

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Complesso Industriale**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Adelfia (BA)– Via per Ceglie km. 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Ing. Davide Traversa**

mob. 347.7580909

mail: davidetraversa@live.it

PEC: davide.traversa9756@pec.ordingbari.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**TRIBUNALE DI BARI**  
**Sezione IV Fallimenti**



Fallimento r.f. 13604/99: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Luigi CLAUDIO

Curatore: Avv. Vittorio BRATTELLI

C.T.U.: Ing. Davide TRAVERSA



**PREMESSA.** Facendo seguito all'istanza del 23.07.2017 del curatore fallimentare in epigrafe Avv. Vittorio Brattelli, il Sig. Giudice Delegato Dott. Sergio Cassano, disponeva la nomina del sottoscritto Ing. Davide Traversa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con il n. 9756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 2902 del Tribunale di Bari, quale C.T.U. per la stima dei beni immobili ubicati in Adelfia, in via per Ceglie Km. 2 in virtù del fallimento [REDACTED] s.p.a., con la verifica di formare ove possibile più lotti di vendita.



In pari data il sottoscritto accettava l'onorevole incarico conferitogli, procedendo alle verifiche richieste e fissando il sopralluogo dell'immobile in data 07.10.2017 alle ore 10:00.

Contestualmente e successivamente lo scrivente procedeva alle necessarie indagini presso il Catasto Urbano di Bari, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Adelfia, e alle verifiche sul locale andamento dell'attuale mercato immobiliare (fabbricato industriale) di Adelfia e di Ceglie. Compilate le indagini ed assunte le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, si rappresentano le risultanze che seguono.





## Sommario

1	OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	- 4 -
2	UBICAZIONE.....	- 4 -
3	DESCRIZIONE.....	- 4 -
4	PROVENIENZA (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI).....	- 7 -
5	INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONFORMITÀ EDILIZIA.....	- 8 -
6	DATI CATASTALI.....	- 11 -
7	CONSISTENZA.....	- 12 -
8	STATO DI MANUTENZIONE.....	- 13 -
9	STATO OCCUPAZIONALE.....	- 13 -
10	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	- 14 -
11	VERIFICA CON I VALORI OMI.....	- 16 -
12	CONCLUSIONI.....	- 16 -



## 1 OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Scopo della presente relazione estimale è la determinazione del più probabile valore di mercato di un complesso industriale costituito da più corpi di fabbrica disposti su più livelli fuori terra. Le indagini relativi all'immobile da periziare sono iniziate il giorno 07.10.2017, con il sopralluogo presso il cespite oggetto di valutazione con l'ausilio del Avv. Vittorio Brattelli curatore fallimentare e il ██████████ occupante dal 2015 di porzione del cespite, come già indicato nell'istanza presentata dal curatore.

## 2 UBICAZIONE

L'immobile è situato in zona suburbana del Comune di Adelfia (BA), a nord rispetto al centro cittadino; la zona è caratterizzata dalla presenza di capannoni adibiti a stoccaggio, produzione e a destinazione agricola; in un raggio tra i 10 km – 20 km, si trovano gli accessi ai principali collegamenti viari (A14, S.S. 16Bis, S.S. 96, S.P. 236) mentre a circa 30 km sono presenti Porto e Aeroporto.

## 3 DESCRIZIONE

Il complesso industriale sorge su un lotto di terreno di forma irregolare per una superficie complessiva di 33.900 mq, di cui 23.910 mq per la particella 119, 130 mq per la particella 136 e 9.860 per le restanti particelle 169-211-212-213.

La proprietà è accessibile mediante ingresso pedonale, due cancelli carrabili posti sulla strada provinciale Adelfi-Ceglie, e da una strada sterrata contigua al complesso. L'intero perimetro è delimitato con recinzione in muratura in porzioni risulta crollata.

Il complesso industriale è allacciato alla rete pubblica, elettrica e telefonica, mentre non è servito dalla rete idrica fognante, le cui funzioni sono assolte da un pozzo trivellato, con trattamento delle acque per l'approvvigionamento idrico ad oggi in disuso e vasche biologiche per lo scarico delle acque reflue di lavorazione, interrato di C.A. di decantazione del tipo Imhoff. A servizio del complesso sono inoltre presenti, seppur in condizioni insufficienti gli impianti:

- Antincendio;
- Frigorifero;
- Termico.

Lo stabilimento industriale è composto da un grande fabbricato posto al centro del lotto, che nell'intero si sviluppa ortogonalmente alla SP e da corpi accessori posti ai margini del perimetro della proprietà.

I vari corpi di fabbrica, opportunamente identificati come da planimetria d'insieme allegata, sono separati e di diversa tipologia edilizia, in relazione alla loro differente destinazione d'uso.

**Fabbricato A (stabilimento industriale)**

Il fabbricato consta di un corpo centrale destinato ai processi di lavorazione dell'attività precedentemente insediata e relativi servizi; a sua volta è costituito da quattro fabbricati adiacenti collegati fra loro come di seguito indicato:

A1) Fabbricato di un piano fuori terra e uno interrato, destinato a uffici, depositi e servizi. La struttura risulta essere in C.A., con solai in latero cemento, tompagnature e tramezzature in laterizio; le finiture sono di medio livello con pavimentazione in pietra di Trani, ceramiche smaltate per i rivestimenti dei servizi, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato.

A2) Fabbricato di un piano fuori terra destinato ai processi di lavorazione dell'attività precedentemente insediata, suddiviso in più ambienti per le varie lavorazioni, mediante pannelli in cartongesso. La struttura del capannone risulta essere in profilati d'acciaio, con copertura a doppia falda con pannelli in lamiera grecata intervallata da lucernari. La copertura è coibentata mediante controsoffitto di pannelli in cartongesso, le tompagnature sono di tufo di cava, inoltre su entrambi i lati del corpo principale, vi sono due pensiline. Le finiture interne sono di medio livello con pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in acciaio.

A3) Fabbricato di un piano fuori terra, ricostruito dopo il crollo nel 1993, costituito da una struttura prefabbricata in C.A.V., copertura con travi in C.A.P. a doppia falda intervallati da lucernari, tompagnature in C.A. prefabbricato. Tale corpo di fabbrica è attraversato da una passerella in acciaio con pavimentazione in lamiera che lo mette in comunicazione con la retrostante palazzina servizi. Le finiture interne sono di medio livello; pavimentazione di tipo industriale, pareti intonacate e infissi nastriformi continui.

A4) Fabbricato sviluppatosi su due livelli fuori terra, destinato a servizi e ad abitazione. Il piano terra è destinato ai servizi quali spogliatoi, bagni, officina, vano caldaia, vano frigo, mensa. Il piano primo è destinato ad abitazione e deposito. La struttura portante è in C.A., solai in laterocemento, tompagnature e tramezzature in laterizio con mattoni forati. Copertura piana in guaina bituminosa, accessibile dal vano scala. Le finiture sono di medio livello con pavimentazione in lastre di pietra di Trani al piano primo e in gres al piano terra, ceramica smaltata nei bagni, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato, tapparelle in plastica.

**Fabbricato B (Portineria)**

È costituito da un piccolo corpo di fabbrica posto all'ingresso dell'opificio sul confine Est, destinato a ufficio per la portineria, composto da un unico vano a piano terra realizzato con struttura portante in muratura di tufo di cava, solai in latero cemento, tompagnature e tramezzature in laterizio con mattoni forati, copertura piana in guaina bituminosa. Le finiture sono di medio livello con pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato, tapparelle in plastica.

**Fabbricato C (Ufficio spedizioni)**

È costituito da un piccolo corpo di fabbrica posto subito dopo la portineria sul confine Est, destinato a ufficio spedizioni, composto da un unico vano al piano rialzato, con struttura in C.A., solai in latero cemento, tompagnature e tramezzature in laterizio con mattoni forati. Copertura piana in guaina bituminosa. Le finiture sono di medio livello con

pavimentazione in mattoni di cls, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato, tapparelle in plastica.

#### **Fabbricato D (Zona ristoro)**

E' costituito da un piccolo corpo di fabbrica posto subito dopo gli uffici spedizione, sul confine Est, destinato alla zona ristoro, composto da un unico vano al piano rialzato, con struttura in C.A., solai in latero cemento, compagnature in tufo di cava, copertura piana in guaina bituminosa. Le finiture sono di medio livello con pavimentazione con lastre di travertino, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato, tapparelle in plastica.

#### **Fabbricato E (Bagni esterni)**

E' costituito da un piccolo corpo di fabbrica posto sul confine Est, destinato a bagni esterni, composto da due bagni al piano rialzato, con struttura in C.A., solai in latero cemento, compagnature in tufo di cava, copertura piana in guaina bituminosa. Le finiture sono di medio livello con pavimentazione in ceramica smaltata, pareti rivestite da piastrelle in ceramica smaltata e infissi esterni in metallo.

#### **Fabbricato F (Vano autoclave)**

E' costituito da un corpo di fabbrica posto sul confine Sud/Est, nelle vicinanze del pozzo trivellato, destinato ad autoclave, composto da un locale terraneo, con struttura in C.A., solai in latero cemento, compagnature in tufo di Cava. Le finiture sono di medio livello con pavimentazione in battuto di cls, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in metallo.

#### **Fabbricato H (Capannone servizi)**

E' costituito da un corpo di fabbrica posto dalla parte opposta dell'entrata carrabile, destinato al deposito e parte all'officina, composto da un unico vano terraneo, con struttura in C.A., solai in latero cemento, compagnature in tufo di cava, copertura in tegoloni in fibrocemento (fibre d'amianto). Le finiture sono di medio livello con pavimentazione in battuto di cls, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in metallo.

#### **Fabbricato I (Cabina elettrica)**

E' costituito da un corpo di fabbrica posto sul confine Nord, composto da due vani a piano terra e da un piano primo accessibile mediante scala interna. In questo corpo di fabbrica era presente una cabina di trasformazione. Le finiture sono di medio livello con pavimentazione in battuto di cls, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in metallo.

#### **Fabbricato M (Deposito lubrificanti)**

E' costituito da un piccolo corpo di fabbrica posto nei pressi dell'ingresso secondario sul confine Nord, destinato a deposito lubrificante, composto da un unico vano al piano terra, con struttura in muratura di tufo di cava, solai in latero cemento, copertura piana con

guaina bituminosa. Le finiture sono di medio livello con pavimentazione in battuto di cls, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in metallo.

#### **Fabbricato G (Fabbricato Rurale)**

Piccolo fabbricato di antica costruzione, posto nella parte retrostante l'opificio, realizzato in pietra a secco, con volte di tipo a botte, accessibile da strada contigua alla proprietà, in quanto ad oggi il vecchio accesso interno risulta essere murato; l'area esterna (cortile) è pavimentato con chianche di pietra. Esso è composto da un vano al piano terra e un piano soppalcato, con solaio in ferro accessibile mediante scala in ferro. Le finiture interne risultano essere di medio livello con pavimentazione in cotto, porzioni di pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni per la maggior parte in legno, protetti da persiane, o in alluminio anodizzato.

#### **Fabbricato X (Deposito)**

E' costituito da un corpo di fabbrica posto nella parte retrostante l'ingresso principale, nei pressi del deposito servizi, destinato a deposito, composto da un unico vano al piano terra, con struttura in lamiera e copertura anch'essa in lamiera. Le finiture sono di mediocre livello con pavimentazione in battuto di cls, pareti formate da pannelli lamierati, priva di infissi.

#### **4 PROVENIENZA (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI)**

La proprietà è composta dal complesso industriale, fabbricati rurali e dai lotti di terreno che sono pervenuti mediante atto di vendita del 20.11.1974 redatto dal Dr. Michele Costantini Notaio in Casamassima e successivo atto di trasformazione di società, Repertorio n. 25722 del 13.12.1985 redatto dal Notaio Pietro Speranza di Valenzano;

I cespiti sono identificati al catasto terreni del Comune di Adelfia (BA) al Fg. 1, P.IIe 136, 169, 211, 212, 213, e catasto fabbricati Fg. 1, P.IIa 119, presentano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecaria:

- Trascrizione del 09/02/1998 – Registro particolare 2957 Registro generale 3937 Pubblico Ufficiale Luigi Oliva Repertorio 35765 del 29/01/1998 Atto tra vivi – Conferimento in Società;

Annotazione n.8664 del 12/12/2008 (Inefficacia Totale).

- Iscrizione del 30/04/1998 – Registro particolare 2322 Registro generale 13382 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 6575 del 16/10/1997 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

Annotazione n.179 del 12/01/2011 (Cancellazione Totale).

- Trascrizione del 29/07/1998 – Registro particolare 17305 Registro generale 24403 Pubblico Ufficiale Corte di Appello Repertorio 4732/1998 del 01/07/1998 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili;

Annotazione n.4344 del 23/05/2007 (Cancellazione).

- Trascrizione del 16/06/2000 – Registro particolare 14453 Registro generale 21047 Pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Bari Repertorio 0/100 del 23/05/2000 Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione;
- Iscrizione del 24/01/2007 – Registro particolare 685 Registro generale 5104 Pubblico Ufficiale Castellaneta Teresa Repertorio 41268 del 22/01/2007 Ipoteca volontaria derivante da Ipoteca volontaria;
- Iscrizione del 23/08/2007 – Registro particolare 10831 Registro generale 47624 Pubblico Ufficiale E.Tr. Esazione Tributi S.p.a. Repertorio 4482/14 del 06/08/2007 Ipoteca Legale derivante da Iscritta a Norma Art.77 Dpr.602/73 Introdotto dall'Art. 16 D.Lgs n. 46/99 mod. D.Lgs 193/01;
- Trascrizione del 30/04/2008 – Registro particolare 12618 Registro generale 19421 Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 2156 del 26/03/2008 Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di Fallimento;
- Annotazione n.8448 del 27/11/2008 (Annullamento per erronea acquisizione).
- Iscrizione del 28/07/2009 – Registro particolare 6885 Registro generale 34763 Pubblico Ufficiale Equitalia Etr S.p.a. Repertorio 2556/14 del 29/06/2009 Ipoteca Legale derivante da a Norma Art.77 Dpr. 29/09/1973 Num.602;
- Iscrizione del 28/01/2011 – Registro particolare 751 Registro generale 3542 Pubblico Ufficiale Equitalia Etr S.p.a. Repertorio 115682 del 19/01/2011 Ipoteca Legale derivante da a Norma Art.77 Dpr. 29/09/1973 Num.602;
- Iscrizione del 19/07/2012 – Registro particolare 3335 Registro generale 28062 Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 2742/2009 del 25/06/2009 Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna (solo particella 213).

Dall'analisi della documentazione catastale, i cespiti ad oggi risultano catastalmente intestati alla società XXXXXXXXXX

## 5 INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Adelfia è il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°8 del 22/04/2013.

Il quadro istituzionale e pianificatorio pugliese si è notevolmente modificato nel corso degli ultimi anni: sono intervenute innovazioni legislative, tra le quali la principale è l'entrata in vigore della LR 20/2001, che trasforma il tradizionale Piano Regolatore in Piano Urbanistico Generale (PUG) e lo articola in previsioni strutturali e previsioni programmatiche. Attualmente il Comune di Adelfia, con la Delibera del Consiglio Comunale del 20/04/2016 n°9 ha adottato la Variante al Piano Urbanistico Generale; pertanto dalla data di adozione del nuovo piano, si applicano le misure di salvaguardia, previste dall'art. 12 del D.P.R. 380/2001.

I dati relativi all'inquadramento urbanistico indicati nel presente paragrafo sono stati desunti dalla consultazione della documentazione disponibile "online" sul sito del comune di Adelfia.

L'immobile rientra nelle "zone di Insediamenti produttivi Esistenti esterni al P.I.P. – CP.1b" e risulta sottoposto alle disposizioni dell'art. 28.2.1 delle norme tecniche di attuazione del vigente PUG.

Si allega alla presente perizia di stima il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) che seppur rilasciato in data 02.07.2014 e ad oggi formalmente scaduto, non avendo subito ulteriori variazioni di piano, prevede le stesse destinazioni indicato.

### Previsioni Strutturali



#### **Contesti urbani in Formazione da completare e consolidare**

Si tratta di contesti (anche di iniziativa pubblica), nei quali l'impianto morfologico è riconoscibile, ma carente di manutenzione o da consolidare; i servizi e le attrezzature, se realizzate, sono bisognose di ammodernamenti e adeguamenti funzionali e formali; gli spazi aperti, pur configurati, spesso sono sottoutilizzati o in degrado a causa della carenza di risorse pubbliche dedicate alla loro realizzazione o manutenzione.

Il PUG/strutturale ne ha definito il perimetro individuando le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale finalizzate al miglioramento della qualità ambientale, architettonica, urbanistica e a una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità, nonché alla eliminazione le eventuali condizioni di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

Nella parte programmatica, per ogni contesto sono indicati:

- gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione;
- i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale da assicurare;
- la quota massima dei carichi insediativi che potranno essere realizzati.

### Previsioni Programmatiche



#### **LEGENDA**

**PUG/Programmatico: gestione dell'esistente**

**Contesti Produttivi Esistenti**

**CP.1 – Contesto Produttivo via Ceglie**

■ CP.1a - Insediamenti Produttivi Esistenti già ricompresi nel PIP

■ CP.1b - Insediamenti Produttivi Esistenti esterni al PIP

■ CP.1A - Aree Produttive libere

**CP.2 – Contesto Produttivo via Valenzano**

■ CP.2 - Contesto Produttivo via Valenzano

**CP.3 – Contesti Produttivi esistenti Via Marconi e via Sannicandro**

■ CP.3 - Contesti Produttivi esistenti via Marconi e via Sannicandro

**Art. 28.2. CP.E - Contesti produttivi esistenti**

Sono le aree già destinate alla produzione dagli strumenti urbanistici previgenti, o attualmente occupate da insediamenti produttivi, individuate negli elaborati grafici del PUG.

**Art. 28.2.1- CP 1, Contesto Produttivo via Ceglie**

1. Trattasi di insediamenti produttivi esistenti, in parte ricadenti in aree già definite come zone produttive dagli strumenti urbanistici generale previgenti (PRG) e sottoposte a PIP (non vigente), individuati negli elaborati grafici del PUG.

2. Le aree ubicate in fregio a via Ceglie, devono obbligatoriamente destinare a parcheggio pubblico una fascia di 5m di profondità di 3 mt esterna al lotto e parallela alla strada.

3. E' ammessa la costruzione di una sola abitazione con  $Sc \leq 100$  mq.

4. Sono da considerare come CP 1 le aree per le quali, successivamente alla elaborazione del PUG, sono stati rilasciati titoli edilizi abilitativi, nel rispetto della disciplina dello strumento urbanistico vigente.

5. Negli interventi devono essere rispettate le seguenti direttive volte al miglioramento dell'impatto visivo e la qualità paesaggistica ed architettonica degli insediamenti produttivi:

- connettere le aree produttive alle strutture territoriali e ai valori patrimoniali ambientali ed architettonici;
- potenziare e/o riqualificare la relazione tra il sistema produttivo e le componenti naturali (suolo, vegetazione, acqua) per ristabilire una relazione con i cicli ecologici;
- riqualificare l'impianto delle aree a partire dal ridisegno degli spazi pubblici prossimi ai lotti: i viali, le strade di relazione, le aree parcheggio;
- riattribuire rilevanza alla qualità compositiva dell'impianto, attraverso: la tipologia edilizia, i volumi, la relazione tra spazi aperti ed edificato nelle diverse articolazioni;
- innalzare la qualità estetica degli elementi architettonici orientando gli edifici ecologicamente in relazione al tema della produzione di energia rinnovabile e di riuso della risorsa idrica;
- conservare per quanto possibile la trama interpodereale agricola esistente.

6. E' consentito l'ampliamento del CPE situato sulla strada provinciale Adelfia-Valenzano al Km 1.2, a condizione che: sia vincolato all'attività edilizia esistente con atto unilaterale d'obbligo; abbia una superficie massima di 10.000 mq; sia realizzato esclusivamente su terreni contermini all'impianto produttivo attualmente esistente.

**8. CP.1b, Insediamenti produttivi esistenti esterni all'area PIP**

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dal PUG adottato, ovvero attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, terziarie e/o di servizio per la produzione e per attività miste.

Per gli edifici legittimamente realizzati o sanati (sanatoria edilizia) alla data di adozione del presente PUG, è consentito:

- l'ampliamento, in misura non superiore al 50% della superficie coperta esistente regolarmente assentita o realizzata, a condizione che il rapporto massimo di copertura (rispetto alla superficie del lotto/proprietà a cui fa riferimento la superficie esistente) sia minore o uguale al 70%. Qualora la volumetria esistente esprima un indice di fabbricabilità fondiaria inferiore a 2,5 mc/mq è comunque consentito l'ampliamento sino al raggiungimento di detto indice, fermo restando il rapporto di copertura massimo del 70%.

$P = 10\%$  della superficie totale; in caso di attività commerciali 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, nonché rispetto delle specifiche norme regionali in materia di commercio;

$H_{max} = 10,00$  ml salvo maggiori altezze per documentate esigenze di volumi speciali;

$D_c = 5,00$  ml;

$D_f = 10$  ml, quando non in aderenza;

$D_{st} = 10$  ml.

La nuova edificazione è sottoposta alla procedura dell'intervento diretto attraverso il rilascio di un PdC convenzionato.

Il complesso industriale è stato realizzato e autorizzato mediante Licenza Edilizia n.11627/1013 del 13.11.1973 (dato desunto da titoli edilizi successivi) e successivamente modificato mediante permessi e varianti in elenco:

- Variante al P.d.C. n. 99 del 27.10.1975
- Abitabilità n. 2 del 24.03.1978
- P.d.C n. 277 del 15.11.1979 per la realizzazione del locale spedizioni;
- P.d.C. n. 100 del 15.09.1981 ampliamento stabilimento preesistente (mai eseguito).

A seguito del crollo di parte del manufatto, avvenuto nel 1993, veniva rilasciata l'autorizzazione per ricostruzione, n. 22/1993 con relativa agibilità n.32 del 07.10.1993.

Si precisa che le licenze edilizie rilasciate dal 1973 al 1981 risultano non reperibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adelfia come da comunicazione allegata Prot. N. 12160 del 02.07.2014.

Dall'analisi della documentazione reperita, non è possibile accertare la conformità dello stato dei luoghi, poiché non si dispone di adeguati elaborati grafici.

## 6 DATI CATASTALI

I cespiti oggetto di analisi sono censiti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Adelfia con gli identificativi riportati di seguito, in un breve elenco, con le principali caratteristiche desunte dalle visure catastali:

CATASTO TERRENI								
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Dominicale	Rendita Agrario	Piano
1	136		Fabb Rurale		130 mq			T
1	169		Uliveto	2	6.445 mq	29,96 €	21,64 €	T
1	211		Uliveto	2	3.042 mq	14,14 €	10,21 €	T
1	212		Vigneto	2	23 mq	0,31 €	0,12 €	T
1	213		Fabb Rurale		350 mq			T

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale	Piano
1	119	3	Lastrico solare		9.610 mq		1-2
1	119	4	D/1			52.174,40	S1-T-1

La planimetria catastale presente agli uffici predisposti, risulta essere una copia informale ad uso ufficio, tra l'altro parzialmente difforme, pertanto si dovrà predisporre

opportuna pratica Docfa di accatastamento del complesso industriale e bisognerebbe aggiornare le planimetrie catastali dei fabbricati rurali per i trasferimenti dei cespiti.

Al fine di regolarizzare le anomalie rilevate, sarà necessario presentare una pratica Do.C.Fa. e Pregeo (aggiornamento ed inserimento in mappa) presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio; l'operazione su indicata si può quantificare in una spesa di € 2.000,00.

## 7 CONSISTENZA

A seguito della digitalizzazione delle planimetrie catastali, opportunamente verificate a campione con misuratore laser, nel corso del sopralluogo, sono stati calcolati ed elaborati i dati che seguono.

CAPANNONE INDUSTRIALE					
Corpo di fabbrica	piano	superficie	destinazione	coeff. ragguglio	superficie commerciale
Stabilimento Ind. (A1)	S1	423,00 mq	Deposito	0,40	169,20 mq
Stabilimento Ind. (A1)	T	427,00 mq	Uffici	1,20	512,40 mq
Stabilimento Ind. (A2)	T	2.874,00 mq	Opificio	1,00	2.874,00 mq
Stabilimento Ind. (A2)	T	749,00 mq	Deposito	0,40	299,60 mq
Stabilimento Ind. (A3)	T	2.924,00 mq	Opificio	1,10	3.216,40 mq
Stabilimento Ind. (A4)	T	802,00 mq	Deposito	0,60	481,20 mq
Stabilimento Ind. (A4)	1	114,00 mq	Abitazione	1,20	136,80 mq
Stabilimento Ind. (A4)	1	40,00 mq	Deposito	0,40	16,00 mq
Stabilimento Ind.	1	784,00 mq	Passerella	0,20	156,80 mq
Fabb. Portineria (B)	T	12,00 mq	Portineria	1,00	12,00 mq
Fabb. Spedizioni (C)	T	43,00 mq	Ufficio	1,20	51,60 mq
Fabb. Ristoro (D)	T	39,00 mq	Loc. Ristoro	1,00	39,00 mq
Fabb. Bagni (E)	T	35,00 mq	Servizi	1,00	35,00 mq
Fabb. Autoclave (F)	T	42,00 mq	Locali Tecnici	0,20	8,40 mq
Capannone Serv. (H)	T	517,00 mq	Deposito	0,60	310,20 mq
Fabb. Cabina Elett. (I)	T	69,00 mq	Locali Tecnici	0,20	13,80 mq
Fabb. Deposito Lub (M)	T	24,00 mq	Deposito	0,40	9,60 mq
<b>Superficie totale commerciale</b>					<b>8.342,00 mq</b>

TERRENI			
destinazione	particella	superficie	qualità
Terreno	169	6.445,00 mq	Uliveto
Terreno	211	3.042,00 mq	Uliveto
Terreno	212	23,00 mq	Vigneto
<b>Totale superficie</b>		<b>9.510,00 mq</b>	

FABBRICATO RURALE					
destinazione	particella	piano	superficie	coeff. ragguglio	superficie commerciale
Abitazione	136	T	130,00 mq	1	130,00 mq
Deposito	213	T	58,00 mq	0,40	23,20 mq
Area esterna	292	T	292,00 mq	0,04	11,68 mq
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>164,88 mq</b>

Si precisa che i coefficienti di ragguglio sono stati applicati anche sulla scorta di quanto indicato nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il cui principio fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Ai fini valutativi la superficie commerciale, cui applicare i valori unitari medi di compravendita (€/mq), sarà pari a 8.342,00 mq, per la porzione industriale, 9.510,00 mq per i lotti di terreno e 164,88 mq per la porzione di fabbricato rurale.

Si rappresenta che per l'area esterna del capannone industriale è stato applicato un coefficiente pari a 0,00 in assenza di dati certi relativamente ai comparativi, tuttavia si è tenuto conto delle dimensioni e della qualità delle pertinenze esterne per la valutazione finale.

## 8 STATO DI MANUTENZIONE

Gli immobili facenti parte del complesso industriale si trovano in mediocre/insufficiente stato manutentivo; nell'ultimo decennio i locali hanno subito furti e riportato danni dovuti all'usura e deterioramento per inattività e scarsa manutenzione ordinaria. Nel corso del sopralluogo è stato rilevato quanto di seguito: crollo delle controsoffittature, assenza di fancoil, assenza di sanitari e di rivestimenti ceramici; assenza di infissi e ringhiere dei balconi; ed inoltre presenza di quadri umidi sulle pareti e sui pavimenti, probabilmente derivanti da umidità di risalita; distacchi e rigonfiamenti degli intonaci, sfilaggio di fili elettrici e demolizioni di piccole tramezzature. Gli impianti tecnologici, sono da ritenersi non funzionanti. Gli immobili distinti come fabbricati rurali, si trovano in sufficiente/discreto stato manutentivo, in quanto nel 2015 quando lo stesso è stato occupato dal [REDACTED] ha subito a suo favore dei piccoli interventi di manutenzione ordinaria, utilizzando per l'impianto elettrico, un piccolo generatore di corrente di sua proprietà.

## 9 STATO OCCUPAZIONALE

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti si è rilevato che il cespite in esame risulta essere per la porzione del capannone industriale, libero da persone o cose, mentre per la porzione del fabbricato rurale, è occupato dal [REDACTED] operaio edile separato dal proprio coniuge e privo di fissa dimora, senza alcun titolo, come da verifica effettuata con l'ausilio e intervento del Comandante della Stazione CC di Adelfia luogotenente [REDACTED]

## 10 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La presenza di dati disponibili sul mercato impone, quale metodo di stima, il sintetico-comparativo poiché il più probante per individuare il valore unitario degli immobili.

Per implementare il metodo, basato sul confronto, è indispensabile che gli immobili per i quali sono stati raccolti i dati, abbiano caratteristiche simili al cespite in esame (appartengano cioè al medesimo segmento di mercato). La procedura prevede aggiustamenti sistematici ai valori unitari di mercato rilevati in base alle caratteristiche quantitative e qualitative degli immobili posti a confronto.

Per i cosiddetti "comparativi", al fine di un corretto confronto con il cespite oggetto di valutazione, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ragguglio:

- Coefficiente di piano: tiene conto delle maggiori o minori appetibilità e funzionalità di un piano rispetto ad un altro relativamente all'attività da svolgere.
- Coefficiente stato manutentivo: tiene conto dello stato generale di manutenzione degli elementi strutturali e non. Scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima.
- Coefficiente di qualità finiture e impianti: tiene conto dello stato generale di manutenzione degli elementi di finitura, considerando il livello e la qualità di materiali e impianti. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima.
- Coefficiente di consistenza: valuta l'incidenza della superficie rispetto alla migliore collocabilità sul mercato. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima. Nel caso specifico è stato utilizzato un coefficiente unitario per i capannoni con superfici comprese tra i 4.000 e i 9.000 mq, coefficiente pari a 0,90 per i capannoni con superfici comprese tra i 1.500 e i 4.000 mq, coefficiente pari a 0,85 per i capannoni con superfici comprese tra i 1.000 e i 1.500 mq, e coefficiente pari a 0,80 per i capannoni con superfici comprese tra i 300 e i 1.000 mq.
- Coefficiente di ubicazione: relativo alla diversa collocazione, viene determinato tenendo anche conto delle caratteristiche che rendono maggiormente appetibile una zona rispetto ad un'altra. E' bene sottolineare che è stato adottato un coefficiente pari a 0,89, derivante dal rapporto tra i valori medi di mercato O.M.I. relativi ad Adelfia e Capurso.

- Coefficiente di transazione: rappresenta il divario tra domanda e offerta "accettata", risulta pari, mediamente, tra il 15% - 20% così come desunto dall'incrocio di dati NOMISMA e Scenari Immobiliari.
- Coefficiente derivante dall'Appeal architettonico: rappresenta principalmente l'apprezzamento relativo alle scelte progettuali inerenti la tipologia edilizia, il volume e le finiture del manufatto.

Tabella Comparativa

tit.	breve descrizione (link di riferimento o fonte)	superficie ragguagliata (mq)	domanda (€)	valore unitario (€/mq)	stato manufattivo	qualità finiture e impianti	appeal architettonico e funzionalità	taglio dimensionale	ubicazione	trattativa	valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	Edificazione industriale su 3 livelli complessivi da piano terra con zone recezione e open space di circa 500 mq. E' agenzia di circa 5,5 mq. 1 piano con ascensore, dotazione con diversi (1) collegati (1) e (1)00, riscaldamento con climatizzatore caldo/freddo, 2 bagni, 1 auto garage, piano interrato ampio deposito. <a href="http://www.brevicard.it/taglio-capamoni-vezzani-affitto-cappamoni-vezzani-52749462">http://www.brevicard.it/taglio-capamoni-vezzani-affitto-cappamoni-vezzani-52749462</a>	200	€ 368.000,00	€ 428	0,75	1,25	0,8	0,8	0,83	0,8	110,41
b	Cappamoni di 300 mq ca con 150 mq di sottotetto. 1100 e 1400 Z. Area scoperta a ridosso di un'abitazione con 0,02 di ingresso, cortina su due strade. <a href="http://www.motomepale.it/vendita/cappamoni-vezzani-BA-Capurso-7-C-26507-2657805-2.html">http://www.motomepale.it/vendita/cappamoni-vezzani-BA-Capurso-7-C-26507-2657805-2.html</a>	275	€ 191.000,00	€ 708	0,85	1,25	0,85	0,8	0,89	0,9	111,40
9c	Cappamoni di 500 mq ca con attico e 100 mq di sottotetto, terrate e padiglione attico e relativi servizi all'interno di un cortile. Area parcheggio scoperta e antenore e postazione. <a href="http://www.motomepale.it/vendita/cappamoni-vezzani-BA-Capurso-7-C-26507-26557804.html">http://www.motomepale.it/vendita/cappamoni-vezzani-BA-Capurso-7-C-26507-26557804.html</a>	500	€ 295.000,00	€ 570	0,7	0,7	0,7	0,8	0,89	0,8	111,64
d	Cappamoni su un unico livello di 400 mq. <a href="https://www.immobiliare.it/53925272-immobili-compra-cappamoni-vezzani-BA-Capurso-7.html">https://www.immobiliare.it/53925272-immobili-compra-cappamoni-vezzani-BA-Capurso-7.html</a>	430	€ 157.000,00	€ 363	1,25	0,75	0,75	0,8	0,88	0,85	100,86
Valore unitario medio (€/mq)											108,58

Il più probabile valore unitario di mercato è pari a **108,58 €/mq**.

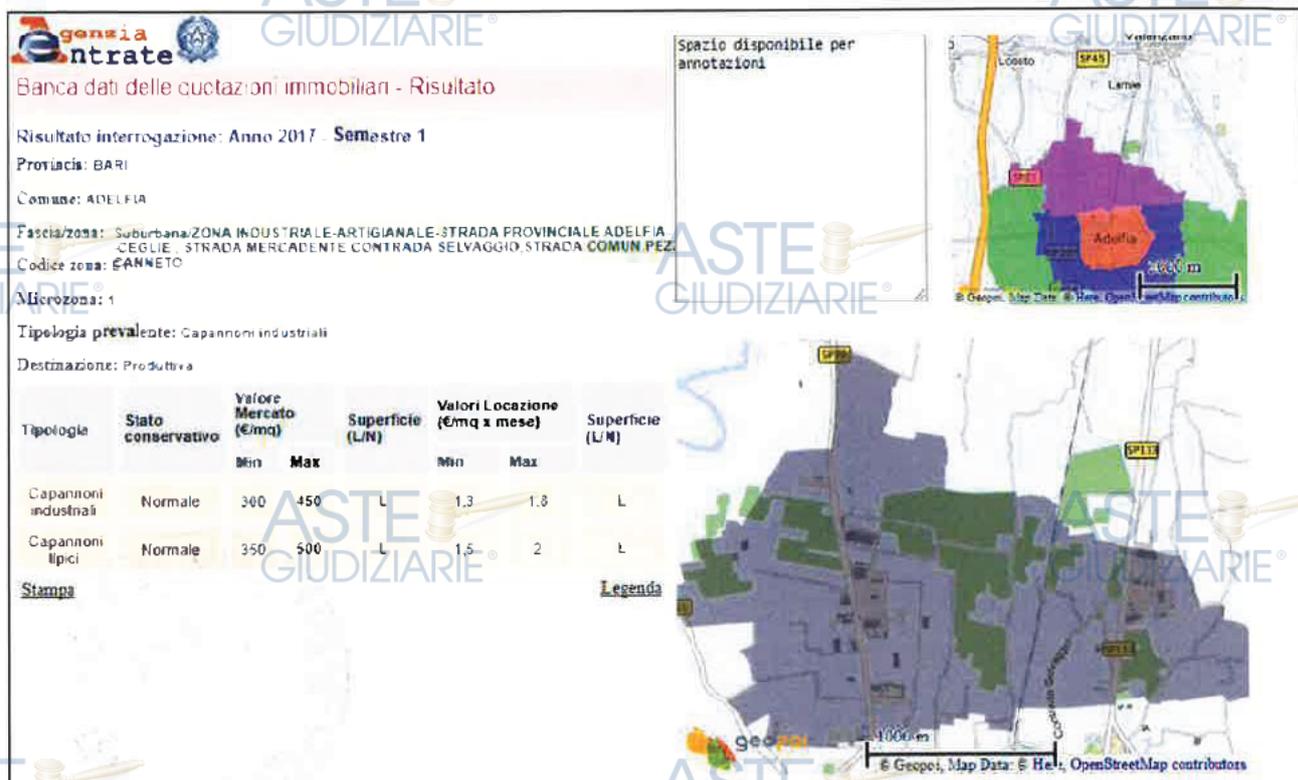
A seguito di indagini esperite presso le locali agenzie immobiliari e da sondaggi condotti, è emerso un valore unitario di Mercato per i terreni non edificabili pari a **1,50 €/mq**.



## 11 VERIFICA CON I VALORI OMI

Il valore unitario determinato, pari a 108,58 €/mq risulta inferiore rispetto al range dei valori OMI del primo semestre 2017 (€/mq 300 - €/mq 450) per i capannoni industriali.

La suddetta anomalia è certamente imputabile alla eterogeneità della zona OMI, tra l'altro di notevoli dimensioni, che coinvolge immobili maggiormente appetibili per ubicazione, appeal architettonico e condizioni manutentive.



## 12 CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le determinazioni fin qui esposte si avranno i seguenti valori di mercato:

Valore (Capannone industriale) = 108,58 €/mq x 8.342,00 mq = **905.774,36 €**

Valore (Lotti di Terreno) = 1,50 €/mq x 9.510,00 mq = **14.265,00 €**

Valore (Fabbricato rurale) = 108,58 €/mq x 164,88 mq = **17.902,67 €**

Il valore del lotto di vendita sarà decurtato di alcuni costi derivanti dalla bonifica/rimozione/ripristino nuova copertura, per la presenza dell'amianto, della superficie complessiva pari a 3.800,00 mq ed un costo unitario pari a 50,00 €/mq (fonte: edilizia.com/energeticambiente.com) per un importo pari a **190.000,00 €** e un costo derivante dalla predisposizione di pratiche catastali pari a **2.000,00 €**.

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**LOTTO UNICO**

Capannone della superficie commerciale pari a 8.342 mq comprensivo di pertinenze (Portineria, Spedizioni, Ristoro, Bagni, Autoclave, Deposito, Capannone Servizi e Cabina Elettrica), insistente su un lotto di terreno di forma irregolare, della superficie complessiva pari a 23.910 mq, oltre fabbricato rurale della superficie commerciale di 164,88 mq, e lotti di terreno della superficie commerciale pari a 9.510 mq, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al Foglio 1, Particella 119, Subb. 3 e 4 e Catasto Terreni del Comune di Adelfia (BA), al Foglio 1, Particelle 136, 169, 211, 212 e 213.

Alla luce di tutte le determinazioni fin qui esposte, si ritiene congruo attribuire all'intero lotto un valore pari a **€ 746.000,00 (settecentoquarantaseimila euro)**.

Ritenendo di aver svolto in maniera esauriente l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione composta da n. 17 facciate dattiloscritte, da documentazione allegata e dalla documentazione fotografica degli immobili periziati.

Bari, 20/03/2018

