

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE DELLA CRISI E DELL'INSOLVENZA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

N. 9-2025

GIUDICE DELEGATO DOTT. MICHELE DE PALMA

Debitore:

**RELAZIONE DI STIMA DEI TERRENI, DEI DUE
CAPANNONI INDUSTRIALI IN BITONTO (BA) E
DELLE QUOTE INDIVISE DELLE ABITAZIONI IN
BARI; INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.**

Giugno 2025

la ctu

arch. Esmeralda Colucci

Con decreto di nomina del 06/03/2025, la scrivente arch. Esmeralda COLUCCI veniva nominata ctu per la stima dei beni immobili appresi alla procedura di liquidazione controllata in epigrafe, onde disporre la vendita competitiva degli stessi (Allegato 1).

Dalle indagini effettuate, risulta che il sig. _____ detiene la proprietà esclusiva o in quota (in regime di separazione dei beni), degli immobili elencati nella nomina della ctu; alcuni terreni e fabbricati sono sottoposti a vincolo

Entrando più nello specifico, il debitore possiede:

A) l'intera proprietà dei seguenti immobili su Bitonto individuati come segue:

- 1) Terreni in agro di Bitonto in via Patierno, individuati al catasto terreni al fg. 18, p.lle 172, 252, 254 in corpo unico;
- 2) Capannone industriale in Bitonto via Patierno n.c, individuato al catasto fabbricati al fg. 18, p.la 32 sub 13;
- 3) Capannone industriale in Bitonto in via Patierno n.c, individuato al catasto fabbricati al fg. 18, p.la 32 sub 14;
- 4) Terreni in agro di Bitonto individuati al catasto terreni al fg. 17, p.lle 114, 116, 329, 510 e p.lle 511, 118, 140, 346 e p.lle 111 e 260 in corpo unico con all'interno fatiscente struttura in pietra (paghjariul) nell'agro di Bitonto, individuata al catasto fabbricati al fg.17, p.la 539 sub 1;
- 5) Terreno in agro di Bitonto individuato al catasto terreni al fg.26, p.la 398.

B) Gli immobili sottoposti a vincolo _____ che ne detiene il riservato dominio fino al 31/12/2047 individuati come segue:

- 1) Catasto terreni comune di Bitonto, fg.18 p.lle 187, 211, 363;
- 2) Catasto terreni comune di Bitonto, fg.26 p.lle 80, 81, 147, 466;
- 3) Catasto fabbricati comune di Bitonto, fg.26 p.la 799 sub 1;
- 4) Catasto fabbricati comune di Bitonto, fg.26 p.la 761 sub 1;
- 5) Catasto fabbricati comune di Bitonto, fg.26 p.la 761 sub 3 e sub 4;
- 6) Catasto fabbricati comune di Bitonto, fg.18 p.la 363 sub 1;
- 7) Catasto terreni comune di Bitonto, fg.26 p.lle 797 e 798;



Gli immobili appena elencati al punto "B" sono stati venduti da **con patto di riservato dominio** al debitore, con atto del 21.02.2012 (allegato 7); il pagamento del prezzo è previsto in 35 anni. "*...rimane quindi il solo proprietario del fondo sino al pagamento dell'ultima rata del prezzo*", così come scritto nella comunicazione del 03.04.2025 – protocollo 0013349 (allegato 9) in riscontro al protocollo del 10.03.2025 contenente la sentenza con cui è stata dichiarata aperta la procedura di liquidazione controllata del debitore, e così come scritto al punto 9 dell'art.3 dell'atto di vendita con patto di riservato dominio allegato "*al pagamento dell'ultima rata e a dimostrazione dell'estinzione di ogni altra obbligazione assunta dall'acquirente con provvederà alla cancellazione del patto di riservato dominio*",

Per questa ragione gli immobili elencati al punto B non possono essere oggetto di vendita e sono stati esclusi dalla valutazione della ctu così come autorizzato dall' Ill.mo Giudice il 12.06.2025 in seguito alla istanza della liquidatrice dott.ssa Mariacarmela Verrico.

Si precisa che fra i beni di proprietà del debitore elencati nella nomina della scrivente ctu, non risultano indicati i seguenti immobili sottoposti a vincolo

- 8) Catasto fabbricati comune di Bitonto, fg.26 p.lla 761 sub 2;
- 9) Catasto fabbricati fg.18 p.lla 363 sub 1.

Tali beni non verranno stimati per quanto appena scritto.

C) le quote di 2/36 immobili di seguito elencati in Bari, e la quota di 2/18 del terreno Bitonto rinvenienti da eredità familiare attraverso successione:

- 1) quota di 2/36 dell'immobile in via Generale Giovanni Vacca n.15 a Bari, in catasto fg. 1. P.lla 2206, sub 4, piano terra, cat. C/2, superficie mq.19;
- 2) quota di 2/36 dell'immobile in via Generale Giovanni Vacca n.15 a Bari, in catasto fg. 1. P.lla 2206, sub 5, piano primo, cat. A/3, totale mq.84, totale escluse le aree scoperte mq.79;
- 3) quota di 2/36 dell'immobile in via Italo Balbo n.11-9/A a Bari, in catasto fg. 1. P.lla 2206, sub 10, piano terra, cat. C/1, superficie mq.44;
- 4) quota di 2/36 dell'immobile in via Generale Giovanni Vacca n.17 a Bari, in catasto fg. 1. P.lla 2206, sub 3, piano seminterrato, cat. C/6, superficie mq.102;

- 5) quota di 2/36 dell'immobile in via Generale Giovanni Vacca n.15 a Bari, in catasto fg. 1. P.lla 2206, sub 7, piano secondo, cat. A/3, superficie totale mq.85, escluse le aree mq.80;
- 6) quota di 2/36 dell'immobile in via Italo Balbo n.9 a Bari, in catasto fg. 1. P.lla 2206, sub 9, piano terra, cat. C/1, superficie mq.46;
- 7) quota di 2/36 dell'immobile in traversa Priolo Gino n.11A a Bari, in catasto fg. 1. P.lla 2206, sub 2, piano terra, cat. C/1, superficie mq.36.
- 8) quota di 2/18 del terreno in Bitonto, in catasto fg. 12, P.lla 269, qualità orto irriguo, classe U, superficie mq. 289.

La ctu, in data 15.05.2025, dopo aver sottoposto all' Ill.mo Giudice la natura e la tipologia delle quote degli immobili appena elencati nel punto C e, successivamente all'istanza della dottoressa Maria Carmela Verrico autorizzata il 12.06.2025, procedeva alla valutazione delle sole quote di 2/36 dei due appartamenti in via Generale Giovanni Vacca n.15 a Bari, in catasto fabbricati di Bari al fg. 1, p.lla 2206, sub 5, piano primo, cat. A/3 (totale mq.84, totale escluse le aree scoperte mq.79), e fg. 1, p.lla 2206, sub 7, piano secondo, cat. A/3 (totale mq.85, totale escluse le aree scoperte mq.80).

I beni elencati al punto "A" verranno descritti e valutati autonomamente e costituiranno i lotti n.1,2,3, e 4. Tali beni sono stati visionati, rilevati e fotografati dalla ctu nel corso dei sopralluoghi del 21.03.2025 e del 29.04.2025 (Allegato 2).

Le quote indivise di 2/36 delle due abitazioni di primo e secondo piano in via Generale Giovanni Vacca n.15 a Bari indicate nel punto "C", sono state valutate dalla sottoscritta ctu a seguito dei sopralluoghi effettuati il 05.06.2025. (allegato 13).

LOTTO 3

3.1 CAPANNONE INDUSTRIALE IN ZONA AGRICOLA A BITONTO (Ba) IN VIA PATIERNO, INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. 18, P.LLA 32 SUB 13.

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: Capannone industriale a piano terra con annessa cella frigorifera, ufficio-spogliatoio-wc e depositi, all'interno del compendio ubicato in zona agricola nel comune di Bitonto (Ba) in contrada Patierno.

DATI CATASTALI

Capannone industriale, in catasto fabbricati foglio 18, particella 32, subalterno 13, categoria D/10, Contrada Patierno n, N.C. piano T, rendita euro 6.622,00 (Allegato 3).

L'immobile è intestato a:

proprietà 1/1 in
Triola Lorenza, rep. n.11168, compravendita).

(atto del 27/06/2016, pubblico ufficiale

3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il capannone industriale è collocato al centro di una stecca composta da tre capannoni all'interno di un compendio immobiliare recintato. Insiste su piazzale in catasto individuato al fg 18, p.la 32 sub 12 bene comune censibile. Si sviluppa a piano terra in un unico ambiente di 750 mq circa adibito alla lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli con annessa cella frigorifera di 118 mq; una zona ufficio-spogliatoio-bagno di mq.43 è ricavata al suo interno. Tre depositi hanno accesso dal piazzale comune esterno; essi non risultano autorizzati da nessun titolo edilizio e non sono sanabili. L'ingresso al compendio immobiliare avviene dal cancello su via Patierno.

CONFINI: l'immobile confina con altro capannone in catasto al fg.18, p.la 32. Sub 11, e su tre lati con area urbana esterna in catasto al fg.18, p.la 32, sub 12.

CONSISTENZA: il capannone si sviluppa in un unico ambiente di superficie lorda mq 750 circa adibito alla lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli; l'annessa

cella frigorifera si estende per mq 118 lordi; la zona ufficio-spogliatoio-bagno misura 43 mq. I tre depositi esterni misurano 72 mq circa. Non saranno oggetto di stima perché non autorizzati e non sanabili.

DISPONIBILITA' DEL CAPANNONE INDUSTRIALE: al momento del sopralluogo è risultato occupato da terzi perché oggetto di contratto di locazione del 01.07.2018 registrato all'agenzia delle entrate il 20.07.2018, della durata di sei anni, con tacito rinnovo salvo disdetta (Allegato 5).

4) CONFORMITA' DEL BENE:

a) Urbanistica ed edilizia:

Il compendio in cui è inserito il capannone industriale è stato realizzato in virtù di:

- concessione di esecuzione di lavori edili rilasciata dal Comune di Bitonto il 31.10.1991 con il n.730, pratica n.189/87;
- autorizzazione di abitabilità e di agibilità, rilasciata il 28.05.1992, pratica 189/87;
- denuncia di inizio attività del 28 giugno 2006, n.239 per impianti di depurazione degli scarichi industriali con certificato di collaudo finale del 31.07.2007
- denuncia di inizio attività del 12.12.2007, prot. n.545 per frazionamento catastale del suolo e separazione di uno degli stabilimenti con la propria area di pertinenza e l'installazione di recinzione metallica, con certificato di collaudo finale dei lavori del 06.03.2008 (Allegato 10).

Dall'analisi della documentazione depositata all'ufficio tecnico del comune di Bitonto e dello stato dei luoghi rilevato dalla ctu, lo stabilimento **non è conforme urbanisticamente** a causa dei tre depositi esterni che sono risultati abusivi e non sanabili.

b) Catastale:

Lo stabilimento **non è conforme alla planimetria catastale** per la presenza del deposito centrale.

5) ESTREMI DI PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto al debitore con atto di compravendita registrato a Bari il 29.06.2016 al n. registro particolare , registro generale 7, pubblico ufficiale Triola Lorenza, rep 11168/5095 del 27/06/2016 (Allegato 7).

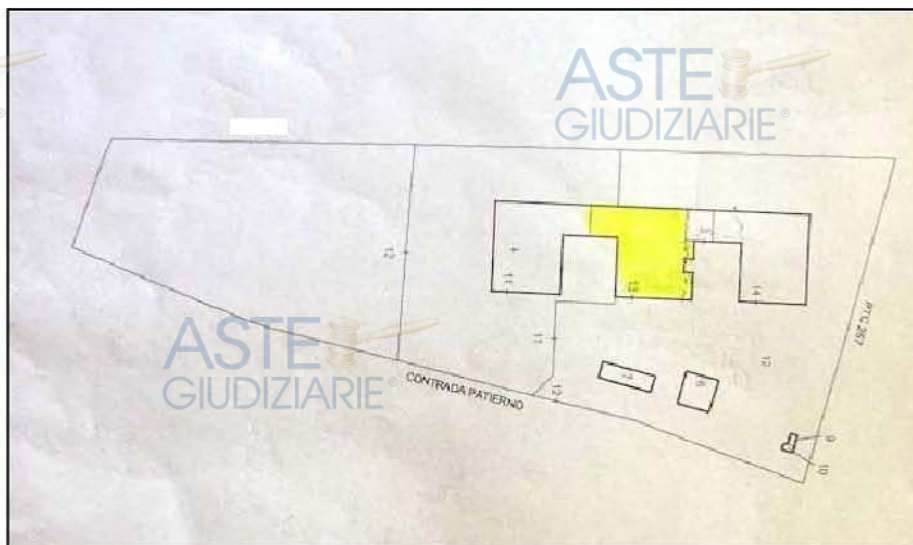
6) DIRITTI REALI:

proprietà 1/1 in

7) PREZZO BASE LOTTO 3: € 428.431,50 - € 10.905,47 = € **417.526,03**

3.2 DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE IN ZONA AGRICOLA A BITONTO (Ba) IN VIA PATIERNO, INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. 18, P.LLA 32 SUB 13.

Il compendio in cui è inserito il capannone oggetto di stima è composto da tre distinti capannoni affiancati, all'interno di un'area comune scoperta in catasto al fg 18, p.la 32 sub 12, bene comune censibile ai subalterni 3,6,7,9,10, 13 e 14.



Tipo mappale del compendio immobiliare: piano terra



Ortofoto del compendio immobiliare con cerchiatura capannone industriale da valutare

L'immobile oggetto di stima è adibito alla lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli.

E' composto da un unico vano di piano terra di mq.750 di superficie lorda, di altezza netta interna di m.7,90 al colmo e m. 6,70 all'imposta della copertura a tetto a due falde, a cui è collegata la cella frigorifera di mq.118 di superficie lorda, con altezza netta interna di m. 4,90, attraverso una porta larga m.1,98 ed alta m.3,00.

E' dotato di 4 portoni di ingresso con ante scorrevoli, due su prospetto principale di dimensioni 4,48 x h. 4,39, e due sul retro prospetto di dimensioni 4,31 x h. 4,62.

Con ingresso dall'esterno, sono stati realizzati n.3 depositi-ripostiglio che dalle indagini effettuate sono risultati abusivi e non sanabili.



Prospetto esterno



interno zona lavorazione



cella frigorifera

Si riporta il rilievo dello stabilimento industriale: in rosso sono stati campiti i ripostigli non autorizzati ma accatastati, in verde è stato evidenziato il deposito che, oltre a non essere autorizzato non è neanche accatastato (Allegato 11).





Blocco ufficio-spogliatoio-bagno



ufficio



spogliatoio



bagn

Di seguito si riportano le foto dei tre ripostigli.



Ripostiglio centrale



ripostiglio 1 laterale



ripostiglio 2 laterale

Strutturalmente è stato realizzato con struttura prefabbricata con intelaiatura a travi e pilastri. All'interno dell'area di lavoro, nessun pilastro ne interrompe la fruizione. Sul perimetro, in alto, sono posizionati infissi a nastro luminosi, in parte apribili.



Elementi



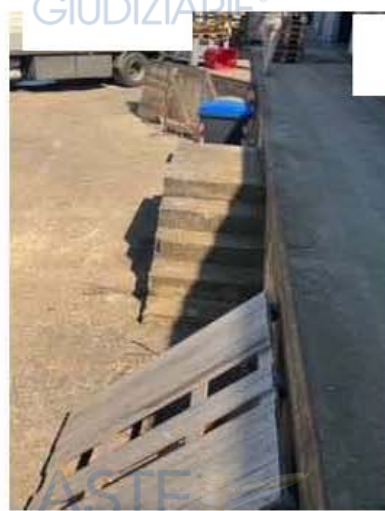
copertura



infissi a nastro

Posteriormente la banchina rialzata da quota strada, ma a livello della quota pavimento del capannone, permette il carico-scarico merci.



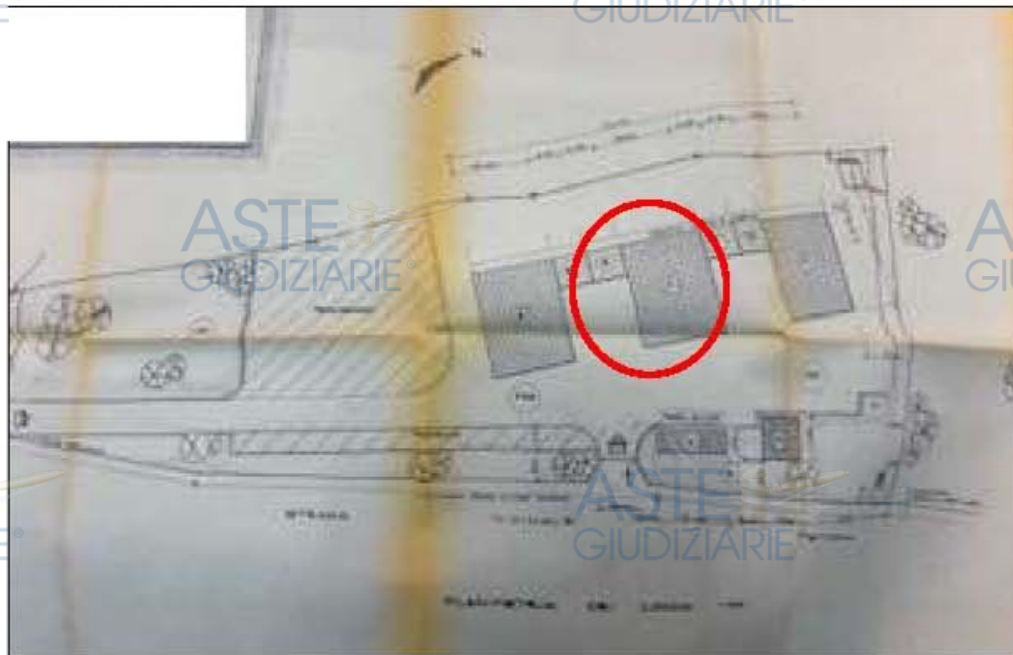
*Area posteriore carico-scarico merci**banchina a retroprospetto*

Internamente l'immobile è rifinito con pavimento industriale in cemento e pareti verticali in cemento precompresso prefabbricato; la cella frigorifera è rivestita con pannelli coibentati. L'ufficio è pavimentato con mattoni di ceramica bianca formato 40x40 e muri intonacati pittati. Anche lo spogliatoio ed i bagni hanno la stessa pavimentazione. Il rivestimento a parete nei bagni è in ceramica fino ad altezza 2,20

*Dettaglio pavimento industriale**pareti in cemento**rifinitura cella frigorifera*

Come precedentemente accennato, i tre ripostigli con ingresso dall'esterno non risultano autorizzati. Poiché non sono sanabili, per la regolarizzazione dello stabilimento oggetto di stima, si procederà alla loro demolizione.





Progetto del compendio depositato all'ufficio tecnico di Bitonto

I costi di demolizione sono stati calcolati come segue, utilizzando il LISTINO PREZZI REGIONALI 2023 della Regione Puglia:

E 02.04

Demolizione totale o parziale di conglomerati cementizi di qualunque tipo, effettuata con mezzi meccanici, martelli demolitori, etc., in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico su automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiera per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

E 02.04b - valutata per la cubatura effettiva delle parti demolite, eseguita a mano o con l'ausilio di piccoli utensili elettromeccanici mc € 262,00:

solaio ripostigli:

$$\text{mq } 72 \times 0,30 = \text{mc } 21,60 \times \text{€ } 262,00 =$$

€ 5.659,20

E 02.05 Demolizione di muratura, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare:

E 02.05a muratura in mattoni €/mc 158,40:

mc $(4 \times 3,30 + 21,80) \times 2,70 \times 0,20 =$ mc 18,90 x €/mc 158,40 = € 2.993,76

E 02.85 Smontaggio di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi €/mq 23,17:

mq $5,85 \times 2,60 + 2(0,9 \times 2,20) =$ mq 19,24 x 23,17 €/mq = € 445,79

E 001.031 Per i costi di trasporto a scarica fino a 10 km di distanza il costo sarà di 1,50 €/mc:

mc $41,27 \times 1,50 =$ € 61,90

E 01.34a Gli oneri di conferimento a scarica saranno di 18,00 € per tonnellata:

$64,8 \text{ t} \times 18,00 \text{ €} =$ €1.166,461

E01.35b Oneri per analisi rifiuti € 470,00

Totale € 9.905,47

Al totale dei lavori a farsi per la demolizione delle opere non autorizzate e non sanabili, si sommerà il costo per la **regolarizzazione catastale** dello stabilimento.

Si procederà alla variazione catastale tramite DOCFA, per un costo totale di circa 1.000,00 euro, compreso di prestazioni professionali e spese vive.

Tanto premesso, il totale delle spese per regolarizzare e rendere conforme urbanisticamente e catastalmente l'immobile è di € 9.905,47 + 1.000,00 = € 10.905,47 oltre gli oneri di legge.

Il compendio in cui è stato edificato lo stabilimento oggetto di stima, si compone di altri due capannoni industriali e due corpi di fabbrica, di cui uno destinato ad uffici. Il compendio è dotato di impianto antincendio collocato nell'area scoperta che è comune a tutte le unità che lo costituiscono.

Così come indicato nell'atto di acquisto del notaio Vittorio Labriola del 14.06.2012 e

richiamato nell'atto di acquisto del notaio Lorenza Triola del 27.06.2016 (allegato 7).

Le spese inerenti le parti comuni come gli impianti, i beni e le aree scoperte del compendio quali illuminazione esterna, cancelli d'ingresso, impianto pesa, recinzione prefabbricata, pompa di sollevamento acqua pozzo ecc, (gli impianti idrico fognario ed elettrico sono dotati di contatori di sottolettura e quindi si pagano a consumo) sono effettuate in proporzione alle rispettive proprietà; nello specifico per il capannone industriale oggetto di stima, al debitore spetta la quota di 2/10. Relativamente al compendio immobiliare sono costituite le seguenti servitù che dovranno essere esercitate nel rispetto di tutte le norme di legge:

1) *"A favore dell'area comune censibile in catasto al fg.18, p.lla 35, sub 12, ed a carico dell'area di pertinenza dell'immobile riportato in catasto al fg. 18, p.lla 32, sub 11 di altra proprietà, è stata costituita **servitù di passaggio pedonale e carrabile** per una striscia di terreno larga 8 m e lunga 60 m, striscia facente parte della stradina interna di passaggio, che permette l'ingresso e la circolazione degli automezzi al fine di raggiungere i capannoni, e avente duplice accesso dalla strada vicinale detta servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile permette la circolazione interna degli automezzi, nonché la sosta finalizzata al carico ed allo scarico delle merci".*

2) *"a carico della suddetta area riportata in catasto al fg.18, p.lla 32, sub 12 ed a favore dell'immobile riportato in catasto al fg.18, p.lla 32 sub 11, di altra proprietà, è stata costituita **servitù di passaggio pedonale e carrabile** per una striscia di terreno larga 8 m e lunga 125 m, striscia facente parte della stradina interna di passaggio, che permette l'ingresso e la circolazione degli automezzi al fine di raggiungere i capannoni, e avente duplice accesso dalla strada vicinale Patierno; detta servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile permette la circolazione interna degli automezzi, nonché la sosta finalizzata al carico ed allo scarico delle merci".*

Il compendio è posizionato a circa 2,3 km dal casello autostradale di Bitonto ed è raggiungibile da comoda strada asfaltata.

3.3 STIMA DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE IN ZONA AGRICOLA A BITONTO (Ba) IN VIA PATIERNO, INDIVIDUATIO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. 18, P.LLA 32 SUB 13.

Come si legge nel RAPPORTO IMMOBILIARE 2022 dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, i volumi di compravendita, dopo il rallentamento nel 2018 e 2019 ed il calo del 2020, nel 2021 il mercato nel settore produttivo cresce in

modo consistente (+ 24,5% rispetto al 2019). Da tali dati si evince che il mercato immobiliare dei capannoni industriali è in crescita.

In Puglia, nel 2021, le quotazioni medie dei capannoni nel settore produttivo sono state di € 389,00 €/mq con una variazione media percentuale di +0,1% rispetto al 2020. Nello specifico, sempre nello stesso rapporto, si legge che nella provincia di Bari la quotazione media dei capannoni industriali nel 2021 è stata di 429,00 €/mq.

La quotazione estrapolata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre del 2024, per capannoni industriali in zona E1 nel comune di Bitonto, riporta il valore minimo di 400,00 €/mq e massimo di 500,00 €/mq.

Tanto premesso, si procede al calcolo della superficie commerciale dell'immobile ed al chiarimento del criterio di stima adottato dalla ctu.

3.3.1 Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo delle superfici commerciali, si è utilizzato il coefficiente di ragguglio di 1,1 per la zona di lavorazione del capannone che consiste in un unico ambiente, senza elementi strutturali centrali (pilastri) con un'altezza utile netta importante (min.6,70 e max 7,90), e 4 comodi portoni di ingresso, due per ciascun prospetto. Anche alla cella frigorifera è stato applicato il coefficiente di ragguglio di 1,1 per le dimensioni e l'impiantistica. Nella parte destinata ad ufficio-spogliatoio-wc, il coefficiente di ragguglio è di 0,7 perchè privi di ventilazione e luce diretta.

Computo della superficie commerciale del capannone industriale sub 13

Descrizione	superficie lorda conforme (mq)	coefficiente differenzaz.	superficie commer. (mq)
Area lavorazione	750	1,1	825,00
Cella frigorifera	118	1,1	129,80
Zona uffici	43	0,7	30,1
Bagno-spogliatoio			
Totale superficie commerciale			984,90

Pertanto la consistenza complessiva dell'immobile è di mq 984,90 di superficie commerciale conforme.

I tre depositi non sono stati oggetto di valutazione perché abusivi e non sanabili.

3.3.2 Criterio di stima

Il criterio di stima adottato che garantisce la maggiore attendibilità del risultato è quello **sintetico- comparativo o diretto** (MSA) che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi, di prezzo noto di epoca simile a quella della stima. Nel caso specifico, si è proceduto alla valutazione del bene con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili simili per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche, con riferimento ai prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Il metodo ha come base l'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

Tale procedimento risulta applicabile nel caso di specie in quanto sono stati acquisiti dati sufficienti per la determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche simili. Sono stati pertanto eseguiti diversi accertamenti nella zona in uno a opportune ricerche di compravendite sufficientemente recenti avvenute per immobili simili per ubicazione, destinazione urbanistica, estensione, attrezzature ed impianti, con l'obiettivo di ricercare i valori medi di zona attraverso diverse tipologie di fonti:

- valori da listini immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre del 2024;
- dati storici acquisiti direttamente da transazioni effettuate su unità immobiliari libere e aventi caratteristiche confrontabili con quelle dell'immobile oggetto di stima.

Detta metodologia consiste sostanzialmente nel formare una scala di valori noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima, e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con essi.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si sono considerati i valori riportati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che, per la zona di pertinenza con destinazione produttiva, indica un Valore di Mercato (€/mq) compreso tra 400 €/mq e 500 €/mq per i capannoni industriali in normale stato di conservazione.

Per l'utilizzo del criterio di stima sintetico per comparazione, si è pertanto tenuto conto di tutti gli elementi che potevano avere influenza sulla stima, rapportato i prezzi medi ordinari



praticati nella zona per beni simili o comunque riconducibili per analogia a quello in esame oggetto di valutazione. In particolare, per le unità immobiliari prese a riferimento, sono state confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna di esse con quella oggetto della stima, cui sono state rapportate, introducendo opportuni coefficienti correttivi di ragguaglio per tener conto delle diverse specificità riferite a:

Ubicazione: che tiene conto delle eventuali differenze di valutazione tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato, situato nello stesso Comune ma in microzona diversa da quella dell'edificio da stimare, nel caso il mercato locale apprezzi una differenza di valore.

Nello specifico, lo stabilimento industriale è ubicato in un'ottima zona perché, anche se sorge in zona agricola, è comodamente raggiungibile da strada asfaltata; inoltre dista soltanto 2,3 km dal casello autostradale di Bitonto. L'inserimento all'interno del compendio recintato ed attrezzato come precedentemente descritto, è un ulteriore elemento a favore del valore del capannone. Viene quindi attribuito il coefficiente di ragguaglio pari ad 1,1.

Tipologia ed uso: tiene conto delle eventuali differenze di pregio tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio da stimare, dovute sia alle qualità architettoniche (edifici d'epoca, caratteristiche distributive, spazi comuni ecc.) che edilizie (età del fabbricato, caratteristiche costruttive, dotazioni impiantistiche, stato manutentivo ecc.). Lo stabilimento industriale in valutazione, ha ottime caratteristiche strutturali perché realizzato in campata unica, cioè privo di elementi centrali come pilastri che ne limiterebbero l'utilizzo. Anche le altezze utili nette interne, fino a 7,90 m nell'area di lavorazione e 4,90 m nella cella frigorifera, costituiscono un valore aggiunto all'immobile, unitamente all'ampiezza ed altezza dei quattro portoni di ingresso. Pertanto il coefficiente di ragguaglio assegnato è di 1,1

Stato di manutenzione e conservazione: tiene conto delle eventuali differenze dello stato conservativo dell'immobile da stimare. Nello specifico le condizioni di conservazione e manutenzione sono sufficienti, quindi il coefficiente di ragguaglio proposto è di 0,7.

I coefficienti di ragguaglio (o ponderazione) utilizzati per la stima sono stati:

1,1 per l'ubicazione;

1,1 per la tipologia ed uso;

0,7 per lo stato di conservazione e manutenzione;

Quindi il coefficiente di ragguaglio diventa:

$$(1,1 + 1,1 + 0,7) / 3 = 0,966$$

Applicando il coefficiente 0,966 al valore medio di 450 €/mq, ricavato dalla media dei valori indicati

nella tabella OMI si ottiene:

$$450 \text{ €/mq} \times 0.966 = 435,00 \text{ €/mq.}$$

Moltiplicando il valore unitario di 435,00 €/mq per la superficie commerciale precedentemente calcolata, si ottiene:

$$\text{mq.}984,90 \times 435,00 \text{ €/mq} = \text{€. } 428.431,50$$

La spesa per la regolarizzazione urbanistica della struttura è di € 10.905,47.

Il valore del capannone industriale costituente il LOTTO 3 è di € 417.526,03
(€ 428.431,50 - € 10.905,47).

Con l'abbattimento forfettario del 15% sull'importo di € 417.526,03 il valore di vendita è di € 354.897,12, cioè € 354.895,00 in cifra tonda.



4.1 CAPANNONE INDUSTRIALE IN ZONA AGRICOLA A BITONTO (Ba) IN VIA PATIERNO, INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. 18, P.LLA 32 SUB 14.

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: Capannone industriale a piano terra con annessa cella frigorifera e zona ufficio-spogliatoio-wc, all'interno del compendio ubicato in zona agricola nel comune di Bitonto (Ba) in contrada Patierno.

2) DATI CATASTALI

Capannone industriale, in catasto fabbricati foglio 18, particella 32, subalterno 14, categoria D/10, Contrada Patierno n. N.C. piano T, rendita euro 6.252,00 (Allegato 3).

L'immobile è intestato a:

proprietà 1/1 (atto del 27/06/2016, pubblico ufficiale Triola Lorenza, rep. n.11168, compravendita).

3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il capannone industriale è collocato all'estremità guardando a destra, di una stecca composta da tre capannoni all'interno di un compendio immobiliare recintato. Insiste su piazzale in catasto individuato al fg 18, p.la 32 sub 12 bene comune censibile. Si sviluppa a piano terra in un unico ambiente di 750 mq circa adibito alla lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli con annessa cella frigorifera di 118 mq; una zona ufficio-spogliatoio-bagno di mq.43 è ricavata al suo interno. L'ingresso al compendio immobiliare avviene dal cancello su via Patierno.

CONFINI: l'immobile confina con altra proprietà in catasto al fg.18, p.la 32. Sub 3, e su tre lati con area urbana esterna in catasto al fg.18, p.la 32, sub 12.

CONSISTENZA: il capannone si sviluppa in un unico ambiente di superficie lorda mq 750 circa adibito alla lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli; l'annessa cella frigorifera si estende per mq 118 lordi; la zona ufficio-spogliatoio-bagno misura 43 mq.

DISPONIBILITA' DEL CAPANNONE INDUSTRIALE: al momento del sopralluogo è risultato occupato da terzi perché oggetto di contratto di locazione del 11.01.2017 registrato

all'agenzia delle entrate il 10.02.2017, della durata di sei anni a decorrere dal 11.01.2017, con cessazione ipso lege (Allegato 5).

4) CONFORMITA' DEL BENE:

a) Urbanistica ed edilizia:

Il compendio in cui è inserito il capannone industriale è stato realizzato in virtù di:

- concessione di esecuzione di lavori edili rilasciata dal Comune di Bitonto il 31.10.1991 con il n.730, pratica n.189/87;
- autorizzazione di abitabilità e di agibilità, rilasciata il 28.05.1992, pratica 189/87;
- denuncia di inizio attività del 28 giugno 2006, n.239 per impianti di depurazione degli scarichi industriali con certificato di collaudo finale del 31.07.2007
- denuncia di inizio attività del 12.12.2007, prot. n.545 per frazionamento catastale del suolo e separazione di uno degli stabilimenti con la propria area di pertinenza e l'installazione di recinzione metallica, con certificato di collaudo finale dei lavori del 06.03.2008 (Allegato 10).

Dall'analisi della documentazione depositata all'ufficio tecnico del comune di Bitonto e dello stato dei luoghi rilevato dalla ctu, lo stabilimento è **conforme urbanisticamente**.

b) Catastale:

Lo stabilimento è **conforme alla planimetria catastale**.

5) ESTREMI DI PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto al debitore con atto di compravendita registrato a Bari il 29.06.2016 al n. 20077, registro particolare 21052, registro generale 28857, pubblico ufficiale Triola Lorenza, rep 11168/5095 del 27/06/2016 (Allegato 7).

6) DIRITTI REALI:

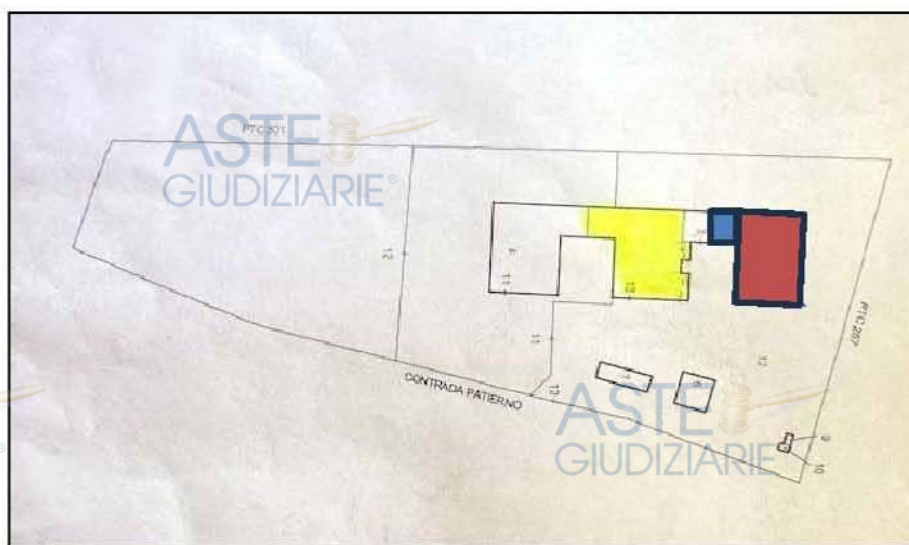
proprietà 1/1 i

7) PREZZO BASE LOTTO 4: € 428.431,50

4.2 DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE IN ZONA AGRICOLA A BITONTO (Ba) IN VIA PATIERNO, INDIVIDUATIO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. 18, P.LLA 32 SUB 14.

Il compendio in cui è inserito il capannone oggetto di stima è composto da tre distinti capannoni affiancati, all'interno di un'area comune scoperta in catasto al fg 18, p.la 32 sub

12, bene comune censibile ai subalterni 3,6,7,9,10, 13 e 14.



Tipo mappale del compendio immobiliare a piano terra con individuazione sub 14 in rosso e blu



Ortofoto del compendio immobiliare con cerchiatura capannone industriale da valutare

L'immobile oggetto di stima è adibito alla lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli. E' composto da un unico vano di piano terra di mq.750 di superficie lorda, di altezza netta m.7,90 al colmo e m. 6,70 all'imposta della copertura a tetto a due falde, a cui è collegata la cella frigorifera di mq.118 di superficie lorda, con altezza netta m. 4,90 attraverso una porta larga m.1,98 ed alta m.3,00. E' dotato di 4 portoni di ingresso con ante

scorrevoli, due su prospetto principale di dimensioni 4,48 x h. 4,39, e due sul retro prospetto di dimensioni 4,31 x h. 4,62. Con ingresso dall'esterno, sono stati realizzati n.3 depositi-ripostiglio che dalle indagini effettuate sono risultati abusivi e non sanabili



Prospetto esterno



interno zona lavorazione



cella frigorifera



*portone di ingresso
al capannone*



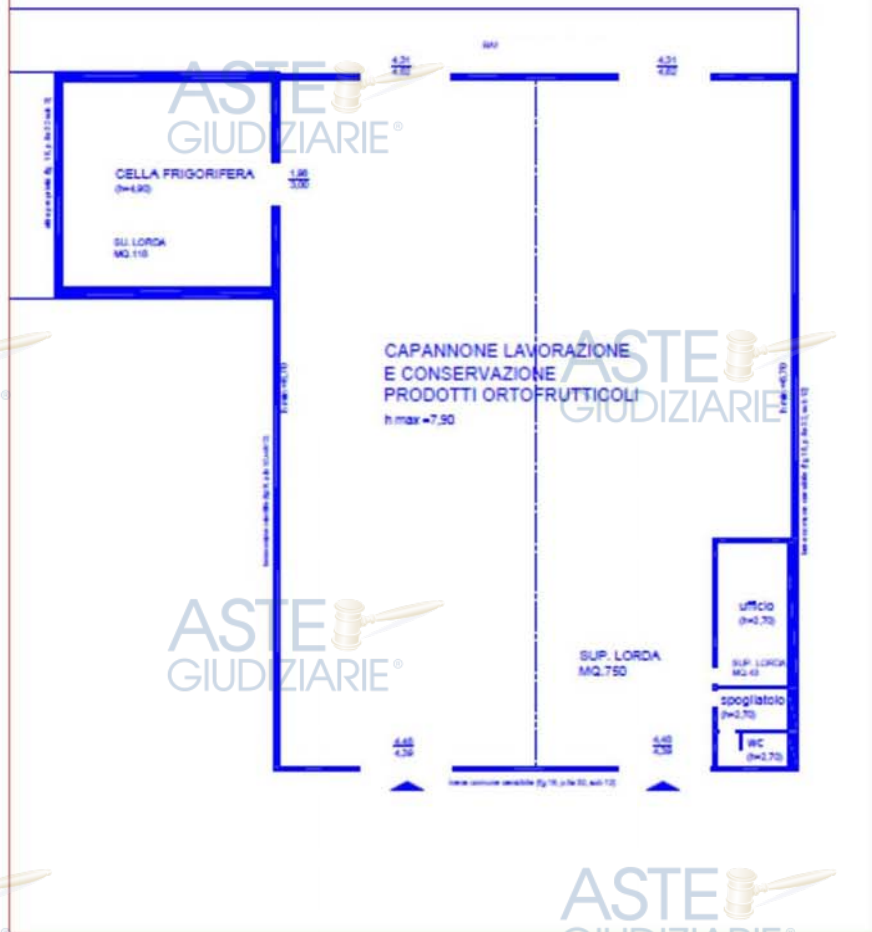
interno zona lavorazione



ingresso cella frigorifera

Si riporta il rilievo dello stabilimento industriale: in rosso sono stati campiti i ripostigli non autorizzati ma accatastati, in verde è stato evidenziato il deposito che, oltre a non essere autorizzato non è neanche accatastato (Allegato 11).

CAPANNONE INDUSTRIALE ACCATASTATO AL fg.18, p.lla 32, sub 14



Rilievo del capannone industriale angolare

All' interno del capannone, sempre a piano terra ma con un'altezza netta di m. 2,70, sono ricavati l'ufficio, lo spogliatoio ed il bagno.

blocco ufficio
spogliatoio e wc

ufficio



spogliatoio



bagno

Strutturalmente è stato realizzato con struttura prefabbricata con intelaiatura a travi e pilastri.

All'interno dell'area di lavoro, nessun pilastro ne interrompe la continuità e fruizione.

Sul perimetro, in alto, sono posizionati infissi a nastro luminosi, in parte apribili.



Elementi



copertura



infissi a nastro

Posteriormente la banchina rialzata da quota strada, ma a livello della quota pavimento del capannone, permette il carico-scarico merci.



Area posteriore carico-scarico merci



banchina a retroprospetto



*Dettaglio pavimento
in cemento*

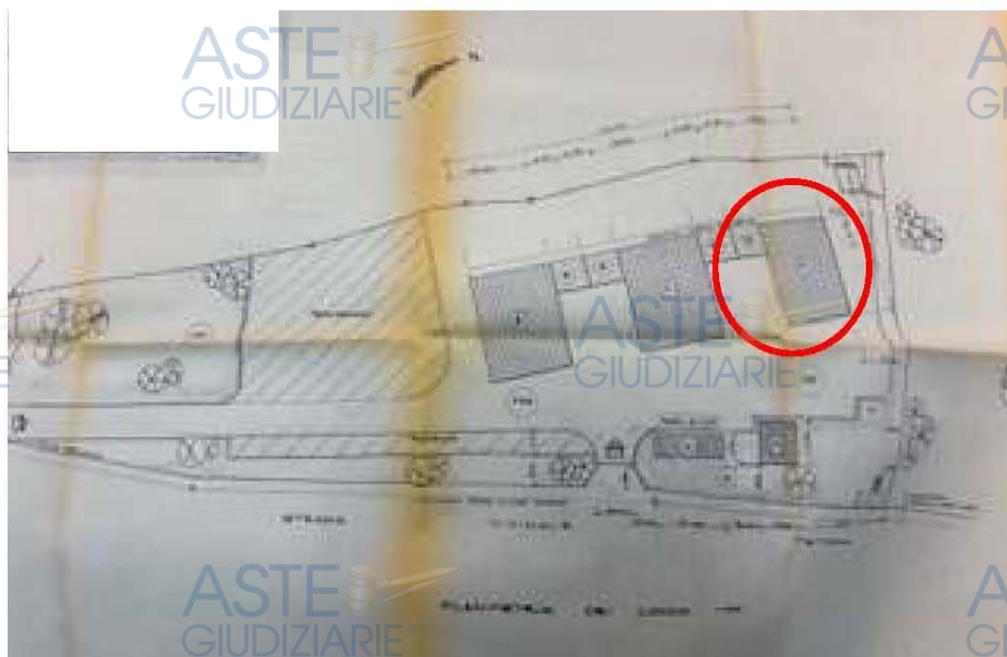


*dettaglio interno zona
lavorazione*



rifinitura cella frigorifera

Di seguito si riporta la planimetria di progetto dell'intero compendio in cui è inserito lo stabilimento industriale in descrizione



Progetto del compendio depositato all'ufficio tecnico di Bitonto

Il compendio in cui è stato edificato lo stabilimento oggetto di stima, si compone di altri due capannoni industriali e due corpi di fabbrica, di cui uno destinato ad uffici. Il compendio è dotato di impianto antincendio collocato nell'area scoperta che è comune a tutte le unità che lo costituiscono.

Così come indicato nell'atto di acquisto del notaio Vittorio Labriola del 14.06.2012 e richiamato nell'atto di acquisto del notaio Lorenza Triola del 27.06.2016 (allegato 7).

Le spese inerenti le parti comuni come gli impianti, i beni e le aree scoperte del compendio quali illuminazione esterna, cancelli d'ingresso, impianto pesa, recinzione prefabbricata, pompa di sollevamento acqua pozzo ecc, (gli impianti idrico fognario ed elettrico sono dotati di contatori di sottolettura e quindi si pagano a consumo) sono effettuate in proporzione alle rispettive proprietà; nello specifico per il capannone industriale oggetto di stima, al debitore spetta la quota di 2/10. Relativamente al compendio immobiliare sono costituite le seguenti servitù che dovranno essere esercitate nel rispetto di tutte le norme di legge:

1) *"A favore dell'area comune censibile in catasto al fg.18, p.lla 35, sub 12, ed a carico dell'area di pertinenza dell'immobile riportato in catasto al fg. 18, p.lla 32, sub 11 di altra proprietà, è stata costituita **servitù di passaggio pedonale e carrabile** per una striscia di terreno larga 8 m e lunga 60 m, striscia facente parte della stradina interna di passaggio, che permette l'ingresso e la circolazione degli automezzi al fine di raggiungere i capannoni, e avente duplice accesso dalla strada vicinale Patierno; detta servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile permette la circolazione interna degli automezzi, nonché la sosta finalizzata al carico ed allo scarico delle merci".*

2) *"a carico della suddetta area riportata in catasto al fg.18, p.lla 32, sub 12 ed a favore dell'immobile riportato in catasto al fg.18, p.lla 32 sub 11, di altra proprietà, è stata costituita **servitù di passaggio pedonale e carrabile** per una striscia di terreno larga 8 m e lunga 125 m, striscia facente parte della stradina interna di passaggio, che permette l'ingresso e la circolazione degli automezzi al fine di raggiungere i capannoni, e avente duplice accesso dalla strada vicinale Patierno; detta servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile permette la circolazione interna degli automezzi, nonché la sosta finalizzata al carico ed allo scarico delle merci".*

Il compendio è posizionato a circa 2,3 km dal casello autostradale di Bitonto ed è raggiungibile da comoda strada asfaltata.

4.3 STIMA DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE IN ZONA AGRICOLA A BITONTO (Ba) IN VIA PATIERNO, INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. 18, P.LLA 32 SUB 14.

Come si legge nel RAPPORTO IMMOBILIARE 2022 dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, i volumi di compravendita, dopo il rallentamento nel 2018 e 2019 ed il calo del 2020, nel 2021 il mercato nel settore produttivo cresce in modo

consistente (+ 24,5% rispetto al 2019). Da tali dati si evince che il mercato immobiliare dei capannoni industriali è in crescita.

In Puglia, nel 2021, le quotazioni medie dei capannoni nel settore produttivo sono state di € 389,00 €/mq con una variazione media percentuale di +0,1% rispetto al 2020. Nello specifico, sempre nello stesso rapporto, si legge che nella provincia di Bari la quotazione media dei capannoni industriali nel 2021 è stata di 429,00 €/mq.

La quotazione immobiliare estrapolata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre del 2024, per capannoni industriali in zona E1, riporta il valore minimo di 400,00 €/mq e massimo di 500,00 €/mq.

Tanto premesso, si procede al calcolo della superficie commerciale dell'immobile ed al criterio di stima adottato dalla ctu.

4.4.1 Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale, si è utilizzato il coefficiente di ragguaglio di 1,1 per la zona di lavorazione del capannone che consiste in un unico ambiente, senza elementi strutturali centrali (pilastri) con un'altezza utile netta importante (min.6,70 e max 7,90), e 4 comodi portoni di ingresso, due per ciascun prospetto. Anche alla cella frigorifera è stato applicato il coefficiente di ragguaglio di 1,1 per le dimensioni e l'impiantistica. Nella parte destinata ad ufficio-spogliatoio-wc, il coefficiente di ragguaglio è di 0,7 perchè privi di ventilazione e luce diretta.

Computo della superficie commerciale del capannone industriale sub 13

Descrizione	superficie lorda conforme (mq)	coefficiente differenzaz.	superficie commer. (mq)
Area lavorazione	750	1,1	825,00
Cella frigorifera	118	1,1	129,80
Zona uffici	43	0,7	30,1
Bagno-spogliatoio			
Totale superficie commerciale			984,90

Pertanto la consistenza complessiva dell'immobile è di **mq 984,90 di superficie commerciale conforme.**

4.4.2 Criterio di stima

Il criterio di stima adottato che garantisce la maggiore attendibilità del risultato è quello **sintetico-comparativo o diretto** (MSA) che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi, di prezzo noto di epoca simile a quella della stima. Nel caso specifico, si è proceduto alla valutazione del bene con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili simili per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche, con riferimento ai prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Il metodo ha come base l'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

Tale procedimento risulta applicabile nel caso di specie in quanto sono stati acquisiti dati sufficienti per la determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche simili. Sono stati pertanto eseguiti diversi accertamenti nella zona in uno a opportune ricerche di compravendite sufficientemente recenti avvenute per immobili simili per ubicazione, destinazione urbanistica, estensione, attrezzature ed impianti, con l'obiettivo di ricercare i valori medi di zona attraverso diverse tipologie di fonti:

valori da listini immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre del 2024;

- dati storici acquisiti direttamente da transazioni effettuate su unità immobiliari libere e aventi caratteristiche confrontabili con quelle dell'immobile oggetto di stima.

Detta metodologia consiste sostanzialmente nel formare una scala di valori noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima, e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con essi.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si sono considerati i valori riportati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per il secondo semestre 2024 che, per la zona di pertinenza con destinazione produttiva, indica un Valore di Mercato (€/mq) compreso tra 400 €/mq e 500 €/mq per i capannoni industriali in normale stato di conservazione.

Per l'utilizzo del criterio di stima sintetico per comparazione, si è pertanto tenuto conto di tutti gli elementi che potevano avere influenza sulla stima, rapportato ai prezzi medi ordinari praticati nella zona per beni simili o comunque riconducibili per analogia a quello in esame oggetto di

valutazione. In particolare, per le unità immobiliari prese a riferimento, sono state confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna di esse con quella oggetto della stima a cui sono state rapportate, introducendo opportuni coefficienti correttivi di ragguaglio per tener conto delle diverse specificità riferite a:

- **Ubicazione:** che tiene conto delle eventuali differenze di valutazione tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato, situato nello stesso Comune ma in microzona diversa da quella dell'edificio da stimare, oppure della posizione dell'edificio e della comodità per raggiungerlo.

Nello specifico, lo stabilimento industriale è ubicato in un'ottima zona perché, anche se sorge in zona agricola, è comodamente raggiungibile da strada asfaltata; inoltre dista soltanto 2,3 km dal casello autostradale di Bitonto. L'inserimento all'interno del compendio recintato ed attrezzato come precedentemente descritto, è un ulteriore elemento a favore del valore del capannone. Viene quindi attribuito il coefficiente di ragguaglio pari ad 1,1.

- **Tipologia ed uso:** tiene conto delle eventuali differenze di pregio tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio da stimare, dovute sia alle qualità architettoniche (edifici d'epoca, caratteristiche distributive, spazi comuni ecc.) che edilizie (età del fabbricato, caratteristiche costruttive, dotazioni impiantistiche, stato manutentivo ecc.). Lo stabilimento industriale in valutazione, ha ottime caratteristiche strutturali perché realizzato in campata unica, cioè privo di elementi centrali come pilastri che ne limiterebbero l'utilizzo. Anche le altezze utili nette interne, fino a 7,90 m nell'area di lavorazione e 4,90 m nella cella frigorifera, costituiscono un valore aggiunto all'immobile, unitamente all'ampiezza ed altezza dei quattro portoni di ingresso. Pertanto il coefficiente di ragguaglio assegnato è di 1,1.
- **Stato di manutenzione e conservazione:** tiene conto delle eventuali differenze dello stato conservativo dell'immobile da stimare. Nello specifico le condizioni di conservazione e manutenzione sono sufficienti, quindi il coefficiente di ragguaglio proposto è di 0,7.

In sintesi i coefficienti di ragguaglio (o ponderazione) utilizzati sono:

1,1 per l'ubicazione;

1,1 per la tipologia ed uso;

0,7 per lo stato di conservazione e manutenzione

La cui media diventa:

$$(1,1 + 1,1 + 0,7) / 3 = 0,966$$

Applicando il coefficiente 0,966 al valore medio di 450 €/mq, ricavato dalla tabella OMI si ottiene:



$$450 \text{ €/mq} \times 0.966 = 435,00 \text{ €/mq}$$



Moltiplicando il valore unitario di 435,00 €/mq per la superficie commerciale precedentemente calcolata, si ottiene:



$$\text{mq.} 984,90 \times 435,00 \text{ €/mq} = \text{€. } 428.431,50$$



Il valore del capannone industriale costituente il LOTTO 4 è di € 428.431,50.

Con l'abbattimento forfettario del 15% il valore di vendita è di 364.166,77, cioè € 364.165,00 in cifra tonda.





CONCLUSIONI

A conclusione della perizia di stima, la ctu, dopo aver diviso in quattro distinti lotti gli immobili in piena proprietà del debitore, li ha valutati come segue:



LOTTO 3

Capannone industriale in zona agricola a Bitonto (ba) in via Patierno, individuato al catasto fabbricati al fg. 18, p.lla 32 sub 13.

Valore del LOTTO 3: € 417.526,03 (€ 428.431,50 - € 10.905,47 costi per regolarizzazione urbanistica e catastale).

Con l'abbattimento forfettario del 15% sull'importo di € 417.526,03 il valore di vendita è di € 354.897,12, cioè € **354.895,00** in cifra tonda.

LOTTO 4

Capannone industriale in zona agricola a Bitonto (ba) in via Patierno, individuato al catasto fabbricati al fg. 18, p.lla 32 sub 14.

Valore del LOTTO 4: € 428.431,50.

Con l'abbattimento forfettario del 15% il valore di vendita è di € **364.165,00** in cifra tonda.



Per quanto riguarda gli immobili sottoposti a vincolo
dominio fino al 31/12/2047, essi non sono vendibili perché
sino al pagamento dell'ultima rata del prezzo.

che ne detiene il riservato
rimane il solo proprietario

A conclusione della relazione di stima, la ctu, nel ringraziare l' Ill.mo Giudice per la fiducia
accordatale, resta a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento.

L'elaborato peritale si compone di 54 pagine, esclusi gli allegati.

Acquaviva delle fonti, 18 giugno 2025

la ctu

arch. Esmeralda Colucci

