi e per ogni altro che sarà compiuto, presso l'immobile locato. Restano a carico del conduttore le riparazioni



di piccola manutenzione, e quelle di straordinaria manutenzione di qualsiasi entità se imposte dalla legge in relazione all'attività svolta dal conduttore nell'immobile, ivi compresa ogni eventuale realizzazione e/o adeguamento degli impianti ...

16) Sono a carico del conduttore, i costi delle utenze (quali a titolo meramente esemplificativo spese per forniture di elettricità, acqua, gas, tasse di smaltimento rifiuti, costi di pulizia, costi di sicurezza e vigilanza, costi del servizio di portierato, costi di pulizia e custodia di tutte le aree pertinenziali dell'immobile).

17) Il conduttore dichiara di essere a conoscenza che l'immobile oggetto del presente contratto fa parte del complesso commerciale "Il Baricentro". Il conduttore prende atto che la società "- XXXXX -" proprietaria di tutte le aree libere, delle strade e di tutti gli impianti destinati ad uso comune e ad attività collettive e del tempo libero di tutto il comprensorio e si è riservata il diritto di operare varianti al piano particolareggiato dell'intero complesso a suo insindacabile giudizio e senza dover nulla a chicchessia.

Lo stesso dicasi per ogni e qualsiasi modifica relativa alla viabilità, al verde ed ai servizi. La società "- XXXXX -" gestisce altresì la fornitura di servizi di cui al regolamento di utenza del complesso "Il Baricentro" ed al contratto di fornitura e di servizi che il conduttore dichiara di ben conoscere. Pertanto il conduttore, con la firma del presente atto, dichiara di accettare e di rispettare le condizioni e le clausole di cui ai contratti di fornitura ed al regolamento di utenza ..."

D12/f) STIMA DELL' IMMOBILE

VALORE DEL CAPANNONE CON METODO COMPARATIVO

- SUPERFICIE COMMERCIALE

per il calcolo della superficie commerciale si utilizza un coefficiente di equivalenza di 0,8 per il primo piano.

Per il capannone di tipologia duplex di superficie circa doppia dei capannoni simplex si assume un coefficiente di equivalenza per il calcolo della superficie commerciale pari a 0,95.

La superficie commerciale del capannone D/12 è pari a:

$$(925 \text{ mq} + 0,8 \times 805 \text{ mq}) \times 0,95 = 1491 \text{ mq}$$

Il valore con metodo comparativo del capannone D/12 è pertanto stimato nel modo seguente:

$$480 \text{ €/mq} \times 1491 \text{ mq} = \text{€ } 715.680,00$$

VALORE DEL CAPANNONE CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Per quanto riguarda l'intero capannone sub 12 la XXXX XXXXX ha stipulato in data 13/10/2011 contratto di locazione registrato a Roma al n. 5457 serie III con la ditta XXXXX XXXX di durata di 6 anni dal 04/10/2011 al 03/10/2017, prorogato tacitamente di 6 anni; attualmente la prossima scadenza è quella del 03/10/2023; nel contratto è subentrata la ditta XXX XXXX. Il canone annuo della locazione è stabilito in euro 62.076,00 (sessantaduemilazero settantasei/00) oltre I.V.A..

Il valore dell' immobile per capitalizzazione del reddito è stimato in:

$$\text{€ } 62.076,00 : 0,08 = \text{€ } 775.950,00.$$

Il valore di mercato dell'immobile in questione è stimato pari alla media di due valori anzidetti e cioè a:

$$(\text{€ } 715.680,00 + \text{€ } 775.950,00)/2 = \text{€ } 745.815,00, \text{ che si arrotondano ad € } 745.800,00.$$

ELENCO ALLEGATI

Allegato D/ffff - visura storica catasto fabbricati del Comune Casamassima Foglio

22, P.lla 1181 sub 12;

Allegato D/gggg - planimetria catastale del Comune Casamassima Foglio 22, P.lla

1181 sub 12;

Allegato D/hhhh - fotografie del capannone;

Allegato D/iiii - planimetria di rilievo sub 12;

Allegato D/iiii¹ - confronto tra planimetria catastale e planimetria di rilievo;

Allegato D/llll - contratto di locazione registrato a Roma il 03/10/2017.

