

Tribunale di Bari - Concordato Preventivo n. 83-2/2022 P.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI
IV SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCORDATO PREVENTIVO
n. 83-2/2022 P.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura Fazio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Commissari Giudiziali: Dott.ssa Antonella Bernardi – Avv. Agostino Dimitri

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO STIMATORE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 – 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 – 70124 BARI
Tel. 335/5770892 – 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1. Premessa	pag. 4
2. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
3. Oggetto dell'incarico	pag. 5
4. Stima dei beni immobili	pag. 5
4.1 Descrizione	pag. 5
4.2 Caratteristiche costruttive prevalenti	pag. 6
4.3 Stato di manutenzione	pag. 10
4.4 Confini	pag. 10
4.5 Dati catastali	pag. 10
4.6 Regolarità urbanistica, edilizia e catastale	pag. 11
4.7 Convenzioni tra Comune e assegnatari dei lotti ricadenti nel P.I.P.	pag. 12
4.8 Oneri, pesi e servitù	pag. 15
4.9 Titolarità e provenienza	pag. 16
4.10 Formalità pregiudizievoli	pag. 17
4.11 Oneri e vincoli condominiali	pag. 17
4.12 Attestato di Prestazione Energetica	pag. 18
4.13 Stima del valore di mercato del bene	pag. 18
5. Stima dei beni mobili	pag. 26
6. Conclusioni	pag. 27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipao.lo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

**ALLEGATI**

1. Comunicazione PEC del 30/08/2023
2. Verbale di sopralluogo del 07/09/2023
3. Inquadramento territoriale
4. Documentazione fotografica
5. Atto di provenienza
6. Visure catastali
7. Planimetrie catastali
8. Titoli edilizi
9. Elaborati grafici annessi al P.A.U. n. 05/2018
10. Schema generale di Convenzione
11. Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive in zona P.I.P.
12. Nota di trascrizione R.G. 42291 – R.P. 29066 del 05/11/2001
13. Ispezioni ipotecarie e note di iscrizione e trascrizione formalità
14. Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare
15. Determinazioni autorizzazione trasferimento diritto di proprietà in zona P.I.P.
16. Deliberazione C.C. n. 31 del 21/06/2023
17. Quadro cespiti annessi all'opificio
18. Quadro cespiti mobili



Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 – 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 – 70124 BARI
Tel. 335/5770892 – 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it



ASTE
GIUDIZIARIE

1. PREMESSA

Con istanza del 29/08/2023, i Commissari Giudiziali dott.ssa Antonella Bernardi e avv. Agostino Dimitri, al fine di fornire al ceto creditorio una più esaustiva informativa in ordine all'effettivo valore dell'attivo concordatario, chiedevano all'ill.mo G.D. Dott.ssa Laura Fazio la nomina di un perito stimatore che effettuasse una perizia di stima di tutte le immobilizzazioni (opificio, beni mobili strumentali, costi di impianto e di ampliamento) di proprietà della società _____, ammessa alla procedura di concordato preventivo n. 83-2/2022 P.U. con provvedimento del 5-12/06/2023.

ASTE
GIUDIZIARIE

Con decreto del 29/08/2023, l'ill.mo G.D. Dott.ssa Laura Fazio nominava Esperto Stimatore il sottoscritto Ing. Luigi Paolo Ladisa iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 5947 e all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Bari al n. 2674. Lo scrivente accettava l'incarico in data 30/08/2023, assumendo l'impegno di espletarlo in via d'urgenza e di portarlo a termine entro il 30/09/2023.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con comunicazione a mezzo pec del 30/08/2023 il sottoscritto comunicava alla società _____ che, in data 07/09/2023 alle ore 10,00, avrebbe effettuato il sopralluogo presso il compendio da stimare sito in Gravina di Puglia (BA) alla via E. Fermi n. 15, al fine di effettuare gli accertamenti ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

In tale data il sottoscritto eseguiva regolarmente il sopralluogo alla presenza del Commissario Giudiziale avv. Agostino Dimitri, della sig.ra _____ (amministratore unico della _____ del difensore costituito per parte ricorrente avv. Gaetano Guaccero, e provvedeva ad ivi effettuare rilevazioni metriche e fotografiche.

A seguito, poi, di regolare richiesta di accesso agli atti, il sottoscritto si recava presso gli uffici del Comune di Gravina di Puglia (BA) in data 13/09/2023, 18/09/2023 ed in data 25/09/2023, al fine di prendere visione delle pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

di stima nonché al fine di acquisire ogni informazione ritenuta utile.

Il sottoscritto, inoltre, ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate planimetrie catastali, visure catastali nonché ispezioni ipo-catastali.

Tutta la documentazione riferita alla procedura e depositata in atti è stata poi messa a disposizione dello scrivente dai Commissari Giudiziali.

3. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico ricevuto consiste nella stima del valore dei beni mobili ed immobili che rientrano nell'attivo concordatario.

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI

4.1 DESCRIZIONE

L'unico bene immobile ricadente nell'attivo concordatario è costituito da:

Opificio sito in Gravina in Puglia (BA) alla via E. Fermi n. 15, disposto su tre livelli (interrato, terra e primo), avente sagoma rettangolare della superficie, fuori terra, di 620 mq circa, insistente su un'area pertinenziale scoperta della superficie di circa 1.500 mq, comprensiva della superficie occupata dal manufatto.

Il piano interrato, di categoria catastale D1 (opifici) è destinato in parte a depositi e in parte a parcheggi con area di manovra, ed ha una superficie interna netta di 645 mq circa ed altezza interna, sotto trave, pari a 4,55 mt circa.

Il piano terra, di categoria catastale in parte D1 (opifici) ed in parte C1 commerciale (negozi e botteghe), ha una superficie netta interna di 590 mq circa ed altezza interna, sotto trave, pari a 3,50 mt circa.

Il piano primo, di categoria catastale in parte D1 (opifici) in parte C1 commerciale (negozi e botteghe), ha una superficie netta interna di 590 mq circa ed altezza interna, sotto trave, pari a 3,50 mt circa.

L'accesso al manufatto avviene tramite un cancello pedonale, posto su via Enrico Fermi, dopo aver attraversato un camminamento pedonale pavimentato scoperto. Alla destra del cancello pedonale è posto un cancello carrabile dal quale, attraverso una rampa, si accede

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

al piano interrato dell'edificio, mentre, un altro accesso carrabile è posto alla sinistra del cancello pedonale e consente di accedere all'area pertinenziale scoperta a piano terra.

Nella parte antistante dell'opificio, ossia quella rivolta su via E. Fermi, sono presenti aree a verde, mentre la pavimentazione della restante area scoperta esterna è di tipo industriale.

Il lotto è recintato con muri in c.a. e, sul prospetto principale, con muretti in c.a. e soprastante recinzione metallica.

Nella sua conformazione attuale, il manufatto ben si presta a poter essere utilizzato in maniera indipendente e differenziato sulle varie superfici, nonché ad un eventuale frazionamento in più parti.

Il manufatto ricade in zona P.I.P. (Insediamenti Produttivi) del comune di Gravina in Puglia, ove sono dislocati numerosi capannoni a destinazione artigianale, e che risulta ben urbanizzata e distante dal centro abitato circa 2 km.

In particolare, risulta edificato sui lotti identificati con i nn. 34 e 35 del comparto "D" della zona P.I.P..

4.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni dell'edificio sono in calcestruzzo armato a plinti isolati con travi di collegamento.

La struttura portante dell'edificio è tipica di quelle usualmente impiegate per la realizzazione di capannoni di tipo industriale/artigianale, ed è costituita da un'intelaiatura di pilastri e travi prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso (in sigla c.a.p.) con solai costituiti da tegoloni prefabbricati e getto della caldana superiore in calcestruzzo armato.

Le tamponature esterne sono costituite da pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato con finitura esterna effetto graniglia.

La parte antistante dell'edificio è costituita da una palazzina con caratteristiche di finitura più similari ad un edificio di tipo civile.

Il collegamento verticale tra i vari piani dell'opificio avviene attraverso un montacarichi

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

lato sinistro della rampa carrabile di accesso al piano interrato.

Il piano interrato ha una superficie interna netta di 645 mq circa ed altezza interna sotto trave pari a 4,55 mt circa.

E' composto da vari ambienti a uso deposito, un bagno, vani tecnici, uno spazio di manovra/scarico posto in continuità con la rampa carrabile, area destinata a parcheggio, oltre il vano scala e il vano montacarichi.

In occasione del sopralluogo si è rilevato come in alcuni locali sono stati ricavati alcuni vani mediante partizioni in legno in parte rivestite con materiali isolanti; detti vani, in base a quanto riferito dalla sig.ra risulterebbero essere stati destinati alla funghicoltura.

Gli ambienti del piano interrato hanno le pareti ed i soffitti intonacati e pitturati in colore chiaro, con pilastri e travi a vista, pavimento di tipo industriale con finitura liscia e infissi esterni a nastro presenti solo sul prospetto Nord.

In corrispondenza dello sbarco della rampa carrabile è presente un portone sezionale.

Le porte interne sono di tipo multiuso o antincendio.

Alcuni ambienti sono controsoffittati con pannelli in gesso dimensioni 60 x 60 cm.

Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica/gres porcellanato.

La scala di collegamento con il piano terra è rivestita in pietra.

Il piano terra ha una superficie netta interna di 590 mq circa ed altezza interna sotto trave pari a 3,50 mt circa.

E' dotato di due accessi su via E. Fermi. Da uno, attraverso una porta scorrevole in vetro automatica, si accede ad un androne ove è ubicata la scala di collegamento con il piano primo ed il vano ascensore, con pareti vetrate, di esclusivo collegamento con il primo piano e che, come detto, risulta sprovvisto di cabina. Dall'altro, posto a sinistra, si accede, attraverso una porta a battente in vetro, ad un corridoio ove sono dislocati un ufficio, un piccolo bagno e un deposito sotto scala; successivamente si accede a un'area artigianale con un blocco bagni e la scala interna di collegamento con il piano interrato (il cui

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

con pannelli in gesso 60x60 cm o in cartongesso.

Alcuni ambienti presentano il rivestimento delle pareti con tessuti e/o carta da parati.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre a nastro poste sui prospetti Nord, Sud e Ovest, mentre sul prospetto Est, ossia quello rivolto su via E. Fermi, vi sono finestre poste nell'androne del vano scala.

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato ed alcuni ambienti sono pavimentati con laminati in legno e moquette.

I rivestimenti dei bagni sono in ceramica/gres porcellanato di colore scuro per quanto riguarda un blocco bagni, in ceramica/gres porcellanato di colore chiaro per quanto riguarda l'altro blocco bagni.

Alcuni bagni sono sprovvisti di sanitari.

Le porte interne sono in legno.

Negli ambienti open space sono presenti alcune pareti divisorie vetrate.

Le pareti dell'androne ove è presente la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo sono in parte rivestite in pietra.

4.3 STATO DI MANUTENZIONE

Le condizioni complessive di manutenzione e di conservazione sono molto buone e gli impianti risultano funzionanti ed efficienti.

4.4 CONFINI

A Est con via Enrico Fermi, con altre unità immobiliari sui restanti fronti.

4.5 DATI CATASTALI

Il bene risulta attualmente così censito al catasto fabbricati del Comune di Gravina in Puglia (BA): foglio 106 - particella 1483 - subalterni 6 - 7 - 8.

Il sub 6 è riferito al piano interrato e alle porzioni di piano terra e primo con categoria catastale D1 (opifici).

Il sub 7 è riferito alla porzione di piano terra con categoria catastale commerciale C1 (negozi e botteghe).

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

Il sub 8 è riferito alla porzione di piano primo con categoria catastale commerciale C1 (negozi e botteghe).

Gli attuali identificativi catastali rivengono da variazioni succedutesi nel tempo rispetto a quelli originari soppressi.

4.6 REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile ricade in zona produttiva "D1" del vigente PRG del Comune di Gravina in Puglia.

A seguito di accertamenti presso la ripartizione Edilizia e Urbanistica del Comune di Gravina in Puglia (BA) si è rilevato che le pratiche edilizie riferibili a tale immobile risultano le seguenti:

- Concessione Edilizia n. 12/03 del 13/02/2003 e successiva variante in corso d'opera, D.I.A. prot. 13545 del 04/05/2004, in forza dei quali è stato edificato l'immobile;
- Pratica di Condono Edilizio ex Legge n. 326 del 24/11/2003, prot. 35538 del 10/12/2004, per cambio di destinazione d'uso di porzione di superficie al piano terra;
- C.I.L. del 12/09/2011 prat. n. 28695 per interventi di manutenzione straordinaria;
- S.C.I.A. del 23/01/2012 prot. n. 2195, per la realizzazione di alcuni interventi quali adeguamento impianto elettrico secondo la normativa 106/09, realizzazione di bagni, realizzazione di alcune opere di finitura, montaggio scalinata interna e ascensore;
- P.A.U. (Provvedimento Autorizzativo Unico) n. 5/2018 del 18/07/2018, relativo al cambio di destinazione d'uso parziale da opificio artigianale a commerciale e nuova distribuzione degli spazi interni, riguardante il piano piano terra ed il piano primo, nonché la destinazione a parcheggio di una porzione del piano interrato.

L'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non risulta regolare dal punto di vista edilizio e catastale in quanto sussistono

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

delle difformità della distribuzione interna di alcuni divisori rispetto a quanto riportato nelle planimetrie annesse alle suddette pratiche edilizie (in particolare rispetto al più recente titolo edilizio rilasciato nel 2018), nonché rispetto alle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Tali difformità risultano regolarizzabili con accertamento di conformità ex art. 36- 37 d.p.r. 380/2001, mediante il pagamento di una oblazione non inferiore a € 516,00 e l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante pratica DOCFA.

Per l'espletamento di tali pratiche, si ritiene congruo considerare una spesa complessiva di € 5.000,00 (versamento diritti, oblazioni, onorario del tecnico incaricato).

L'immobile non ricade in zona Z.E.S. Adriatica.

4.7 CONVENZIONI TRA COMUNE E ASSEGNATARI DEI LOTTI RICADENTI NEL P.I.P.

I rapporti tra il Comune e gli assegnatari per la cessione delle aree in diritto di proprietà o di superficie dei lotti ricadenti in zona P.I.P. sono regolati dallo "Schema Generale della Convenzione" approvato con deliberazione della Giunta Comunale 20 settembre 2001, n. 347, emendato con deliberazione commissariale 20 maggio 2004, e successive modificazioni introdotte dal Commissario Straordinario con Deliberazione n. 51 del 21/12/2011 (allegato alla presente perizia per costituirne parte integrante ed a cui si rimanda per l'integrale lettura e cognizione di quanto in esso riportato).

Tale Convenzione prevede, in particolare, che:

- per le aree non ancora edificate, edificate o parzialmente edificate, qualora per qualsiasi evenienza l'impresa assegnataria non possa avviare o proseguire l'iniziativa e intenda trasferire il diritto di proprietà o di superficie, unitamente alla proprietà di quanto già costruito, ad altra impresa che intenda avviare, proseguire e completare la stessa iniziativa, oppure realizzare altro possibile insediamento produttivo, dovrà comunicare ciò al Comune a mezzo raccomandata A.R. o PEC, unitamente al prezzo per il trasferimento che non potrà eccedere, per le aree, quello stabilito dal Comune

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it



all'atto della cessione o concessione, rivalutato secondo gli indici ISTAT, e per i fabbricati, invece, quello risultante da apposita perizia giurata;

- i conferimenti ed i trasferimenti sono autorizzati dal dirigente responsabile del servizio competente, comunque previa verifica, in capo al subentrante, della sussistenza dei requisiti di cui all'art. 3, comma 1, del Regolamento, e previa valutazione del piano d'impresa (ad esempio, programma d'investimento, numero degli occupati), nel termine previsto dal regolamento dei procedimenti amministrativi.



Il Regolamento a cui si fa riferimento è il "Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive in zona P.I.P. allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 21-22/5/1998 integrato con la Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 19/06/1998" (allegato alla presente perizia per costituirne parte integrante ed a cui si rimanda per l'integrale lettura e cognizione di quanto in esso riportato) il quale prevede, in particolare che:

- (art. 3) "*i soggetti beneficiari della assegnazione delle aree possono essere:*

- a) *imprese artigiane e piccole imprese;*
- b) *consorzi di produzione di imprese artigiane e di piccole imprese;*
- c) *cooperative di imprese artigiane;*
- d) *consorzi di cooperative artigiane;*
- e) *piccole imprese e cooperative agricole di trasformazione;*
- f) *cooperative di produzione e lavoro;*
- g) *enti pubblici e aziende a partecipazione statale.*

Non possono entrare tra i soggetti beneficiari chi svolge solo attività commerciale".

- (art. 5): "*..... i criteri di valutazione della domanda devono fare riferimento:*

- a) *ai requisiti soggettivi delle imprese candidate;*
- b) *alla valutazione tecnica, economica e finanziaria del programma di investimenti;*
- c) *ai programmi di ampliamento di aziende già insediate nel PIP;*



Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 – 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 – 70124 BARI
Tel. 335/5770892 – 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it



- d) *ad aziende aderenti al Patto Territoriale Sistema Murgiano;*
- e) *joint ventures tra ditte locali ed imprese esterne che operino da almeno 5 anni nel settore riferito al progetto da realizzare;*
- f) *a nuove imprese formate attraverso la imprenditorialità giovanile e femminile;*
- g) *al numero di occupati creato;*
- h) *alla superficie del lotto richiesta.*

In definitiva, in base a quanto previsto nella Convenzione, dal suddetto Regolamento ed a quanto confermato dal Dirigente dell'Area Tecnica e LL.PP. del Comune di Gravina in Puglia, il trasferimento della proprietà deve avvenire nel rispetto dei seguenti vincoli:

- a) il prezzo di trasferimento dell'area ove insiste il manufatto non può eccedere quello stabilito dal Comune all'atto della cessione o concessione, rivalutato secondo gli indici ISTAT; a tal proposito il Comune provvede ad aggiornare periodicamente il prezzo unitario limite (€/mq) di trasferimento dell'area mediante apposita Delibera di Giunta Comunale che, attualmente, è fissato in 28,77 €/mq così come previsto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 21/06/2023;
- b) il prezzo di trasferimento dei fabbricati deve essere quello risultante da apposita perizia giurata; a tal riguardo il Dirigente dell'Area Tecnica e LL.PP. del Comune di Gravina in Puglia ha confermato che non vi sono, così come per le aree, dei prezzi limite di riferimento minimi e massimi, ma che la congruità del prezzo indicato nella perizia giurata viene valutata, di volta in volta, a seguito di un'istruttoria che tenga in conto dei prezzi di mercato e delle condizioni di mercato in quel particolare frangente;
- c) il trasferimento può avvenire esclusivamente in favore di determinate imprese, delle quali viene valutato il loro *business plan* in sede di istruttoria.

A seguito dell'esito positivo dell'istruttoria, sia relativamente ai prezzi di cessione sia relativamente ai requisiti dell'azienda a cui debba essere trasferita la proprietà, il Comune provvede ad emettere una determina di autorizzazione al trasferimento del diritto di

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it



proprietà.

Tale autorizzazione rimane subordinata all'obbligo del soggetto subentrante nella titolarità del diritto di proprietà a stipulare nuova convenzione, che tenga conto delle norme regolamentari e della convenzione così come richiamati dallo schema generale vigente al momento del trasferimento, nonché all'accollo in capo alla ditta subentrante di obblighi, patti, condizioni, oneri e quant'altro previsto nella convenzione in precedenza stipulata.

4.8 ONERI, PESI E SERVITU'

In occasione del sopralluogo non sono state riscontrate particolari servitù a cui il bene è soggetto.

Si evidenzia, tuttavia, che in base all'ultima convenzione stipulata unitamente all'atto di cessione del diritto di proprietà in favore della società _____ per Notar Domenico Digiesi rep. n. 67120 del 17/05/2016, trascritta a Bari il 31/05/2016 ai nn. 24399/17848, sono costituite a carico dell'intero comparto e di ciascun altro lotto di suolo e a favore dei lotti, nonché a carico dei lotti su cui insiste il bene ed a favore dell'intero comparto e di ciascun altro lotto di suolo, tutte le servitù necessarie per la realizzazione del programma di insediamento produttivo ed in specie quelle di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi con qualsiasi mezzo, anche meccanico, sulle strisce di terreno destinate a strade di piano e di viabilità interna della maglia dei vigenti strumenti urbanistici.

Va evidenziato, inoltre, che in caso di trasferimento del diritto di proprietà del bene, l'impresa cessionaria dovrà accollarsi tutti gli obblighi, oneri, condizioni, sanzioni, e quant'altro previsto nel primo atto di assegnazione dei lotti stipulato dal notaio Domenico Digiesi in data 26/10/2001 rep. n. 45088, di cui si riporta quanto trascritto alla Conservatoria di Bari:

“GLI ELEMENTI PROGETTUALI DELLE COSTRUZIONI PREVISTE NELL'AREA OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE SONO QUELLI ELENCAI NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI APPROVATE CON LA CITATA DELIBERA COMMISSARIALE N. 378 DELL'11 NOVEMBRE 1983. DOVRANNO ESSERE OSSERVATE LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI VIGENTI PER LA SALVAGUARDIA DELL'IGIENE SU SUOLO ABITATO E LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

Ing. Luigi Paolo Ladisa

Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI

Tel. 335/5770892 - 345/2316628

e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it



NATURALE. I PROGETTI RELATIVI AGLI INSEDIAMENTI DOVRANNO ESSERE DEPOSITATI PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE PER L'ESAME DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ENTRO SEI MESI DALLA DATA DI STIPULA DELLA PRESENTE CONVENZIONE, A PENA DI RISOLUZIONE DEL PRESENTE ATTO, SALVO PROROGA MOTIVATA. I LAVORI DOVRANNO AVERE INIZIO ENTRO DODICI MESI DAL RILASCIO DELLE CONCESSIONE EDILIZIA. LA MANCATA OSSERVANZA DI TALE TERMINE, SALVO PROROGA MOTIVATA NON SUPERIORE A SEI MESI, DETERMINERA' CON LA DECADENZA DELLA VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, ANCHE LA RISOLUZIONE DEL PRESENTE ATTO E CONSEGUENTE REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE, TRATTENENDO SULL'IMPORTO VERSATO IL 10% E PROVVEDENDO NEL CONTEMPO AL RIMBORSO DELLA RESIDUA SOMMA. L'IMPRESA ASSEGNATARIA E' OBBLIGATA A COMPLETARE LA COSTRUZIONE DEGLI STABILIMENTI ENTRO IL PERIODO DI TEMPO PREFISSO DALLA CONCESSIONE, PENA LA DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE. ENTRO I SUCCESSIVI SEI MESI DOVRA' ESSERE INIZIATA L'ATTIVITA'. LE COSTRUZIONI DOVRANNO RISPETTARE LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE PREVISTE DAL PROGETTO APPROVATO. NEL CASO IN CUI E' PREVISTA LA POSSIBILITA', GIUSTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO, DI REALIZZARE OLTRE ALLA STRUTTURA PRODUTTIVA, UN EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE DA DESTINARE A RESIDENZA DELL'IMPREDITORE, DA UN CANTO E' VIETATA LA VENDITA DI DETTO EDIFICIO SE NON UNITAMENTE ALLA STRUTTURA PRODUTTIVA, DALL'ALTRO E' VIETATA LA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO DA DESTINARE AD ABITAZIONE PRIMA DELLA REALIZZAZIONE DEL MANUFATTO DA DESTINARE A STRUTTURA PRODUTTIVA. LA VIOLAZIONE DI TALI DIVIETI E' SANZIONATA NEL PRIMO CASO CON IL PAGAMENTO DI UNA SOMMA PARI AL VALORE VENALE DEL BENE STABILITO DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE, E NEL SECONDO CASO DALLA DECADENZA DELLA CONCESSIONE DI ASSEGNAZIONE. L'AREA CEDUTA E' SOTTOPOSTA AL VINCOLO PERMANENTE DELLA DESTINAZIONE ORIGINARIA. E' CONSENTITA ESCLUSIVAMENTE LA TRASFORMAZIONE DELL'ATTIVITA' NELL'AMBITO DI SETTORI OMOGENEI PREVIO NULLA OSTA COMUNALE. E' CONSENTITA, ALTRESI', LA CESSIONE O LA LOCAZIONE AD ALTRO SOGGETTO AVENTE I REQUISITI DI LEGGE, DELL'ATTIVITA' INSEDIATA, PREVIO NULLA OSTA COMUNALE CHE POTRA ESSERE CONCESSO SOLO DOPO CHE SIANO TRASCORSI CINQUE ANNI DALLA DATA DEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' DELL'IMMOBILE REALIZZATO. NEI CASI SUDETTI DEVE ESSERE STIPULATA UNA NUOVA CONVENZIONE AGGIUNTIVA. E' VIETATA LA CESSIONE A TERZI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE ANCORA DA EDIFICARE O PARZIALMENTE EDIFICATE E LA COSTITUZIONE SU DI ESSE DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SALVO PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE. SEMPRE PER EFFETTO DEL TRASFERIMENTO COL PRESENTE ATTO OPERATO TRA LE PARTI SI CONVIENE DI COSTITUIRE E/O SI RICONOSCONO COSTITUITE PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA, ANCHE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1029 DEL COD. CIV., A CARICO DELL'INTERO COMPARTO E DI CIASCUN ALTRO LOTTO DI SUOLO ED A FAVORE DEL LOTTO IN OGGETTO, NONCHE' A CARICO DEL LOTTO IN OGGETTO ED A FAVORE DELL'INTERO COMPARTO E DI CIASCUN ALTRO LOTTO DI SUOLO, TUTTE LE SERVITU' NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ED IN SPECIE QUELLE DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO, ANCHE MECCANICO, SULLE STRISCE DI TERRENO DESTINATE A STRADE DI PIANO E DI VIABILITA' INTERNA DELLA MAGLIA DAI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI".

4.9 TITOLARITA' E PROVENIENZA

La titolarità del bene è la seguente:

Diritti di proprietà: 1/1.

Il bene è pervenuto:

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it



➤ alla (

fiscale

, giusta atto del Notaio Domenico Digiesi in data 17/05/2016

rep. 67120, trascritto a Bari il 31/05/2016 ai nn. 24398/17847.

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto:

➤ alla suddetta

dalla

codice fiscale

giusta atto a rogito del notaio Domenico Digiesi del 07/08/2002 rep.

46910, trascritto a Bari il 09/08/2002 ai nn. 35570/25378;

➤ con atto a rogito del notaio Domenico Digiesi del 26/10/2001 rep. 45088 trascritto a

Bari il 05/11/2001 ai nn. 42291/29066 il Comune di Gravina in Puglia concesse alla

suddetta

il diritto di proprietà del suolo,

costituito dai lotti nn. 34 e 35 del comparto D in zona P.I.P..

4.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca iscritta a Bari in data 11/03/2008 R.G. 10921 - R.P. 2082 per euro 1.200.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di € 600.000,00 a favore di Banca Antonveneta s.p.a. (alla quale è subentrata la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.) e contro codice fiscale
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bari in data 04/07/2013 R.G. 23685 – R.P. 3175 per euro 151.758,00 a garanzia della somma di € 75.879,03 a favore della Banca Italease s.p.a. e conti codice fiscale
- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 16/07/2019 R.G. 32514 – R.P. 23291 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. codice fiscale 00884060526 contro ;
- Decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Bari il 10/08/2023 R.G. 40749 – R.P. 31050 a favore della massa dei creditori della e contro

4.11 ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Il bene non fa parte di un condominio, pertanto non vi sono oneri o vincoli condominiali.

Ing. Luigi Paolo Ladisa

Via Rocco Dicillo, 15 – 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 – 70124 BARI

Tel. 335/5770892 – 345/2316628

e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

4.12 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

All'atto di provenienza in favore della _____ a rogito del Notaio Domenico Digiesi in data 17/05/2016 rep. 67120 risulta allegato l'Attestato di Prestazione Energetica del bene redatto in data 11/05/2016, da cui si rileva che la classe energetica dell'edificio è "E".
Tale certificato risulta tutt'ora in corso di validità, essendo trascorsi meno di dieci anni dalla sua redazione.

4.13 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

La metodologia di stima che questo C.T.U. impiegherà per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima è quella "diretta" di tipo "sintetico-comparativo".

Operativamente ciò si traduce:

- a) nel ricavare, in considerazione di valori di mercato noti e riferiti ad immobili simili e situati in zone limitrofe a quello oggetto di stima, un valore base unitario (euro/mq) ad esso attribuibile, apportando, poi, le opportune correzioni di stima in considerazione delle caratteristiche estrinseche del bene da stimare (quali precisa ubicazione, viabilità, livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, servizi, etc.) e di quelle intrinseche (anno di costruzione e vetustà, tipologia costruttiva, dimensione dell'immobile, stato di manutenzione, grado di finitura, condizione degli impianti, disposizione degli ambienti interni, caratteristiche e condizioni dei prospetti esterni, esposizione), nonché in considerazione della sua situazione giuridica (regolarità edilizia, urbanistica, catastale);
- b) nel pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sulla base del valore unitario (€/mq) ricavato e della sua superficie "commerciale".

Per "superficie commerciale" di un immobile si intende quel parametro di mercato oggettivo cui ordinariamente si fa riferimento per le valutazioni patrimoniali, stabilito

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

dalla norma UNI 10750:2005, e che viene determinata, caso per caso, in base a criteri stabiliti dalla medesima norma nonché dal DPR n. 138/98.

Per la determinazione della superficie commerciale del bene si farà riferimento a quanto indicato dal “Manuale operativo delle stime immobiliari” - elaborato dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell’Agenzia del Territorio – il quale indica come la “superficie commerciale” sia data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata (ossia corretta in base a determinati coefficienti) delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze praticabili, balconi, giardini);
 - di servizio (depositi, cantine, posti auto coperti e scoperti, box);

Più nel dettaglio il “Manuale” prevede che nel computo della superficie commerciale complessiva non vengano determinati:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all’interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Lo stesso “Manuale” prevede che la misurazione della superficie venga così effettuata:

- *vani principali e accessori diretti:*

la superficie dell’unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne; una eventuale scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione; i muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; eventuali muri in comunione tra due diverse unità

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 – 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 – 70124 BARI
Tel. 335/5770892 – 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

immobiliari si considerano, nel tratto in comunione, nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di 25 cm;

➤ *pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:*

per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

➤ *pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare:*

la misurazione della superficie delle pertinenze accessorie (depositi, cantine, soffitte e vani ad essi assimilabili) va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il calcolo della superficie commerciale, l'allegato C del DPR 138/98 attribuisce i seguenti coefficienti:

➤ *superficie scoperta a giardino e similare:*

- 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e 2% per superfici eccedenti detto limite;

➤ *balconi, terrazzi e similari:*

- qualora comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq;
- qualora non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio, nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente i mq. 25;

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it



➤ *pertinenze accessorie (depositi, cantine, soffitte e vani ad essi assimilabili):*

- 50% della superficie qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 25% della superficie qualora non comunicanti o, comunque, di fatto non in continuità fisica con i vani principali.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

Ai fini della determinazione della superficie commerciale del bene in esame occorre fare le seguenti considerazioni:

- l'area pertinenziale esterna scoperta, comprensiva delle aree a verde, dei camminamenti pedonali e della rampa carrabile di accesso al piano interrato, non verrà considerata nel computo della superficie commerciale, in quanto il valore della stessa, in base alla Convenzione che regola i rapporti con il Comune e di cui si è già detto nel corso della presente relazione, deve essere determinato in base al prezzo unitario fissato dall'amministrazione comunale;
- la copertura del manufatto, in quanto non praticabile, non verrà considerata nel computo della superficie commerciale;
- il vano ove è ubicata la centrale antincendio non verrà computata nel calcolo della superficie commerciale.

Pertanto, in base alle rilevazioni metriche effettuate risulta che la superficie commerciale del bene è così costituita:

Piano interrato

Superficie lorda: 670,00 mq

Coefficiente di omogeneizzazione: 0,50

Superficie commerciale: 335,00 mq

Piano terra

Superficie lorda: 620,00 mq

Coefficiente di omogeneizzazione: 1,00

Ing. Luigi Paolo Ladisa

Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI

Tel. 335/5770892 - 345/2316628

e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

Superficie commerciale: 620,00 mq

Piano primo

Superficie lorda: 620,00 mq

Coefficiente di omogeneizzazione: 1,00

Superficie commerciale: 620,00 mq

Sommando i valori ricavati si ottiene:

335,00 mq + 620,00 mq + 620,00 mq = 1.575,00 mq.

La superficie commerciale del bene è pari a 1.575,00 mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ATTRIBUIBILE AL BENE

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Listino OMI) per il secondo semestre 2022 (ultimo disponibile) si rileva che l'immobile ricade in zona Suburbana E2, ove le costruzioni prevalenti sono capannoni industriali e magazzini con destinazione produttiva, per i quali vengono indicati valori unitari massimi che oscillano da 345,00 a 455,00 €/mq, per immobili in uno stato conservativo normale o scadente.

Da una verifica dei valori riferiti alla stessa tipologia di immobili negli anni precedenti, si rileva un mercato essenzialmente stabile, con oscillazioni poco significative.

Indicazioni analoghe si ricavano dalla consultazione del borsino immobiliare, che indica valori massimi che oscillano da 320,00 a 422,00 €/mq.

Tuttavia, in seguito ad indagini eseguite in loco presso operatori del settore immobiliare, è emerso che capannoni (o opifici) situati nella zona ove è ubicato quello oggetto di stima spuntano, attualmente, prezzi unitari che oscillano tra i 700,00 e gli 800,00 €/mq.

Ciò a causa dell'attuale maggiore interesse che vi è per tale tipologia di manufatti in considerazione del maggior fervore che sta caratterizzando il settore produttivo negli ultimi tempi, con il risultato che, essendo l'offerta di tali manufatti limitata a quelli esistenti, in base alla legge della domanda e dell'offerta ciò si traduce, inevitabilmente, in un incremento dei prezzi di mercato di tali immobili.

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

Peraltro, vi è un'ulteriore considerazione, tutt'altro che trascurabile, da tenere in conto.

Come è noto, a seguito dell'evento pandemico Covid-19 e della guerra in Ucraina, il mercato delle materie prime ha subito un incremento eccezionali dei prezzi, con conseguente incremento eccezionale dei materiali da costruzione. E la portata di tali incrementi è stata così significativa da indurre il Governo a emanare decreti legge che consentissero di compensare tali aumenti dei prezzi nell'ambito degli appalti di pubblici lavori, ove i prezzi unitari dei materiali e delle opere edilizie sono fissati da listini ufficiali di riferimento.

Nell'ambito dell'edilizia privata, invece, ove i prezzi per la esecuzione di opere edilizie sono liberi, tali eventi sopravvenuti hanno avuto la conseguenza di veder incrementare, attualmente, in maniera molto significativa i prezzi di mercato dei nuovi manufatti edilizi. E ciò ha comportato, e sta comportando, una maggiore domanda di manufatti già costruiti (soprattutto se di recente costruzione ed in buone condizioni di manutenzione) rispetto al passato.

Il sottoscritto, poi, ha provveduto ad effettuare ulteriori approfondimenti presso il Comune di Gravina in Puglia circa eventuali recenti trasferimenti di proprietà di opifici (o capannoni) esistenti in area P.I.P., il cui prezzo di cessione fosse stato avallato dal Comune di Gravina in Puglia in base alla Convenzione che regola i rapporti con lo stesso e di cui già si è detto nel corso della presente relazione, da cui è emerso che, nell'anno 2023, sono avvenuti i seguenti trasferimenti:

- opificio sito in via Archimede S.C., lotti numeri 13 e 14 comparto M1, in catasto fg. 106 p.lla 1573 sub. 1;
- opificio sito in via Paolo Baffi n. 8, lotto stecca L unità nn. 1 e 2, in catasto fg. 106 p.lla 533 sub. 2-3.

Entrambi sono stati trasferiti in base ad un prezzo unitario del manufatto pari a 700,00

€/mq.

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

Pertanto, in base alle indagini effettuate il sottoscritto ritiene di prendere come base di riferimento per la stima del bene il prezzo unitario pari a 700,00 €/mq, in quanto attendibile.

Vi è da rilevare, poi, che la tipologia costruttiva prevalente di un capannone industriale a destinazione produttiva, cui i valori indicati si riferiscono, è caratterizzata da un manufatto con finiture e dotazioni impiantistiche essenziali, il più delle volte costituito da un unico ampio ambiente, destinato alla produzione, e da un annesso corpo uffici/servizi di limitate dimensioni, e che le condizioni di manutenzione di tali manufatti, anche in considerazione delle attività che vengono svolte negli stessi, non risultano mai molto buone.

Pertanto, si ritiene che nel caso in esame il suddetto prezzo unitario debba essere incrementato in quanto l'opificio oggetto di valutazione:

- si sviluppa su tre livelli, con conseguenti maggiori costi costruttivi;
- le condizioni di manutenzione e di conservazione sono molto buone.

Lo scrivente ritiene, quindi, che il prezzo unitario base da riferire all'immobile oggetto di valutazione debba essere incrementato del 10%, cosicché si ritiene congruo assumere quale prezzo unitario alla base della stima quello pari a 770,00 €/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'OPIFICIO E DELL'AREA PERTINENZIALE SCOPERTA.

Moltiplicando il valore unitario di 770,00 €/mq per la superficie commerciale del bene, pari a 1.575,00 mq si ottiene:

$$\text{mq. } 1.575,00 \times 770,00 \text{ €/mq} = 1.212.750,00.$$

CORREZIONI SI STIMA

Correzioni di stima in diminuzione

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico, risulta inserito in una zona ben urbanizzata, ha una sagoma regolare e non presenta deficienze dal punto di vista strutturale ed impiantistico.

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

Né si ritiene che i vincoli inerenti al trasferimento della proprietà, previsti dalla citata Convenzione, siano tali da pregiudicare significativamente l'eventuale compravendita del bene, atteso che la platea di soggetti cui può essere trasferito lo stesso rimane, in ogni caso, ampia.

Pertanto, l'unica correzione di stima in diminuzione che si ritiene di dover apportare è quella riferibile ai costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità immobiliare a causa delle discrasie interne rilevate, già determinati nel corso della presente relazione in complessivi € 5.000,00.

Correzioni di stima in aumento

Si ritiene di dover effettuare alcuni adeguamenti di stima in aumento per tenere in conto delle migliorie apportate al manufatto.

Difatti, l'opificio è provvisto di due impianti fotovoltaici, uno posizionato sulla copertura ed uno lungo una porzione della facciata Sud, che sviluppano una potenza complessiva di 64 kw.

Peraltro, a seguito di recenti interventi di manutenzione, all'immobile sono state apportate migliorie sia alla parte edile sia alla parte impiantistica (impianti speciali di estrazione fumo, impianto di sorveglianza, realizzazione blocchi bagni su più livelli, installazione di pavimentazioni di maggior pregio rispetto a quelle usualmente impiegate per i capannoni, tra cui anche moquette e laminati in legno, installazione di porte interne in legno di maggior pregio rispetto a quelle utilizzate nei capannoni, etc.) e, inoltre, risultano installati alcuni complementi di arredo (in ottime condizioni di conservazione) che, data la loro tipologia, devono ritenersi parte integrante dell'immobile in quanto la loro rimozione per l'utilizzo presso un altro immobile, quand'anche fosse possibile, risulterebbe antieconomica (pareti mobili vetrate, carte da parati, tessuti di rivestimento ambienti, etc.).

Tali opere sono ricomprese nella ricostruzione contabile dei cespiti allegata in atti dalla ricorrente in uno con la relativa documentazione giustificativa di spesa.

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

Eseguita una valutazione di congruità dei valori attribuiti a tali cespiti nella ricostruzione in atti, lo scrivente ritiene di dover considerare, pertanto, una correzione del valore di stima in aumento pari a € 200.320,87 (vedasi prospetto alla presente allegato).

Inoltre, si ritiene di dover considerare gli oneri sostenuti dalla _____ per il cambio di destinazione d'uso a commerciale di alcune aree dell'opificio, a titolo di contributo di costruzione e monetizzazione standards, che certamente rappresenta una miglora, pari a € 10.769,69

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'opificio è pari a:

$€ 1.212.750,00 - € 5.000,00 + € 200.320,87 + 10.769,69 = € 1.418.840,56.$

Per quanto attiene, invece, l'area pertinenziale scoperta ove insiste il manufatto, della estensione complessiva di mq. 1.500, il prezzo unitario da considerare è fissato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale di Gravina in Puglia n. 31 del 21/06/2023 e risulta pari a 28,77 €/mq.

Pertanto il valore dell'area pertinenziale ove insite il manufatto è pari a:

$mq. 1.500 \times 28,77 = € 43.155,00.$

§ § §

In definitiva, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (opificio + area pertinenziale scoperta) è pari a:

$€ 1.418.840,56 + € 43.155,00 = € 1.461.995,56.$

Si precisa che, in caso di vendita forzata del bene, deve essere considerato un abbattimento del 15% del valore suddetto per tenere in conto dell'assenza di garanzia per vizi.

In tal caso, il valore del bene a base d'asta risulterebbe, quindi, pari a:

$€ 1.461.995,56 - € 219.299,33 = € 1.242.696,23.$

5. STIMA DEI BENI MOBILI

Tali beni sono ricompresi nella ricostruzione contabile dei cespiti allegata in atti dalla ricorrente in uno con la relativa documentazione giustificativa di spesa.

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it

Trattasi di mobili vari, computer, TV, monitor e attrezzature varie (alcune delle quali da bar) che godono di un valore proprio anche avulso dall'opificio, relativamente ai quali, nella summenzionata ricostruzione dei cespiti, è stato attribuito il costo ricavato dalle relative fatture di acquisto (ossia il costo originario), per un valore complessivo di € 34.468,16.

Di tali cespiti il sottoscritto, in occasione del sopralluogo effettuato presso l'opificio, ove risultano installati, ha potuto constatarne le ottime condizioni di conservazione.

Difatti, trattasi di beni acquistati dalla società negli anni 2020 e 2021, in vista dell'avvio di una nuova attività e rimasti sostanzialmente inutilizzati.

Trattandosi, in ogni caso, di beni che non è possibile assimilare a nuovi di fabbrica, lo scrivente ritiene di dover considerare un abbattimento del loro valore pari al 50%, anche in considerazione dell'assenza di garanzia che, come noto, è pari a due anni con decorrenza dalla data di acquisto (vedasi prospetto alla presente allegato).

Pertanto, si ritiene che il valore complessivo dei beni mobili ricadenti nell'attivo concordatario sia pari a € 17.234,08.

6. CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (opificio + area pertinenziale scoperta) è pari a € 1.461.995,56, mentre il più probabile valore di mercato dei beni mobili è pari a € 17.234,08.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima, oltre allegati, e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Bari, 29/09/2023

L'Esperto Stimatore

Ing. Luigi Paolo Ladisa

Ing. Luigi Paolo Ladisa
Via Rocco Dicillo, 15 - 70131 BARI Via Orfeo Mazzitelli, 264 - 70124 BARI
Tel. 335/5770892 - 345/2316628
e-mail: lp Ladisa@libero.it pec: luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it