



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

R.G. n.18/2025

Liquidazione Giudiziale xxxxxxx

GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa Maria Azzurra GUERRA

CURATORE:

Dott. Fabio Romano

PERIZIA DI STIMA

del 04/08/2025

ESPERTO STIMATORE:

ING. ALBERTO NICOLAMARINO

CF: NCLLRT81E30L328G

con studio in ANDRIA (BT) indirizzo Via Cavallotti n.20

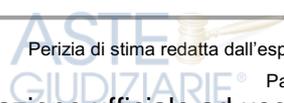
telefono: 3339127102

e-mail: ing.nicolamarino@gmail.com

PEC: alberto.nicolamarino@ingpec.eu



INDICE	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	4
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	5
2. FORMAZIONE DI LOTTI	7
3. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE	8
4. REGOLARITÀ EDILIZIA	11
5. TITOLARITÀ	13
6. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI E VINCOLI	14
7. STATO DI POSSESSO DEL BENE	16
8. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	18
ALLEGATI	22





Sentenza Tribunale di Trani n.31/2025

Liquidazione Giudiziale xxxxxxx (R.G. n.18/2025)

Giudice Delegato Maria Azzurra GUERRA

Curatore Fabio Romano



Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico:..... Via Cavallotti n.20 – 76123 Andria

Indirizzo E-mail: ing.nicolamarino@gmail.com

Indirizzo PEC: alberto.nicolamarino@ingpec.eu

Recapito telefonico: 3339127102



Date significative

Pubblicazione Sentenza n.31/2025 23.03.2025

Nomina dell'esperto stimatore 17.04.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore 17.04.2025

Primo accesso ai luoghi di causa..... 06.05.2025





PREMESSA



Il sottoscritto ing. Alberto NICOLAMARINO, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Barletta-Andria-Trani al n. 1127. con studio in Andria alla via F. Cavallotti n.20 ha ricevuto incarico dal dott. Fabio Romano in qualità di CURATORE per la stima immobiliare di n.2 opifici-laboratori detenuti attualmente dalla società xxxxxxxxxxxx fronte di contratto di affitto di ramo di azienda ed ubicati in Bisceglie alla via Praga s.n. e via Imbriani 416/A. (ex S.S. 16 Km 771+200).

La presente perizia estimativa si basa su una valutazione a seguito di un sopralluogo effettuato in data 06/05/2025 da parte del sottoscritto e di acquisizione e successiva analisi di documentazione di provenienza:

U.T.C. del Comune di Bisceglie

Agenzia dell'Entrate

I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare situale nella zona industriale/artigianale compresa tra la periferia di Bisceglie e quella di Molfetta, precisamente al Km 771 +200 della ex S.S.16 (prolungamento Via Imbriani) e denominata "Ampliamento Zona Artigianale Est".

La zona in questione possiede una vocazione industriale-produttiva ed è situata nell'area compresa tra gli assi viari della S.S. adriatica e la S.S. 16 Bis (Bari-Foggia). Gli immobili sono ubicati a poca distanza dall'attuale zona A.S.I. (Area d1 Sviluppo Industriale) di Molfetta, all'interno di una zona servita da una rete stradale idonea anche al transito di mezzi di trasporto di tipo pesante.

Trattasi di n.2 lotti così suddivisi:

LOTTO 1 – Unità immobiliare ad uso artigianale/produttivo Opificio-laboratorio sita In Bisceglie alla via Praga s.n. (ex S.S.16 Km 771 + 200) censito in catasto fabbricati al Fg.29, p.IIa 451, sub.11-12;

LOTTO 2 – Unità immobiliare ad uso artigianale/produttivo sita in Bisceglie alla via M.R. Imbrlani 416/A, censito in catasto fabbricati al Fg.29, p. IIa 435, sub.12.

I beni sopra individuati risultano attualmente in ditta xxxxxxxxxxxx xxxxx





1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

LOTTO 1 (Opificio Via Praga snc F.29 P.451 S.11-12)

Confini.

Il bene di cui al Lotto n.1 suddiviso catastalmente in fabbricato 1A e fabbricato 1B, come riportato nelle planimetrie in atti allegati, è confinante:

- a nord con altra unità produttiva (sub.3),
- a ovest con un piazzale afferente un'altra unità produttiva insistente sulla particella
- 406,
- a sud con altra unità produttiva (sub.6),
- a est strada di percorrenza Via Praga..

Dati catastali.

Il bene 1A (porzione attività produttiva sub.12) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 29
- Particella 451
- Sub 12
- Categoria D/1
- Rendita €2.085,20

Il bene 1B (porzione attività produttiva sub.11) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 29
- Particella 451
- Sub 11
- Categoria D/1
- Rendita €2.005,36

Corrispondenza catastale.

Dal confronto dei sopralluoghi effettuati, dai rilievi visivi condotti dal sottoscritto, dalla verifica degli atti ipotecari e di quelli catastali, è emerso che gli immobili risultano

correttamente intestati ed univocamente individuati così come descritti in atti. Inoltre, si sono effettuate le visure catastali storiche dalle quali è risultato che gli immobili sono riportati come sopra nel catasto fabbricati del Comune di Bisceglie.

LOTTO 2 (Opificio Ex Via M.R. Imbriani n.416/A, F.29 P.435 S.12)

Confini.

Il lotto 2 (opificio), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con attività produttiva sub.11,
- a ovest con attività produttiva sub.19,
- a sud con attività produttiva sub.43
- a est con Via Praga.

Dati catastali.

Il Lotto 2 catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 29
- Particella 435
- Sub 12
- Categoria D/1
- Rendita €865,07

Corrispondenza catastale.

Dal confronto dei sopralluoghi effettuati, dai rilievi visivi condotti dal sottoscritto, dalla verifica degli atti ipotecari e di quelli catastali, è emerso che gli immobili risultano correttamente intestati ed univocamente individuati così come descritti in atti. Inoltre, si sono effettuate le visure catastali storiche dalle quali è risultato che gli immobili sono riportati come sopra nel catasto fabbricati del Comune di Bisceglie.



2. FORMAZIONE DI LOTTI



Come affermato in precedenza, i fabbricati seppur distinti catastalmente (Fg. 29, P.IIa 451 Sub.11 e Fg. 29, P.IIa 451 Sub 12), risultano di fatto un'unica realtà produttiva; mentre il fabbricato censito al Fg. 29, P.IIa 435 Sub 12 risulta essere completamente a sé stante. Per tale ragione si è deciso di trattare i cespiti come due lotti distinti: il lotto n.1 composto da due distinte unità catastali (Sub.11 e Sub.12) e il lotto 2, composto dal fabbricato separato fisicamente dai primi due. Ciò in natura del fatto che i primi due fabbricati compongono un'unica unità produttiva, sono comunicanti tra loro e sono serviti da un impianto elettrico del quale non è stato possibile rilevarne la separazione. Nel fabbricato avente sub.12 è stato altresì rilevato un impianto ad espansione diretta della Fujitsu a servizio della zona uffici ed uno a servizio della zona lavorazione.

Invece l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati da Fg.29 P.IIa 435 Sub.12 è qualificabile come unità autonoma in quanto completamente indipendente sia in termini di spazi, sia di accessibilità che di impianti.

Pertanto, la vendita può riguardare n.2 lotti.



3. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO 1 (Opificio Via Praga snc F.29 P.451 S.11-12)

Descrizione.

Il fabbricato di cui trattasi è raggiungibile direttamente dalla ex S.S 16, percorrendo la strada asfaltata denominata via Praga. All'interno della strada, in adiacenza con i fabbricati oggetto della presente perizia, ci sono altri capannoni, costruiti tutti in adiacenza, senza soluzione di continuità, come a formare un "condominio". Per tale ragione non è stato possibile rilevare se ci fosse un sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane comune a tutti e un impianto antincendio che servisse tutti i capannoni, in quanto non presente in documentazione fornita. Anche l'Amministratore non è stato in grado di fornire al sottoscritto informazioni in merito.

Come detto in precedenza, il capannone attribuito al Lotto n.1 in realtà si compone di due fabbricati con un muro in comune nel senso longitudinale degli stessi, sul quale sono state aperte delle aperture per rendere gli stessi comunicanti. Per tale ragione, la descrizione effettuata al seguente capitolo prende in considerazione il due fabbricati, catastalmente distinti, come se fossero un unicum, in quanto funzionalmente è di questo che si sta parlando.

L'opificio è stato realizzato mediante l'utilizzo di elementi portanti in cemento armato prefabbricato per le strutture verticali e tegoli prefabbricati, sempre in cemento, per le componenti orizzontali che compongono il tetto; nel tetto, a passo regolare, sono installati infissi in pvc che permettono l'illuminamento dei locali. Ha un'altezza tale da permettere, nella parte antistante la presenza di un soppalco che divide due piani. Il capannone, nella sua interezza, ha una forma rettangolare che insiste su via Praga per il lato corto, con due pertinenze scoperte, una sulla parte anteriore e l'altra su quella posteriore. La pertinenza anteriore, protetta e delineata da un muro perimetrale ed un cancello scorrevole, funge da accesso al fabbricato, mentre la parte posteriore funge da deposito per apparecchiature e macchinari funzionali alle attività produttive che si svolgono all'interno. Nell'attuale conformazione è possibile individuare tre zone funzionali a piano terra e due ambienti a piano primo. Guardando il capannone da via Praga si ha un primo ingresso, per il tramite della pertinenza scoperta appena descritta, alla zona reception e uffici. La reception, posta di fronte alla vetrata d'ingresso, risulta in posizione baricentrica tra una scala che permette

l'accesso al piano superiore adibito ad open space e una sala riunioni posta entrando sulla sinistra. Le pareti degli ambienti risultano intonacate e rifinite con idropittura di colore chiaro, i soffitti sono completati da controsoffittature piane in cartongesso, mentre i pavimenti sono costituiti da mattoni in gres porcellanato di grande formato; le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco. Sono presenti, inoltre, alcuni termoconvettori per il riscaldamento e per il raffrescamento estivo. L'impianto elettrico, quello di riscaldamento e quello idrico-fognante risultano attualmente funzionanti.

La sala riunioni presenta una porta che consente il passaggio nel secondo capannone, adibito a zona deposito. Qui è presente un ulteriore scala che permette l'accesso alla parte superiore adibita a showroom. La zona retrostante la zona uffici invece ospita la produzione vera e propria. Sia nella zona open space che le scale di accesso hanno ampie vetrate che permettono di vedere dagli uffici le zone retrostanti dei capannoni. Nelle zone antistanti a doppia altezza, sono presenti anche due bagni (uno in ogni subalterno), uno dei quali presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica. Un ulteriore bagno è presente in fondo al capannone adibito a magazzino, assieme ad un ulteriore deposito posto al di sopra dello stesso bagno, a cui si accede per il tramite di una scala a chiocciola. Infine, nella pertinenza esterna retrostante sono posti, in parte sotto una tettoia e in parte allo scoperto, gli impianti e gli aspiratori funzionali al processo produttivo oltre ai motori dei condizionatori, il compressore e altre apparecchiature di servizio.

La zona laboratorio al piano terra e quella destinata a magazzino, sempre con accesso da via Praga, presenta un calpestio piano costituito da pavimento "a getto tipo industriale"; le pareti risultano intonacate e rifinite con idropittura bianca. È presente un impianto elettrico di tipo industriale con canaline esterne in pvc, alcuni condizionatori (nella sola parte destinata a produzione, alle spalle della reception), mentre gli infissi esterni sono in alluminio alleggerito preverniciato di colore nero. È inoltre presente un impianto di lavoro completo e specifico per la lavorazione delle calzature.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'opificio è classificabile come buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.



LOTTO 2 (Opificio Ex Via M.R. Imbriani n.416/A, F.29 P.435 S.12)

Descrizione.

L'immobile è ubicato frontalmente rispetto a quelli del lotto n.1 ed è anch'esso raggiungibile dalla ex S.S. 16, mediante via Praga, strada che risulta carrabile ed asfaltata. L'opificio è realizzato con struttura portante in cemento armato prefabbricato e con elementi modulari prefabbricati di copertura in cemento alleggerito e voltine in vetroresina. Esso presenta una forma rettangolare con accesso da via Praga ed è dotato di solo ingresso ed alcune finestre prospicienti la detta strada.

In prossimità dell'ingresso è ubicato sia un bagno, sia un vano costituito da struttura metallica leggera con elementi in vetro.

La zona laboratorio presenta il pavimento di tipo industriale al quarzo con finitura in ossido di ferro (di colore rosso), le pareti risultano intonacate e rifinite con idropittura di colore bianco. È inoltre presente un impianto elettrico minimale, di tipo industriale con canaline esterne in pvc, mentre gli infissi esterni e il portone di ingresso sono in metallo. Al momento del sopralluogo è risultato pieno di merce accatastata senza un ordine preciso.

I bagni sono dotati di sanitari, presentano pareti rivestite con mattonelle ceramiche e pareti intonacate e rifinite con idropittura di colore chiaro

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'unità produttiva è mediocre, con evidente usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi accettabile ma con necessità di una manutenzione straordinaria per rinnovo degli elementi.





4. REGOLARITÀ EDILIZIA



LOTTO 1 (Opificio Via Praga snc F.29 P.451 S.11-12)

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. Concessione Edilizia n. 121/90 rilasciata il 07/03/1991 e successiva variante in sanatoria rilasciata in data 16/04/1992;
- Dichiarazione di usabilità - autorizzazione n.25/94 rilasciata il 08/04/1994.
- Certificato di destinazione d'uso rilasciato dall' U.T.C. di Bisceglie in data 31 /07/2015 in cui è precisato che l'opificio è destinato allo svolgimento di attività artigianali.
 - C.I.L.A. prot. n. 32143 del 02/07/2015.
 - C.I.L.A. prot. n. 48039 del 17/12/2015.
 - C.I.L.A. prot. n. 23526 del 15/09/2015.

Difformità edilizie:

Nella pertinenza retrostante il sub.12 è presente una ulteriore porzione di tettoia coperta (ubicata a sinistra rispetto all'accesso alla pertinenza) non riportata nel grafico allegato alla C.I.L.A. prot. 32143 del 15/09/2015. Detta porzione è simile per tipologia e dimensione alla porzione di tettoia già esistente per alloggio macchinari e riportata nel medesimo grafico citato.

Nella pertinenza retrostante il sub.11 è presente una ulteriore porzione di tettoia coperta (ubicata a sinistra rispetto all'accesso alla pertinenza) non riportata nel grafico allegato alla C.I.L.A. prot. 32143 del 15/09/2015. Detta porzione è simile per tipologia e dimensione alla porzione di tettoia già esistente per alloggio macchinari e riportata nel medesimo grafico citato. Inoltre, sono presenti le aperture di comunicazione non presenti nei titoli abilitativi.

Per la rimozione delle opere in difformità dai titoli edilizi (rimozione tettoie) e regolarizzazione in sanatoria delle aperture realizzate si è stimato un costo onnicomprensivo pari ad euro € 3.000,00 (diconsi euro tremila,00)

LOTTO 2 (Opificio Ex Via M.R. Imbriani n.416/A, F.29 P.435 S.12)

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

C.E. Concessione Edilizia n. 74/89-2 rilasciata il 26/05/1992 e successive varianti del 23/06/1993, del 13/10/1994 e del 12/12/1994;

- Dichiarazione di usabilità - attestazione n.59/95, rilasciata il 09/10/1995.

Diffomità catastali ed edilizie:

dai sopralluoghi effettuati si è riscontrata la presenza di un vano realizzato con struttura metallica leggera/vetrata e ubicata in adiacenza del vano bagno, in prossimità dell'ingresso dell'opificio.

Pertanto, sarà necessaria un'opportuna pratica edilizia mediante C.I.L.A in Sanatoria da presentarsi presso il competente Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Bisceglie, comprensiva di sanzioni, bolli, diritti e oneri tecnici.

Anche le relative planimetrie catastali dovranno essere aggiornate con causale "diversa distribuzione interna" e depositate con l'aggiornamento dovuto presso l'ex Catasto - Agenzie delle Entrate.

Per detta pratica di regolarizzazione si stima un costo medio di € 3.500,00 (tremilacinquecento/00).



5. TITOLARITÀ

LOTTO 1 (Opificio Via Praga snc F.29 P.451 S.11-12)

Sub.11

L'immobile è pervenuto all' attuale proprietà xxxxxxxx
 , mediante decreto di trasferimento giudiziario del 17/06/2015 a firma
 del giudice dell'Esecuzione dott. Roberta PICARDI per effetto della procedura esecutiva
 RG n. 300/08, promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARI soc.coop a.r.l.
 contro xxxxxxxx

L'Immobilè è pervenuto alla esegutata xxxxx mediante atto rogato
 dal notaio Maria LANZILLOTTA in Noci, datato 10/02/2005. repertorio n. 130810, trascritto
 presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani in data 15/05/2005 ai nn. 3632 R.G.O., 2688
 R.G.P.

Sub.12

L'immobile è pervenuto all' attuale proprietaria xxxxxx
 , dal sig. xxxxxxxx
 mediante atto di compravendita del 20/03/2012 a firma del notaio
 Mario TONI, repertorio n. 44748, Raccolta n.18403, registrato a Bari il 23/03/2012 al n.
 8139, serie 1T. L'immobile è pervenuto al sig. xxxxxx con atto a firma del
 notaio Olga CAMATA in Molfetta, datato 20/03/1995, repertorio n. 13192/1789, registrato a
 Bari il 27/03/1995 al n. 3784/V e trascritto a Trani il 22/03/1995 ai nn. 45723/4752.

LOTTO 2 (Opificio Via Praga snc F.29 P.435 S.12)

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria xxxxxx
 . dalla xxxxxxxx
 , mediante atto di compravendita del 18/1/2019 a firma del notaio Mario
 TONI, repertorio n. 48647, Raccolta n. 21328, trascritto a Trani il 01 /02/2019, RG n.2187,
 RP n.1654 e registrato a Bari il 01 /02/2019 al n. 3279 serie 1T.

L'immobile è pervenuto alla xxxxxxxx con atto a firma del notaio
 Francesca LORUSSO in Bisceglie, datato 12/04/2017, repertorio n. 82037/15611,
 registrato a Trani il 27/04/2017 al n. 1058/1T e trascritto a Trani 114/05/2017 ai nn.
 9617/7464.

Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: Ing. Alberto Nicolamarino

Pagina 13 di 22



6. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, ONERI, DIRITTI E VINCOLI

LOTTO 1a (Opificio Via Praga snc F.29 P.451 S.11)

TRASCRIZIONE del 15/03/2024 - Registro Particolare 5067 Registro Generale 6132
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 144 del 01/03/2024
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO APERTURA CONCORDATO PREVENTIVO

ISCRIZIONE del 03/12/2024 - Registro Particolare 3115 Registro Generale 26207
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 480/2023 del 18/05/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
RICHIEDENTE Avv. Eleonora Verdini – C.F. VRD LNR 79E43 C770 Z
Capitale €83.927,00 – Totale €95.000,00

LOTTO 1b (Opificio Via Praga snc F.29 P.451 S.12)

TRASCRIZIONE del 15/03/2024 - Registro Particolare 5067 Registro Generale 6132
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 144 del 01/03/2024
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO APERTURA CONCORDATO PREVENTIVO

ISCRIZIONE del 03/12/2024 - Registro Particolare 3115 Registro Generale 26207
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 480/2023 del 18/05/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
RICHIEDENTE Avv. Eleonora Verdini – C.F. VRD LNR 79E43 C770 Z
Capitale €83.927,00 – Totale €95.000,00

LOTTO 2 (Opificio Via Praga snc F.29 P.435 S.12)

TRASCRIZIONE del 15/03/2024 - Registro Particolare 5067 Registro Generale 6132
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 144 del 01/03/2024
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO APERTURA CONCORDATO PREVENTIVO

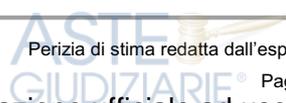
ISCRIZIONE del 03/12/2024 - Registro Particolare 3115 Registro Generale 26207
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 480/2023 del 18/05/2023



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

RICHIEDENTE Avv. Eleonora Verdini – C.F. VRD LNR 79E43 C770 Z

Capitale €83.927,00 – **Totale** €95.000,00





7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Come riportato in premessa, gli immobili di che trattasi sono attualmente detenuti ed occupati dalla società xxxxxxxx (i cui estremi si esplicitano in seguito) a fronte di contratto di affitto di ramo di azienda del 03/08/2023, che si riporta in allegato al n.A1.4



XXXXXXXXXX





8. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali in quanto l'immobile non risulta ricadente in alcun condominio o altre forme giuridiche similari.



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Criteria di calcolo

Per la stima degli immobili, il sottoscritto, oltre alla propria esperienza professionale in materia, ha effettuato un'indagine sul più probabile valore di mercato. Tale indagine è stata effettuata compiendo un'analisi dell'andamento attuale del mercato immobiliare di Bisceglie (BT), parametrizzata sulla tipologia di immobili e sulle zone di vendita più prossimi a quelli oggetto di perizia.

Il valore di stima è stato ricercato non solo applicando il prezzo unitario medio alle superfici lorde di riferimento, ma considerando anche tutte le peculiarità sia positive che negative degli immobili, dei materiali impiegati, delle fruizioni degli spazi coperti e scoperti, oltre alla presenza di parcheggi. Inoltre, il sottoscritto perito tecnico, per determinare il valore di stima ha ritenuto di doversi avvalere del metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle peculiarità degli immobili, della loro età, dello stato conservativo e manutentivo, dell'ubicazione rispetto al centro della città e alle vie di scorrimento/comunicazione, delle dotazioni per il parcheggio e di tutti i parametri che possono in qualche modo influenzare il valore unitario al mq.

Il sottoscritto perito estimatore ha assunto come termine di confronto, parametro tecnico della superficie commerciale complessiva. Pertanto, per ottenere il più probabile valore di mercato è stato sufficiente moltiplicare il valore unitario al mq per la superficie lorda commerciale, opportunamente ricavata applicando i coefficienti di ragguglio.

Ai fini della stima si assume quale parametro di riferimento la superficie lorda complessiva, mentre nella determinazione della consistenza della superficie commerciale si sono considerate le murature interne per intero e quelle comuni a confine al 50%(mezzeria) del loro spessore, e comunque fino ad un max di 25 cm del loro stesso spessore.

Per la determinazione del prezzo medio unitario (€/mq), si è fatto riferimento, oltre ai valori del libero mercato della zona in cui sono ubicati gli stessi immobili, anche ai valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dalla banca dati ufficiale edite dall'Agenzia delle Entrate.

Gli immobili sono ubicati nello stesso posto, essendo i lotti n.1 ed il lotto n.2 posto di fronte al primo; pertanto, si farà riferimento alla stessa banca dati in funzione della stessa localizzazione.

Con riferimento alle "Quotazioni O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare " O.M.I. forniti dall'Agenzia delle Entrate, si sono considerate le quotazioni del 2° semestre 2024 (ultime disponibili al momento della redazione della presente stima) le quali prescrivono per la zona in esame, i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BARI
 Comune: BISCEGLIE
 Fascia/zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE-VIA IMBRIANI-VIA LAMA DI MACINA-VIA TERLUZZI-VIA RUVO-VIA MACCHIONE-CARRARA FINIZIA-VIA TRAPIZZO
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 4
 Tipologia prevalente: Capannoni tipici
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	360	500	L	1,5	2,1	L
Laboratori	NORMALE	510	740	L	1,9	2,8	L

Lotto 1

Preso atto dello stato dei luoghi, delle finiture, della qualità e consistenza degli impianti elettrici, dello stato manutentivo e di conservazione, della qualità e consistenza degli impianti di climatizzazione ed idrico-sanitario, in riferimento all'andamento dei prezzi medi di mercato compresi nella zona di riferimento, così come evidenziato in banca dati sopra riportata, si individua per l'opificio in oggetto (assimilabile alla tipologia di laboratorio) un valore al mq. di €675,00, superiore al livello medio di mercato, per il grado di finiture e le tecnologie presenti (vedasi impianto di termo refrigerazione anche nella zona produzione).

Lotto 2

Preso atto dello stato dei luoghi, delle finiture, della qualità e consistenza degli impianti elettrici, dello stato manutentivo e di conservazione, della mancanza di alcun impianto specifico, ad eccezion fatta dell'impianto elettrico e idrico fognante, in riferimento all'andamento dei prezzi medi di mercato compresi nella zona di riferimento, così come evidenziato in banca dati sopra riportata, si individua per l'opificio in oggetto un valore al mq. di €470,00.

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 06/05/2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene Lotto 1 (opificio)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Opificio sub.12	316,65 mq	348,30 mq	1	348,30 mq	5,00 m	T
Opificio sub.11	317,25 mq	349,00 mq	1	349,00 mq	5,00 m	T
Soppalco zona espositiva sub.12		86,80 mq	0,50	43,40 mq	2,60 m	1
Soppalco sala campionaria sub.11		40,50 mq	0,50	20,25 mq	2,60 m	1
Soppalco deposito sub.11		18,50 mq	0,33	6,11 mq	2,60 m	
Pertinenza scoperta ant.		102,20 mq.	0,10	10,22 mq.		
Pertinenza scoperta post.		30,00 mq.	0,10	3,00 mq.		
Tettoie		21,20 mq.	0,15	3,18 mq.		
Pertinenza esterna sub.11		51,13 mq.	0,15	7,67 mq.		
Totale superficie convenzionale				791,13 mq		

Consistenza del bene Lotto 2 (opificio)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	175,00 mq	192,50 mq	1	192,50 mq	5,20 m	T
Totale superficie convenzionale				192,50 mq		



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 1	791,13 mq	675,00 €/mq	534.012,75 €	100,00%	534.012,75 €
Valore di stima:					534.012,75 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 2	192,50 mq	470,00 €/mq	90.475,00 €	100,00 %	90.475,00 €
Valore di stima:					90.475,00 €

Deprezamenti

Lotto 1

Tipologia deprezzamento	Coefficiente	Valore
Costo ripristino stato dei luoghi come da ultimo titolo edilizio, sanatoria, spese tecniche	1	€ 3.000

Lotto 2

Tipologia deprezzamento	Coefficiente	Valore
Pratica sanatoria urbanistica e catastale, comprese spese e sanzioni	1	€ 3.500

Valore di stima finale LOTTO 1

Il valore di stima finale è di € 531.000,00 (diconsi euro cinquecentotrentunomila)

Valore di stima finale LOTTO 2

Il valore di stima finale è di € 87.000,00 (diconsi euro ottantasettemila)





A1.1 Atti di provenienza

A1.2 Documentazione catastale ed ipocatastale

A1.3 Selezione titoli edilizi

A1.4 Contratto di locazione



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Andria, 04/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Firma dell'esperto stimatore

Dott. Ing. Alberto Nicolamarino



