

**PRECISAZIONI ED INTEGRAZIONI IN MERITO
ALL'ADDENDUM A PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI E
SUOLI DEL “**

PREMESSA

A seguito della richiesta da parte del Commissario Liquidatore di fornire integrazioni e precisazioni in merito all'Addendum del 13/05/2025 di cui all'oggetto il sottoscritto ha provveduto a chiarire come segue le questioni di seguito riportate.

QUESITI SOTTOPOSTI AL PERITO

- 1) “lavori eseguiti nel complesso aziendale inclusi i materiali e le tecniche utilizzate.**

Dalle verifiche effettuate, come dettagliatamente riportate qui di seguito e nell'Addendum del 13/05/2025, gli interventi eseguiti dalla
nel 2023, in forza dei quali la stessa Società ha potuto riattivare l'attività del frantoio, sono stati:

- a) *Lavori edili in corrispondenza degli edifici esistenti necessari per il ripristino ambientale e la conservazione del complesso ;*
- b) *Interventi sulle posture esistenti per lo stoccaggio del prodotto finito.*

La differenza tra lavori di manutenzione e migliorie è piuttosto netta ed in particolare:

I lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardano, ai



sensi del DPR 06/06/2001 n. 380, lavori di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici oltre che di rimozione e sostituzione di parti anche strutturali.

Le migliorie vanno oltre la semplice manutenzione con l'obiettivo di migliorare la qualità, l'efficienza e la funzionalità.

In sintesi la manutenzione serve a "*mantenere*" mentre le migliorie servono a "*migliorare*".

2) Lavori eseguiti di manutenzione ordinaria e straordinaria

I lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti sono stati indispensabili per garantire l'efficienza degli edifici e la loro conservazione e sono stati i seguenti:

- a) Impermeabilizzazione del lastrico solare mediante membrana sintetica realizzata in poliolefina modificata TPO ottenuta per co-estrusione con inserimento di rete di poliestere;
 - Impermeabilizzazione dell'estradosso delle pensiline in calcestruzzo armato eseguita mediante applicazione di resina impermeabilizzante;
 - Intervento manutentivo sui prospetti comprensivo delle seguenti fasi lavorative:
 - Ripristini delle parti ammalorate per ricostruire la planarità delle superfici;
 - Fpo di primer di fondo;
 - Pitturazione mediante due mani di quarzo, nella colorazione prescelta, date a rullo o pennello;
 - Intervento manutentivo sulle copertine in cls dei muretti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

perimetrali del lastrico consistente nelle seguenti fasi:

- Ripristini delle parti in cls mancanti o per ricreare la geometria originaria;
- Applicazione di resina impermeabilizzante.

*IMPORTO DI CONTRATTO PER QUESTI LAVORI
ESEGUITI DALLA* € 94.299,08

- b) Impermeabilizzazione del lastrico solare eseguita mediante membrana sintetica realizzata in poliolefina modificata TPO ottenuta per co-estrusione con inserimento di rete di poliestere;
- Intervento manutentivo sui prospetti comprensivo delle seguenti fasi:
 - Ripristini delle parti ammalorate per ricostruire la planarità delle superfici;
 - Fpo di primer di fondo;
 - Pitturazione mediante due mani di quarzo, nella colorazione prescelta, date a rullo o pennello.

*IMPORTO CONTRATTO PER QUESTI LAVORI ESEGUITI
DALLA* € 14.805,74

3) Interventi migliorativi eseguiti

Interventi migliorativi sono stati eseguiti sulle posture esistenti in cemento armato per lo stoccaggio del prodotto finito.

L'intervento sulle posture è consistito nella realizzazione di un rivestimento in acciaio inox AISI 304, spessore 1,5 mm., finitura 2b della superficie interna delle esistenti posture in cemento armato corredato con botole in acciaio e tubazioni rinnovate di carico e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

scarico olio per l'ispezione e la utilizzazione

Le posture esistenti in cemento armato per la raccolta del prodotto erano interessate da importanti fenomeni di degrado e presentavano sul fondo un consistente deposito di residui di olio esausto per cui non potevano essere riutilizzate senza un intervento di risanamento.

Trattasi pertanto di un'opera aggiuntiva migliorativa sotto il profilo strutturale ed igienico di quella esistente, che necessitava comunque di un intervento manutentivo.

IMPORTO DI CONTRATTO PER QUESTI LAVORI ESEGUITI

€ 230.000,00

4) Valore aggiunto

I lavori eseguiti di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti sono stati costi indispensabili per la abitabilità e per la rimessa in attività dell'oleificio che versava in stato di degrado.

I costi per le migliorie apportate, sono da considerarsi oltre che necessari per riprendere l'attività anche migliorativi per il funzionamento delle posture esistenti.

5) Funzionalità e sicurezza degli immobili e del bene

Tutte le opere eseguite erano necessarie ed indispensabili per poter riprendere l'attività per cui era stato realizzato il compendio immobiliare ed i costi sostenuti, peraltro regolamentati dal contratto di affitto sottoscritto, hanno consentito di ripristinare la funzionalità del bene e della sua abitabilità.

6) Interventi strettamente necessari ed accrescimento di valore e di pregio al momento della riconsegna del bene

Come già precisato tutti gli interventi eseguiti, sia quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria che le migliorie relative al rivestimento delle posture sono stati sicuramente necessari ed indispensabili per consentire la ripresa funzionale del Complesso per l'attività per cui è stato realizzato.

Comunque le opere di miglioria eseguite, per quanto indispensabili per la funzionalità del complesso, non incidono sulla valutazione del valore di mercato del bene determinato con il criterio del **"valore di trasformazione"**, ma esclusivamente sui costi necessari e previsti anche di carattere straordinario per la funzionalità del complesso peraltro definiti nel contratto di locazione alla del Complesso Aziendale del 28/12/2022 (artt. 3 e 12).

In fede.

Bari, 30 giugno 2025

Ing. Domingo Sylos Labini

