

TRIBUNALE DI TRANI

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

FALLIMENTO  **S.r.l.**

n. 51 / 2019



Il tecnico: Ing. Luigi Gentile

Agosto 2025

Studio Tecnico: Via F. D'Aragona 101, Barletta - gentile-l@tiscali.it - tel. 0883 / 517496

TRIBUNALE DI TRANI

Consulenza Tecnica Estimativa per la curatela del

fallimento [REDACTED] S.r.l. n. 51 / 2019

Ill.mo Giudice Delegato, dr.ssa Maria Azzurra Guerra,

il dr. Giuseppe Rana mi ha nominato in data 10.12.19 quale esperto per la descrizione, la stima e per indicare le eventuali opere o iniziative necessarie per procedere alla vendita del complesso immobiliare della [REDACTED] S.r.l. (C.F. [REDACTED]) ai sensi dell'art. 107 L.F., a seguito di istanza del 7.12.19 del curatore, Avv. Vincenzo Monterisi di Barletta.

Attività prodromiche alla stima del complesso immobiliare della [REDACTED] S.r.l.

Raggiunto il sito aziendale in c.da S. Giorgio, di proprietà della società [REDACTED] S.r.l., avente accesso dalla complanare della s.p. 231 nella zona industriale di Terlizzi, ho appreso che per il suddetto complesso immobiliare il comando provinciale VV.F. di Bari aveva prescritto in data 6.12.19 alcuni interventi di natura edile ed impiantistica all'esito dell'esame progetto, presentato e protocolato nel 2018 (pratica n. 33769) dalla società conduttrice, [REDACTED] S.r.l., per l'attività a rischio incendio 69.3.C, ai sensi dell'Allegato 1 del D.p.r. 151-11.

Considerata l'importanza della sicurezza antincendio del plesso e vista l'estensione del grande edificio della [REDACTED] S.r.l., destinato a "esposizione e/o vendita all'ingrosso e al dettaglio" avente superficie > 1.500 mq, condotto in locazione della [REDACTED] S.r.l., ho ritenuto di dare impulso con celerità alle opere prescritte dal comando VV.F.

1- Di concerto con la società affittuaria, [REDACTED] S.r.l. (società esercente l'attività a rischio antincendio) e d'intesa con il suo tecnico di fiducia, [REDACTED] della [REDACTED] srl - servizi per l'ingegneria con sede a [REDACTED] a partire dal 2020 ho provveduto a far eseguire in sito i primi interventi prescritti dai VV.F.

Per prima cosa è stata aperta ai primi di ottobre 2020 una nuova via di fuga (una porta di emergenza REI 120 - UNI 9723) sul fronte laterale del capannone di proprietà [REDACTED] S.r.l. (lato parcheggio autoveicoli e adiacente p.lla 875) ad opera della ditta [REDACTED] Srls di Ruvo di Puglia.

Contemporaneamente la ditta [REDACTED] Srl con sede a Modugno ha installato un idrante aggiuntivo al 1° piano nel grande locale espositivo (show room) aperto al pubblico.

Il complesso immobiliare di proprietà della società [REDACTED] S.r.l., adibito a "deposito e vendita di materiale per l'edilizia" con i relativi uffici ed accessori, è stato edificato in contrada S. Giorgio, in zona industriale, al fg. catastale 34 di Terlizzi in forza di concessione edilizia n.75 - 1987 del 21.07.89 e successive varianti del 15.05.90 e 17.04.91.

Il titolo abilitativo originario è stato rilasciato 36 anni or sono al sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] S.r.l.

Successivamente sul suolo limitrofo (p.lla 167 di 5.303 mq) la società [REDACTED] S.r.l. (C.F. [REDACTED]) con sede in Bari, rappresentata dal suo amministratore unico, sig. [REDACTED] ha edificato in forza di concessione edilizia n. 40 del 15.03.1996 un altro capannone industriale.

I due edifici sono stati resi di fatto solidali a livello di 1° piano, costituendo co-

si un organismo edilizio unico dal punto di vista funzionale ed impiantistico.

Le due società [REDACTED] S.r.l ed [REDACTED] S.r.l. congiuntamente hanno presentato un'altra pratica edilizia al Comune di Terlizzi (la n. 105-96), al fine di poter edificare sul confine dei loro appezzamenti di terreno, dichiarando di rinunciare reciprocamente al rispetto delle distanze tra i rispettivi corpi di fabbrica e di voler asservire tutta la cubatura residua e non utilizzata dei terreni di cui alle concessioni edilizie n. 75-87 e 40-96, pari a 13.688,19 mc.

L'iter costruttivo descritto ha fatto sì che i due corpi di fabbrica, seppur distanziati tra di loro a livello di piano terra di circa 13,65 m, fossero configui e comunicanti tra loro a livello di 1° piano ed avessero una struttura "a ponte", denominata "portico", intervallata da uno spazio a cielo aperto che ospita le scale di emergenza.

La conformazione peculiare degli edifici [REDACTED] ed [REDACTED] nel loro insieme contraddistingue da circa 30 anni il complesso industriale oggetto della presente stima.

In sostanza:

- lo stabile [REDACTED] S.r.l. insiste sulla p.lla 223 del fg. 34 di Terlizzi,
- lo stabile [REDACTED] S.r.l. insiste sulla adiacente p.lla 167 del fg. 34 di Terlizzi.

Più in dettaglio l'organismo edilizio della [REDACTED] S.r.l., oggetto precipuo della presente relazione di stima, trovasi oggi allibrato in Catasto come segue:

- fg. 34, p.lla 223, sub.6, D/8, S1 - T, 1 - 2, R.C. = 38.022,40 €,
- fg.34, p.lla 167, sub.10, D/8, piano 1, R.C. = 1.116,00 €,

a seguito dell'atto di permuta del 28.07.22, stipulato tra la curatela [REDACTED] S.r.l. (avv. Vincenzo Monterisi) e la [REDACTED] S.r.l. (sig. [REDACTED])

La curatela della società fallita, stante la conformazione dei corpi di fabbrica, ha intrapreso sin da subito l'iter tecnico - amministrativo finalizzato alla vendi-

ta separata dell'immobile della [REDACTED] S.r.l. rispetto all'adiacente fabbricato della

[REDACTED] S.r.l.

2- Il progetto divisionale delle proprietà [REDACTED] ed [REDACTED] ha comportato una serie di complesse attività di natura tecnica, catastale ed impiantistica, finalizzate alla materiale separazione degli edifici.

Con l'atto di permuta del 28.07.22 per notar Salvatore D'Alesio di Terlizzi è stato siglato formalmente il pareggio delle superfici a livello di 1° piano e si è dato il via alla divisione fisica (muraria) tra gli ambienti delle due società confinanti.

L'entità delle superfici oggetto di scambio è stata concordata durante l'incontro del 23.11.21 tra le parti e fissata in 117,00 mq.

Nella primavera del '22 è stato stabilito con il referente della società conduttrice [REDACTED] (S.r.l.) nonché tecnico della [REDACTED] S.r.l., [REDACTED] di procedere alla separazione con pannelli in cartongesso da 20 mm degli ambienti al primo piano, secondo il brevetto anti-incendio K234 della [REDACTED]

[REDACTED] affidando l'esecuzione delle opere alla ditta [REDACTED] di Toritto.

La scelta dell'elemento divisorio è stata rispettosa della normativa antincendio, essendo il brevetto indicato idoneo a garantire la resistenza REI 120 del manufatto.

L'intesa progettuale tra le due società limitrofe risale invero alla riunione del 23.11.21 ed alla sigla in quella occasione della planimetria del 1° piano (grafico esplicativo a colori) da parte di tutti i presenti.

A corredo delle opere divisionali sono stati modificati / sostituiti nei giorni seguenti alcuni infissi a nastro al primo piano.

3- Catastalmente è stata pertanto predisposta la cancellazione per la p.lla 223 del sub. 5, D/8 e la creazione del sub. 6, D/8 mentre per la p.lla 167 si è proceduto alla creazione del sub. 10, D/8 al 1° piano.

La suddivisione tra [REDACTED] ed [REDACTED] sancita formalmente con la permuta del 28.07.22 a livello di 1° piano, ha comportato dal punto di vista impiantistico ed anti-incendio una serie considerevole di cambiamenti.

4- La società conduttrice [REDACTED] S.r.l.), in qualità di esercente l'attività soggetta a rischio 69.3.C. ha dovuto rivedere e riformulare la pratica anti-incendio già avviata, richiedendo un nuovo esame progetto mediante la presentazione di nuove tavole in data 03.10.23, protocollate dal comando provinciale dei VV.F. al n. 33769, a firma del suo tecnico di fiducia, [REDACTED] unitamente alla Segnalazione Certificata di Inizio attività.

5- In seguito alla nuova progettazione anti-incendio si sono resi necessari interventi impiantistici nell'edificio della [REDACTED] S.r.l. per:

- ✓ 18 plafoniere di emergenza con autonomia di 1h,
- ✓ 1 nuovo idrante a protezione della tettoia retrana destinata a deposito comprensivo della relativa tubazione di alimentazione.

6- Successivamente ed in vista della visita conclusiva di collaudo dei VV.F., necessaria ai fini del rilascio del certificato C.P.I. per l'edificio della [REDACTED] S.r.l.,

tenuto a rispettare le prescrizioni di cui alla norma 69.3.C., sono stati necessari altri interventi, quali:

- la sostituzione dei rilevatori di fumo ammalorati e non funzionanti,
- la sostituzione delle lampade di emergenza,
- la sostituzione delle segnalazioni luminose delle uscite di sicurezza,
- la sistemazione del pannello remoto del gruppo pompe e relativo cablaggio dei cavi (sfilamento ed infilaggio),
- il controllo della tenuta ermetica della vasca interrata in c.a. da 100 mc al servizio del gruppo pompe dell'impianto anti-incendio.

o

La complessa pratica per il rilascio del C.P.I. è tuttora in corso ed i VV.FF. non hanno ancora eseguito la visita di collaudo conclusivo all'interno del sito aziendale della [REDACTED] S.r.l.

Le attività soggette a rischio presenti nel capannone della [REDACTED] S.r.l., ricordo, sono la 69.3.C e la 49.1.A relativa alla presenza di un gruppo diesel per la produzione di energia elettrica sussidiaria < 350 kW.

Delle due la prima è quella che contraddistingue la peculiare attività che si svolge nell'immobile a due piani della società fallita.

o

7- Nel corso degli anni un'altra emergenza è stata segnalata e risolta all'interno dei locali espositivi al 1° piano utilizzati dalla conduttrice, [REDACTED] S.r.l.

In occasione di eventi meteorici di media e forte intensità si sono verificati infiltrazioni d'acqua all'interno degli ambienti destinati ad esposizione e vendita.

Per la curatela [REDACTED] S.r.l., previa autorizzazione del G.D. del 3.03.23, ho quindi provveduto ad impermeabilizzare con somma urgenza nel febbraio '23 circa

225 mq di copertura, appaltando i lavori all'impresa

che ha curato la fornitura e posa in opera di guaina ardesiata del tipo Astropol da 4,5 kg/mq, posta in opera in teli sovrapposti sul lastrico di copertura.

8- Un altro aspetto che la curatela è stata chiamata a sistemare e regolarizzare a fine '23 è rappresentato dalla presenza di scaffalature metalliche non certificate nei depositi della S.r.l.

Ai fini dell'aggiornamento del Documento di Valutazione dei Rischi spetta al locatore certificare/attestare la solidità e la portata delle tre tipologie di scaffalature metalliche esistenti nei locali deposito del capannone oggetto di studio.

Del problema si è occupato l'ing. strutturista che ha redatto la sua relazione di calcolo statico in data 19.01.24, collaudando di fatto la tenuta dei manufatti e la relativa portanza.

*

Relazione di Consulenza Tecnica

Fanno parte integrante del presente elaborato peritale:

✓ le 60 foto degli esterni e degli interni del capannone di proprietà della S.r.l., raccolte in due allegati fotografici rispettivamente di 26 e 34 scatti ciascuno,

✓ i 6 grafici planimetrici in scala dell'edificio della S.r.l., denominati Tav. 01, Tav. 02, Tav. 02/A, Tav. 02/B, Tav. 02/C, Tav. 02/D,

✓ le risultanze catastali dell'assetto proprietario vigente (visure e mappe) del subalterno della S.r.l. - fg. 34 di Terlizzi, p.lla n. 223, sub. 6, D/8, R.C. 38.022,40 €, - fg. 34 di Terlizzi, p.lla n.167, sub. 10, D/8,

R.C. 1.116,00 €),

- ✓ lo stralcio di mappa del fg. 34 di Terlizzi,
- ✓ i valori O.m.i. vigenti per la zona D3 industriale di Terlizzi,
- ✓ le visure ipotecarie ventennali rilasciate il 21- 22.07.25 dalla direzione provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate.

o

Descrizione del capannone della [REDACTED] S.r.l.

L'immobile della [REDACTED] s.r.l. (foto n. 1-26 e 1-34) dispone di un'area pertinenza-
le esterna di 2.867,08 mq (Tav. 02 e tav. 02/A) ed è caratterizzato da una con-
formazione rettangolare regolare molto allungata al piano rialzato, suddivisa
internamente a sua volta in ambienti destinati ad hall, uffici, servizi, zona ven-
dita e 4 depositi per complessivi 1.509,60 mq.

Gli ambienti al piano rialzato hanno altezze diverse a seconda della loro desti-
nazione : uffici = 2,70 m e depositi - magazzini = 5,10 m.

All'esterno nella zona del portico trovano posto altri locali (evidenziati in verde
nella Tav. 02/A), destinati ad ufficio, deposito e vendita (outlet) per altri 117,61
mq oltre ad una tettoia smontabile di 40,30 mq, per i quali è presente
l'accatastamento (p.lla 223, sub. 6) ma non è stata riscontrata la loro legittimità
edilizia.

Si tratta infatti di piccoli ambienti realizzati nella zona tunnel (portico) per le
esigenze dell'azienda [REDACTED] S.r.l. (foto n. 15, 16, 17 dell'allegato degli esterni).

o

Sempre al piano rialzato i locali denominati deposito 4 e deposito 5 scaturisco-
no dalla suddivisione in due parti del locale originario mediante la costruzione
di un tramezzo murario (foto n. 7, 8, 9 dell'allegato degli esterni).

Catastalmente la presenza di due ambienti al posto dell'originaria conformazione all'interno del p.t. del sub. 6 costituisce una difformità catastale lieve, in quanto non comporta la variazione della rendita catastale complessiva dell'intero capannone.

La presenza di due aperture, una per l'ambiente 4 ed una per l'ambiente 5, è antecedente alla modifica e questo qualifica la suddivisione operata dalla proprietà come difformità catastale lieve.

Al di sotto del piano rialzato trova posto un locale semi-interrato di forma rettangolare allungata, avente superficie utile di circa 255,00 mq, utilizzato come archivio e deposito di vecchi fascicoli, caratterizzato da un'altezza utile molto ridotta (h = 1,85 m), che lo rende angusto e scomodo.

Nell'ambiente si accede dal fronte laterale del capannone (lato parcheggio), come mostrato dalla foto 4 degli esterni.

Completano la proprietà della [REDACTED] S.r.l. le tettoie - deposito in lamiera 1 e 2 all'esterno, in posizione retrana rispetto all'ingresso carrabile dalla complanare ed i vani tecnici in muratura 1 e 2, riportati nella Tav.02/B con le rispettive superfici di 1.473,97 mq, 31,31 mq, 12,48 mq e 8,24 mq.

In merito alle tettoie metalliche più grandi (foto n.10, 11, 12 degli esterni) va detto che per la loro protezione anti-incendio sono stati installati due nuovi presidi (idranti) di recente e lo si percepisce dagli scatti fotografici 22, 23, 24, 25, 26 dell'allegato degli esterni.

Quanto ai piccoli vani in muratura indicati nella Tav. 02/B riferisco che sono due locali tecnici al servizio dell'intero complesso immobiliare [REDACTED] S.r.l. +

██████████ S.r.l.) con al loro interno un gruppo elettrogeno diesel < 350 kW.

Tra gli ampi spazi a parcheggio che circondano il capannone ██████████ S.r.l., ben rappresentati nella Tav. 02 in 2.867,08 mq, non rientrano quelli asfaltati della p.lla 875.

Invero la p.lla 875 di 3.301 mq, pur essendo confinante con la 223 della ██████████ S.r.l., si appartiene alla ██████████ S.r.l. e questo rende la separazione delle due proprietà più difficoltoso.

Infatti l'ampio parcheggio asfaltato che caratterizza la p.lla 875 (foto n. 3 e 5 dell'allegato degli esterni), spesso utilizzato dai clienti della conduttrice ██████████ S.r.l., non è di proprietà della società fallita ██████████ S.r.l.

Sino a pochi anni or sono la 875 era destinata ad ospitare il verde ed attrezzata ad area relax a disposizione dei clienti dello show room.

A dire il vero la p.lla 875 catastalmente è censita come D/8 con R.C. = 1.034,74 ed è molto importante per la presenza al suo interno del gruppo di pressurizzazione e riserva idrica interrata dell'impianto anti-incendio del complesso immobiliare ██████████ S.r.l. - ██████████ S.r.l.

In definitiva la p.lla 875 rappresenta in maniera emblematica la interconnessione ed il forte legame che ancora esiste tra gli impianti al servizio delle due società ██████████ S.r.l. ed ██████████ S.r.l.

Al primo piano (Tav. 02/C) si nota la presenza di due uffici nella zona anteriore del portico per 50,86 mq complessivi ed un grande ed unico ambiente rettangolare destinato a show-room di 2.016,72 mq con al suo interno uffici realizzati da partizioni leggere e vetro.

Si nota altresì l'ambiente sub. 10 della p.la 167, scaturito dalla permuta tra le società [REDACTED] S.r.l ed [REDACTED] S.r.l. più volte citato.

La divisione lungo il confine di proprietà, realizzata con pannelli REI -120 risalente alla primavera del '22, è ben rifinita ed è ritratta negli scatti fotografici n. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 dell'allegato degli interni.

o

Al piano copertura (Tav. 02/C) trova posto l'impianto fotovoltaico di proprietà della [REDACTED] S.r.l. ed al servizio dei due capannoni [REDACTED] - [REDACTED] installato invero solo per circa 1/8 (12,50 %) della sua superficie sulla proiezione verticale del fabbricato [REDACTED] S.r.l. (foto n. 19, 20, 21 dell'allegato degli esterni).

Si tratta di un impianto fotovoltaico parzialmente integrato, composto inizialmente da 572 moduli, che è entrato in esercizio il 26.05.2009 ed opera in regime di scambio sul posto, usufruendo di una tariffa incentivante per venti anni di 0,3920 €/kwh in scadenza il prossimo 12.05.2029.

o

La contiguità ed il collegamento dal punto di vista impiantistico tra gli edifici [REDACTED] ed [REDACTED] è un dato oggettivo nonché una peculiarità del compendio immobiliare oggetto di stima.

I due immobili, di grande estensione, risultano interconnessi e collegati sotto numerosi punti di vista.

*

La separazione tra i due opifici [REDACTED] ed [REDACTED] costituisce la vera criticità del compendio immobiliare oggetto precipuo della presente stima

Detto della pratica anti-incendio che è ormai avviata verso la conclusione, seppur oggi (agosto '25) non ancora ultimata con il rilascio del definitivo C.P.I. da

parte del comando provinciale dei VV.F., restano ancora interconnessi gli altri impianti al servizio dei due opifici contigui.

In altri termini la vendita dell'edificio della curatela della [REDACTED] S.r.l. non comporterà il sezionamento degli impianti comuni esistenti.

La gestione e la manutenzione degli impianti comuni dovrà essere disciplinata tra la società acquirente e la confinante [REDACTED] S.r.l.

I punti salienti dell'intesa da raggiungere dovranno essere in grado di gestire e regolare nel tempo il funzionamento e l'utilizzo dei seguenti impianti e/o elementi:

- ❖ gruppo elettropompe + riserva idrica interrata dell'impianto anti-incendio,
- ❖ generatore diesel di emergenza,
- ❖ riserva idrica e relativi serbatoi, perchè il sito non è raggiunto dall'AQP ed è servito periodicamente da autobotti private,
- ❖ fossa imhoff e servizio relativo di auto spurgo periodico,
- ❖ fotovoltaico posizionato sulla copertura secondo le percentuali 15 % e 85 %, caratterizzato dall'avere 2 inverter ed il Q.E. allocati in un locale a p.t. dell'edificio [REDACTED] accessibile dall'esterno nella zona "portico",
- ❖ illuminazione esterna e impianto antifurto ed antintrusione, posti oggi a protezione di entrambi i capannoni.

Nell'ottica di rendere il più possibile separati i due edifici è necessario richiedere un secondo POD (punto presa e distribuzione elettrica) per il capannone [REDACTED] S.r.l., visto che l'attuale POD è intestato e allocato presso la [REDACTED] S.r.l. e

da esso si dipartono due dorsali in bassa tensione a riprova ancora una volta della stretta interconnessione impiantistica esistente tra i due opifici.

o

Altra criticità da affrontare e risolvere è quello della raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia (D.Lgs 152/06) che interessano entrambe le proprietà ed inevitabilmente, rimanendo così i luoghi, allo stato si confondono e si mescolano tra di loro (provenendo in buona parte anche dalla p.lla 875).

Il complesso immobiliare [REDACTED] - [REDACTED] attualmente è sprovvisto sui suoi piazzali asfaltati di qualsivoglia sistema di raccolta e trattamento delle acque di pioggia.

Accade pertanto che tutto il piazzale retrano della [REDACTED] (p.lla 167) + la p.lla 875 di oltre 3.300 mq fanno confluire oggi le loro acque meteoriche verso il piazzale asfaltato retrano della [REDACTED] (p.lla 223) nei pressi delle tettoie metalliche da 1.474 mq.

Occorre pertanto correggere le pendenze dei piazzali esterni e prevedere opere finalizzate al recupero ed al trattamento delle acque, progettando il loro accumulo in opportune vasche interrate da dimensionare e realizzare in sito, secondo le norme regionali e nazionali in vigore.

La divisione in due siti distinti comporta la divisione dei piazzali asfaltati con opere poco invasive e da realizzare in opera.

Si può ipotizzare di far ricorso a cordolature (piccoli rialzi) carrabili, tali da non costituire ostacoli alla circolazione dei mezzi nei piazzali e nel tunnel (portico) per il carico e lo scarico delle merci.

E' possibile tracciare sul posto e realizzare una serie di rallentatori per i veicoli,

molto usati nelle nostre città in prossimità degli attraversamenti pedonali.

Pertanto in allineamento con la recinzione retrana in c.a. si può tracciare una separazione tra i due lotti secondo la linea congiungente che traguardi il cancello di ingresso e attraversi tutto il portico (foto 14, 15, 16 dell'allegato degli esterni).

La viabilità tutt'attorno all'opificio [REDACTED] dovrà essere delimitata / visualizzata da una cordolatura plastica carrabile che troverà posto anche nel piazzale anteriore ed in particolare lungo il confine con il piazzale (lato [REDACTED] S.r.l.) adiacente alla p.lla 875.

Per garantire il deflusso delle acque meteoriche saranno praticati dei fori a passo regolare nella cordolatura plastica a pavimento.

Infine la gestione in comune dovrà occuparsi anche dell'impianto fotovoltaico di proprietà della [REDACTED] S.r.l., posto sulla copertura e posizionato su entrambi i capannoni in maniera però asimmetrica.

Sullo stabile [REDACTED] insiste circa 1/8 della sua estensione, mentre su [REDACTED] trova posto la gran parte dei pannelli fotovoltaici (7/8).

Il Q.E. dedicato all'impianto fotovoltaico trovasi a p.t. nel corpo di fabbrica del capannone [REDACTED] in un locale accessibile dall'esterno nella zona portico.

Di recente (marzo '25) è stato oggetto di sostituzione uno degli inverter da parte della ditta [REDACTED]

I due inverter trifase presenti in centrale, installati dalla [REDACTED] di Altamura, sono in parallelo ed alimentano entrambi gli opifici.

Stante la interconnessione esistente tra i due stabili l'impianto fotovoltaico, così come oggi installato, resterà in comune tra [REDACTED] ed [REDACTED] ed il suo utilizzo do-

vrà essere regolato da un disciplinare da redigere ad hoc.

*

Stima del capannone di proprietà della società fallita [REDACTED] S.r.l.

Le 6 tavole di rilievo, che allego, riportano in scala il piano terra - rialzato, il piano primo e la copertura e ben raffigurano i livelli principali di proprietà della [REDACTED] s.r.l.

Il complesso della [REDACTED] S.r.l. è caratterizzato dalle seguenti zone:

- locale archivio/deposito al piano semi-interrato,
- zona reception ed uffici al piano rialzato,
- zona adibita ad uffici in continuità con la reception al piano rialzato,
- zona vendita aperta al pubblico con allegato magazzino a raso con ingresso dal tunnel / portico e dall'area pertinenziale retrana,
- vano precario denominato "outlet" da 82,44 mq presente nel portico,
- ampie zone a deposito (3, 4, 5) a piano terra ed a raso con il piazzale retrano e laterale,
- ampie zone coperte da tettoie da 1.474 mq in posizione retrana, nel piazzale,
- localetto basso e tettoia smontabile nella zona portico,
- corsia laterale, piazzali anteriore e posteriore asfaltati,
- amplissima zona al primo piano da 2.016 mq destinata ad esposizione, show room e vendita,
- copertura piana non praticabile destinata ad ospitare sulla proiezione della [REDACTED] S.r.l. parte (12,5 %) dell'impianto fotovoltaico.

o

L'immobile al suo interno ha finiture diverse, essendo evidente la destinazione

di ciascuna zona od ambiente nel quadro generale di funzionamento dell'azienda.

E' congruo pertanto stimare gli ambienti ed i manufatti appena elencati secondo parametri (€/mq) differenti.

La zona urbanistica, ricordo, è periferica per la città di Terlizzi ed è denominata Dc2 - "aree per impianti artigianali, commerciali, direzionali" -, caratterizzata dai seguenti parametri: If = 2,0 mc/mq, Rc = 40 %, H max fabbricati = 7,50 m, Distanza tra i fabbricati = 10,00m, Distanza dai confini = 5,00 m, Parcheggi = 2 mq per ogni 100 mc.

Il mercato immobiliare di Terlizzi è attualmente depresso e le quotazioni di immobili industriali in zona periferica D3 si attestano tra i 350 €/mq ed i 500 €/mq, secondo il listino O.m.i. vigente (2° semestre 2024).

L'opificio [REDACTED] ricordo, ha una vetustà > 30 anni.

L'area periferica di Terlizzi è piena di opifici dismessi ed invenduti, di dimensioni ed importanza paragonabili a quello della [REDACTED]. La consultazione on line delle agenzie immobiliari non ha sortito miglior risultato, vista la scarsità di domanda da parte di investitori ed aziende produttive nell'area di studio.

E' congruo e corretto allora fissare il valore venale degli ambienti principali della [REDACTED] a 300,00 €/mq e per gli altri (destinati a deposito o show room) utilizzare delle percentuali in diminuzione od in aumento rispetto ai 300,00 €/mq.

Sicché uffici, reception e zona destinata alla vendita al pubblico (foto dell'allegato degli interni), più curati e rifiniti, nonché controsoffittati e riscaldati, è congruo stimarli a 300,00 €/mq, mentre tutti i depositi ed i magazzini (foto dell'allegato degli interni) raggiungono al più 200,00 €/mq.

L'area espositiva a primo piano, gradevolmente rifinita e controsoffittata nonché climatizzata, raggiunge il valore di 350,00 €/mq.

I piazzali asfaltati, le tettoie-deposito, le corsie laterali e retrane sono stimabili a 20,00 €/mq od a 60,00 €/mq, secondo percentuali riduttive del parametro di riferimento assunto a base della stima (300,00 €/mq).

Passando ora alla stima vera e propria ed avendo ben presente le Tav.02,02/A, 02/B, 02/C di rilievo in scala allegate:

1. Vano deposito / archivio al piano semi-interrato:

255,00 mq x 100,00 €/mq ----- 25.500,00 €

2. Zona reception, hall, zona vendita, vari uffici al piano rialzato (*):

517,77 mq x 300,00 €/mq ----- 155.331,00 €

3. Deposito 3 e Deposito 4 e Deposito 5 a piano terra (**):

795,95 mq x 200,00 €/mq ----- 159.190,00 €

4. Tettoie metalliche da 1.473,97 mq + 31,31 mq:

1.505,28 mq x 60,00 €/mq ----- 90.316,80 €

5. Piazzali comprensivi dei muri di recinzione, corsie laterali e cancelli

carrabili comandati elettricamente (ingresso):

2.867,08 mq x 20,00 €/mq ----- 57.341,60 €

6. Zona tunnel / portico:

392,08 mq x 20,00 €/mq ----- 7.841,60 €

7. Primo piano ad esposizione, show room e vendita + sub 10 acquisito

mediante permuta del 28.07.22 ed area espositiva nella zona sovrastante

il tunnel: 2.203,87 mq x 350,00 €/mq ----- 771.354,50 €

Totale stima opificio [REDACTED] S.r.l. ----- 1.266.875,50 €

(*), (**): i vani colorati di verde nella Tav 02/A (incluso il piccolo lo-

cale indicato in relazione come "outlet) non sono stati stimati, perché, seppur esistenti, non risultano essere legittimi.

*

Discorso a parte va fatto per la stima dell'impianto fotovoltaico di proprietà della [REDACTED] S.r.l., esistente dal 26.05.09 sulla copertura dell'opificio ma posizionato in maniera asimmetrica rispetto alla linea di confine tra le particelle 223 e 167, rispettivamente di proprietà [REDACTED] Srl ed [REDACTED] Srl.

L'impianto ha potenza di 100,1 kWp e producibilità = 1.150 kWh/kWp.

Il dato di Energia prodotta annualmente è stimabile in 115.000 kWh ed il dato relativo al 2022 è stato di 124.505 kWh.

L'incentivo riconosciuto dal GSE è fissato da contratto a 0,3920 €/kwh, giusta convenzione M01F05989207.

Il costo dell'energia immessa in rete è pari a 0,8 €/kWh.

L'incasso annuo è stimabile in $115.000 \text{ €} \times (0,3920 + 0,08) = 54.280,00 \text{ €}$.

La durata dell'incentivo è prevista da contratto sino al 12.05.2029.

Considerati i costi di gestione e manutenzione dell'impianto, sinteticamente e mediamente riassumibili in

- costo di manutenzione annuo 5.000,00 €
- costo annuo delle pratiche di gestione (GSE e dogane) --- 1.600,00 €
- diritto di superficie sui 2 capannoni 10.000,00 €,

è possibile prevedere che nei prossimi 3,7 anni (1.350 gg) l'impianto produca un vantaggio economico annuo per la [REDACTED] S.r.l. di $54.280,00 - (5.000 + 1.600 + 10.000) \text{ €} = 37.680 \text{ €} \times 1.350/365 = 139.364,38 \text{ €}$ --- ed in c.t. = **140.000,00 €**.

Mediamente è congruo stimare il valore venale alla data odierna (agosto 2025) dell'impianto fotovoltaico, esistente sulle coperture di entrambe le

società [redacted] ed [redacted] a 140.000,00 €.

L'impianto consta di 572 moduli fotovoltaici di potenza nominale pari a 175

Wp composti da celle in silicio monocristallino ad alta efficienza.

I moduli sono collegati in serie in modo da formare 44 stringhe da 13 moduli ciascuna ed a ciascun inverter sono state connesse 22 stringhe.

Negli anni di esercizio si sono danneggiati 9 pannelli e di questi 5 sono stati sostituiti mentre 4 non è stato più possibile reperirli sul mercato.

Allo stato pertanto l'impianto conta 568 moduli fotovoltaici e non 572 come da progetto.

*

Considerazioni estimative conclusive

E' bene precisare che il complesso industriale della [redacted] S.r.l. raggiunge potenzialmente il valore indicato a pag. 17 (1.266.875,50 €), ma solo a condizione che siano regolamentate / disciplinate le aree e gli impianti comuni, elencati nelle pagine precedenti (pag. 11, 12, 13, 14, 15).

Ritengo equo valutare un abbattimento del 30 % del valore calcolato e così fissare definitivamente il valore venale effettivo dell'opificio della società fallita [redacted] S.r.l) nel modo seguente: $1.266.875,50 \text{ €} - 30 \% = 886.812,85 \text{ €}$.

Aggiungendo l'impianto fotovoltaico da 140.000,00 €, stimo in uno il complesso immobiliare della società fallita [redacted] S.r.l. all'attualità in:

$886.812,85 \text{ €} + 140.000,00 \text{ €} = 1.026.812,85 \text{ €}$ ed in c.t. **1.027.000,00 € (un milione e ventisettemila euro / 00).**

La penalizzazione del 30% è ampiamente giustificata dal fatto che l'aggiudicatario non potrà usufruire appieno del bene (capannone), se non dopo aver

- eseguito un insieme sistematico di opere e lavori,
- raggiunto l'intesa con la [REDACTED] S.r.l. sulla gestione degli impianti e delle aree comuni indicate a pag. 12.

*

Le visure ipo-catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate in data 21 e 22

luglio 2025

La ricerca ha riguardato:

- ✓ il bene allibrato al subalterno 10 della p.lla 167 - 1° piano - di categoria D/8 e R.C. = 1.116,00 € della [REDACTED] S.r.l. (CF : [REDACTED]),
- ✓ il bene allibrato al subalterno 6 della p.lla 223 - piano S1 - T - 1 - 2 che costituisce la sede della [REDACTED] S.r.l. (CF : 03755710724).

Nel 2008 (atto notarile del dr. Mazza Francesco di Valenzano - Ba) la [REDACTED] Spa risulta aver stipulato un mutuo quindicennale con la banca Carime S.p.a. di Consenza sul fabbricato al fg. 34 di Terlizzi, p.lla 223, sub. 1 di 2.200.000 € al tasso di interesse 5,25 %.

Come è noto entrambi i subalterni risultano commerciabili e vendibili anche se risulta il gravame dell'iscrizione ipotecaria della banca Carime.

o

Tanto dovevo in adempimento all'incarico peritale affidatomi.

Ing. Luigi Gentile

28.08.25