

ADDENDUM A PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI E SUOLI DEL



PREMESSA

In espletamento dell'incarico ricevuto dal Commissario Liquidatore della procedura di dare corso alla revisione, aggiornamento ed integrazione della esistente in atti Perizia di Stima avente ad oggetto i bene costituenti il complesso immobiliare in Palo del Colle (BA), il sottoscritto ing. Domingo Sylos Labini, ha predisposto apposita perizia Estimativa del bene in oggetto in data 22/05/2024.

La stima è stata eseguita, come da richiesta, per la individuazione del più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare considerato nell'interesse della sola componente immobiliare (beni di proprietà) ed è stata elaborata con la così detta metodologia a "valore di trasformazione" per consentire di pervenire ad un valore "a corpo" dell'intera proprietà per poter sottoporla alle successive procedure concorsuali di vendita.

AGGIORNAMENTO RICHIESTO

Attualmente dal Commissario Liquidatore è stato richiesto al sottoscritto la valutazione *delle reali spese additive sostenute dall'affittuario, la loro congruità ed il valore residuo delle medesime spese alla data di cessazione della locazione.*

Dagli atti risulta che in data 28/12/2022 è stato sottoscritto dal Commissario Liquidatore un contratto di affitto del Complesso

[Handwritten signature]

Aziendale con la : . in forza del quale la stessa Società ha riattivato la attività del frantoio.

Nel contratto è precisato al p.to 2.3 che l'affitto del Complesso Aziendale avviene "a corpo" e non a "misura" nello stato di fatto e di diritto esistente alla data di sottoscrizione.

Per poter consentire la ripresa della attività la ha presentato in data 28/03/2025 una *Relazione Giurata*, a firma del Geom. Raffaele Petta, attestante lo stato degli edifici esistenti e gli importi dei vari interventi eseguiti di *manutenzione straordinaria* sugli edifici esistenti necessari, urgenti ed indispensabili per eliminare i fenomeni di fatiscenza e di degrado riscontrati che compromettevano la funzionalità dei locali all'espletamento delle funzioni previste.

Tale Relazione evidenzia che alla data del 30/06/2023 tutti gli ambienti erano caratterizzati da *importanti e ricorrenti problematiche* per mancanza di manutenzione straordinaria che, di fatto, rendevano incompatibili i luoghi con l'esercizio delle attività previste e soprattutto del rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Il sottoscritto per la verifica eseguita in occasione della Perizia di Stima può confermare di aver rilevato tale situazione ed in particolare che gli immobili esistenti presentavano numerosi deterioramenti che potevano essere riassunti come segue:

- a) Fenomeni di degrado delle pareti esterne;
- b) Soffitti degli immobili soggetti ad infiltrazione con pregiudizio della conservazione delle armature dei solai di copertura;
- c) Posture interrato esistenti in cemento armato inutilizzabili per ampi

fenomeni di degrado e di corrosione delle armature.

Tutti fenomeni dovuti alla lunga inattività degli immobili esistenti.

Pertanto i lavori eseguiti hanno sicuramente consentito di utilizzare i locali esistenti per consentire l'espletamento delle attività previste.

D'altra parte l'art. 3.1 del contratto d'affitto prevedeva esplicitamente gli obblighi a carico del Conduttore del Complesso Aziendale di effettuare, a propria cura e spese, *manutenzioni ordinarie e straordinarie* necessarie per il regolare esercizio dell'attività e per il ripristino ambientale del complesso.

Per l'esecuzione degli interventi necessari si è verificato che sono stati sottoscritti contratti con le seguenti imprese così come riportati nella già richiamata Relazione Giurata del geom. Raffaele Petta:

per i lavori edili;

per le opere di manutenzione e trasformazione delle posture interrato.

Si è verificato l'importo e la fatturazione dei lavori eseguiti e liquidati direttamente dal Conduttore come di seguito riportato:

FATTURE E LAVORI PAGATI DIRETTAMENTE DA A			
EDIFICIO RIFERIMENTO	RIF. CONTRATTO	OGGETTO	IMPORTO CONTRATTO AL NETTO DELL'IVA
A	21/07/2023	Lavori di impermeabilizzazione di tutta la superficie de lastrico solare dell'edificio principale (frantoio, ufficio, e sale stoccaggio	€ 94.299,08
B	22/09/2023	Edifici secondari. Lavoro di impermea-	

		bilizzazione delle coperture (Morchiaio o c.d.Infermo	€. 14.805,74
--	--	---	--------------

FATTURE E LAVORI PAGATI DIRETTAMENTE DA A			
EDIFICIO RIFERIMENTO	RIF. CONTRATTO	OGGETTO	IMPORTO CONTRATTO AL NETTO DELL'IVA
A	14/09/2023	Fornitura e messa in opera di rivestimenti in acciaio inox della superficie interna di posture interrate in cemento armato corredate di chiusini superiori e tubazione di carico e scarico	€. 230.000,00

Gli adeguamenti eseguiti sono stati sicuramente indispensabili e, come previsto dal p.to 3.9 del Contratto di Affitto sono stati liquidati direttamente dal Conduttore e non sono da considerarsi come miglioria e/o addizioni ma, come da art. 3.3 del Contratto d'Affitto, sono da considerarsi opere non separabili dal Complesso Aziendale con diritto del Conduttore come disciplinato dagli art. 12.1 e 12.2 del medesimo Contratto.

CONCLUSIONE

L'importo globale delle spese sostenute dal Conduttore per gli interventi descritti al netto dell'I.V.A. è pari a € 339.105,78 e tale importo non incide sul valore stimato complessivo (*valore di trasformazione*) dei beni del complesso immobiliare.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

In fede.

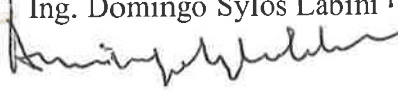
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bari, 13 maggio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Domingo Sylos Labini



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®