



TRIBUNALE DI TRANI
Sezione Liquidazioni Giudiziali
Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]
n° 40 anno: 2025
Giudice Delegato: Dott. Maria Azzurra Guerra
Curatore: Dott. Giuseppe Canfora

PERIZIA DI STIMA

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Salvatore Lanotte

con studio in Barletta (BT)

Via O. Capacchione n.19

e-mail: architetto.salvatore.lanotte@gmail.com



DATI GENERALI



Liquidazione Giudiziale: [REDACTED] S.r.l. n° 40 anno: 2025 giusta sentenza n.60/2025, emessa in data 19 maggio 2025, trascritta a Trani il giorno 19 Maggio 2025 ai nn.13765/10932

Giudice Delegato



dott.ssa Maria Azzurra Guerra



Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: Via O. Capacchione n.19

Indirizzo E-mail: architetto.salvatore.lanotte@gmail.com

Indirizzo PEC: salvatore.lanotte@archiworldpec.it



PREMESSA

Beni in ditta a "[REDACTED] S.R.L., sede in [REDACTED] alla [REDACTED] in via [REDACTED] con diritto di proprietà per 1/1 siti nel comune di Barletta (BT):

LOTTO UNICO) Complesso industriale con area circostante di pertinenza, avente accesso principale dalla via dell'Euro n. 19 e secondario dalla strada Vicinale Misericordia, composto da un opificio industriale in piano seminterrato, terra e primo, oltre un ufficio in piano primo con annesso lastrico solare.



Identificazione del bene.

Complesso industriale sito in Barletta (BT), Via dell'Euro n. 19 e Strada Vicinale Misericordia.
L'immobile si sviluppa sui piani Seminterrato, Terra, Primo e Lastrico Solare.

Confini.

Il complesso industriale, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con strada vicinale Misericordia
- a est con la p.lla 524
- a sud con via dell'Euro
- a ovest con p.lla 242

Dati catastali.

Il bene, opificio industriale catastalmente è identificato nel seguente modo:

• Foglio 105	• Foglio 105
• Particella 261	• Particella 261
• Sub 1	• Sub 6
• Categoria D/1	• Categoria D/1
• Rendita € 11.978,76	• Rendita € 480,00
• Piano SI – T – 1	• Piano 1

Il bene, ufficio catastalmente è identificato nel seguente modo:

• Foglio 105
• Particella 261
• Sub 5
• Categoria A/10
• Classe 1
• Consistenza 4,5 vani
• Sup. Catastale 90 mq
• Rendita € 1.522,26
• Piano 1

Il bene, lastrico solare catastalmente è identificato nel seguente modo:

• Foglio 105
• Particella 261
• Sub 3
• Categoria F/5
• Consistenza 280 mq
• Piano 2

Corrispondenza catastale.

Si evidenzia che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e le planimetrie catastali depositate, è necessario aggiornamento catastale.

Sommatoria descrizione del bene.

Complesso industriale

Descrizione.

Il complesso industriale oggetto di stima è ubicato nella zona industriale della città di Barletta, con accesso principale da Via dell'Euro n. 19 e accesso secondario, destinato alle operazioni di carico e scarico, dalla contrapposta Strada Vicinale Misericordia. L'immobile si trova nelle immediate vicinanze della SS 16 Barletta-Trani e dello svincolo Madonna dello Sterpeto della SS 16 Bis.

Il compendio si compone in un:

capannone in piano terra adibito a lavorazione, un piano seminterrato adibito a deposito, annessa palazzina uffici in piano rialzato e primo, un ampio piazzale per carico e scarico merci e una centrale elettrica di pertinenza.

- Il capannone di pianta rettangolare delle dimensioni di circa 97,00 mt x 18,80 mt è costituito da una struttura prefabbricata in calcestruzzo armato e calcestruzzo armato precompresso. La copertura è sostenuta da capriate prefabbricate in c.a.p. tipo "Gianese", impostate su pilastri prefabbricati, con soprastanti elementi di copertura in tegoloni prefabbricati. L'illuminazione e la ventilazione naturale degli ambienti è garantita da un torrino centrale posto longitudinalmente nella zona centrale della copertura, oltre le finestre a nastro perimetrali al capannone. Sulla copertura spiovente è posizionato un impianto fotovoltaico a servizio dell'opificio allo stato non funzionante e privo di certificazione. Presenta un ampio spazio operativo a campata libera, con altezza interna idonea allo svolgimento di attività produttive, artigianali, all'interno vi sono due blocchi servizi con spogliatoi e wc, oltre ad alcuni volumi delimitati mediante pareti leggere e tamponamenti vetrati, destinati a uffici operativi, locali di servizio e spazi accessori all'attività produttiva. L'accesso è garantito attraverso due varchi di passaggio carrabili protetti da portoni metallici scorrevoli oltre due uscite di sicurezza verso le corsie laterali di scorrimento. La pavimentazione è di tipo industriale in conglomerato cementizio. Sono altresì presenti impianti tecnologici, corpi illuminanti sospesi, segnaletica di sicurezza e attrezzature funzionali all'attività esercitata. Alla data del sopralluogo, lo stato di conservazione e manutenzione appare complessivamente discreto, non evidenziandosi fenomeni di dissesto strutturale o degrado particolarmente rilevanti.
- Il deposito in seminterrato consiste in un ampio locale con pianta sostanzialmente regolare e sviluppo prevalentemente open-space delle dimensioni di circa 19,20 mt x 21,70 mt con accesso diretto dal capannone mediante una rampa scala. L'ambiente presenta altezza interna uniforme tranne per le zone dei vani scala caratterizzata da un'altezza inferiore. La pavimentazione è realizzata in marmette di cemento, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate. La struttura portante è costituita da una maglia di pilastri in cemento armato che suddividono lo spazio interno senza comprometterne la fruibilità. Il solaio di copertura è intonacato e tinteggiato, con impianto di illuminazione realizzato mediante corpi illuminanti lineari fissati a soffitto e canalizzazioni elettriche a vista. L'aerazione e l'illuminazione naturale sono garantite dalla presenza di finestre a nastro e aperture poste lungo il



perimetro del locale, collocate nella parte superiore delle murature controterra. Sono inoltre presenti la segnaletica di sicurezza e le indicazioni relative alle vie di esodo verso l'uscita di sicurezza ricavata nel solaio di copertura a ridosso del muro di contenimento prospiciente l'ingresso principale, al momento del sopralluogo il locale risultava libero da arredi e attrezzature, in condizioni manutentive complessivamente discrete, con finiture essenziali e destinazione compatibile con uso deposito, magazzino, archivio o attività similari.

- La palazzina ad uso direzionale sviluppata su due livelli fuori terra, collegati mediante due vani scala interni indipendenti, composta da locali destinati ad uffici e servizi accessori, avente una superficie lorda complessiva coperta di circa 460 mq.

Il piano rialzato con accesso dal porticato a doppio volume, ospita una serie di ambienti ad uso ufficio, distribuiti mediante corridoi e spazi di disimpegno. I locali risultano caratterizzati da una buona luminosità naturale garantita da ampie superfici finestrate lungo i prospetti esterni. Alcuni ambienti presentano pareti divisorie vetrate con struttura metallica, che consentono una suddivisione funzionale degli spazi mantenendo elevati livelli di illuminazione interna. Le finiture comprendono pavimentazione in materiale lapideo, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in metallo con vetrocamera e sistemi schermanti mediante tende verticali. L'illuminazione artificiale è assicurata da corpi illuminanti a sospensione installati a soffitto. Il piano primo è destinato prevalentemente ad uffici amministrativi e tecnici, con distribuzione interna articolata in locali singoli e pluripostazione. Gli ambienti risultano adeguatamente illuminati ed aerati grazie alla presenza di aperture finestrate prospicienti l'esterno. Le finiture sono analoghe a quelle del piano sottostante, con pavimentazione in materiale lapideo lucidato, pareti intonacate e tinteggiate con porte interne in legno. Sono presenti impianti di climatizzazione a split, impianto elettrico sottotraccia e corpi illuminanti lineari sospesi. Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in discreto/buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture ordinarie tipiche di immobili destinati ad attività direzionali. Non sono emersi evidenti fenomeni di degrado strutturale o particolari criticità manutentive rilevabili visivamente. Gli ambienti risultano funzionali all'uso cui sono destinati e dotati delle principali infrastrutture impiantistiche necessarie allo svolgimento dell'attività d'ufficio.

- Il piazzale perimetrale asservito all'immobile che comprende l'area di carico e scarico, le corsie di manovra e l'ingresso antistante la palazzina uffici, si estende su una superficie complessiva di circa 2.940 mq. Nel suo insieme, l'area versa in uno stato di conservazione mediocre. La pavimentazione in asfalto della zona principale di movimentazione mostra chiari segni di usura, con fessurazioni diffuse. Il camminamento pedonale davanti agli uffici è realizzato in marmette cementizie con effetto sanpietrini e lungo la recinzione di via dell'Euro insiste un'area a verde, attualmente in stato di abbandono invasa da una fitta vegetazione infestante.

Sotto il profilo impiantistico a confine con l'ingresso carrabile sul lato nord, insiste una centrale elettrica di trasformazione specificamente asservita e a servizio dell'intero complesso industriale, infine manca l'impianto di trattamento delle acque di prima pioggia (disoleatore/separatore di idrocarburi).

Sul piazzale insistono una tettoia metallica per il ricovero delle auto e un deposito/vani tecnici in lamiera e pannelli addossato al fabbricato e recinzioni, tutti privi di titolo abilitativo e non sanabili. A questo si aggiunge la presenza, lungo la recinzione in cemento armato sul lato ovest, di due varchi di passaggio verso altre proprietà: sebbene attualmente protetti da cancelli, anch'essi risultano irregolari e dovranno essere definitivamente chiusi mediante il ripristino della muratura in c.a., uniformandola alla struttura preesistente.



Sulla copertura del capannone è installato un impianto fotovoltaico composto da un'estesa superficie di pannelli disposti lungo le falde del tetto e collegato a livello del piazzale ad otto inverter posizionati a parete sotto una tettoia di protezione. Al momento del sopralluogo, l'impianto è risultato non funzionante e completamente spento. Sebbene i moduli non presentino a vista rotture evidenti, l'intero sistema risente di una prolungata mancanza di manutenzione e i display degli inverter risultano disattivati, confermando lo stato di fermo della produzione energetica. Sul lastrico solare della palazzina uffici è inoltre presente una scala metallica fissa, installata per consentire l'accesso alla copertura non praticabile priva di parapetti. Opera non autorizzata, risulta suscettibile di rimozione.

La zona è servita da parcheggi pubblici. La vendita è in esenzione IVA e per l'immobile allo stato attuale risulta essere libero.

Stato conservativo

Intero complesso si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche costruttive e impiantistiche

- Altezza interna utile sotto capriata: circa 4,40 m.
- Pavimentazioni: calcestruzzo tipo industriale.
- Rivestimenti: pareti interne pitturate al civile.
- Porta ingresso: portoni metallici.
- Impianto elettrico: a norma, dotato di quadro elettrico all'ingresso, interruttori differenziali.
- Impianto aria condizionata uffici: split
- Impianto riscaldamento capannone: Aerotermini a gas metano

Costruzioni iniziate prima del 1 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima è successiva al 01.09.1967.

Regolarità edilizia.

La costruzione fa parte di intervento edilizio volto alla realizzazione di uno stabilimento industriale in virtù di Concessione Edilizia n. 114/89 e successiva Concessione in variante del 29/10/1990.

Limitatamente al piano primo, in data 06/02/2024 con SCIA prot. n. 8446 è stato denunciato il cambio di destinazione d'uso senza opere, già eseguito dell'unità immobiliare da abitazione a ufficio.

L'agibilità dell'intero stabilimento è stata rilasciata in data 28/06/1991 dal Sindaco di Barletta.

Questi titoli abilitativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barletta.

Se ne allega un estratto significativo.

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia acquisita presso il Comune di Barletta e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse alcune difformità rispetto ai titoli abilitativi originariamente rilasciati per la realizzazione dello stabilimento industriale.

In particolare, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni dell'intero complesso produttivo, nonché la fusione funzionale e catastale delle unità immobiliari destinate a uffici al piano primo. Tali irregolarità, in quanto

ricostituibili a modifiche distributive interne e ad accorpamenti di unità immobiliari privi di rilevanti incidenze volumetriche, nonché alla realizzazione di un impianto fotovoltaico integrato per tutta la copertura del capannone in assenza di PAS (L.R. n. 25/2012), risultano astrattamente suscettibili di regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001. L'eventuale rilascio del titolo in sanatoria resta comunque subordinato alla verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'intervento da parte dell'Amministrazione comunale competente e al pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla normativa vigente. I relativi oneri sono stimati in circa € 5.000,00 per sanzione pecuniaria e diritti amministrativi, oltre a circa € 4.000,00 per competenze tecniche professionali.

Per contro, sono stati rilevati ulteriori manufatti consistenti in depositi, volumi tecnici e tettoie realizzati in struttura metallica all'interno del piazzale pertinenziale e lungo la corsia di manovra posta a confine della proprietà. Tali opere determinano incrementi volumetrici e di superficie coperta non contemplati nei titoli edilizi assentiti e, inoltre, risultano realizzate in violazione delle distanze dai confini previste dalla vigente disciplina urbanistica comunale. Considerata la natura delle opere, le caratteristiche costruttive e l'accertata incompatibilità con le prescrizioni urbanistiche e sismiche applicabili, le stesse non appaiono suscettibili di regolarizzazione e dovranno pertanto essere rimosse mediante demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, con oneri a carico dell'avente titolo per circa € 5.000,00.

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

Sotto il profilo urbanistico, il complesso immobiliare presenta una differente classificazione delle aree che lo compongono secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Barletta.

In particolare, il capannone industriale con l'annessa palazzina uffici insiste in zona territoriale omogenea "D", destinata ad attività industriali, artigianali, commerciali, di deposito e movimentazione, nonché ad attività assimilate, disciplinata dall'art. 2.13 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

L'area scoperta pertinenziale nord destinata a piazzale ricade invece prevalentemente in zona territoriale omogenea "E", destinata ad attività agricola, regolamentata dagli artt. 209, 210, 211 e 212 delle Norme Tecniche di Attuazione. Una porzione della medesima area risulta inoltre interessata da una fascia di rispetto disciplinata dall'art. 3.15 del vigente PRG, all'interno della quale l'edificazione e la realizzazione di manufatti sono soggette alle limitazioni e prescrizioni previste dalla normativa urbanistica comunale.

Titolarità.

Il bene oggetto appartiene:

“**[REDACTED] S.r.l.**”, con sede in **[REDACTED]** in **[REDACTED]** codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Bari **[REDACTED]** R.E.A. n. **[REDACTED]**

Lo stabilimento industriale (nella originaria identificazione catastale al foglio 105 particella 261 sub. 1 e sub. 2) fu acquistato dalla **[REDACTED] S.R.L.** con atto di acquisto rogato dal notaio Michele Vittorio Russo in Andria in

data 04 febbraio 1999, trascritto a Trani il 10 febbraio 1999 ai nn. 2752/2046 dalla BANCA COMMERCIALE ITALIANA (già [REDACTED] S.P.A.) con sede in Milano, precisando che con detto acquisto la stessa società [REDACTED] S.R.L." esercitava il diritto di opzione relativo al contratto di locazione con patto di futuro riscatto (leasing) previsto nell'atto autenticato nelle firme dal notaio Michele Vittorio Russo già di Minervino Murge in data 31 gennaio 1991, repertorio n. 4964 registrato a Barletta il 14 febbraio 1991 al n. 194;

Successivamente con atto di esproprio per pubblica utilità del 22 luglio 2009 repertorio n. 3920/3 trascritto a Trani il 21 agosto 2009 ai nn. 16379/11095 a favore del Comune di Barletta e contro la stessa [REDACTED] S.R.L." la particella 1390 del foglio 105 dell'estensione di are due e centiare trentacinque veniva frazionata dalla maggiore consistenza del complesso industriale, veniva espropriata;

Alla [REDACTED] S.p.a., con sede in Milano c. f. [REDACTED] detto complesso industriale perveniva per acquisto dalla [REDACTED] s. n. c." con sede in [REDACTED] c. f. [REDACTED] in virtù di atto rogato dal notaio Michele Vittorio Russo già di Minervino Murge in data 31 gennaio 1991, repertorio n. 4.965 raccolta n. 809, registrato a Barletta il 14 febbraio 1991 al n. 1009 e trascritto a Trani il giorno 11 febbraio 1991 ai nn. 3586/3007;

Alla [REDACTED] detto complesso pervenne per averlo edificato su suolo di proprietà, acquistato con atto notaio Michele Vittorio Russo di Barletta del 09 marzo 1987 rep. n. 17.978 racc. n. 3.269 e trascritto a Trani 19 marzo 1987 ai nn. 5375/4339 dalla società [REDACTED] S.r.l." con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Trascrizioni:

- **Atto Unilaterale d'Obbligo:**

Trascrizione del 30 maggio 1989 ai nn. 9373/7311 dell'atto di asservimento e cessione rogato dal nota Rodolfo MANNO di Barletta del 18 maggio 1989, registrato a Barletta il 19 maggio 1989 al n. 857 a favore del comune di Barletta e contro la [REDACTED] - [REDACTED] atto propedeutico al rilascio del permesso a costruire per l'edificazione dello stabilimento industriale oggetto della presente relazione.

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**

Emessa dal Tribunale di Trani in data 19 Maggio 2025 n. 60/2025 cronologico n. 1409/2025, trascritta a Trani il giorno 13 Giugno 2025 n.60/2025 ai nn. 13765/10932, in favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA [REDACTED]"

Stato di possesso del bene.

L'immobile di cui in oggetto risulta essere, in possesso della Società.

Formalità, vincoli o oneri.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



- Non è stato possibile reperire l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale;
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di stima.

Determinazione del valore dell'immobile.

Criteri di calcolo

Il valore di mercato è stato determinato attraverso un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto), basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. A tal fine, è stata condotta un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni comparabili, dei quali sono noti i recenti e normali valori di compravendita. Il bene oggetto di stima è stato quindi collocato all'interno di questa scala di valori, assumendo come parametro di confronto la superficie, che è generalmente il criterio tecnico utilizzato in questo tipo di stima.

Il procedimento adottato ha permesso di formulare un giudizio di stima basato su riferimenti concreti e oggettivi. Inoltre, sono stati presi in considerazione anche i fattori intrinseci (ad esempio, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'esposizione, ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) dell'immobile, applicando opportuni coefficienti per ciascuna di queste caratteristiche.

Una volta determinato il parametro unitario di valore, si è proceduto a un ulteriore confronto con i dati provenienti da fonti esterne, quali la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e gli annunci immobiliari di agenzie locali. Questo confronto ha confermato la quasi totale corrispondenza con la media delle quotazioni rilevate. Di conseguenza, è stato fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale, è stato utilizzato il metodo della superficie lorda, comprendente anche le murature perimetrali.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza complesso Industriale

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Opificio Industriale	-----	1.816,00 mq	1	1.816,00 mq	4,40 mt intr.capr.	T
Piazzale pertinenziale	-----	2.940,00 mq	0.1	294,00 mq	-----	T
Deposito	-----	457,00 mq	0,5	228,50 mq	3,30 mt	S1
Cabina Enel	-----	50,00 mq	1	50,00 mq	2,95 mt	T
Totale superficie convenzionale				2.388,50 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				2.388,50 mq		

Consistenza Uffici

Ufficio	-----	270,00 mq	1	270,00 mq	2,95 mt	R
Porticato	84,00 mq	-----	0,5	42,00 mq	5,70 mt	R
Ufficio	-----	80,00 mq	1	80,00 mq	2,95 mt	1
Lastrico solare	72,00 mq	-----	0.2	14,40 mq	-----	1
Ufficio	-----	110,00 mq	1	110,00 mq	2,95 mt	1
Totale superficie convenzionale				516,40 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				516,40 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Complesso industriale	2.388,50 mq	400,00 €/mq	€ 955.400,00	100,00%	€ 955.400,00
Uffici	516,40 mq	1.000,00 €/mq	€ 516.400,00	100,00%	€ 516.400,00
Copertura fotovoltaica	-----	A corpo	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 1.481.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Importo
Riduzione spese sanatoria - sanzioni - spese tecniche e demolizioni	€ 5.000,00 + € 4.000,00 + € 5.000,00	€ 14.000,00

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: € 1.481.800,00 - € 14.000,00 = € 1.467.800,00

ALLEGATI

1. Rilievo planimetrico
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza

4. Visura storica catastale
5. Planimetria catastale
6. Selezione titoli edilizi
 - 6.a Licenza edilizia
 - 6.b Variante
 - 6.c Agibilità
 - 6.d Scia cambio destinazione
7. Ispezione ipotecaria
8. Valori OMI

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.

Trani, 22/06/2026

Il tecnico
arch. Salvatore Lanotte

