

Relazione Tecnica di Stima



Dati generali

Estremi Procedura fallimentare

R.G. n.70-71/2021

Curatore fallimentare

Perito

Avv. Vincenzo Ragni e Dott.ssa Manuela Monica Danila Massari

Ing. Nicola Acquafrredda



Il sottoscritto Ing. Nicola Acquafrredda, con studio in Bari, via Camillo Rosalba n.47/Z, cap 70124, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con n. 10056 e in possesso della certificazione UNI 11558:2014 "Valutatore immobiliare – requisiti di conoscenza, abilità e competenza" giusto certificato n.IMQ-VI-2311003 rilasciato dalla IMQ Spa il 15/11/2023, sottoscrivendo la presente relazione di stima, dichiara di non essere in conflitto di interessi per lo svolgimento dell'incarico.



Data incarico

06/09/2024

Sopralluogo/Valutazione in data

10/09/2024

Data evasione perizia

28/01/2025



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



SOMMARIO

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO.....	2
2. OPERAZIONI PERITALI	3
3. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI.....	4
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	6
5. CONFORMITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE	9
6. PROPRIETÀ E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	11
7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	12
8. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	18



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, nato a Bari il 14/05/1986, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con n° matricola 10056, al fine di stabilire il valore di mercato del seguente immobile:

- *Immobile sito in Bari (BA), in viale Prospero Chartroux n. 4-6-6A, piano T-1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 22, particella 386, subalterno 4, categoria D/8, rendita € 17.437,00 (Allegato 1).*

L'espletamento dell'incarico professionale ricevuto dal Giudice Dott. Michele De Palma su istanza dei Curatori, Avv. Vincenzo Ragni e Dott.ssa Manuela Monica Danila Massari, delle procedure identificate con R.G. n.70/2024 e 71/2024 è stato eseguito nel modo più obiettivo possibile, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è

stata sottoposta.





2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto subito dopo aver esaminato gli atti della procedura ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, in data 10/09/2024. In occasione del suddetto sopralluogo sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici dell'immobile.

Lo scrivente ha poi provveduto ad acquisire la documentazione necessaria all'espletamento



dell'incarico e più precisamente:

- documentazione ipocatastale e catastale reperita presso gli uffici della conservatoria dei registri di Bari e presso l'agenzia del territorio catasto fabbricati ufficio di Bari, per accertare la provenienza del bene oggetto di stima e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.);
- estremi della licenza edilizia e delle pratiche in sanatoria reperite presso la ripartizione urbanistica ed edilizia privata del Comune di Bari, per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia;
- atto di provenienza reperito presso l'Ufficio del Notaio Dott. Francesco Mazza.





3. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (**Allegati 2a, 2b, 2c, 2d, 2e,**

2f), è emerso che, a carico dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia gravano le seguenti

formalità:

- **Trascrizione del 10/05/2004** – Registro Particolare n. 16153, Registro Generale n. 23293;

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione

Formalità gravante sugli identificativi catastali originari dell'immobile oggetto di perizia foglio

22, particella 386, subalterni 1-2-3

- **Trascrizione del 17/05/2004** – Registro Particolare 17421, Registro Generale 25061;

Atto tra vivi – Conferimento in società

Formalità gravante sugli identificativi catastali originari dell'immobile oggetto di perizia foglio

22, particella 386, subalterni 1-2-3.

- **Iscrizione del 20/12/2004** – Registro Particolare 15357, Registro Generale 62520;

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

(Cancellazione totale eseguita in data 28/05/2018)

Formalità gravante sugli identificativi catastali originari dell'immobile oggetto di perizia foglio

22, particella 386, subalterni 1-2-3.

- **Trascrizione del 11/06/2009** – Registro Particolare 17091, Registro Generale 25187;

Atto per causa di morte – Accettazione espressa di eredità

Formalità gravante sugli identificativi catastali originari dell'immobile oggetto di perizia foglio

22, particella 386, subalterni 1-2-3

- **Trascrizione del 14/07/2015** – Registro Particolare 21386, Registro Generale 27947;

Atto tra vivi – Atto di scissione.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



- **Trascrizione del 15/07/2016** – Registro Particolare 22877, Registro Generale 31568;

Atto tra vivi – Fusione di società per incorporazione.

- **Iscrizione del 21/03/2018** – Registro Particolare 1767, Registro Generale 12544;

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- **Trascrizione del 07/12/2020** – Registro Particolare 35519, Registro Generale 50154;

Atto tra vivi – Trasformazione di società.



- **Iscrizione del 17/10/2022** – Registro Particolare 8605 Registro Generale 52992;

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- **Iscrizione del 23/05/2023** – Registro Particolare 3363, Registro Generale 24824;

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Inguntivo.

- **Trascrizione del 22/05/2024** – Registro Particolare 19400, Registro Generale 25086;

Atto giudiziario – Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale.



Si è verificato che le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile oggetto di perizia risalgono sino

ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni dalla trascrizione

della sentenza dichiarativa di fallimento della società

del 22/05/2024.



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

IMMOBILE SITO IN BARI, IN VIALE PROSPERO CHARTROUX N. 4-6-6A, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 22, PARTICELLA 386, SUBALTERNO 4.

■ DATI CATASTALI:

Catastro	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	22	386	4	D/8	-	T-1	-	-	17.437,00 €

■ RILIEVO DELLA CONSISTENZA:

Ubicazione	Piano	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiungimento	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Bari (BA), Fg.22, Part.386, Sub.4	T	4,50-5,30	Magazzino deposito	1.933,00	1	1.933,00
	T-1	2,25 (T); 2,75-3,50 (1)	Uffici	470,00	1	470,00
	T	-	Area esterna di pertinenza dell'immobile	1.700,00	0,10	170,00
TOTALE				4.103,00		2.573,00

■ CONFINI:

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un capannone sito nel Comune di Bari, nei pressi della zona industriale, con accesso da viale Prospero Chartroux n.4 e con annessa zona uffici situata nella zona antistante ad esso. Il lotto in cui insiste l'immobile oggetto di perizia è confinante



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



nel complesso con viale Prospero Chartroux e con altre proprietà adiacenti, di seguito identificate:

- immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bari con foglio 22, particella 481,
subalterno 3 (di proprietà della);
- immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bari con foglio 22, particella 891,
subalterno 1 (di proprietà della .);
- immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bari con foglio 22, particella 225,
subalterno 3 (di proprietà della Società Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.);
- immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bari con foglio 22, particella 225,
subalterno 4 (di proprietà della).



■ DESCRIZIONE:

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da un unico lotto costituito da un capannone

situato nei pressi della zona industriale di Bari, in viale Prospero Chartroux, e accessibile

precisamente dal civico n. 4 di detta via (**Allegato 3**). L'immobile consiste in un unico corpo di

fabbrica a pianta rettangolare che insiste su un lotto di circa 4.000 mq. Nella zona antistante al

capannone, il fabbricato risulta essere composto da una struttura sviluppata su due livelli (piano

terra e piano primo), adibita ad uso uffici e collegata internamente al capannone retrostante.

Il capannone è suddiviso a sua volta in tre sub-porzioni che, come riscontrato in fase di sopralluogo,

risultano essere locate a favore di diverse ditte per l'esercizio delle proprie attività.



Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, il capannone e la zona uffici del fabbricato si presentano in buone condizioni di manutenzione.



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



■ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solaio di copertura opificio con lastre ondulate in cemento vibro-compresso; solaio tra i due piani della struttura adibita ad uso uffici del tipo latero-cemento;
- *Pareti esterne*: blocchi in cemento vibro-compresso di spessore 30 cm;
- *Pareti interne*: tramezzature costituite da blocchi di spessore 10 cm;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: il capannone presenta pavimentazione industriale e pareti interne intonacate e tinteggiate; la zona uffici presenta pavimentazione in marmette e/o graniglia di cemento in alcune zone, pavimentazione in gres porcellanato in altre zone e pareti interne intonacate e tinteggiate; i bagni e la zona cucina degli uffici presentano rivestimenti delle pareti con piastrelle in ceramica;
- *Infissi esterni*: cancelli metallici grigliati per l'accesso carrabile e pedonale allo stabile; facciata vetrata posta in corrispondenza del prospetto principale dell'immobile (ingresso zona uffici); portoni in acciaio modulari per consentire l'accesso al capannone sui vari lati;
- *Infissi interni*: porte di passaggio da un corpo all'altro del capannone del tipo scorrevole e resistenti al fuoco (Rei 120); nella zona uffici sono presenti porte in pvc con pannello centrale vetrato e porte interamente vetrate (piano terra);
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere dotato degli impianti principali (elettrico, idrico-sanitario), di impianto antincendio (a servizio del capannone e della zona uffici), di impianto di allarme e videosorveglianza e di impianto di riscaldamento-raffrescamento dell'aria (a servizio della zona uffici), costituito da pompa di calore e sistema di distribuzione canalizzato a soffitto.





5. CONFORMITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla consultazione della documentazione reperita durante lo svolgimento delle operazioni

peritali, precisamente per mezzo delle informazioni riportate nell'Atto Rep. N. 27172 del 13/05/2004

a firma dal Notaio Francesco Mazza (**Allegato 4**), si è rilevato che l'immobile oggetto della presente

perizia risulta essere stato realizzato in seguito al rilascio, da parte del Comune di Bari, dei seguenti

titoli edili abilitativi:

- Licenza di Costruzione n.514/71 del 11/10/1971 (**Allegato 5**);
- Licenza di Costruzione n.1025/71 del 17/02/1972 per variante e ampliamento di opificio

industriale rispetto a quanto assentito con rilascio della Licenza Edilizia n.514/71 (**Allegato 6**);

L'immobile risulta essere stato dichiarato agibile mediante rilascio, da parte del Comune di Bari,

di Dichiarazione di Agibilità prot. n.77252 in data 28/10/1974 (**Allegato 7**).

Successivamente, è stata presentata presso il Comune di Bari un'istanza di condono edilizio

(istanza n. 95189 del 01/10/1986 - progressivo n. 0607155307) ai sensi della Legge n. 47 del

02/02/1985, per opere di frazionamento, realizzazione di pensilina in c.a. e chiusura con vetrata della

porta d'ingresso principale (interventi eseguiti sull'immobile in assenza di concessione).

A tale istanza ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 15012 del 25/07/2017 (**Allegato 8**).

Infine, in data 11/05/2004, è stata presentata presso il Comune di Bari Denuncia di Inizio Attività

n.1373 del 2004 (**Allegato 9**) per opere di fusione e ristrutturazione sull'immobile, che hanno

ricostituito la sua consistenza originaria in un'unica unità immobiliare. Tali lavori sono stati ultimati

in data 19/04/2007.



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



In fase di sopralluogo, inoltre, il sottoscritto ha riscontrato la presenza di difformità tra lo stato dei luoghi dell'immobile e quanto riportato sugli elaborati grafici progettuali allegati alla D.I.A. n. 1373

del 2004 e sulla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati -

Ufficio di Bari con riferimento allo stesso immobile (**Allegato 1b**). Si è riscontrata, in particolare, una

diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile nella zona deposito sul lato est del capannone

(*foto 15 e 16, Allegato 3*). Inoltre, si è riscontrata la presenza di aperture all'interno del capannone,

non presenti nei suddetti elaborati grafici progettuali e sulla planimetria catastale dell'immobile (*foto*

17 e 18, Allegato 3). Si allega alla presente perizia una planimetria dello stato dei luoghi (**Allegato 10**),

redatta dal sottoscritto, riportante evidenziazione in colore rosso delle difformità riscontrate in fase

di sopralluogo presso l'immobile.

Si ritiene che tali difformità possano essere sanate mediante presentazione di C.I.L.A. in Sanatoria dei cui costi, comprensivi delle spese tecniche, si terrà opportunamente conto nella stima dell'immobile.





6. PROPRIETÀ E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'unità negoziale identificata nella documentazione reperita durante le operazioni peritali, risulta avere la seguente proprietà:

- Immobile sito in Bari (BA), viale Prospero Chartroux n. 4-6-6A, distinto al catasto urbano del comune di Bari con **foglio 22, particella 386, subalterno 4**, categoria D/8, rendita 17.437,00 €,



con Atto Rep. N. 27172 del 13/05/2004 a firma dal Notaio Francesco Mazza (**Allegato 4**), risulta

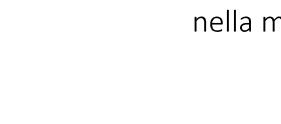
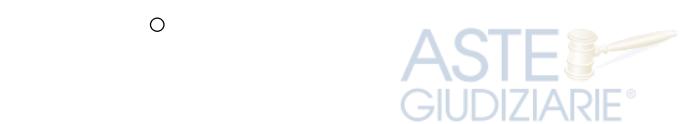
a

essere stato conferito da parte della s

favore della società identificata come segue:

○

nella misura di 1/1.

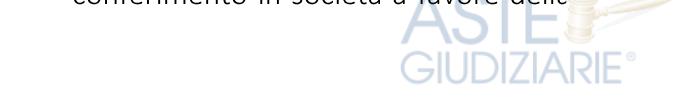


Si precisa che l'immobile oggetto di perizia è riportato in tale atto con i precedenti identificativi catastali, foglio 22, particella 386, subalterni 1-2-3; successivamente l'immobile è stato oggetto di



opere di fusione e ristrutturazione e di aggiornamento catastale, assumendo quindi l'attuale identificativo catastale a partire dal 19/04/2007.

Si precisa, inoltre, che l'immobile oggetto di perizia, in seguito alla stipula del suddetto atto di conferimento in società a favore della



, è pervenuto alla

mediante stipula di atto di scissione Rep. N.



42954 del 29/06/2015 a firma dal Notaio Francesco Mazza, e successivamente alla

mediante stipula di atto di fusione di società per

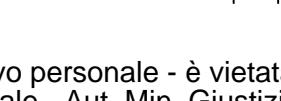


incorporazione Rep. N. 43740 del 14/07/2016 a firma dal Notaio Francesco Mazza, la quale ha

assunto successivamente denominazione

seguito di trasformazione di società mediante stipula di atto Rep. N. 46985 del 30/11/2020 a firma

dal Notaio Francesco Mazza. Pertanto, quest'ultima società risulta essere proprietaria dell'immobile.





7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di

mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del criterio estimativo "Market Approach", ritenuto

il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario

di beni analoghi. Nel processo di valutazione degli immobili si è proceduto, dunque, per

comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello

che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di*

Commercio - Borsa Immobiliare di Bari, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia

del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può

escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza,

in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi delle unità immobiliari;
- stato di conservazione/manutenzione delle unità immobiliari;
- caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- epoca di realizzazione delle unità immobiliari;
- esame della documentazione tecnico-catastale relativa alle unità immobiliari.



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie raggagliata delle unità immobiliari, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma UNI EN 15733. La stima è stata effettuata utilizzando 3 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ Comparativo A1

A Bari, in zona Stanic, nell'area industriale ASI di competenza del Comune di Bari, in vendita immobile costituito da un capannone costituito da due ampi locali e da una palazzina adibita ad uso uffici di tre livelli. È presente anche un piano interrato interamente adibito ad uso deposito. La superficie complessiva dell'immobile è pari a 1.000 mq. *Prezzo di Vendita: € 430.000,00*.

➤ Comparativo A2

A Bari, in zona Santa Caterina, n via Vincenzo Sassanelli, in vendita capannone in perfette condizioni, sviluppato su due livelli, piano terra e piano primo, dotato di lastrico solare utilizzabile e ampio spazio esterno con aree a verde, avente superficie commerciale complessiva pari a 2.500 mq. *Prezzo di Vendita: € 1.500.000,00*.

➤ Comparativo A3

A Bari, in zona Stanic, in viale Europa, in vendita capannone ad uso deposito suddiviso in tre unità indipendenti e dotato di triplo accesso e zona uffici, di due ampi piazzali per il carico/scarico merci.



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



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a 650 mq. Prezzo di Vendita: € 330.000,00.



Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Bari	Bari	Bari	Bari
Valore Mercato (€)	-	430.000,00	1.500.000,00	330.000,00
Superficie Commerciale (mq)	2573,00	1000,00	2500,00	650,00
Valore Mercato (€/mq)	-	430,00	600,00	507,69

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'Osservatorio del

Mercato Immobiliare per quanto riguarda le tipologie di immobili corrispondenti all'immobile oggetto di stima (magazzini – uffici).



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 - C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Bari - Fascia/Zona: Suburbana Codice di zona: E6 Microzona catastale n: 5 Tipologia prevalente: Capannoni industriali - Destinazione: Commerciale Tipologia: Magazzini	
Min	Max
580,00	840,00
Valore Medio	710,00

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Bari - Fascia/Zona: Suburbana Codice di zona: E6 Microzona catastale n: 5 Tipologia prevalente: Capannoni industriali - Destinazione: Terziaria Tipologia: Uffici	
Min	Max
960,00	1350,00
Valore Medio	1155,00



Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato, per quanto riguarda i magazzini, è compreso tra €/mq 580,00 ed €/mq 840,00, mentre per quanto riguarda gli uffici, è compreso tra €/mq 960,00 ed €/mq 1.350,00.



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto della compravendita.



Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.



Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
0,95	1,00	0,85	0,93



Caratteristiche Intrinseche:

Stato conservativo e di manutenzione	Conformità edilizia	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
0,90	0,50	0,90	0,90	0,80



Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia **0,74** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a 700,00 €/mq.



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
2573,00	700,00	0,7400	1.332.814,00

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile, arrotondato per eccesso, è stimato pari a € 1.333.000,00.



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



8. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto, al fine di accertare lo stato di possesso del bene oggetto della presente perizia, ha recuperato informazioni sulla sussistenza di eventuali contratti di locazione in corso di validità riferiti all'immobile. Dall'indagine svolta si è constatato che l'ala del capannone situata sul lato più a ovest risulta essere attualmente occupata dalla : (conduitrice) secondo regolare

contratto di locazione (**Allegato 11**) con la società locatrice (in seguito trasformatasi nella) stipulato in data 01/01/2020 per

la durata di 6 anni fino al 31/12/2025 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 28/01/2020 con protocollo 20012837355850156 - 000001. Il canone annuale pattuito in fase di stipula del contratto è pari a € 21.600,00 da corrispondere in dodici rate mensili di importo pari a € 1.800,00.

Per quanto riguarda la restante parte del capannone, si è riscontrato che l'ala centrale del capannone risulta essere attualmente occupata dalla (conduitrice) secondo

regolare contratto di locazione (**Allegato 12**) con la società locatrice

stipulato in data 15/12/2021 per la durata di 9 anni fino al 14/12/2030. Il contratto risulta essere stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 14/01/2022 con protocollo n.22011416010564584. Il canone annuale pattuito in fase di stipula del contatto, da corrispondere in dodici rate mensili, risulta essere pari a € 14.400,00 per il primo anno, ad € 18.000,00 per il secondo anno, ad € 21.600,00 per il terzo anno e, a decorrere dal quarto anno, sarà aggiornato annualmente nella misura pari al 100% della variazione Istat risultante nel mese precedente.

Infine, si è rilevata l'esistenza di un contratto di locazione tra la (conduitrice) e la

(locatrice), in addendum al suddetto contratto del 15/12/2021, per l'utilizzo di un'ulteriore ala del capannone (sul lato est), stipulato in data 14/01/2023 e valido a

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



decorrere dal 01/04/2023 fino al 14/12/2030, con canone annuale fissato a € 9.600,00, da corrispondere in dodici rate mensili e, a decorrere dal quarto anno, con canone aggiornato annualmente nella misura pari al 100% della variazione Istat risultante nel mese precedente. Tale contratto è stato registrato in data 26/05/2023 presso l'Agenzia delle Entrate.

Considerazioni

Con riferimento al contratto di locazione stipulato dalla società

(Allegato 11)

partire dal 01/01/2020 il canone di locazione mensile corrisposto alla società locatrice risulta essere pari a €/mese 1.800,00. L'incidenza mensile, espressa in €/mq per mese, risulta essere pari a 3,21.

Tale valore risulta in linea con il range di valori indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) relativamente ai valori di locazione espressi in €/mq per mese riferiti a immobili appartenenti alla stessa fascia e della stessa tipologia rispetto all'immobile oggetto della presente perizia (Fascia

OMI: E6, categoria: magazzini), compreso tra 2,4 €/mq x mese e 3,5 €/mq x mese.

Per quanto riguarda invece il contratto di locazione stipulato dalla

(Allegato 12) che

a far data dal 15/12/2021 consente alla l'utilizzo della porzione di capannone centrale

avente una superficie pari approssimativamente a 630 mq e a far data dal 01/04/2023, mediante stipula di un addendum **(Allegato 13)** al contratto iniziale, prevedeva la cessione in locazione da parte

della alla della restante

porzione di capannone di superficie approssimativamente pari a 490 mq, si precisa che:

o il canone di locazione mensile inizialmente corrisposto dalla

e previsto per il

primo anno da contratto (dal 15/12/2021 al 15/12/2022) era pari a €/mese 1.200,00 (per

l'utilizzo di un'area avente superficie pari a 630 mq circa). L'incidenza mensile, espressa in €/mq



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



x mese, risultava essere pari inizialmente a 1,90. Tale valore si trovava al di sotto del range di valori indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) relativamente ai valori di locazione espressi in €/mq x mese riferiti a immobili appartenenti alla stessa fascia e della stessa tipologia rispetto all'immobile oggetto della presente perizia (Fascia OMI: E6, categoria: magazzini), compreso tra 2,4 €/mq x mese e 3,5 €/mq x mese;

- a partire dal secondo anno di contratto (dal 15/12/2022 al 15/12/2023) era previsto un incremento del canone di locazione mensile da corrispondere pari a €/mese 300,00 (canone di locazione annuale pari a €/anno 18.000,00), con ulteriore incremento di €/mese 300,00 previsto per il terzo anno (canone di locazione annuale pari a €/anno 21.600,00) e, a partire dal quarto anno, aggiornamento annuale del canone di locazione della misura del 100% della variazione Istat risultante nel mese precedente;
- in seguito alla stipula, in data 24/03/2023, di un accordo integrativo (**Allegato 14**) tra le parti, veniva pattuito che l'incremento previsto sul canone di locazione mensile, pari a €/mese 300,00, non sarebbe stato versato dalla società conduttrice in quanto stornato a parziale ristoro dei maggiori costi di cui essa si era fatta carico, in quanto la società locatrice non era più in grado di provvedere all'erogazione di tutti i servizi e le utenze ricompresi nella quota del canone di locazione come pattuito inizialmente da contratto. Il canone di locazione mensile restava fissato in €/mese 1.200,00, con un'incidenza mensile espressa in €/mq x mese pari a 1,90;

- a partire dal 01/04/2023, data di stipula dell'addendum al contratto iniziale, al canone di locazione mensile pari a €/mese 1.200,00 si aggiungeva un importo pari a €/mese 800,00 da corrispondere da parte della società dovuto all'utilizzo di un'ulteriore porzione del capannone da parte della capannone da parte della avente superficie pari a 490 mq circa, per un importo complessivo del canone di locazione mensile pari a €/mese 2.000,00 (superficie complessiva

Ing. Nicola Acquafrredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: nacquafrredda@gmail.com - PEC: nicola.acquafrredda@ingpec.eu



ceduta in locazione pari a 1.120 mq circa). L'incidenza mensile espressa in €/mq x mese diveniva pari a 1,79. Tale valore risultava essere, ancor di più rispetto alla situazione iniziale, al di sotto

del range di valori indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) relativamente ai valori di locazione espressi in €/mq x mese riferiti a immobili appartenenti alla stessa fascia e

della stessa tipologia rispetto all'immobile oggetto della presente perizia (Fascia OMI: E6, categoria: magazzini), compreso tra 2,4 €/mq x mese e 3,5 €/mq x mese;



o a partire dal 15/12/2024 è scattato il quarto anno del contratto di locazione inizialmente

stipulato, il quale prevede un aggiornamento del canone di locazione mensile, pari a €/mese 1.200,00, di un valore in misura pari al 100% della variazione Istat risultante nel mese

precedente al mese di inizio del quarto anno (novembre 2024), ovvero l'incremento del canone di una percentuale pari al 1,2%. Il canone complessivo da corrispondere a partire dal

15/12/2024 risulta quindi essere pari a €/mese 2.014,40 per l'utilizzo di una porzione di

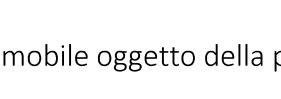


capannone avente superficie pari approssimativamente a 1.120 mq. L'incidenza mensile

espressa in €/mq x mese risulta essere quindi pari a 1,80. Tale valore si mantiene molto al di

sotto del range di valori indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

relativamente ai valori di locazione espressi in €/mq x mese riferiti a immobili appartenenti alla



stessa fascia e della stessa tipologia rispetto all'immobile oggetto della presente perizia (Fascia

OMI: E6, categoria: magazzini), compreso tra 2,4 €/mq x mese e 3,5 €/mq x mese.

Bari, 27/01/2025



Il Consulente tecnico

Ing. Nicola Acquafrredda

