



TRIBUNALE DI BARI



SEZIONE CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA

Procedimento RG n° 100/2024

Sentenza n°263/2024



Giudice Delegata

Dott.ssa Laura Fazio



Liquidatore

Avv. Luigi Pansini



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA



Stima Immobiliare

Arch. Dino Mongelli



ARCH. BERNARDINO MONGELLI – CORSO A. DE GASPERI 378/A/U3 – BARI

mongellidi@libero.it - TEL. 0805575124 – FAX 0805033840



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





1 - PREMESSA	pag.	2
2 - OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	pag.	3
3 - IDENTIFICAZIONE E STIMA DEI BENI	pag.	4
4 - ELENCO ALLEGATI	pag.	17



1 – PREMESSA

Con comunicazione PEC del 10.10.2024, l'avv. Luigi Pansini, in qualità di liquidatore nella procedura di Liquidazione Controllata (Sentenza Tribunale di Bari n.263/2024; RG 100/2024), trasmetteva al sottoscritto arch. Bernardino Mongelli, con studio tecnico in Bari Corso A. De Gasperi n.378/A, il provvedimento di nomina e conferimento di incarico di stima per l'immobile in bari alla Traversa Messeni Nemagna n.6, in catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 27 - particella 32 - subalterni 2 - 6 - 7; con successiva comunicazione PEC del 17.10.2024, l'avv. Pansini inviava convocazione di primo accesso presso l'immobile oggetto di stima e trasmetteva relativo atto di acquisto del 26.07.2002, a rogito dott.ssa Emanuela Brunetti Notaio in Bitetto, Rep. n.2529, registrato a Bari il 02.08.2002.

In data 13.11.2024, l'avv. Luigi Pansini trasmetteva a mezzo posta elettronica al sottoscritto esperto stimatore nominato i seguenti files:

- "conceSSIONE edilizia diomede.pdf";
- "diomende all concessione edilizia 1.pdf";
- "diomende all concessione edilizia 2.pdf"

Al fine di procedere alla vendita per l'intero degli immobili che rimangono nella piena proprietà della Signora :

A) - abitazione di tipo economico, qui denominato Appartamento A, identificato in catasto fabbricati Comune di Bari al foglio 27, particella 32, subalterno 2, categoria A/3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 59, rendita € 639,12.

B) - fabbricato per attività industriali, qui denominato Laboratorio B, identificato in catasto fabbricati Comune di Bari al foglio 27, particella 32, subalterno 7, categoria D/7, rendita € 2.150,00 - alla Via Principe Messeni Nemagna n.2/A, Piano T; a tale immobile corrispondono le pertinenze del Deposito B.1 e dell'Area Scoperta B.2;

C) - locale deposito, qui denominato Deposito C, identificato in catasto fabbricati Comune di Bari al foglio 27, particella 32, subalterno 6, categoria C/2, consistenza mq 138, superficie catastale totale mq 148, rendita € 883,76;

Per il compito affidato al sottoscritto, tenendo conto delle indicazioni riportate nel Vademecum del 25/02/2014 della sezione fallimentare del Tribunale di Bari, al sottoscritto è stato richiesto di:

- valutare con esattezza i beni suindicati specificando i criteri di stima utilizzati;
- provvedere all'esatta identificazione catastale degli immobili;
- provvedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

alla relazione di stima dovrà essere allegato quanto segue:

- Rappresentazione mappale degli immobili al N.C.E.U.;
- Visura storico ventennale degli immobili;
- Planimetria e foto degli immobili;
- Copia dell'Atto di provenienza dell'immobile;
- Estremi delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie relative all'immobile.

2 – OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Per lo svolgimento delle operazioni peritali il sottoscritto ha eseguito quanto segue:

In data 15.10.2024, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Provinciale del Catasto in Bari, ed ha acquisito le seguenti documentazioni inerenti agli immobili suddetti:

- visura catastale storica e planimetria del fabbricato costruito per esigenze industriali in catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 27, ptc 32 subalterno 7;
- visura catastale storica e planimetria del locale magazzino-deposito in catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 27, ptc 32 subalterno 6;
- visura catastale storica e planimetria dell'abitazione di tipo economico in catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 27, ptc 32 subalterno 2.

In data 23.10.2024 il sottoscritto ha svolto il primo sopralluogo per la ricognizione dei luoghi inerenti agli immobili oggetto di stima in Bari alla Via Messeni Nemagna n.6, alla presenza del Liquidatore Avv. Luigi Pansini; in tale occasione, il sottoscritto ha eseguito il primo rilievo fotografico delle unità immobiliari oggetto di stima.

A seguito delle attività di rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi relative agli immobili oggetto della presente perizia, svolte con successivi sopralluoghi nei mesi di novembre e dicembre 2024, sulla base dei dati acquisiti sono quindi state avviate le



attività di verifica, in riscontro ai titoli urbanistici e alle documentazioni catastali dei suddetti immobili, con presentazione di istanza in data 14.02.2025 per richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Bari, eseguito in data 17.03.2025-13.05.2025 e con ulteriori verifiche in data 03.06.2025-10.06.2025 (vedi Allegato 5), nonché con presentazione di istanza in data 05.03.2025 e in data 26.03.2025 per richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Servizi Catastali (documentazioni ricevute in data 21.03.2025 e 28.03.2025, con ulteriore accesso in data 28.04.2025 presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Servizi Catastali per acquisizione di visure e planimetrie pregresse inerenti agli immobili oggetto di perizia (vedi Allegato 3).

In data 04.06.2025, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in Bari, ed ha acquisito l'elenco sintetico delle formalità inerenti agli immobili oggetto di stima (vedi Allegato 7).

3 – IDENTIFICAZIONE E STIMA DEI BENI

3.1. Identificazione catastale dei beni – Descrizione dello stato dei luoghi.

Con riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.610/2001 rilasciata il 06.12.2001 dal Comune di Bari, e all'Attestato della Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia del Comune di Bari in data 18.01.2002 (vedi Allegato 5), trattasi di compendio immobiliare destinato all'uso di attività di tipo artigianale-industriale, qui denominato Complesso Artigianale R, formato da Appartamento A (abitazione), Laboratorio B (capannone industriale), pertinenziale Deposito B.1 (vano deposito), pertinenziale Area Scoperta B.2, Deposito C (ex cella frigo con destinazione d'uso deposito):

- 1) unità immobiliare con destinazione d'uso abitativo, al piano terra, qui denominata Appartamento A; l'immobile è censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 27 - p.lla 32 - sub 2 - cat. A/3 - classe 4 - consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale mq 59 – totale escluse aree scoperte mq 59 - rendita catastale € 639,12.

L'Appartamento A, verso l'interno è confinante a sudovest con il Laboratorio B, verso l'esterno è confinante a norddest con la Via Messeni Nemagna, a nordovest con fondo rustico di altra proprietà e a sudest è confinante con l'Area Scoperta B.2.

Il manufatto relativo all'Appartamento A presenta categoria catastale A/3 destinata alla residenza, nell'ambito del Complesso Artigianale R corrisponde all'abitazione del custode, e si colloca nella posizione d'angolo nordovest/norddest della recinzione che si estende sul lato d'ingresso dalla Traversa Via Messeni Nemagna; la sagoma del corpo di fabbrica corrisponde a un parallelepipedo, ha copertura piana, il fronte d'ingresso si affaccia sull'area scoperta antistante al cancello d'accesso carrabile e presenta due accessi posizionati alle estremità opposte, che nella condizione attuale immettono in due porzioni distinte degli ambienti interni, non comunicanti tra loro; la porzione prospiciente alla zona d'ingresso del Complesso Artigianale R, è formata da una stanza di comoda ampiezza e si presenta al suo interno in buono stato di conservazione, è dotata di porta-finestra d'accesso e due finestre poste ai lati, ha accesso diretto al vano W.C. posto all'interno, dotato di finestra d'aerazione diretta e pareti rivestite da piastrelle ceramiche fino all'altezza di due metri circa; la pavimentazione è realizzata con mattonelle ceramiche tipo cotto e gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera; la seconda porzione si presenta in ambiente unico, ottenuto con la demolizione di un tramezzo intermedio, e utilizzato come vano di deposito materiali, sull'apertura d'ingresso è installato un infisso in alluminio preverniciato di tipologia a battente a due ante vetrate, la finestra si presenta anch'essa di tipologia a battente con infisso in legno ad anta unica e vetrocamera, il pavimento è realizzato con mattonelle di cemento e graniglia di marmo. L'Appartamento A non è dotato di impianto termico e presenta impianto elettrico di tipologia sottotraccia;

La Superficie Commerciale dell'Appartamento A è valutata pari a mq 83 (vedi Elaborato Grafico A Lotto 1 Subalterno 2, Allegato 2);

- 2) unità immobiliare con destinazione d'uso per attività industriale, al piano terra, qui denominata Laboratorio B; l'immobile è censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 27 - p.IIa 32 - sub 7 - cat. D/7 - rendita catastale € 2.150,00.

Il Laboratorio B, corrisponde al capannone di categoria catastale D/7 per attività industriale, si presenta con strutture in ferro, copertura metallica a falda inclinata, e murature perimetrali; a esso si associano le pertinenze date dal locale deposito qui denominato Deposito B.1, e dalla superficie scoperta qui denominata Area Scoperta B.2.

Verso l'interno, il Laboratorio B è confinante a norddest con l'Appartamento A e a sudest con il Deposito C, verso l'esterno è confinante a nordovest e a sudovest con fondo rustico di altra proprietà, mentre a norddest e a sudest è confinante con l'Area Scoperta B.2 su cui insiste altresì il piccolo manufatto murario corrispondente al Deposito B.1.

La sagoma di pianta del capannone denominato Laboratorio B è assimilabile all'unione di due rettangoli di lunghezza analoga e di larghezza differente, di cui il rettangolo di dimensione maggiore si colloca nella posizione d'angolo sudovest/nordovest del Complesso Artigianale R, e si estende in continuità con la porzione di larghezza minore lungo la direzione norddest fino al manufatto dell'Appartamento A; sul fronte interno che affaccia a norddest si pone un'ampia apertura carrabile chiusa da saracinesca metallica, cui si affianca sul fronte a sudest una porta d'accesso pedonale in ferro, con soprastante finestra in ferro-vetro a tre luci e vasistas centrale, altre finestre di tipo analogo si estendono su due campate del lato opposto, lungo la fascia che scorre al disotto della copertura metallica; nella condizione attuale, lo spazio interno del Laboratorio B si estende in continuità senza tramezzature divisorie intermedie, con una stanza posta all'estremità prospiciente all'Appartamento A, precedentemente utilizzata per la verniciatura dei manufatti di ebanisteria, dotata di porta a due ante in ferro con maniglioni di sicurezza, finestra sul fronte interno a sudest, pareti rivestite da piastrelle ceramiche, graticcio metallico per la controsoffittatura; all'estremità opposta del Laboratorio B, a ridosso dell'apertura d'accesso carrabile si affiancano gli accessi diretti di due vani con servizi igienici e spogliatoi per il personale, addossati alla parete del capannone che si pone contigua al corpo di fabbrica del Deposito C, e nella condizione attuale presenta un'ampia apertura che ne dà accesso diretto dall'interno.

Il Laboratorio B risulta non utilizzato da lungo tempo, lungo le superfici delle pareti interne e esterne si distinguono tratti stonacati che richiedono opere di ripristino, bensì non sono visibili segni riconducibili a fenomeni di dissesto strutturale; la pavimentazione interna è di tipo industriale, realizzata con battuto di cemento e si presenta in buone condizioni, l'impianto elettrico è di tipologia con tubazioni a vista.

Il piccolo manufatto in muratura relativo al Deposito B.1 corrisponde a un locale con accesso autonomo diretto dall'Area Scoperta B.2; esso si attesta al lato sudovest della recinzione perimetrale del Complesso Artigianale R, corrisponde a un ambiente unico,

presenta porta d'accesso in ferro ed è dotato anch'esso di impianto elettrico con tubazioni a vista, bensì mostra segni evidenti di degrado all'intradosso del solaio, con sfondellamento dei laterizi, dovuti a fenomeni infiltrativi che richiedono interventi di ripristino del manto d'impermeabilizzazione della copertura.

Lungo lo stesso lato della recinzione perimetrale esterna, l'Area Scoperta B.2 si estende ulteriormente fino al muro che delimita l'area scoperta della proprietà confinante a sudest, su cui si attesta altresì la muratura di recinzione perimetrale interna che si snoda su tre lati e delimita l'area scoperta della proprietà confinante a nordest.

La Superficie Commerciale del Laboratorio B con Deposito B.1 è valutata pari a complessivi mq 366 (vedi Elaborato Grafico B Lotto 1 Subalterno 7, Allegato 2);

3) unità immobiliare con destinazione d'uso deposito, al piano terra, qui denominata Deposito C; l'immobile è censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 27 - p.lla 32 - sub 6 - cat. C/2 - classe 3 - consistenza 138 mq – superficie catastale totale mq 148 – rendita catastale € 883,76.

Il Deposito C, verso l'interno è confinante a nordovest con il Laboratorio B, verso l'esterno è confinante a nordest e a sudest con l'Area Scoperta B.2, a sudovest con fondo rustico di altra proprietà.

Nella condizione attuale, il Deposito C è collegato dall'interno al Laboratorio B mediante un'ampia apertura presente sul muro confinante di quest'ultimo, mentre sul fronte d'ingresso del Deposito C è presente un'ampia apertura per l'accesso carrabile, che apre a nordest sull'Area Scoperta B.2, chiusa da un'anta scorrevole realizzata con gli stessi pannelli coibentati installati per il tamponamento perimetrale, e un'altra apertura di tipo analogo si pone all'estremità del lato sudest del locale deposito, ove i pannelli di tamponamento si attestano alle murature di recinzione sul confine esterno che affaccia a sudovest, realizzate con foderia muraria e basamento in c.a. faccia a vista; su quest'ultimo, che corrisponde alla zona della camera d'aria posta all'esterno della cella frigo abilitata, sono ancorate le strutture in ferro che sostengono il lato di colmo della copertura metallica, anch'essa con pannelli coibentati tipo sandwich all'intradosso, sotto la quale lungo il bordo perimetrale si estendono in continuità su tre lati fasce di finestre a nastro di altezze differenti; la pavimentazione del Deposito C è di tipo industriale in cemento battuto, l'impianto elettrico è realizzato con tubazioni a vista.



La Superficie Commerciale del Deposito C è valutata pari a complessivi mq 144 (vedi Elaborato Grafico C Lotto 1 Subalterno 6, Allegato 2).

3.2. Verifica amministrativa/urbanistica/edilizia dei beni.

Nel P.R.G. vigente, il Complesso Artigianale R ricade in zona tipizzata "Aree per le Attrezzature Tecnologiche; sulla base delle documentazioni esaminate mediante accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, e presso la Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio del Comune di Bari, si espone quanto segue:

- gli immobili del Complesso Artigianale R fanno parte dei fabbricati presenti all'interno della particella catastale 32 al foglio 27 del Catasto Fabbricati del Comune di Bari, per i quali, i precedenti proprietari hanno presentato Domanda di Sanatoria n.0055332708/4 ai sensi della L.47/1985 Pratica n.1406/86 Comune di Bari, la cui istruttoria si è svolta in fasi successive con produzione di elaborati integrativi, e aggiornamento catastale del 01.10.1996 per Frazionamento del sub 1 al foglio 27 particella 32, da cui derivano sub 3 capannone e deposito attrezzi, sub 4 tettoia e deposito, che si aggiungono al sub 2 (alloggio del custode); quindi l'istruttoria si conclude con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.610/2001 del 06.12.2001:

Vista l'istanza di Condono Edilizio del richiedente V. Messeni Nemagna, presentata il 17.01.1986 (n.0055332708) per aver ultimato opere abusive consistenti in un complesso artigianale-industriale composto da locale ripostiglio, tettoia realizzata con struttura metallica, realizzazione di muro di divisione fra due lotti, capannone per laboratorio e locale, locali ad uso ufficio, locali deposito attrezzi, frigorifero, sostituzione copertura, demolizione interne e modifiche di vani porta e finestra dell'immobile in Via Messeni Nemagna 2 Rilasciata all'istante menzionato ... in applicazione delle Leggi 28.02.1985 n.47; 23.12.1994 n.724 art.39; 23.12.1996 n.662 art.2 commi 37-59 e nel presupposto che la consistenza della proprietà corrisponda a quanto indicato nei grafici allegati.

A ciò segue Attestato Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia Comune di Bari per uso destinato alle attività artigianali-industriali del complesso immobiliare in Bari alla Via Messeni Nemagna 2 (Traversa di Strada S. Caterina), così come rappresentato nel

grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.610 del 06.12.2001 rilasciata ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47 e s.m.i.

A tale riguardo, occorre evidenziare che i grafici allegati al titolo edilizio citato sono riferiti alla condizione dello stato dei luoghi del compendio edilizio acquistato dalla Signora con Atto di Compravendita del 26.07.2002 (vedi Allegato 5), nel quale sono indicati i subalterni 2 e 3, rispettivamente con destinazione d'uso A/3 (abitazione di tipo economico) e destinazione d'uso D/7 (locale per attività industriale); in particolare, si evidenzia che quest'ultima unità immobiliare comprendeva tutti i restanti manufatti elencati nel titolo urbanistico citato, presenti all'interno del perimetro rettangolare della recinzione muraria, assieme all'area scoperta pertinenziale.

Bensì, oggetto della presente perizia è una porzione del compendio edilizio suddetto, che è stato diviso in due parti distinte, separate da un muro che attraversa in diagonale l'area scoperta compresa all'interno della recinzione muraria perimetrale, abilitato con Permesso di Costruire n.329/2012.

Nel compendio edilizio oggetto di stima, è tuttora sussistente il subalterno 2, cui si affiancano le unità di nuovi subalterni con nuove destinazioni d'uso, così è per il subalterno 7 corrispondente al capannone industriale (Laboratorio B) di destinazione d'uso D/7 (locale per attività industriale), ad esso si associano le pertinenze del locale accessorio (Deposito B.1) e dell'area circostante (Area Scoperta B.2); inoltre, a ciò si aggiunge il manufatto del deposito-frigorifero qui denominato Deposito C, citato nell'elencazione dei manufatti assentiti con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.610-2001, riportato in atti in epoca successiva e identificato con il subalterno 6 (vedi Documentazioni Catastali, Allegato 3).

Si osserva che il Deposito C, per quanto è riportato sui grafici allegati al titolo urbanistico è abilitato con superficie utile di mq 138 circa, mentre nella condizione attuale si presenta con superficie utile di mq 186 circa; per tale eccedenza misurata pari a mq 48, non assentibile in relazione al titolo urbanistico acquisito, si prevede l'esecuzione di opere per il corrispondente ridimensionamento della superficie interna, inoltre, per la conformità al progetto abilitato occorre considerare altresì opere di ripristino dei pannelli di tamponamento sui due lati interni della cella frigo, e trattandosi di strutture metalliche assemblate si prevedono opere di costo stimabile pari all'importo di € 11.000,00 circa.

Accertato il frazionamento dell'area scoperta pertinenziale, divisa in due porzioni dal muro divisorio abilitato con Permesso di Costruire n.329-2012, si aggiungono le seguenti difformità al progetto abilitato riportato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.610-2001: variazione delle partizioni interne in assenza di titolo abilitativo, sia per il subalterno 2 corrispondente all'Appartamento A e sia per il subalterno 7 corrispondente al Laboratorio B, con sanzione di E 1.000,00 ai sensi art. 6 bis comma 5 del DPR n.380/2001; variazioni dei prospetti esterni degli stessi subalterni citati, con sanzione di € 1.032,00 ai sensi art. 37 comma 1 del DPR n.380/2001; per le difformità elencate si prevede la presentazione di pratica edilizia SCIA in accertamento di conformità con relazione asseverata a firma di tecnico abilitato, con diritti di segreteria pari a € 135,00, quindi a ciò si aggiunge il necessario aggiornamento catastale con presentazione di modello DOCF, per cui si stima il costo di regolarizzazione amministrativa di importo complessivo pari a € 4.000,00 comprensivo di onorari professionali.

Inoltre, occorre evidenziare che nella condizione attuale, in appoggio alle murature di recinzione nella posizione d'angolo sud-est-sud-ovest, è visibile l'allestimento precario di una tettoia utilizzata per lo stoccaggio di materiali, di cui si prevede relativa rimozione e smaltimento presso pubbliche discariche, al costo stimato pari a € 2.000,00 circa.

Per tutto quanto riportato sopra, ai fini della regolarizzazione urbanistica amministrativa degli immobili che compongono il Complesso Artigianale, si prevedono oneri stimabili di importo complessivo pari a € 17.000,00.

3.3. Verifica di consistenza del Complesso Artigianale R, (vedi Allegato 1 e Allegato 2).

Con riferimento a quanto è riportato nell'atto di provenienza (compravendita del 26.07.2002), nei grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.610/2001 e al Permesso di Costruire n.329/2012 (vedi Allegato 5), per quanto riguarda la verifica della consistenza del Complesso Artigianale R, di area complessiva calcolata pari a mq 1.544 (vedi Elaborato Grafico 1 - Lotto 1, Allegato 2), si espone quanto segue:

- Appartamento A (subalterno 2): considerate le dimensioni riportate sui grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.610-2001, per cui si fa specifico riferimento alle superfici utili degli ambienti interni al netto delle

murature di tamponamento perimetrali, appare possibile riconoscere la minore dimensione della superficie complessiva riscontrabile nella condizione attuale dello stato dei luoghi; quindi, in ordine alla consistenza dell'Appartamento A, si conferma la Superficie Commerciale SCA calcolata pari a mq 83 (vedi Elaborato Grafico A - Lotto 1, Allegato 2), inoltre, a tale riguardo occorre evidenziare la minore consistenza riportata sulla visura catastale di questo immobile, per cui si prevede il relativo allineamento catastale con presentazione di modello DOCFA;

- Laboratorio B (subalterno 7): considerate le dimensioni riportate sui grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.610-2001, per cui si fa specifico riferimento alle superfici utili degli ambienti interni al netto delle murature di tamponamento perimetrali, appare possibile riconoscere la minore dimensione della superficie complessiva riscontrabile nella condizione attuale dello stato dei luoghi; quindi, in ordine alla consistenza del Laboratorio B con Deposito B1, si conferma la Superficie Commerciale SCB-B.1 calcolata pari a mq 366 (vedi Elaborato Grafico B - Lotto 1, Allegato 2);
- Deposito C (subalterno 6): considerate le dimensioni riportate sui grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.610-2001, per cui si fa specifico riferimento alle superfici utili degli ambienti interni al netto delle murature di tamponamento perimetrali, è possibile riconoscere la maggiore consistenza riscontrabile nella condizione attuale dello stato dei luoghi, per cui si prevede la riduzione della superficie utile pari a complessivi mq 48; quindi, con riferimento a quanto è riportato sui grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.610-2001, per la consistenza del Deposito C si conferma la Superficie Commerciale SCC calcolata pari a mq 144 (vedi Elaborato Grafico C - Lotto 1, Allegato 2);
- Area B.2 (subalterno 7): pertinenza derivante dal frazionamento del compendio edilizio abilitato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.610/2001, mediante la realizzazione del muro divisorio intermedio abilitato con Permesso di Costruire n.329/2012, la cui consistenza si pone in relazione a quanto è riportato nell'atto di provenienza dell'immobile e con i titoli edilizi citati, nonché tenendo conto delle misurazioni eseguite in loco nella condizione attuale, e della superficie

utile eccedente di mq 48, si ottiene la relativa Superficie Commerciale SCB.2 calcolata pari a mq 951 (vedi Elaborato Grafico 1 - Lotto 1, Allegato 2).

Nello svolgimento dell'attività produttiva, e principalmente per le operazioni di carico/scarico merci e prodotti, assume ruolo determinante la dotazione dell'area esterna per le movimentazioni dei materiali, pertanto, ai fini delle valutazioni estimative dell'Area B.2 si può ritenere congruo il valore unitario pari al 10% del valore unitario stimato per il Laboratorio B, immobile destinato alla produzione artigianale.

3.4. Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie relative agli immobili.

Come riportato sull'Ispezione Ipotecaria del 04.06.2025 (vedi Allegato 7), nel ventennio che precede la presente perizia, le unità immobiliari periziate sono state oggetto delle seguenti formalità:

1 - ISCRIZIONE del 06.04.2016 - Registro Particolare 1957 Registro Generale 14206 Pubblico ufficiale AMORUSO DOMENICO Repertorio 9611/7055 del 05/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

2 - ISCRIZIONE del 15.04.2022 - Registro Particolare 3086 Registro Generale 19806 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 8004/1422 del 14.04.2022 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

3 - ISCRIZIONE del 29.07.2022 - Registro Particolare 6708 Registro Generale 41138 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 8590/1422 del 29.07.2022 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

4 - ISCRIZIONE del 07.02.2024 - Registro Particolare 755 Registro Generale 6142 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 10685/1422 del 06.02.2024 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

5 - TRASCRIZIONE del 21.10.2024 - Registro Particolare 38402 Registro Generale 50349 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 5887/2024 del 23.09.2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA_

3.5. Determinazione del valore economico del Complesso Artigianale R.

Nel merito delle valutazioni inerenti alla stima del valore economico del denominato Complesso Artigianale R, ricadente in area tipizzata di P.R.G. destinata a Aree per le attrezzature tecnologiche, si evidenzia che, la sussistenza e la destinazione d'uso di tale compendio edilizio trova origine nel titolo urbanistico acquisito con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.610/2001, che fa riferimento alle attività per cui erano utilizzati i fabbricati all'epoca della domanda di condono presentata dagli aventi titolo ai sensi della legge n.47/1985 - Pratica n.1406/86, di cui alcuni fabbricati realizzati in precedenza e ricadenti in "zona tipizzata ortofrutticola" (vedi atto di compravendita del 26.07.2002, Allegato 4); inoltre, occorre evidenziare che la presente perizia estimativa si esprime su una configurazione parziale del compendio edilizio di cui al titolo urbanistico citato, diviso successivamente in due parti, separate dal muro divisorio intermedio che attraversa in diagonale l'area scoperta compresa all'interno della recinzione perimetrale del complesso acquistato in precedenza.

Da quanto premesso, si evince che le caratteristiche del Complesso Artigianale R non corrispondono a un modello tipologico diffuso nell'ambito del mercato immobiliare locale, pertanto si procederà nelle valutazioni estimative secondo le distinte tipologie dei beni compresi nelle distinte unità immobiliari dei subalterni 2 - 6 - 7, in applicazione della metodologia estimativa di comparazione e applicando ponderati coefficienti di rivalutazione ai valori medi riportati dalle banche dati del mercato immobiliare locale.

3.5.1 Determinazione del valore economico: Subalterno 2.

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle qualità estrinseche e intrinseche dell'Appartamento A.

Detti coefficienti sono poi stati applicati alle quotazioni di mercato riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari affiliate all'Associazione FIAIP, presenti sul WEB.



Coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,81$.

- K1 Coeff. Per posizione e qualità del fabbricato rispetto a beni analoghi in zona;
- K2 Coeff. Per esposizione, luminosità e stato di conservazione dell'immobile;
- K3 Coeff. Per opere di manutenzione e adeguamento normativo impianti;
-

Stima Sintetica Comparativa:

PuM - Prezzo unitario di mercato €/mq per immobili simili (tipologia, caratteristiche di costruzione e normale stato di conservazione) in zona = €/mq 1.100,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = $P_m \times K_t = \text{€/mq } 1.100,00 \times 0,81 = \text{€/mq } 890,00$

(arr.to);

SCA - Superficie Commerciale dell'Appartamento **A** = 83 mq;

VA - Valore sintetico di comparazione dell'Appartamento **A**:

= $\text{PuS} \times \text{SCA} = \text{€ } 890,00 \times 83 \text{ mq} = \text{€ } 73.870,00$

Da cui

VsSub2 = Valore Sintetico di Comparazione del Subalterno 2 = € 74.000,00 (valore stimato)

3.5.2 Determinazione del valore economico: Subalterno 7.

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle qualità estrinseche e intrinseche del Laboratorio **B** con Deposito **B.1**.

Detti coefficienti sono poi stati applicati alle quotazioni di mercato riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari affiliate all'Associazione FIAIP, presenti sul WEB.

Coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,80$.

- K1 Coeff. Per posizione e caratteristiche del fabbricato;
- K2 Coeff. Per ampiezza e regolarità degli spazi interni;
- K3 Coeff. Per opere di manutenzione e adeguamento normativo impianti;

Stima Sintetica Comparativa:



PuM - Prezzo unitario di mercato €/mq per immobili simili (tipologia, caratteristiche di costruzione e normale stato di conservazione) in zona = €/mq 850,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = $P_m \times K_t = \text{€/mq } 850,00 \times 0,80 = \text{€/mq } 680,00$;

SCB-B.1 - Superficie Commerciale del **Laboratorio B** con **Deposito B.1** = 366 mq;

VB-B.1 - Valore sintetico di comparazione del **Laboratorio B** con **Deposito B.1**:

= $PuS \times \text{SCB-B.1} = \text{€ } 680,00 \times 366 \text{ mq} = \text{€ } 248.880,00$

Da cui

VB-B.1 - Valore Sintetico di Comparazione del Laboratorio B con Deposito B.1 =

€ 250.000,00 (valore stimato)

A ciò si aggiunge la dotazione dell'**Area B.2**, il cui valore unitario si può ritenere congruo al 10% del valore unitario stimato per il **Laboratorio B** ed è pari a

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq 68, quindi, considerata la Superficie Commerciale

SCB.2 = 951 mq, si ottiene:

VB.2 - Valore sintetico dell'**Area B.2** = $PuS \times \text{SCB.2} = \text{€ } 68,00 \times 951 \text{ mq} = \text{€ } 64.668,00$

Da cui

VB.2 - Valore Sintetico dell'**Area B.2** = 64.700,00 (valore stimato)

Considerata la sommatoria dei valori stimati per i beni immobili compresi nel

Subalterno 7, pari a:

V Sub7 = $\text{€ } (250.000,00 + 64.700,00) = \text{€ } 314.700,00$

Da cui

VsSub7 = Valore Sintetico di Comparazione del Subalterno 7 = **€ 315.000** (valore stimato)

3.5.3 Determinazione del valore economico: Subalterno 6.

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle qualità estrinseche e intrinseche del **Deposito C**.

Detti coefficienti sono poi stati applicati alle quotazioni di mercato riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari affiliate all'Associazione FIAIP, presenti sul WEB.

Coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,80$.

- K1 Coeff. Per posizione e caratteristiche del fabbricato;

- K2 Coeff. Per ampiezza e regolarità degli spazi interni;
- K3 Coeff. Per opere di manutenzione e adeguamento normativo impianti;

Stima Sintetica Comparativa:

PuM - Prezzo unitario di mercato €/mq per immobili simili (tipologia, caratteristiche di costruzione e normale stato di conservazione) in zona = €/mq 450,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = $P_m \times K_t = \text{€/mq } 450,00 \times 0,80 = \text{€/mq } 360,00$;

SCC - Superficie Commerciale del **Deposito C** = 144 mq;

VC - Valore sintetico di comparazione del **Deposito C**:

= $PuS \times SCC = \text{€ } 360,00 \times 144 \text{ mq} = \text{€ } 51.840,00$

Da cui

VsSub6 = Valore Sintetico di Comparazione del Subalterno 6 = € 52.000 (valore stimato)

3.5.4 Determinazione del valore economico del Complesso Artigianale R.

Considerata la sommatoria dei valori stimati per i beni immobili compresi nel Complesso Artigianale R, pari a:

V R = € (74.000,00+315.000,00+52.000,00) = € 441.000,00

Da cui

VsR = Valore Sintetico di Comparazione del Complesso Artigianale R = € 440.000

(valore stimato)

Applicando:

Af – Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) = 15%;

si ottiene:

Vr R - Valore ridotto del Complesso Artigianale R = VsR – Af =

da cui:

Vr R = € 440.000,00 x 0,85 = € 375.000,00 (arr.to)

Per quanto riportato al punto 3.2 della presente relazione, ai fini della regolarizzazione urbanistica amministrativa degli immobili che compongono il Complesso Artigianale, si prevedono oneri da porre a carico dell'acquirente stimabili di importo complessivo pari a € 17.000,00; ai fini della vendita, poiché non si rileva sussistenza di certificazione di agibilità per gli immobili che compongono il Complesso Artigianale R, è

necessario produrre la segnalazione certificata di agibilità (SCAGI) a firma di tecnico abilitato, ciò comporta preliminarmente la verifica di conformità degli impianti, con eventuali opere di adeguamento alle normative vigenti, e per quanto riguarda il collaudo delle strutture si fa riferimento alla certificazione di idoneità statica presentata nel corso dell'istruttoria della Concessione Edilizia in sanatoria n.610/2001, mentre, per le stesse finalità, l'attestazione APE relativa al subalterno 2 viene prodotta nell'ambito della presente perizia.

In definitiva, per le attività previste ai fini della vendita degli immobili che compongono il Complesso Artigianale R, e per le relative attività di regolarizzazione urbanistica amministrativa descritte al punto 3.2 della presente relazione, si stima il costo complessivo di importo pari a € 25.000,00; quindi, ponendo tali oneri a carico dell'acquirente, si riconosce:

il **Prezzo di vendita dei beni compresi nel Complesso Artigianale R = Pv R =**
€ 350.000,00

Il Tecnico
 Arch. Bernardino Mongelli

4 – ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Documentazione fotografica stato dei luoghi;
- ALLEGATO 2 – Elaborati grafici – stato dei luoghi e superficie commerciale;
- ALLEGATO 3 – Documentazione Catastale;
- ALLEGATO 4 – Provenienza degli immobili - Copia atto pubblico;
- ALLEGATO 5 – Documentazioni Urbanistiche – Amministrative;
- ALLEGATO 6 – Ispezione Ipotecaria sugli immobili;
- ALLEGATO 7 – Certificazione APE Subalterno 2_