

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

IV Sezione Civile – Fallimenti

FALLIMENTO R.F. 122/2019

Curatori del fallimento:

AVV. EUGENIO MANGONE

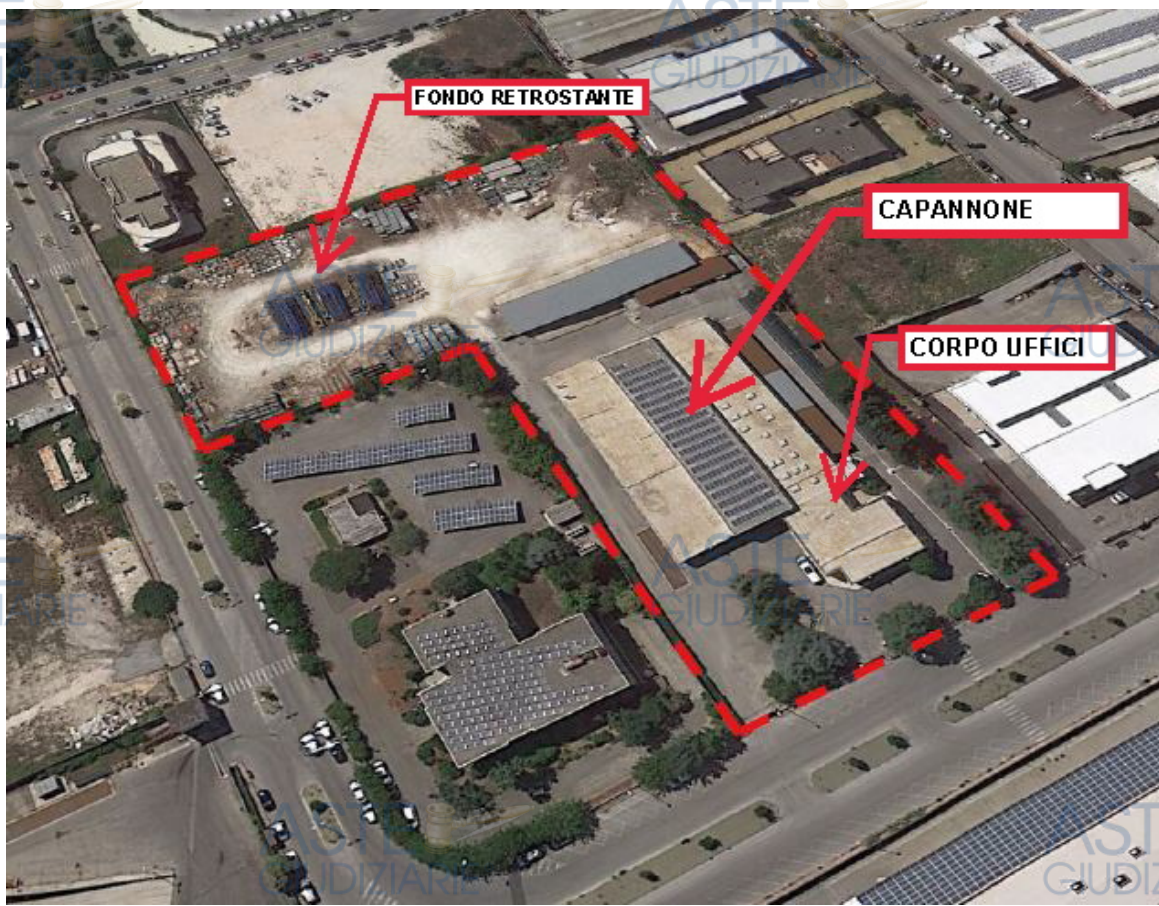
PROF. FRANCESCO CAMPOBASSO

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

ESPERTO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

OGGETTO: OPIFICIO NELLA ZONA INDUSTRIALE DI NOCI, CON ACCESSI CARRABILI E PEDONALE DALLA VIA DEL LAVORO E DEGLI STUDI S.N.C., COSTITUITO DA UN FABBRICATO PRINCIPALE, COMPOSTO, A SUA VOLTA, DA UN CORPO UFFICI SU DUE PIANI E DA UN CAPANNONE, OLTRE ALTRI CORPI DI FABBRICA ACCESSORI INDIPENDENTI, QUALI CABINA ELETTRICA, VANO TECNICO SEDE DEL GRUPPO ELETTROGENO, LOCALE DEPOSITO INTERRATO, TETTOIE E BOX AUTO, CONTORNATI DA AREA ESTERNA PERTINENZIALE ASFALTATA DOTATA DI POSTI AUTO COPERTI DA TETTOIA; IL TUTTO COMUNICANTE CON FONDO RETROSTANTE RECINTATO, RICOMPRESO NEL LOTTO DI VENDITA, DI FORMA SEMIRETTANGOLARE, DESTINATO A

**STOCCAGGIO DEI MATERIALI, CON PIANO DI SEDIME
RIVESTITO DA MATERIALE STABILIZZATO DI CAVA,
RECANTE ACCESSO AUTONOMO DALLA VIA DELLA TECNICA
E DELL'INNOVAZIONE S.N.C.**



**FOTO AEREA DELL'OPIFICIO SULLA VIA DEL LAVORO E DEGLI
STUDI E DEL FONDO RETROSTANTE SULLA VIA DELLA
TECNICA E DELL'INNOVAZIONE**

SOMMARIO

PREMESSA	3
LOTTO DI VENDITA	4
1 DESCRIZIONE	4
2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	11
2.1 In merito all'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del capannone industriale e determinazione del relativo valore di stima	18
3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA	23
4 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	26
5 FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE	31
6 VALUTAZIONE	34
ELENCO ALLEGATI	37

PREMESSA

Nell'ambito della procedura concorsuale presso il tribunale di Bari R.F. 122/2019 relativa al fallimento della società "xxxxxxx"¹, il Giudice Delegato autorizzava, su istanza dei curatori fallimentari, l'affidamento dell'incarico allo scrivente tecnico per la stima, tra gli altri, del complesso costituito dalle seguenti unità immobiliari (u.i.) di proprietà della società fallita, ubicati nella Zona Industriale del Comune di Noci, come di seguito elencati.

- 1) Opificio identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci al Foglio 44, Particella 75, Sub 1;
- 2) Terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Noci al Foglio 44, Particella 417, superficie 11 mq;
- 3) Terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Noci al Foglio 44, Particella 427, superficie 630 mq;
- 4) Terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Noci al Foglio 44, Particella 429, superficie 542 mq;
- 5) Terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Noci al Foglio 44, Particella 431, superficie 198 mq;
- 6) Terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Noci al Foglio 44, Particella 809, superficie 46 mq;
- 7) Terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Noci al Foglio 44, Particella 810, superficie 24 mq;
- 8) Terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Noci al Foglio 44, Particella 811, superficie 1829 mq;
- 9) Terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Noci al Foglio 44, Particella 812, superficie 807 mq;
- 10) Terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Noci al Foglio 44, Particella 813, superficie 2606 mq.

¹ Di seguito indicata anche semplicemente come xxxx"

LOTTO DI VENDITA

PIENA PROPRIETÀ DELL'OPIFICIO NELLA ZONA INDUSTRIALE DI NOCI,
CON ACCESSI CARRABILI E PEDONALE DALLA VIA DEL LAVORO E DEGLI
STUDI S.N.C., COSTITUITO DA UN FABBRICATO PRINCIPALE, COMPOSTO,
A SUA VOLTA, DA UN CORPO UFFICI SU DUE PIANI E DA UN CAPANNONE,
OLTRE ALTRI CORPI DI FABBRICA ACCESSORI INDIPENDENTI, QUALI
CABINA ELETTRICA, VANO TECNICO SEDE DEL GRUPPO ELETTROGENO,
LOCALE DEPOSITO INTERRATO, TETTOIE E BOX AUTO, CONTORNATI DA
AREA ESTERNA PERTINENZIALE ASFALTATA DOTATA DI POSTI AUTO
COPERTI DA TETTOIA; IL TUTTO COMUNICANTE CON FONDO
RETROSTANTE RECINTATO, RICOMPRESO NEL LOTTO DI VENDITA, DI
FORMA SEMIRETTANGOLARE, DESTINATO A STOCCAGGIO DEI
MATERIALI, CON PIANO DI SEDIME RIVESTITO DA MATERIALE
STABILIZZATO DI CAVA, RECANTE ACCESSO AUTONOMO DALLA VIA
DELLA TECNICA E DELL'INNOVAZIONE S.N.C.

Il compendio è identificato, quanto all'Opificio, al Foglio 44, particella 75,
subalterno 1, cat. D1, del Catasto Fabbricati del Comune di Noci, quanto ai terreni
costituenti il fondo retrostante, al Foglio 44, particelle 417, 427, 429, 431, 809, 810,
811, 812, 813 del Catasto Terreni del Comune di Noci

%%%%%%%%%

1 DESCRIZIONE

A) **Titolarità:** gli immobili risultano di proprietà della società xxxxxxxx
con sede in Noci, CF: xxxxxx, per la quota di 1/1

² Di seguito indicata anche semplicemente come "Maiora"

(cfr. All. 3);

B) Dati Catastali

L'Opificio è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci, al foglio 44, particella 75, sub 1, categoria D/1, rendita Euro 28.624,00, indirizzo via Zona Industriale, piano S1-T-1 (cfr. All. 2÷4);

I terreni costituenti il fondo retrostante recintato sono riportati nel Catasto Terreni del Comune di Noci, al foglio 44:

- p.lla 417, superficie are 00 ca. 11, qualità relit strad;
- p.lla 427, superficie are 06 ca. 30, qualità semin arbor, classe 4, Reddito Dominicale Euro 0,65, Reddito Agrario Euro 1,14;
- p.lla 429, superficie are 05 ca. 42, qualità semin arbor, classe 4, Reddito Dominicale Euro 0,56, Reddito Agrario Euro 0,98;
- p.lla 431, superficie are 01 ca. 98, qualità semin arbor, classe 4, Reddito Dominicale Euro 0,20, Reddito Agrario Euro 0,36;
- p.lla 809, superficie are 00 ca. 46, qualità semin arbor, classe 3, Reddito Dominicale Euro 0,08, Reddito Agrario Euro 0,10;
- p.lla 810, superficie are 00 ca. 24, qualità semin arbor, classe 3, Reddito Dominicale Euro 0,04, Reddito Agrario Euro 0,05;
- p.lla 811, superficie are 18 ca. 29, qualità semin arbor, classe 3, Reddito Dominicale Euro 3,31, Reddito Agrario Euro 3,78;
- p.lla 812, superficie are 08 ca. 07, qualità semin arbor, classe 4, Reddito Dominicale Euro 0,83, Reddito Agrario Euro 1,46;
- p.lla 813, superficie are 26 ca. 06, qualità semin arbor, classe 3, Reddito Dominicale Euro 4,71, Reddito Agrario Euro 5,38

intestati a: xxxxxxxx con sede in Noci, CF:

xxxxxx, proprietaria per la quota di 1/1 (cfr. All. 2-3-4);

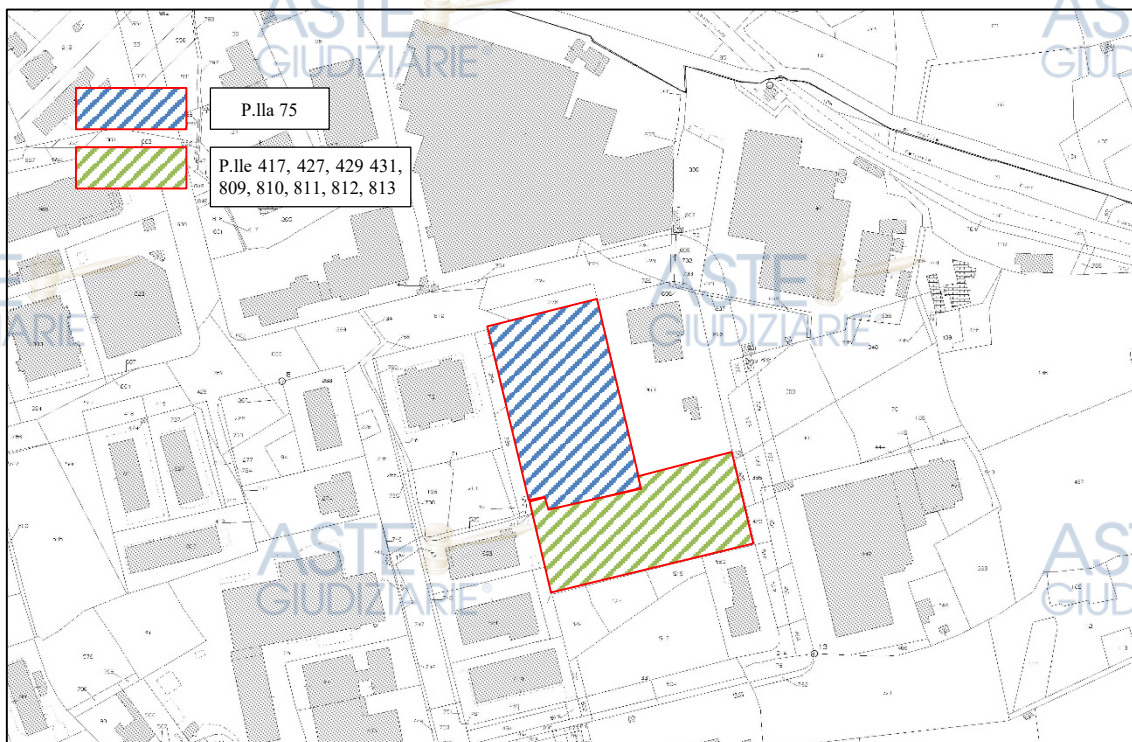


Immagine n.1: Mappa catastale con individuazione dell'Opificio, catastalmente identificato dalla p.lla 75, e del fondo retrostante costituito dai terreni catastalmente identificati come p.lle 417, 427, 429, 431, 809, 810, 811, 812, 813

C) Descrizione Lotto: il lotto, consistente in un Opificio con un fondo retrostante adibito allo stoccaggio dei materiali, è situato nella Zona Industriale del Comune di Noci, in posizione sud-est ed a distanza di circa 2 km rispetto al centro abitato.

L'opificio, identificato presso il catasto fabbricati di Noci al Fg. 44, p.lla 75, sub.1, è dotato, lungo Via del Lavoro e degli Studi, di n. 2 cancelli automatici di ingresso carrabile s.n.c. e di n.1 cancello di accesso pedonale s.n.c., ed è composto, a sua volta, da:

- un fabbricato principale costituito da:

- 1) un corpo uffici su due piani;
- 2) un capannone a tre campate, provvisto, nella campata centrale, di un carroponte marca "Damag" con portata 10 t e lunghezza 12 m ca., suddiviso in area produttiva,

area magazzino, zona deposito, archivio e vani tecnici; sulla copertura del capannone è installato un impianto fotovoltaico della potenza di 49,82 KW_p, che venne realizzato e completato nel 2012 dalla xxxxxx³, altra società oggi fallita, oggetto di separata trattazione specifica riportata di seguito in un paragrafo dedicato. A servizio del capannone industriale, inoltre, è presente una pesa a ponte, con piano a filo piazzale esterno, situato ai piedi del prospetto est, specificatamente nella zona nord dello stesso, delle dimensioni 3 x 12 mt.

- corpi di fabbrica accessori di seguito indicati.

Nella zona ovest:

- tettoia per il parcheggio coperto addossata al prospetto ovest del fabbricato principale⁴;
- cabina elettrica Enel
- vani tecnici lungo il confine ovest di ubicazione del gruppo elettrogeno e dell'impianto di depurazione;

Nella zona sud retrostante il capannone:

- tettoie e box auto ubicati in linea;
- locale interrato ad uso deposito, accessibile tramite rampa carrabile scoperta, sottostante le tettoie e box auto appena innanzi indicate;
- tettoia con struttura in acciaio, prospiciente ed aperta sul fondo retrostante recintato che reca accesso carrabile dalla via della Tecnica e dell'Innovazione, destinata all'immagazzinamento dei prodotti finiti e dei semilavorati;

- un'area esterna pertinenziale asfaltata, perimetrata da muri di recinzione, che contorna

³ Di seguito indicata anche semplicemente come xxxxx

⁴ Frontalmente alla tettoia in questione, al margine dell'aiuola adiacente al muro di recinzione ovest, si trova altra struttura in acciaio, non legittimata, destinata anch'essa al parcheggio coperto, formata da pilastri curvati e correnti in profilati tondi in acciaio zincato priva di manto di copertura

i corpi di fabbrica innanzi descritti.

Il fondo retrostante, situato a sud rispetto all'opificio e con esso comunicante, identificato dalle p.lle n.ri 417, 427, 429, 431, 809, 810, 811, 812, 813 del Foglio 44 del Catasto Terreni del Comune di Noci, risulta recintato e dotato di un cancello automatico di ingresso carrabile lungo via della Tecnica e dell'Innovazione s.n.c.; esso è destinato allo stoccaggio dei materiali e presenta il piano di sedime in materiale stabilizzato di cava in stato di abbandono, con diffusa presenza di vegetazione spontanea.

D) Confinanti: il lotto in stima confina a nord con via del Lavoro e degli Studi, ad est con compendio di altra proprietà e con via della Tecnica e dell'Innovazione, a sud e ad ovest con fabbricati di altre proprietà e con terreni incolti;

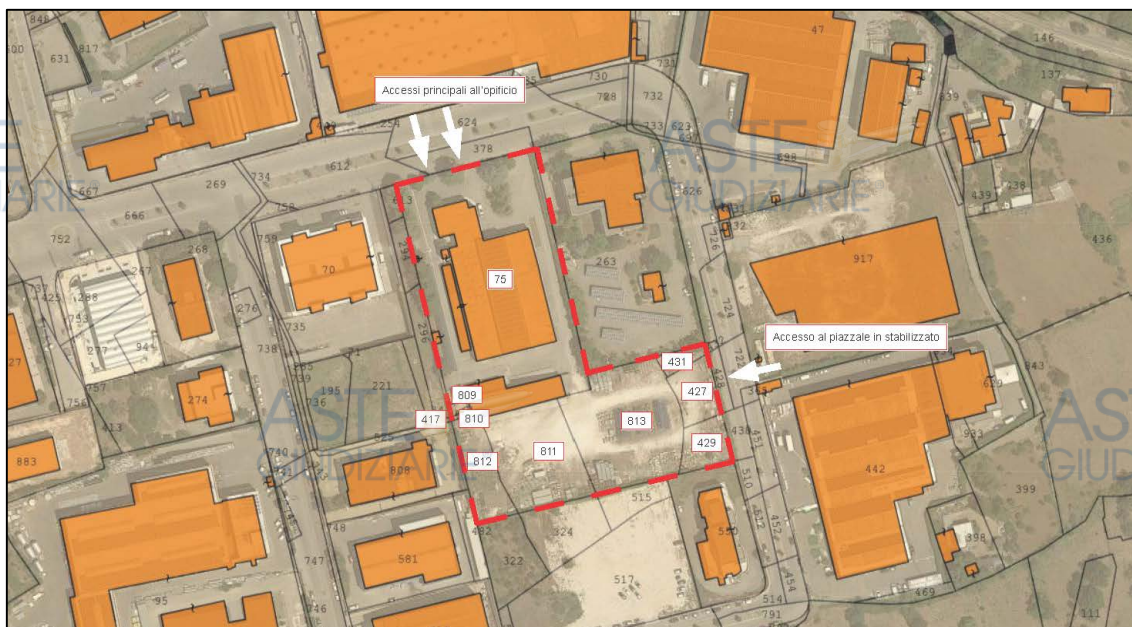


Immagine n.2: Ortofoto su layer catastale con indicazione delle particelle costituenti il complesso in stima

E) Consistenza: le superfici commerciali riportate nella seguente tabella, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri

divisori interni, dai muri perimetrali non confinanti con altri immobili e della metà delle superfici occupate dai muri in comune.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie Commerc. [mq]
Capannone ⁵	2.133	1	2133
Uffici ⁶	1.132	2	2264
Tettoia adibita a parcheggio (addossata al prospetto ovest del fabbricato principale)	200	0,40	80
Box auto ⁷ (lato sud della p.lla 75)	54	0,75	41
Tettoie ⁸ (lato sud della p.lla 75)	87	0,60	52
Locale interrato ad uso deposito con rampa di accesso carrabile (lato sud della p.lla 75)	320	0,70	224
Tettoia (lato sud della p.lla 75 - struttura in acciaio prospiciente il fondo retrostante)	450	0,80	360
Vano tecnico (sede del gruppo elettrogeno)	19	0,50	10
Cabina Enel	16	0,50	8

⁵ Compresa zona a piano terra adibita ad archivio

⁶ Superficie calcolata come sommatoria delle superfici del piano terra e del primo piano della zona uffici

⁷ Si computa la superficie avente legittimamente tale destinazione prescindendo cioè dalla trasformazione illegittima in box auto di superficie destinata a tettoia (cfr. paragrafo inerente la conformità edilizia)

⁸ Si computa la superficie avente legittimamente tale destinazione prescindendo cioè dalla trasformazione illegittima in box auto di superficie destinata a tettoia (cfr. paragrafo inerente la conformità edilizia)

Area esterna pertinenziale dell'Opificio identificato dalla p.lla 75 (= Sup. catastale ⁹ – Sup. edificata)	7.642- 3.297 = 4.345	0,18	782
Fondo retrostante in stabilizzato di cava ¹⁰	6.693	0,12	803
TOTALE	6.757		

F) NOTE: l'opificio versa in discreto stato di manutenzione ed è dotato di buone caratteristiche di esposizione ed accessibilità (cfr. doc. fotografica di rilievo in All.1).

SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE DEL LOTTO: 6.757 mq

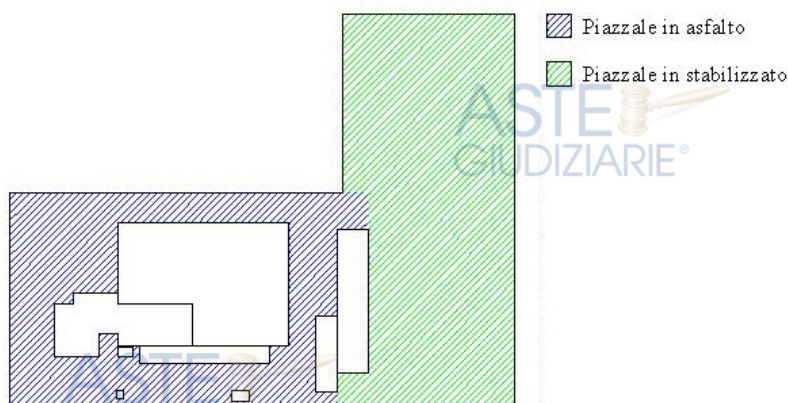
%%%%%%%%%

⁹ Estensione catastale della particella 75, come evincibile dalla visura della medesima p.lla presso il Catasto Terreni (cfr. All. 1.3)

¹⁰ Superficie calcolata come sommatoria delle superfici catastali delle particelle costituenti il piazzale

2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

AREE ESTERNE



Pavimentazione e accessori - L'Opificio presenta pavimentazione in asfalto, in mediocre stato di conservazione, attornata, sui lati nord, ovest ed est, da aiuole dotate di siepi ed alberature anche ad alto fusto; è altresì presente un'aiuola isolata prospiciente l'ingresso principale dotata di alberature ad alto fusto con vasca ornamentale formante un laghetto artificiale con fontane interne, contornata da bordi ed area attigua rivestiti in lastre di pietra disposte ad "opus incertum"; ai piedi del prospetto est del capannone, specificatamente nella zona nord dello stesso, è situata una pesa a ponte, con piano a filo piazzale asfaltato, delle dimensioni 3 x 12 mt.

Il fondo retrostante recintato, destinato a stoccaggio dei materiali, presenta il piano di sedime rivestito da materiale stabilizzato di cava in mediocre stato di conservazione, con diffusa presenza di vegetazione cresciuta spontaneamente (cfr. doc. fot. in All.1);

Muro di cinta- Opificio: sul lato nord, lungo Via del Lavoro e degli Studi, muretto di cemento armato con sovrastante recinzione in grigliato d'acciaio tipo Orsogrill inframezzata da n. 2 cancelli automatici di ingresso carrabile e da n.1 cancello di

accesso pedonale; sul lato est, al di sopra di un muretto di base in c.a., recinzione in pannelli, con interposti pilastri, in cls prefabbricato; sul lato ovest muro in blocchi di cemento vibrato, con interposti pilastri in c.a., sormontato da una mappetta di coronamento in c.a..

Fondo retrostante destinato allo stoccaggio dei materiali: sui lati sud-ovest ed est muretto di cemento armato con sovrastante recinzione in grigliato d'acciaio tipo Orsogrill; lungo il lato est, prospiciente via della Tecnica e dell'Innovazione, la ridetta recinzione è inframezzata da un cancello automatico di ingresso carrabile; il lato nord, nella parte non confinante con l'opificio, presenta, recinzione in pannelli, con interposti pilastri, in cls prefabbricato, su muretto di base in c.a.;

Dotazioni impiantistiche: attacco autopompa VV.F.; presenza, sul lato est, di una pesa industriale del tipo 'a ponte'.

CORPO UFFICI

Strutture portanti: a telaio in calcestruzzo armato; il soppalco, costituente l'area di ampliamento al primo piano della zona uffici, presenta una struttura portante formata da pilastri in cemento armato e da solaio del tipo 'Pradelles' a nervature parallele, collegate da solette in calcestruzzo gettato in opera;

Copertura: piana con sovrastante membratura sintetica impermeabilizzante;

Solai: piani in latero-cemento;

Controsoffitti: in cartongesso del tipo 'a quadrotti' con intelaiatura in metallo;

Pareti esterne: in muratura rivestite con lastre di rivestimento in materiale ceramico;

Pareti interne: prevalentemente in muratura, rifinite ad intonaco civile e tinteggiate; presenza di divisori di separazione degli uffici in setti prefabbricati formati, nella parte inferiore, da pannellature di tamponamento e, nella parte superiore, da vetri contornati

da telai di supporto in alluminio preverniciato; rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni;

Pavimentazione interna: prevalentemente in ceramica; pavimentazione rivestita in linoleum in taluni ambienti del primo piano;

Infissi esterni: porta d'ingresso e serramenti in alluminio e vetro; finestre prevalentemente del tipo 'a nastro'; lucernari in policarbonato;

Infissi interni: porte in legno tamburato o tamburate in laminato, con porta tagliafuoco REI di accesso al ballatoio in lamiera di acciaio di collegamento con il capannone;

Impianto elettrico: prevalentemente sottotraccia;

Impianto idrico: sotto traccia;

Impianto di climatizzazione: sono presenti ventilconvettori tipo 'fan coil' negli spazi comuni e negli uffici;

Dotazioni antincendio: presenza di estintori del tipo 'a polvere';

Ulteriori dotazioni: impianto d'allarme dotato di sensori di movimento e presenza di luci di emergenza.;

Note: un vano ubicato al primo piano presenta, in corrispondenza della parete esterna, macchie di umidità e fenomeni di distacco superficiale dell'intonaco.

CAPANNONE INDUSTRIALE

Strutture portanti: pilastri e travi prefabbricate in cemento armato precompresso (c.a.p.);

Copertura: piana, costituita da tegoloni prefabbricati in cemento armato; manto impermeabile estradossale in membrana sintetica impermeabilizzante;

Pareti esterne: pannellature di tompagno prefabbricate in cemento armato;

Pareti interne: parete di separazione tra la 'zona produzione' ed il magazzino, in c.a.

prefabbricato con sovrastanti finestrature in vetro tipo “uglass”;

Pavimentazione interna: in battuto di cemento; in un ambiente della ‘zona deposito e archivio’ la pavimentazione è rivestita in linoleum;

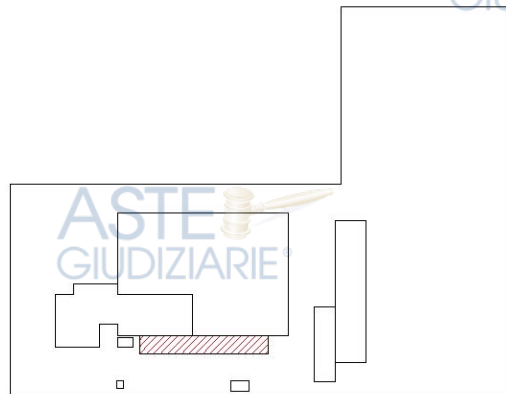
Infissi esterni: portoni di accesso in ferro e vetro; finestre con telaio in ferro e vetro singolo;

Infissi interni: porta di accesso al magazzino in ferro; porta di accesso alla centrale idrica in ferro; porte dei ripostigli della ‘zona deposito e archivio’ in ferro;

Impianto elettrico: sovra-traccia con canaline in materiale plastico a vista;

Impianto e dotazioni antincendio: presenza di n.5 cassette con idranti ed attacco esterno per autopompa; presenza di estintori del tipo ‘a polvere’;

NOTA: sulla copertura della campata centrale più alta del capannone sono installati i pannelli di un impianto fotovoltaico della potenza di 49,82 KW_p, che venne realizzato e completato nel 2012 dalla xxxx oggetto di separata trattazione specifica di seguito riportata.

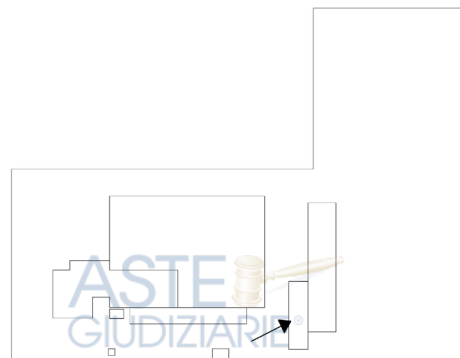
TETTOIA PER PARCHEGGIO AUTOVEICOLI

La tettoia per parcheggio autoveicoli è addossata al prospetto ovest del fabbricato principale.

Strutture portanti: pilastri e orditura della copertura in profilati di ferro;

Copertura: in pannelli di lamiera grecata;

Piano di calpestio: in asfalto.

BOX AUTO (N.3 sul lato sud della P.lla 75)

Strutture portanti: pilastri e orditura della copertura in profilati di ferro;

Copertura: a falda inclinata, in pannelli di lamiera grecata;

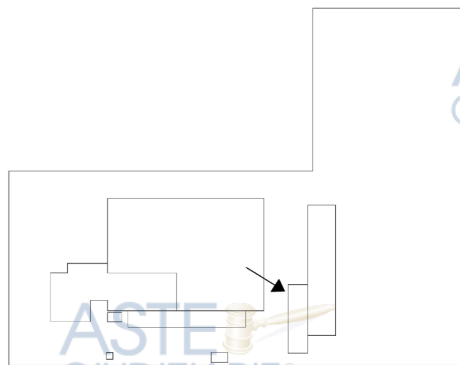
Pareti: in blocchi di cemento vibrato; la parete est di separazione dalla contigua tettoia risulta crollata;

Piano di calpestio: in asfalto;

Infissi esterni: portoncini in ferro con apertura basculante;

Impianto elettrico: sovra-traccia, con canaline in materiale plastico a vista.

TETTOIA (sul lato sud della P.Ila 75)



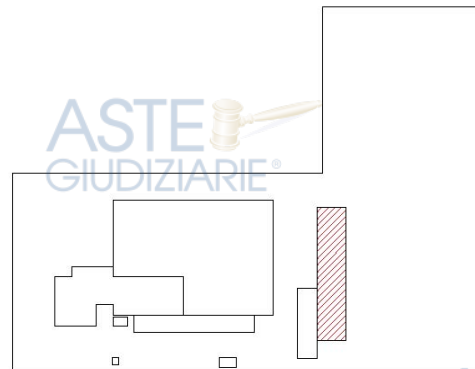
Strutture portanti: pilastri e orditura della copertura in profilati di ferro;

Copertura: in pannelli di lamiera grecata;

Pareti esterne: in blocchi di cemento vibrato;

Piano di calpestio: in asfalto.

TETTOIA (sul lato sud della P.Ila 75 con struttura in acciaio prospiciente il fondo retrostante)



Strutture portanti: pilastri, travi ed arcarecci della copertura in profilati di ferro;

Copertura: a falda inclinata, in pannelli di lamiera grecata;

Pareti esterne: la parete di fondo è costituita, in parte, da blocchi di cemento vibrato e, per la parte superiore, da pannelli in lamiera grecata fissati su orditura in profilati di ferro; le pareti laterali sono costituite da blocchi di cemento vibrato;

Piano di calpestio: in battuto di cemento;

Impianto elettrico: sovra-traccia, con canaline in materiale plastico a vista;

LOCALE DEPOSITO INTERRATO (sul lato sud della P.Ila 75 sottostante i box auto e le attigue tettoie)

Struttura portante: pilastri e travi in cemento armato;

Copertura: piana, costituita da un solaio con doppi travetti in c.a.p. e pignatte in laterizio;

Muri perimetrali: in blocchi di cemento vibrato;

Piano di calpestio: in battuto di cemento;

Infissi esterni: portone di accesso in ferro; lucernari all'estremità ovest con struttura in

ferro;

Note: fenomeni infiltrativi hanno causato il degrado delle pareti laterali contro-terra nonché dell'intradosso del solaio di copertura che si presenta allo stato rustico.

%%%%%%%%%

2.1 In merito all'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del capannone industriale e determinazione del relativo valore di stima

Sulla copertura della campata centrale più alta del capannone innanzi descritto, sono installati i pannelli di un impianto fotovoltaico della potenza di 49,82 KW_p, che venne realizzato e completato nel 2012 dalla xxxx spa, altra società oggi fallita, in virtù della pratica edilizia legittimativa S.C.I.A. n. 43 prot. n. 3899, depositata presso il Comune di Noci in data 06.03.2012, integrata il 23.05.2012, prot. n. 7940 (cfr. All. 20); la medesima xxxxxx sottoscrisse, ed è tuttora l'intestataria delle seguenti convenzioni stipulate con il Gestore dei Servizi Energetici, GSE spa¹¹:

- **convenzione N. M01I251254507, stipulata in data 12.08.2012, per il riconoscimento delle Tariffe Incentivanti all'Energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico (FTV)¹², denominato IMPIANTO FV50 FIMCO, di potenza nominale pari a 49,82 kW, entrato in esercizio il 27/06/2012** (cfr. All. 23), riferita al numero di pratica impianto 753119, con decorrenza il 27/06/2012 e scadenza il 26/06/2032, tra la xxxxx con sede in via Zona Industriale , Nc, 70015 Noci (Ba) ed il GSE spa; **in tale ambito veniva riconosciuta una tariffa incentivante pari a 0,256 euro per KWh prodotto dall'impianto;**

¹¹ Di seguito indicato anche come GSE

¹² Di seguito indicata anche come "convenzione FTV" ovvero anche come "convenzione Conto Energia"

- **convenzione N. SSP00357366, stipulata in data 09.11.2012, per l'erogazione del servizio di "Scambio sul Posto" (SSP)¹³** (cfr. All. 24), tutt'ora in vigore, con decorrenza il 27.06.2012, di durata annuale, con tacito rinnovo, stipulata tra la xxxxx. con sede in via Zona Industriale Nc, 70015 Noci (Ba), ed il GSE.

Come di seguito meglio specificato, con atto di scissione a rogito notar Nicola Capuano del 15.03.2012, rep. 129463/33366, trascritto il 17.04.2012 ai nn. 14761 di R.G. e 11263

di R.P., la FIMCO trasferiva alla xxxxxxxx l'immobile identificato col

Fg. 44 Particella 75 sub 1, ricomprendente il capannone su cui insiste l'impianto fotovoltaico in parola; quest'ultimo, tuttavia, non risulta essere mai stato formalmente trasferito alla Maiora e nessuna comunicazione in tal senso è stata mai effettuata al GSE.

Sussistendo una questione giuridica sulla titolarità dell'impianto, non di competenza dello scrivente Esperto, verrà effettuata la stima del compendio in una duplice casistica, ricomprendendo o meno l'impianto in parola.

//////////

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMPIANTO E STATO DI FUNZIONAMENTO

La potenza nominale del generatore fotovoltaico, come già riferito, è di 49,82 kWp.

L'impianto è costituito da moduli fotovoltaici in silicio policristallino installati su strutture in alluminio sulla copertura del capannone ed è dotato di tre gruppi di conversione (inverter) trifase della xxxxxxxx, modello Ingecon Sun 15TL, ciascuno della potenza nominale in corrente alternata di 15 kW, anno di produzione 2012, installati sulla parete esterna della cabina elettrica di trasformazione, alla quota di circa 1,6 m dal suolo.

Attualmente l'impianto non è in produzione, e, conseguentemente, da esso non può

¹³ Di seguito indicata anche come "convenzione SSP"

derivare alcun introito economico a causa dei guasti di seguito sinteticamente descritti e più specificatamente indicati, in uno con una descrizione dettagliata dell'impianto, nella relazione tecnica datata 28.02.2025, all'uopo commissionata ad un tecnico specializzato del settore, Per. Ind. Teodoro Barbetta, riportata in All.25, riguardante lo stato di conservazione e gli ipotizzabili costi di riparazione dell'impianto.

Uno dei citati tre gruppi di conversione, probabilmente a causa di un guasto, si è incendiato in epoca recente, certamente dopo il 05/07/2023, data in cui il componente in questione era stato fotografato dallo scrivente Esperto in condizioni integre; l'evento ha ingenerato anche l'incendio del fascio di cavi in corrente continua provenienti dai pannelli della copertura, che sono stati tagliati ed isolati per evitare danni alle persone o all'immobile e/o ulteriori danni all'impianto.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli altri due gruppi di conversione, sia perché anch'essi erano alimentati dai cavi di corrente continua coinvolti nel suddetto incendio, sia a causa dell'assenza dell'alimentazione in corrente alternata fornita tramite la cabina di trasformazione MT-BT; quest'ultimo, infatti, per evitare perdite di energia è stato disalimentato dal lato di Media Tensione.

Si precisa, inoltre, come dall'elaborazione delle misurazioni e rendicontazioni acquisite dal portale del GSE, si evinca una riduzione di produzione di energia dall'impianto, a causa di qualche malfunzionamento, già a partire dall'anno 2020.

//////////

IPOTIZZABILI COSTI DI RIPARAZIONE DELL'IMPIANTO

Gli ipotizzabili costi di riparazione dell'impianto in esame, come quantificati nella succitata relazione tecnica del Geom. Teodoro Barbetta, riportata in All.25, alla cui lettura si rimanda, tenendo conto dei presupposti e delle incognite ivi evidenziate, ammontano a complessivi € 6.500,00.

//////////

ENERGIA ANNUALE PRODOTTA DALL'IMPIANTO

Dalle misurazioni riportate sul portale del GSE si evince come nel 2019, ultimo anno di pieno funzionamento dell'impianto, lo stesso abbia prodotto circa 63.600 KWh; ai fini di stima verrà considerata, a quella epoca, una produzione annuale approssimativamente pari a 60.000 KWh, tenendo conto di una successiva perdita di rendimento annuale dell'impianto, a pieno funzionamento, pari all'1%.

//////////

RICAVI PERCEPIBILI DALLA CONVENZIONE "CONTO ENERGIA" (FTV)

Il ricavo derivante dalla convenzione Conto Energia (FTV) è ottenuto moltiplicando l'energia elettrica presuntivamente prodotta (kWh), per la tariffa incentivante riconosciuta all'impianto pari a 0,256 €/kWh, così come previsto nella convenzione stipulata con il GSE, sopra richiamata, fino alla scadenza contrattuale fissata per il 26/06/2032.

//////////

RICAVI PERCEPIBILI DALLA CONVENZIONE PER IL SERVIZIO DI "SCAMBIO SUL POSTO" (SSP)

Il servizio di "Scambio sul Posto" è una particolare forma di autoconsumo in sito che consente di compensare l'energia elettrica prodotta ed immessa in rete in un certo momento con quella prelevata e consumata in un momento differente da quello in cui avviene la produzione; il GSE, per compensare l'energia immessa in rete, riconosce un corrispettivo economico mediante una tariffa variabile in base ai prezzi del mercato della borsa elettrica.

Dall'elaborazione delle rendicontazioni acquisibile dal portale del GSE, si è evinto come quest'ultimo, per l'anno 2024, abbia riconosciuto un importo per l'energia immessa in

rete dall'impianto fotovoltaico pari a 0,15 €/kWh.

Facendo un'ipotesi conservativa per la quale tutta l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico venga immessa nella rete elettrica, ossia che nessuna parte di essa venga prelevata dall'utenza ai fini produttivi, e quindi compensata con quella scambiata, e considerando un importo riconosciuto dal GSE per l'energia immessa in rete pari a 0,12 €/kWh, il ricavo derivante dalla convenzione SSP viene ottenuto moltiplicando l'energia elettrica presuntivamente prodotta (kWh) per la suddetta tariffa.

//////////

COSTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Nei flussi di costo vengono considerate le seguenti spese di gestione e manutenzione dell'impianto:

- Contratto di manutenzione: 1.500 €/anno;
- Oneri di gestione approssimativi inerenti la convenzione FTV da corrispondere al GSE: 90 €/anno;
- Costi amministrativi approssimativi inerenti la convenzione SSP da corrispondere al GSE: 50 €/anno;

I costi annuali innanzi considerati ammontano complessivamente ad € 1.640,00.

//////////

TASSAZIONE SUI RICAVI E SULL'IMPIANTO

Per quanto afferente la tassazione sugli utili, nei flussi di cassa si considera l'aliquota IRES pari al 24% e l'aliquota ordinaria IRAP per la regione Puglia pari al 4,82%.

//////////

VALORE DI STIMA DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla base degli elementi tecnici ed economici innanzi analizzati, il valore netto

dell'impianto fotovoltaico viene determinato, considerando una vita utile dell'Impianto pari a 30 anni, sommando i flussi di cassa attualizzati dell'impianto dall'attualità fino al 27.06.2042, così come riportato nella tabella allegata in Allegato 26, detraendo gli ipotizzati costi di riparazione dell'impianto innanzi indicati pari ad € 6.500; **con tali presupposti, il valore dell'Impianto fotovoltaico in stima viene determinato pari a circa € 72.500,00 (settantaduemilacinquecento/00) al netto dell'IVA (cfr. All.26).**

%%%%%%%%%

3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalle indagini commissionate dalla Curatela alla ditta Sebema (cfr. All. 27) risulta la seguente ricostruzione dei titoli di proprietà e delle provenienze per il compendio in stima.

%%%%%%%%%

NOCI – Fg. 44 Particella 75 sub 1 (ex 75)

L'immobile identificato con l'originaria particella 75, al ventennio si apparteneva alla società xxxxx, con sede in Noci, per esserle pervenuta dalla società xxxx xx

(già xxxxxxxx) in virtù di atto di fusione

societaria per notar Arturo Della Monica del 24.11.1997, trascritto il 02.12.1997 ai nn.38545 di R.G. e 28493 di R.P.

Con atto di scissione a rogito notar Nicola Capuano del 15.03.2012, rep. 129463/33366, trascritto il 17.04.2012 ai nn. 14761 di R.G. e 11263 di R.P., la xxx trasferiva alla xxxxx l'immobile identificato col Fg. 44 Particella 75 sub 1.

Successivamente veniva trascritta il 28.05.2012 ai nn. 19883 di R.G. e 15057 di R.P. la rettifica del precedente atto di scissione per errata indicazione del codice fiscale della xxxxx NOCI, che deve intendersi 07327050725.

Con atto per notar Nicola Capuano del 27.06.2012, trascritto il 02.07.2012 ai nn. 25510 di R.G. e 19485 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile. Infine, al di fuori del periodo esaminato, con atto per notar Ludovico Maria Capuano del 24.03.2014, trascritto il 18/04/2014 ai nn. 13741 di R.G. e 10707 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile.

%%%%%%%%

NOCI – Fg. 44 Particelle 417, 427, 429, 431, 809, 810, 811, 812 e 813

I terreni identificati con le originarie particelle **417, 427, 429, 431, ex 297, ex 101, ex 319 e ex 184**, al ventennio si apparteneva alla società xxxxx, con sede in Noci, per esserle pervenute dalla società xxxx. (già xxxxxxxx ex 3G xxxxxx in virtù di atto di fusione societaria per notar Arturo Della Monica del 24.11.1997, trascritto il 02.12.1997 ai nn. 38545 di R.G. e 28493 di R.P. Con variazione catastale del 17.02.2010 prot. n. BA0081454 le particelle 297, 101, 319 e 184 venivano soppresse e generavano rispettivamente le odierne **809, 810, 811, 812 e 813**.

Con atto di scissione a rogito notar Nicola Capuano del 15.03.2012, rep. 129463/33366, trascritto il 17.04.2012 ai nn. 14761 di R.G. e 11263 di R.P., la xxxx trasferiva alla xxx gli immobili identificati col Fg. 44 Particelle 417, 427, 429, 431, 809, 810, 811, 812 e 813.

Successivamente veniva trascritta il 28.05.2012 ai nn. 19883 di R.G. e 15057 di R.P. la rettifica del precedente atto di scissione per errata indicazione del codice fiscale della xxx che deve intendersi 07327050725.

Con atto per notar Nicola Capuano del 27.06.2012, trascritto il 02.07.2012 ai nn. 25510 di R.G. e 19485 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile.

Infine, al di fuori del periodo esaminato, con atto per notar Ludovico Maria Capuano del
24.03.2014, trascritto il 18.04.2014 ai nn. 13741 di R.G. e 10707 di R.P., si rettificava il
precedente atto di scissione per omesso immobile.

%%%%%%%%%

4 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'opificio in stima ha conseguito i seguenti titoli legittimativi:

- Concessione Edilizia (C.E.) n. 491, prot. n. 1430, rilasciata dal comune di Noci il 18.03.1980, per la *“costruzione di un opificio industriale per carpenteria metallica nell'area D3 della zona industriale”* (cfr. All. 5);
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 748, prot. n. 14573/80, rilasciata dal comune di Noci il 03.02.1981, per la costruzione della cisterna, della cabina elettrica e del muro di recinzione (cfr. All. 6);
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 1218, pratica n. 1500, rilasciata dal comune di Noci il 19.10.1982 per lavori in variante alle C.E. n. 491 del 18.03.1980 e n. 748 del 03.02.1981¹⁴ (cfr. All. 7);
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 24, prot. n. 16187, rilasciata dal comune di Noci il 09.12.1982 per il *“completamento dell'opificio industriale per carpenteria metallica”* (cfr. All. 8);
- Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal comune di Noci il 25.03.85 di *“nuova costruzione adibita ad uso di officine meccaniche ed uffici (solo piano terra)”* (cfr. All. 9);
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 198, pratica n. 202, rilasciata dal comune di Noci il 21.09.1985 per la *“trasformazione di una cisterna di accumulo acqua piovana esistente in deposito materiali non infiammabili a servizio dei capannoni industriali”* (cfr. All. 10);
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 248, pratica n. 273, rilasciata dal comune di Noci

¹⁴ Dalla relazione tecnica della pratica edilizia si evince che i lavori in variante prevedono, tra gli altri, “[...] nuove dimensioni dell'impianto di depurazione già autorizzato [...] costruzione di una CABINA ENEL [...]”

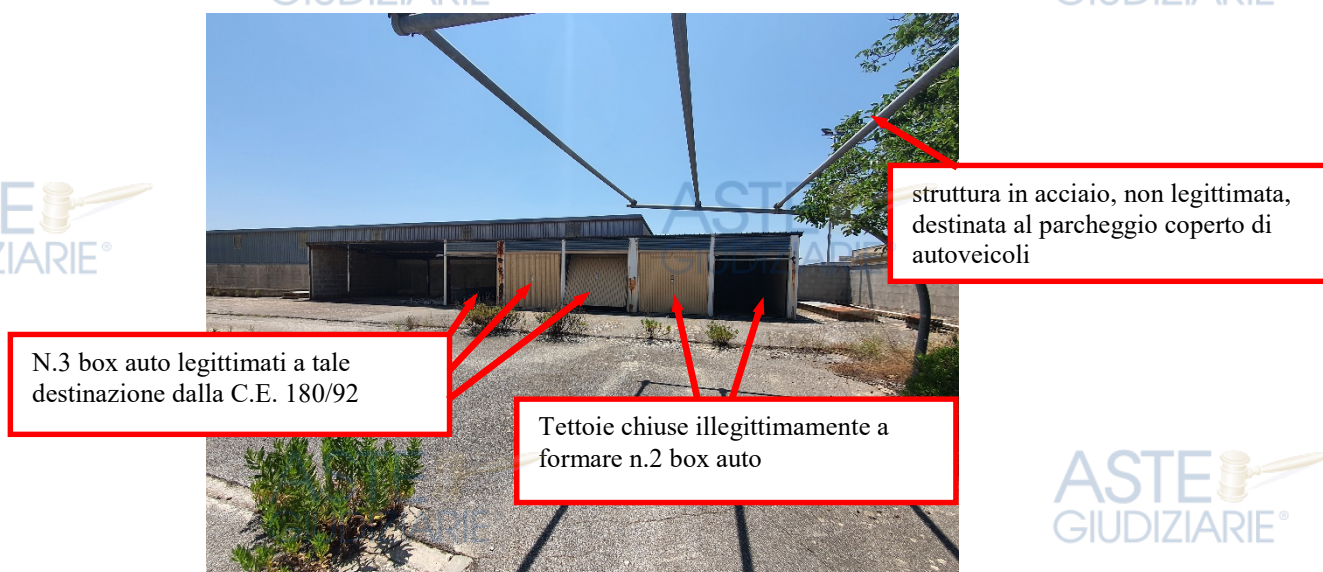
il 02.12.1987 (cfr. All. 11) per lavori di *“completamento dell’opificio industriale”*, riguardanti la realizzazione del soppalco di ampliamento del primo piano zona uffici, la realizzazione di una zona deposito con strutture prefabbricate all’interno del capannone, l’istallazione di un gruppo elettrogeno e la realizzazione di tettoie metalliche adibite a parcheggio, lavori autorizzati a condizione che *“le tettoie per ricovero macchine siano completamente aperte e non delimitate”*;

- Autorizzazione Edilizia prot. n. 17762/88, rilasciata dal comune di Noci il 23.03.1989 per eseguire i lavori di recinzione dei suoli ubicati nella zona sud (cfr. All. 12);
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 00232/91 rilasciata dal comune di Noci il 09.01.1991 per lavori di livellamento e successivo rivestimento in strato stabilizzato di cava del fondo retrostante (cfr. All. 13);
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 180, pratica n. 139, rilasciata dal comune di Noci il 11.08.1992 per lavori in variante alle C.E. n. 248 del 02.12.1987 *“per completamento opificio industriale per carpenteria metallica”* (cfr. All. 14);
- Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal comune di Noci il 23.12.1992 di *“opificio industriale di nuova costruzione, sito nell’abito della Zona Industriale, riportato in catasto al FG.44, PTC. 75, adibito ad uso lavorazione carpenteria metallica con annessi uffici e composto di: P.T. nel cui interno sono ricavati una zona lavorazione, magazzino, verniciatura, C.I., servizi e depositi vari; centrale termica; uffici distribuiti su due livelli, in attacco al capannone; Cabina ENEL; vano-gruppo elettrogeno; n.2 tettoie per ricovero auto e mezzi meccanici; locali deposito a piano interrato per deposito materiale non infiammabile; impianto di depurazione; cisterna interrata per gasolio; bilico; cisterna interrata per acqua potabile”* (cfr. All. 15);

- Dichiarazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47 protocollata dal comune di Noci il 14.10.1993 con il n. 1066 asseverante l'esecuzione di opere interne (cfr. All. 16);
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 153, pratica n. 5544/96, rilasciata dal comune di Noci il 30.06.1998 per *“ampliamento della zona uffici e modeste modifiche interne alla zona lavorazione dell'opificio assentito con C.E. n. 248/87 nella Zona Industriale FG.44 PTC.75”* (cfr. All. 17);
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 16, prot n. 2226/98, pratica n. 85/98, rilasciata dal comune di Noci il 21.02.2000 per *“costruzione di una tettoia esterna per la protezione dei materiali, delle strutture e dei macchinari ad uso dell'attività industriale”* (cfr. All. 18);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) rilasciata dal comune di Noci il 22.05.2000 per redistribuzione interna di alcuni locali al piano terra e al primo piano della zona uffici, realizzazione di nuova apertura finestrata sul prospetto ovest del piano terra della zona uffici, conservazione dello stato di fatto dei divisori originari nell' 'area lavorazione' del capannone, posti in prossimità del magazzino e realizzazione di nuove tramezzature interne nella medesima area (cfr. All. 19);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 43 prot. n. 3899 depositata presso il comune di Noci in data 06.03.2012, integrata il 23.05.2012, prot. n. 7940, per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico, installato sulla copertura del capannone (cfr. All. 20).

Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alla situazione legittimata dai titoli edilizi innanzi riportati, con le seguenti eccezioni:

- nella zona Sud-ovest della p.lla principale n.75 dell'opificio, una zona destinata a tettoia con superficie coperta pari a $5,90 \times 6,00 = 35,40$ metri quadri, è stata trasformata, con aumento di cubatura, in ulteriori n.2 box auto, in continuazione con i n.3 box auto adiacenti, confinanti verso est, legittimamente dotati di tale destinazione secondo quanto assentito in sede di Concessione Edilizia (C.E.) n. 180, pratica n. 139, rilasciata dal comune di Noci il 11.08.1992 (cfr. immagine di seguito riportata ed All.14 con tavola di progetto).



- frontalmente alla tettoia per il parcheggio coperto addossata al prospetto ovest dell'opificio, legittimata con Concessione Edilizia (C.E.) n. 248, pratica n. 273, rilasciata dal comune di Noci il 02.12.1987, trovasi, al margine dell'aiuola corrente lungo il muro di recinzione ovest, altra struttura in acciaio, non legittimata, destinata anch'essa al

parcheggio coperto degli autoveicoli, formata da pilastrini curvati e correntini tondi in acciaio zincato, priva di manto di copertura (cfr. immagine sopra riportata).

Si evidenzia, inoltre, come per la situazione attuale, assentita a seguito degli ultimi titoli legittimativi innanzi riportati, non sussista alcuna Certificazione di Agibilità del compendio, risultando, invece, l'ultima certificazione di tal tipo risalente al 23.12.1992, e pertanto antecedente a tutte le opere legittimate dai titoli successivi a tale data.

Sotto il profilo catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- il locale interrato nella zona Sud-ovest della p.lla principale n.75 dell'opificio, della superficie di circa 320 mq, destinato a deposito conformemente alla Concessione Edilizia (C.E.) n. 198, pratica n. 202, rilasciata dal comune di Noci in data 21.09.1985, risulta indicato scorrettamente come garage nella planimetria catastale dell'Opificio (Foglio 44, particella 75, subalterno 1);
- nella planimetria catastale dell'Opificio (Foglio 44, particella 75, subalterno 1) si riscontra la medesima difformità rispetto allo stato legittimato, innanzi spiegata, inerente l'illecita trasformazione, nella zona Sud-ovest della p.lla, di una tettoia in due box auto.

%%%%%%%%%

5 FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dalle ispezioni ipocatastali ventennali commissionate dalla Curatela alla ditta Sebema (cfr. all. 27) risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili ricompresi nel lotto di vendita:

PERIODO 01.01.1999-15/03/2012 (cfr. All.27)

Relativamente all'immobile identificato al Foglio 44, Particella 75 Sub. 1:

VINCOLI e CESSIONI:

Al di fuori del periodo d'esame:

➤ **TRASCRIZIONE N. 32141 di R.G. e 27479 di R.P. del 30.10.1982**

A favore non indicato in nota (Comune di Noci) e contro 3G . con sede in Noci. Atto di asservimento per notar Maria Lanzillotta del 04/10/1982 con cui si asserviva a vincolo di inedificabilità a servizio delle costruzioni realizzate sul lotto insistente sulla particella 75 del Fg. 44 di Noci, unitamente ad altre particelle, per la superficie complessiva di mq. 4811 ed a parcheggio del fabbricato la superficie di mq. 950.

➤ **TRASCRIZIONE N. 35030 di R.G. e 27348 di R.P. del 02.10.1992**

A favore Comune di Noci e contro (già . già 3G) atto di asservimento per notar Maria Lanzillotta del 10/09/1992 in rettifica ad atto Maria Lanzillotta del 04/10/1982 rep. 329 con cui si asserviva a vincolo di inedificabilità a servizio delle costruzioni realizzate sul lotto insistente al Fg. 44 sulla particella 75 per la superficie di mq. 7.066 contornata in blu nella planimetria allegata all'atto ed a parcheggio del fabbricato la superficie di mq. 1278,12 evidenziata in rosso. Il tutto in virtù di varianti nella realizzazione del fabbricato e di incremento di superficie a seguito di permuta e rettifica di confini.

Nel periodo d'esame dal 01.01.1999 al 30.06.2012 contro i soli soggetti esaminati:

Non si rilevano vincoli

GRAVAMI:

Nel periodo in esame dal 1.1.1999 al 30.07.2012 contro i soli soggetti esaminati si rilevano le seguenti formalità:

➤ **ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA N. 16338 di R.G. e 2839 di R.P. del 28.04.2001**

A favore BANCA INTESA SPA contro iscritta per la complessiva somma di Lire 15.756.397.125.

CANCELLATA in data 07.09.2006 con Annotazione n. 48128 di R.G. e 6408 di R.P..

- **ISCRIZIONE di IPOTECA LEGALE N. 12639 di R.G. e 1897 di R.P. del 26.03.2009**
A favore EQUITALIA ETR SPA e contro iscritta per la complessiva somma di € 1.702.137,98.
CANCELLATA in data 23.04.2009 con Annotazione n. 16995 di R.G. e 2543 di R.P..

Relativamente agli immobili identificati al Foglio 44, Particelle 417, 427, 429, 431, 809, 811, 812 e 813:

VINCOLI e CESSIONI:

Al di fuori del periodo d'esame:

- **TRASCRIZIONE N. 32141 di R.G. e 27479 di R.P. del 30.10.1982**
A favore non indicato in nota (Comune di Noci) e contro 3G con sede in Noci. Atto di asservimento per notar Maria Lanzillotta del 04/10/1982 con cui si asserviva a vincolo di inedificabilità a servizio delle costruzioni realizzate sul lotto insistente sulle particelle 75, 292, 293, 295, **297** e 180 del Fg. 44 di Noci, per la superficie complessiva di mq. 4811 ed a parcheggio del fabbricato la superficie di mq. 950.

Nel periodo d'esame dal 01.01.1999 al 30.06.2012 contro i soli soggetti esaminati:

Non si rilevano vincoli

GRAVAMI:

Nel periodo in esame dal 01.01.1999 al 30.07.2012 contro i soli soggetti esaminati non si rilevano formalità pregiudizievoli.

PERIODO 15/03/2012-25/09/2019¹⁵ (oggetto di altra perizia tecnica già depositata

in atti¹⁶, a cui si rimanda unitamente alle reltive ispezioni ipocatastali di riferimento ivi accluse)

Relativamente all'immobile identificato al Foglio 44, Particella 75 Sub. 1:

GRAVAMI:

➤ **ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA N.25718 di R.G. e N. 3058 di R.P. del 03/07/2012**

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 CARINO ROBERTO . 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 xxxxx . 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 xxxx. 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 PETRERA F.SCO PAOLO . del 11/03/2014 [liberazione Palazzo Barone Ferrara (14/b)]

▪ **N. 10474 del 27/03/2014 BARI Part. 1177 RIDUZIONE**

Atto xxxxx . del 11/03/2014 *** RIDUZIONE DI SOMMA DELL'IPOTECA DA EURO 50.000.000 AD EURO 43.000.000.

➤ **ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI AL PORTATORE (FUTURA FUNDS) N. 30507 di R.G. e N. 4042 di R.P. del 06/09/2013**

A FAVORE xxxxxx (MASSA DEGLI OBBLIGAZIONISTI) NOCI 07327050725 per 1/1 PIENA PROPR. CONTRO xxxxxx. NOCI 07327050725 per 1/1 PIENA PROPR.

Atto xxxx . del 26/08/2013

IMPORTO di Euro 34.000.000,00 CAPITALE di Euro 25.000.000,00 da rimborsare in 5 anni

¹⁵ Data della Sentenza dichiarativa del fallimento della xxxx

¹⁶ Recante la parte 1° dal titolo “RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA xxxxx

A DECORRERE DALL' ATTO DI SCISSIONE DEL 15/03/2012 PER NOTAIO

CAPUANO, COSTITUTIVO DELLA DI xxxx, SINO ALL' ATTUALITA'

%%%%%%%%%

6 VALUTAZIONE

Il Lotto di vendita consiste in un Compendio immobiliare, situato nella Zona Industriale del Comune di Noci, in posizione sud-est ed a distanza di circa 2 km rispetto al centro abitato, formato da un **Opificio**, costituito da un fabbricato principale, a sua volta composto da un corpo uffici su due piani e da un capannone, oltre altri corpi di fabbrica accessori indipendenti, quali cabina elettrica, vano tecnico sede del gruppo elettrogeno, locale deposito interrato, tettoie e box auto, contornati da area esterna pertinenziale asfaltata dotata, tra l'altro, di posti auto coperti da tettoia; il tutto comunicante con **fondo retrostante recintato**, ricompreso nel Lotto di vendita, adibito allo stoccaggio dei materiali, recante accesso autonomo dalla pubblica via; il compendio in parola **presenta le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dettagliatamente innanzi descritte ed analizzate nel corpo della relazione peritale a cui si rimanda.**

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima verrà di seguito effettuata mediante l'uso di una metodologia sintetica basata su valutazione di uffici pubblici e dati documentali di mercato, avvalorata dal confronto col prezzo di vendita di un compendio industriale comparabile.

Tanto premesso, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E1), fornisce valori unitari per i Capannoni Industriali, in normale stato conservativo, variabili tra un

min. di €/mq 345,00 ed un max di €/mq 520,00 (cfr. All. 21), con un valore medio, statisticamente significativo, pari ad € 432,50. **Per il caso di specie sarà assunto il valore unitario pari ad € 450,00**, prossimale al ridetto valore unitario medio, coerente, tenendo conto delle differenti peculiarità immobiliari, col prezzo di alienazione di un compendio industriale comparabile, ubicato lungo via della Tecnica e dell'Innovazione, frontalmente e sul lato opposto della strada rispetto al fondo adibito allo stoccaggio dei materiali ricompreso nel Lotto di vendita in stima; il compendio comparativo, all'epoca dell'alienazione (anni 2021-2022), era identificato presso il catasto fabbricati del Comune di Noci, al Foglio 44, p.lla 442, subb. 13-19-20-21-22-23-24-25-26-27-29-30-32; il valore unitario di vendita è stato ricavato tenendo conto dei prezzi indicati nei seguenti atti di compravendita (riportati in All.22) per notaio Tommaso MESSA, del 09-09-2022, Repertorio n. 5100 (riguardante i subb. 13-19-20-21-22-23-24-25-26-27 della p.lla 442), del 29-04-2021, Repertorio n. 3844 (riguardante i subb.29-32 della p.lla 442) e del 10-06-2021, Repertorio n. 3964 (riguardante il sub.30 della p.lla 442), rapportati alla superficie commerciale delle u.i. trasferite, ricavata dall'elaborazione delle relative planimetrie catastali, utilizzando gli opportuni coefficienti di ponderazione.

Sulla base di quanto innanzi esposto si procederà alla determinazione del valore del Lotto nei due differenti casi previsti al par. 2.1, per i motivi ivi esposti, ossia ricomprendendo o meno il valore di stima dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del capannone dell'Opificio.

1° CASO: il più probabile valore di mercato del Lotto in stima , privo della proprietà dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del capannone dell'Opificio,

ammonta a:

$$(\text{€/mq } 450,00 \times \text{mq } 6.757) = \text{€ } 3.040.650,00$$

Tenendo conto di un “*abbattimento forfettario*” del valore di mercato “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”¹⁷ e per eventuali inesattezze, assunto pari al 15%, il suddetto valore diviene:

$$\text{€ } 3.040.650,00 - 15\% \cong \text{€ } 2.585.000,00 \text{ (duemilionicinquecentottantamila/00).}$$

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere agli organi della procedura.

2° CASO: il più probabile valore di mercato del Lotto in stima, comprensivo della proprietà dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del capannone dell'Opificio, ammonta a:

$$(\text{€/mq } 450,00 \times \text{mq } 6.757) + \text{€ } 72.500 = \text{€ } 3.040.650 + \text{€ } 72.500 = 3.113.150,00$$

Tenendo conto di un “*abbattimento forfettario*” del valore di mercato “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”¹⁸ e per eventuali inesattezze, assunto pari al 15%, il suddetto valore diviene:

$$3.113.150,00 - 15\% \cong 2.646.000,00 \text{ € (duemilioneiseicentoquarantasei /00).}$$

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere agli organi della procedura.

¹⁷ come consuetudine in sede di vendite giudiziali presso il Tribunale di Bari

¹⁸ come consuetudine in sede di vendite giudiziali presso il Tribunale di Bari

ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica di rilievo
2. Estratto di mappa catastale con indicazione delle p.lle catastali ricomprese nel lotto di vendita
3. Visure storiche catastali
4. Planimetria Catastale foglio 44, particella 75, subalterno 1
5. Concessione Edilizia (C.E.) n. 491 prot. n. 1430 del 18.03.1980
6. Concessione Edilizia (C.E.) n. 748 prot. n. 14573/80 del 03.02.1981
7. Concessione Edilizia (C.E.) n. 1218 pratica n. 1500 del 19.10.1982
8. Concessione Edilizia (C.E.) n. 24 prot. n. 16187 del 09.12.1982
9. Permesso di Abitabilità ed Uso del 25.03.85
10. Concessione Edilizia (C.E.) n. 198 pratica n. 202 del 21.09.1985
11. Concessione Edilizia (C.E.) n. 248 pratica n. 273 del 02.12.1987
12. Autorizzazione Edilizia prot. n. 17762/88 del 23.03.1989
13. Autorizzazione Edilizia prot. n. 00232/91 del 09.01.1991
14. Concessione Edilizia (C.E.) n. 180 pratica n. 139 dell'11.08.1992 con Tavola di progetto n.7
15. Permesso di Abitabilità ed Uso del 23.12.1992
16. Dichiarazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47 del 14.10.1993
17. Concessione Edilizia (C.E.) n. 153 pratica n. 5544/96 del 30.06.1998
18. Concessione Edilizia (C.E.) n. 16 prot n. 2226/98 pratica n. 85/98 del 21.02.2000
con Tavola progettuale
19. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 22.05.2000 con Tavole progettuali rilevanti
20. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.). n. 43 prot. n. 3899, depositata in data 06.03.2012, integrata il 23.05.2012, prot. n. 7940

21. Valutazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Bari – II sem 2024
22. Atti di compravendita del compendio comparabile per notaio Tommaso MESSA: 1) in data 09-09-2022, Rep. n. 5100 (Fg.44, p.lla 442, subb. 13-19-20-21-22-23-24-25-26-27), 2) in data 29-04-2021 Rep. n. 3844 (Fg.44, p.lla 442, subb.,29-32) e 3) in data 10-06-2021 Rep. n. 3964 (Fg.44, p.lla 442, sub.30)
23. Impianto fotovoltaico: Convenzione N. M011251254507,* stipulata in data 12.08.2012, per il riconoscimento delle Tariffe Incentivanti all'Energia elettrica prodotta (FTV)
24. Impianto fotovoltaico: Convenzione N. SSP00357366, stipulata in data 09.11.2012, per l'erogazione del servizio di "Scambio sul Posto" (SSP)
25. Impianto fotovoltaico: Relazione tecnica del Per. Ind. Teodoro Barbetta, datata 28.02.2025, riguardante lo stato di conservazione e gli ipotizzabili costi di riparazione dell'impianto
26. Flussi di cassa attualizzati dall'attualità fino al 26.06.1942 per la stima dell'impianto fotovoltaico
27. Ispezioni ipocatastali (periodo 01.01.1999-15.03.2012) commissionate dalla Curatela alla ditta "Sebema di Sebastiani Emanuele" sulla P.lla 75, sub.1 (ex 75) del Foglio 44 del catasto fabbricati del Comune di Noci e sulle P.lle 417-427-429-431-809-810-811-812-813 del Foglio 44 del catasto del Comune di Noci: RELAZIONI SINTETICHE – VISURE STORICHE CATASTALI – ISPEZIONI IPOTECARIE