



LOTTO 7

Piena proprietà dei seguenti immobili in Barletta, via Dell'Unione Europea n. 99: a) Opificio con annessa area esterna pertinenziale, articolato in piano interrato, piano terra, primo piano, secondo piano e sovrastante lastrico solare, catastalmente identificato presso il catasto urbano del Comune di Barletta, al fg 108, p.lla 1059, sub 1; b) abitazione al secondo piano catastalmente identificata presso il catasto urbano del Comune di Barletta, al fg 108, p.lla 1059, sub 3 ; c) cabina elettrica al piano terra identificata presso il catasto urbano del Comune di Barletta, al fg 108, p.lla 1169.

7.1 Descrizione

7.2 Caratteristiche costruttive

7.3 Disponibilità degli immobili

7.4 Atto di provenienza e titoli di legittimità urbanistica

7.5 Valutazione

7.6 Elenco Appendici e Allegati

7.1 DESCRIZIONE

A) **Intestazione catastale:** _____, con sede in Barletta, P.I. proprietario;

B) **Dati Catastali:** gli immobili sono riportati in Catasto Urbano del Comune di Barletta (BT) (cfr. All. 7.2 del presente fascicolo), al foglio 108, p.lla 1059,

- sub 1, cat. D1, € 24.480,06, seconda parallela via Trani n. 65, piano 1-2;

- sub 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 759,19, via da denominare, piano 2;

ed al Fg. 108 p.lla 1169 cat. D7, rendita €534,02, seconda parallela via Trani n. 65, piano T.

- C) **Descrizione Lotto:** il lotto è composto da un opificio articolato in piano interrato (deposito), piano terra (magazzino, tre uffici, sala d'attesa, servizi igienici), primo piano (tre uffici, sala esposizione, servizi igienici, terrazza a livello), secondo piano (quattro uffici, bagno, tre balconi; abitazione composta da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e due balconi), lastrico solare sovrastante la palazzina uffici, aree esterne pavimentate, cabina elettrica;
- D) **Consistenza:** le superfici lorde riportate in tabella sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coefficienti	Sup. Commerciale (mq)
Capannone – piano interrato	1910	0,8	1528,00
Capannone – piano terra	1073	1	1073,00
Uffici piano terra	275	1,40	385,00
Uffici piano primo	277	1,40	387,80
Uffici piano secondo	158	1,40	221,20
Balconi	63	0,20	12,60
Terrazza a livello – 1° piano	140	0,10	14,00
Lastrico solare	316	0,05	15,80
Aree esterne scoperte	1463	0,10	146,30
Tot. Sup. Opificio			3783,70
Abitazione	122	1,40	170,80



Balconi abitazione	24	0,20	4,80
Cabina elettrica	28	0,25	7,00

Totale Superficie Commerciale del lotto: 3.966 mq

%%%%%%%%%

7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti verticali: in cemento armato;

Copertura del fabbricato: tipo a terrazza praticabile per la palazzina uffici, onduline in cemento-amianto per il capannone;

Pareti esterne: in mattoni forati per la palazzina uffici, in cemento armato per il capannone;

Pareti interne: in laterizio o cartongesso;

Pavimentazione interna: in ceramica negli uffici e nell'abitazione, pavimentazione industriale in calcestruzzo nel capannone;

Infissi esterni: in legno alluminio preverniciato con vetrocamera;

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico: a norma;

Impianto idrico: a norma;

Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas e corpi scaldanti in ghisa nell'abitazione, pompe di calore negli uffici;

Altri impianti: allarme, impianto idranti antincendio.

%%%%%%%%%

7.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare risulta occupata dalla

%%%%%%%%%

7.4 ATTO DI PROVENIENZA e TITOLI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Gli immobili sono pervenuti nella proprietà della _____ in virtù dell'atto di



trasferimento in data 29 settembre 2007 da parte del Giudice delegato al fallimento
(cfr. All. 7.4).

L'opificio è stato edificato in forza di Concessione edilizia n.36 del 05/02/1997 dal

%%%%%%%%%

7.5 VALUTAZIONE

Stima all'atto del sequestro (3 ottobre 2014)

Il compendio immobiliare in stima è ubicato in una zona periferica di Barletta; il capannone, gli uffici e l'abitazione, con le relative pertinenze ed accessori, versano in buono stato manutentivo e sono dotati di buone caratteristiche di esposizione ed illuminazione (cfr. foto in App. B/7).

La determinazione del più probabile valore venale dell'immobile costituente il lotto in stima avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabili nel caso in specie e precisamente:

- 1) metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari;
- 2) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato;

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

I. Metodologia sintetica da indagine di mercato

Da indagine di mercato condotta presso indicative Agenzie Immobiliari della città risulta che il più probabile valore unitario del compendio immobiliare oggetto di valutazione è compreso tra €/mq 300,00 ed €/mq 400,00 con un valore unitario, statisticamente significativo, pari a €/mq 350,00.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di



mercato

a) Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.)

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. 7.4), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E1), fornisce valori normali unitari per capannoni tipici variabili tra un min. di €/mq 400,00 ed un max di €/mq 500,00, con un valore medio statisticamente accettabile pari ad €/mq 450,00.

Dalle singole metodologie sintetiche su riportate si sono evinti i seguenti valori:

- 1) Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 350,00;
- 2) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato: €/mq 450,00;

In termini statistici il valore di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie su esposte, risulta approssimativamente pari a $(€ 350 + € 450)/2 = €/mq 400,00$.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del lotto in stima al momento del sequestro (3 ottobre 2014) risulta pari a €/mq 400,00 x mq 3.966 \cong € 1.586.000,00 (unmilione cinquecentottantaseimila/00) (IVA inclusa).

//////////

Stima all'atto dell'acquisto (29 settembre 2007)

Da indagine di mercato e dall'analisi dell'andamento del locale mercato immobiliare relativo agli immobili ad uso produttivo, risulta che all'epoca dell'acquisto il cespite avesse una valutazione variabile tra €/mq 300,00 ed €/mq 400,00, con un valore medio

unitario pari ad €/mq 350,00.

Pertanto, si ritiene che il valore dell'immobile all'epoca dell'acquisto fosse pari ad €/mq 350,00 x 3.966 mq = 1.390.000,00 € (unmilionetrecentonovantamila) (IVA inclusa).

//////////

Valore presuntivo delle modifiche apportate all'immobile dopo l'acquisto fino ad oggi

Il valore delle modifiche apportate all'immobile dopo l'acquisto fino ad oggi risulta indeterminabile sulla scorta della documentazione in possesso. Tuttavia, dall'analisi della documentazione catastale e dello stato manutentivo, si ritiene che non siano state apportate modifiche sostanziali agli immobili ovvero effettuati interventi di manutenzione straordinaria capaci di incrementare il valore degli stessi.

%%%%%%%%

7.6 ELENCO APPENDICI ED ALLEGATI

Appendice B/7: Documentazione fotografica

Appendice C/7: Tavv. 1-2-3-4-5-6-7 - Planimetrie degli immobili prodotte dal C.T.U.

Allegato 7.1: Estratto di mappa catastale

Allegato 7.2: Visure catastali storiche aggiornate degli immobili

Allegato 7.3: Planimetrie catastali originali degli immobili

Allegato 7.4: Atto di provenienza

Allegato 7.5: Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate

Bari, 10 febbraio 2015

Il C.T.

Dr. Ing. Matteo Quagliariello





LOTTO 8

Proprietà superficiaria di un capannone commerciale in Casamassima, presso il complesso "Il Baricentro", S.S. 100, catastalmente identificato presso il catasto urbano del Comune di Casamassima al fg 22, p.lla 25, sub 19

- 8.1 Descrizione
- 8.2 Caratteristiche costruttive
- 8.3 Disponibilità dell'immobile
- 8.4 Atti di provenienza e titoli urbanistici legittimativi
- 8.5 Valutazione
- 8.6 Elenco Appendici e Allegati

8.1 DESCRIZIONE

- A) **Intestazione catastale:** _____, con sede in Barletta, P.I. 04552150726, proprietà superficiaria per 1/1; IL BARICENTRO CENTRO COMMERCIALE ALL'INGROSSO SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Casamassima, C.F: _____, proprietà per l'area
- B) **Dati Catastali:** l'immobile è riportato in Catasto Urbano del Comune di Casamassima (BA), al foglio 22, p.lla 25, sub 19, cat. D/8, rendita € 3.728,00, Strada Statale 100, piano Terra (cfr. All. 8.2 del presente fascicolo);
- C) **Descrizione lotto:** il lotto è costituito da un opificio su unico livello con una zona anteriore soppalcata;
- D) **Consistenza:** le superfici lorde riportate in tabella sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà, del 50%



delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coefficienti	Sup. Commerciale (mq)
Capannone	575	1	575
Soppalco	87	0,50	43,50
Tot. Sup.			618,50

Totale Superficie Commerciale: 618 mq

%%%%%%%%%

8.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti verticali: in cemento armato; soppalco con struttura in acciaio;

Solai: struttura realizzata con elementi prefabbricati in cls amato;

Copertura del fabbricato: con lastre onduline in cemento – amianto;

Pareti esterne: pannelli prefabbricati in cls armato e coibentati;

Pareti interne: rivestite con intonaco civile;

Pavimentazione interna: in piastrelle ceramiche;

Infissi esterni: in alluminio preverniciato e serranda metallica;

Impianto elettrico: a norma, con canaline a vista;

Impianto idrico: a norma, sottotraccia;

Impianto di riscaldamento: climatizzatori d'aria nell'ufficio.

%%%%%%%%%

8.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare risulta locata a _____ nella qualità di titolare della ditta

%%%%%%%%%



8.4 ATTI DI PROVENIENZA e TITOLI URBANISTICI LEGITTIMATIVI

La proprietà superficiaria è stata acquisita per atto a notar Onofrio Bottaro in Trani del 15.12.2011 mediante l'esercizio del diritto di riscatto dell'immobile al termine di un contratto di locazione finanziaria (leasing) stipulato in data 26 settembre 2003 (cfr. All. 8.4).

La costruzione dell'unità immobiliare in oggetto è avvenuta in forza di Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Casamassima in data 19/04/1985 n. 93/84 e successiva variante n.114/85 rilasciata in data 05/06/1986 e, dal momento che sono state apportate delle modifiche in parziale difformità al progetto iniziale, in assenza di concessione edilizia, per le stesse è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 53/95 del 25/10/1995 su suolo concesso alla società Baricentro spa dal comune di Casamassima in attuazione della legge n. 865 del 22/10/1971. Lo stesso immobile è stato dichiarato agibile in data 30/12/1987.

%%%%%%%%%

8.5 VALUTAZIONE

Stima all'atto del sequestro (3 ottobre 2014)

Il capannone in stima è ubicato in una zona periferica di Casamassima, lungo la S.S. 100, all'interno del centro commerciale "Il Baricentro"; il capannone ed i relativi accessori, versano in discreto stato manutentivo e sono dotati di discrete caratteristiche di esposizione ed illuminazione (cfr. foto in App. B/8).

La determinazione del più probabile valore venale dell'immobile costituente il lotto in stima avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabili nel caso in specie e precisamente:

- 1) metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari;
- 2) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di



mercato;

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

I. Metodologia sintetica da indagine di mercato

Da indagine di mercato condotta presso indicative Agenzie Immobiliari della città risulta che il più probabile valore unitario del compendio immobiliare oggetto di valutazione è compreso tra €/mq 450,00 ed €/mq 550,00 con un valore unitario, statisticamente significativo, pari a €/mq 500,00.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

a) Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.)

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. 8.5), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E1), fornisce valori normali unitari per capannoni tipici variabili tra un min. di €/mq 500,00 ed un max di €/mq 700,00, con un valore medio statisticamente accettabile pari ad €/mq 600,00.

Dalle singole metodologie sintetiche su riportate si sono evinti i seguenti valori:

- 1) Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 500,00;
- 2) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato: €/mq 600,00;

In termini statistici il valore di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie su esposte, risulta approssimativamente pari a (€ 500 + €



600)/2 = €/mq 550,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del lotto in stima al momento del sequestro (3 ottobre 2014) risulta pari a €/mq 550,00 x mq 618 ≅ € 340.000,00 (trecentoquarantamila/00).

////////////////////

Stima all'atto dell'acquisto (15 dicembre 2011)

Premesso che la proprietà superficiaria è stata acquisita per atto notarile del 15.12.2011 mediante l'esercizio del diritto di riscatto dell'immobile al termine di un contratto di locazione finanziaria (leasing) stipulato in data 26 settembre 2003, tenendo conto del locale andamento del mercato immobiliare, si ritiene che al dicembre 2011 il valore del lotto in stima coincidesse con quello sopra determinato all'atto del sequestro pari ad € 340.000,00 (trecentoquarantamila/00).

////////////////////

Costo presuntivo delle modifiche apportate all'immobile dopo l'acquisto fino ad oggi

Non ci sono evidenze di modifiche apportate all'immobile dopo l'acquisto fino all'attualità.

%%%%%%%%%

8.6 ELENCO APPENDICI ED ALLEGATI

- Appendice B/8: Documentazione fotografica
- Appendice C/8: Planimetria dell'immobile prodotta dal C.T.U.
- Allegato 8.1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 8.2: Visura catastale storica aggiornata dell'immobile
- Allegato 8.3: Planimetria catastale originale dell'immobile
- Allegato 8.4: Atto di provenienza

Allegato 8.5: Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia delle Entrate

Bari, 10 febbraio 2015

Il C.T.

Dr. Ing. Matteo Quagliariello





LOTTO 9

Proprietà superficiaria di un capannone commerciale in Casamassima, presso il complesso "Il Baricentro", S.S. 100, catastalmente identificato presso il catasto urbano del Comune di Casamassima al fg 22, p.lla 25, sub 20

- 9.1 Descrizione
- 9.2 Caratteristiche costruttive
- 9.3 Disponibilità dell'immobile
- 9.4 Atti di provenienza e titoli urbanistici legittimativi
- 9.5 Valutazione
- 9.6 Elenco Appendici e Allegati

9.1 DESCRIZIONE

- A) **Intestazione catastale:** con sede in Barletta, P.I. proprietà superficiaria per 1/1; IL BARICENTRO CENTRO COMMERCIALE ALL'INGROSSO SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Casamassima, C.F: proprietà per l'area;
- B) **Dati Catastali:** l'immobile è riportato in Catasto Urbano del Comune di Casamassima (BA), al foglio 22, p.lla 25, sub 20, cat. D/8, rendita € 4.343,80, Strada Statale 100, piano Terra (cfr. All. 9.2 del presente fascicolo);
- C) **Descrizione lotto:** il lotto è costituito da un opificio su unico livello con una zona anteriore soppalcata;
- D) **Consistenza:** le superfici lorde riportate in tabella sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà, del 50%



delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coefficienti	Sup. Commerciale (mq)
Capannone	585	1	585
Soppalco	75	0,50	37,50
Tot. Sup.			622,50

Totale Superficie Commerciale: 622 mq

%%%%%%%%%

9.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti verticali: in cemento armato;

Solai: struttura realizzata con elementi prefabbricati in cls amato;

Copertura del fabbricato: con lastre onduline in cemento – amianto;

Pareti esterne: pannelli prefabbricati in cls armato e coibentati;

Pareti interne: rivestite con intonaco civile;

Pavimentazione interna: in piastrelle ceramiche;

Infissi esterni: in alluminio preverniciato e serranda metallica;

Infissi interni: porte tagliafuoco

Impianto elettrico: a norma, con canaline a vista;

Impianto idrico: a norma, sottotraccia;

Impianto di riscaldamento: condizionatori d'aria nell'ufficio.

%%%%%%%%%

9.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare risulta libera.

%%%%%%%%%



mercato;

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

I. Metodologia sintetica da indagine di mercato

Da indagine di mercato condotta presso indicative Agenzie Immobiliari della città risulta che il più probabile valore unitario del compendio immobiliare oggetto di valutazione è compreso tra €/mq 450,00 ed €/mq 550,00 con un valore unitario, statisticamente significativo, pari a €/mq 500,00.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

a) Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.)

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. 9.5), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E1), fornisce valori normali unitari per capannoni tipici variabili tra un min. di €/mq 500,00 ed un max di €/mq 700,00, con un valore medio statisticamente accettabile pari ad €/mq 600,00.

Dalle singole metodologie sintetiche su riportate si sono evinti i seguenti valori:

- 1) Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 500,00;
- 2) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato: €/mq 600,00;

In termini statistici il valore di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie su esposte, risulta approssimativamente pari a (€ 500 + €



600)/2 = €/mq 550,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del lotto in stima al momento del sequestro (3 ottobre 2014) risulta pari a €/mq 550,00 x mq 622 ≅ € 342.000,00 (trecentoquarantaduemila/00).

//////////

Stima all'atto dell'acquisto (20 settembre 2012)

Premesso che la proprietà superficaria è stata acquisita per atto notarile del 20.09.2012 mediante l'esercizio del diritto di riscatto dell'immobile al termine di un contratto di locazione finanziaria (leasing) stipulato in data 14 maggio 2004, tenendo conto del locale andamento del mercato immobiliare, si ritiene che al settembre 2012 il valore del lotto in stima coincidesse con quello sopra determinato all'atto del sequestro pari ad € 342.000,00 (trecentoquarantaduemila/00).

//////////

Costo presuntivo delle modifiche apportate all'immobile dopo l'acquisto fino ad oggi

Non ci sono evidenze di modifiche apportate all'immobile dopo l'acquisto fino all'attualità.

%%%%%%%%

9.6 ELENCO APPENDICI ED ALLEGATI

Appendice B/9: Documentazione fotografica

Appendice C/9: Planimetria dell'immobile prodotta dal C.T.U.

Allegato 9.1: Visura catastale storica aggiornata dell'immobile

Allegato 9.2: Visura catastale storica aggiornata dell'immobile

Allegato 9.3: Planimetria catastale originale dell'immobile

Allegato 9.4: Atto di provenienza

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRANI

Proced. N. 50/2014 Mis. Prevenzione, nei confronti di --- Omissis ---, nato
ad Andria (BT) il --- Omissis ---

INTEGRAZIONE PERITALE

Oggetto: Integrazione peritale disposta con Decreto, ex art 60 e 61 del
dlgs.

n. 159/2011, emesso dal Giudice Delegato dott. Giuseppe Gustavo
Infantini

Il Perito: Dr. Ing. Matteo Quagliariello

Sommario

Sommario 0

0.1 Premessa.....	1
0.2 L'originaria perizia di cui si chiede l'attuale relazione integrativa.....	5
1 LOTTO 7 - INTEGRAZIONE PERITALE	7
1.1 Oggetto del Lotto.....	7
1.2 Regolarità e situazione Urbanistica ed Edilizia degli immobili	7
1.3 Formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto	10
1.4 In merito alla ipotizzata presenza di materiale contenente amianto.....	11
1.5 Considerazioni finali sul valore di Stima del Lotto 7.....	12
2 LOTTI 8 e 9 - INTEGRAZIONE PERITALE	12
2.1 Oggetto dei Lotti.....	12
2.2 Regolarità e situazione Urbanistica ed Edilizia degli immobili	13
2.3 Formalità pregiudizievoli gravanti sui lotti	16
2.4 In merito alla presenza di materiale contenente amianto – Opere di bonifica.....	16
2.5 Considerazioni finali sul valore di Stima dei Lotti 8-9	18
ELENCO ALLEGATI.....	20

0.1 Premessa

La presente integrazione peritale è stata disposta con decreto, ex art 60 e 61 del dlgs. n. 159/2011, datato 04.08.2020, emesso dal Giudice Delegato (G.D.) nell'ambito del quale, nella parte motiva, a pag.5, si legge:

(...)

- che dalla relazione del liquidatore, dott. Pietro Petruzzellis, allegata alla relazione del Coadiutore, si evince che, in relazione ai beni immobili di proprietà aziendale:

"la società risulta proprietaria di n.3 unità immobiliari e precisamente: 1) Immobile in Barletta alla Via dell'Unione Europea n. 99, sede legale ed operativa in Catasto al Fg. 108, Part. 1059 sub. 1 sub. 3 e Fg.108, Part, 1169, individuato come Lotto 7), stimato dal Perito del Tribunale, Ing. Matteo Quagliariello, in € 1.586. 000,00;

2) Immobile in Casamassima alla S.S. 100 Km. 17,500 c/o Centro Commerciale/e il Baricentro, in Catasto al Fg.22, Part. 25 sub. 19, Lotto 11 Modulo 19 di circa mq. 600 locato alla ditta --- Omissis --- per € 2.700,00 mensili dal 1.04.2014 al 31.03.2020, individuato come Lotto 8), stimato dal Perito del Tribunale, ing. Matteo Quagliariello in € 340.000,00;

3) Immobile in Casamassima alla S.S. 100 Km. 18 c/o Centro Commerciale il Baricentro, in Catasto al Fg. 22, Part.25 sub.20, Lotto 11 Modulo 20 di circa mq.600 locato alla ditta --- Omissis --- per € 1.000,00 mensili dal 16.03.2015 al 15.03.2021 da pagarsi in un'unica soluzione annuale, individuato come Lotto 9), stimato dal Perito del Tribunale, Ing. Matteo Quagliariello in € 342.000,00";

"Sempre in data 28.06 lo scrivente ha inviato una mail anche al Perito Ing. Matteo Quagliariello, nominato dal Tribunale Sez. Misure di Prevenzione per effettuare la stima del valore dei beni immobili della procedura, per segnalare la problematica della copertura in onduline in cemento-amianto del tetto del capannone e della chiusura di parte della terrazza con struttura in legno e finestre, che appare senza alcun titolo edilizio e quindi abusivo, e chiedere la disponibilità ad integrare l'elaborato peritale per rispondere ai seguenti quesiti:

"1) Indicare i lavori eventualmente necessari per la bonifica della copertura in onduline in cemento - amianto e i necessari adempimenti normativi con i relativi costi eventualmente con opportuno raffronto tra almeno due ditte specializzate nel settore;

2) Analizzare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati di rilievo allegati alla sua perizia e lo stato urbanistico corrente legittimato nella Concessione Edilizia N.36 del 5.02.1997 a nome della dante causa Big Maker 2 Sri o in eventuali e successive pratiche urbanistiche succedutesi nel tempo;

3) Verificare se esiste il Certificato di Agibilità e se la sua assenza sia ostativa alla vendita dell'immobile.

4) Dichiarare l'incidenza sul prezzo di stima indicato in € 1.586.000,00 delle problematiche di cui ai punti che precedono.

Per l'esecuzione dei predetti accertamenti ho chiesto di quantificare preliminarmente e forfettariamente e/o ai minimi l'onorario in modo da poterlo già indicare agli Organi della Procedura, Giudice Delegato e Agenzia Nazionale dei Beni Sequestrati e Confiscati per le dovute informative di rito. L'Ing. Quagliariello ha già risposto dando la sua disponibilità non prima del 15.09.2017 e chiedendo un onorario di € 1.500,00 oltre accessori di legge, ad oggi non è stato ancora eseguito alcun sopralluogo per l'esecuzione dell'integrazione della perizia. Le stesse valutazioni, su eventuali abusi e/o problematiche di coperture in materiali non a norma, saranno necessarie anche sulle due unità immobiliari di Casamassima a seguito di un sopralluogo che lo scrivente si accinge a fare. Lo scrivente ha, altresì contattato alcune imprese specializzate nella raccolta di rifiuti speciali in quanto prima della vendita dell'immobile di Barletta, sede operativa della --- Omissis ---, sarà opportuno liberarlo da tutti quei rifiuti che risultano, in grande quantità, stoccati all'esterno del capannone e all'interno, nel magazzino al piano interrato, sin dalla data del Sequestro e costituiti da scarti della lavorazione in gomma e plastica, scarpe

A

difettate, autocarro e due autovetture non utilizzabili e non di proprietà aziendale da avviare alla demolizione.";

- che, pertanto, prima di procedere alla vendita dei detti beni immobili, è necessario verificarne la regolarità urbanistica ed edilizia e, comunque, quanto evidenziato dal liquidatore, dott. Pietro Petruzzellis, nella relazione allegata a quella del dott. Domenico Cocola, mediante una perizia integrativa dell'ing. Quagliarello, ove non sia stata già effettuata nelle more del presente provvedimento;

Relativamente al passaggio inerente il contenuto della relazione del liquidatore contrassegnato dal riquadro A lo scrivente perito precisa che, alla richiesta di prestazione professionale ricevuta con mail del 28.06.2017, rispondeva con mail del 3.07.2017 comunicando quanto segue: *“Egr. Dr. Petruzzellis, in risposta alla sua Gent.ma richiesta sono ad evidenziarle come, a causa di pregressi impegni assunti di tipo anche istituzionale, lo scrivente sarebbe disponibile ad esperire l'indagine prospettata, rispondendo ai quesiti da lei proposti subb. 1-2-3-4, solo a partire da metà settembre c.a. L'onorario per la prestazione in parola ammonterebbe ad € 1.500 + iva e c.p. Infine, relativamente al quesito sub.1, occorrerebbe commissionare una preventiva analisi di caratterizzazione presso un laboratorio accreditato su un campione di materiale all'uopo prelevato. Resto in attesa di un suo cortese riscontro anche per la personale programmazione degli impegni futuri”*; tale comunicazione non ha mai ricevuto riscontro.

Tornando al decreto del G.D. del 04.08.2020, nella parte dispositiva a pag.7, si legge quanto segue:

(...)

III) Dispone che il coadiutore dell'ANBSC, dott. Domenico Cocola, in relazione a tutti i beni immobili (Immobile in Barletta alla Via dell'Unione Europea n. 99, sede legale ed operativa in Catasto al Fg. 108, Pari. 1059 sub.1 sub.3 e Fg.108, Part, 1169 individuato come Lotto 7), stimato dal Perito del Tribunale, Ing. Matteo Quagliarello, in € 1.586.000,00; 2) Immobile in Casamassima alla S.S. 100 Km. 17,500 c/o Centro Commerciale il Baricentro, in Catasto al Fg. 22, Part.25 sub.19, Lotto 11 Modulo 19 di circa mq.600 locato alla ditta --- Omissis --- per € 2.700,00 mensili dal

1.04.2014 al 31.03.2020, individuato come Lotto 8), stimato dal Perito del Tribunale, Ing. Matteo Quagliariello in€ 340.000,00; 3) Immobile in Casamassima alla S.S. 100 Km. 18 c/o Centro Commerciale il Baricentro, in Catasto al Fg. 22, Parl.25 sub.20, Lotto 11 Modulo 20 di circa mq.600 locato alla ditta --- Omissis --- per€ 1.000,00 mensili dal 16.03.2015 al 15.03.2021 da pagarsi in un'unica soluzione annuale, individuato come Lotto 9), stimato dal Perito del Tribunale, Ing. Matteo Quagliariello in € 342.000,00), provveda a verificare, mediante una perizia integrativa dell'ing. Quagliariello - ove non sia stata già effettuata nelle more del presente provvedimento- previa acquisizione della documentazione ipocatastale, nonché del certificato di agibilità e/o abitabilità, la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili (acquisendo la certificazione di destinazione urbanistica prevista dalla normativa vigente) esprimendosi, in caso di opere abusive, circa la possibilità di sanatoria e circa gli eventuali costi, evidenziando l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sui detti beni e verificando anche la sussistenza delle problematiche e i relativi rimedi con i costi ad essi connessi (circa eventuali abusi e/o problematiche di coperture in materiali non a norma, e circa lo smaltimento di rifiuti speciali) relativamente alla vendita dei detti immobili (mediante i quesiti da 1 a 4 indicati nella relazione del dott. Petruzzellis e sopra richiamati, problematiche evidenziate dallo stesso liquidatore, nella relazione del 12.6.2020, allegata a quella del Coadiutore del 15.6.2020).

In merito a quanto sopra riportato, si osserva che:

- con comunicazione pec del 16.09.2020 lo scrivente tecnico dava la propria disponibilità ad accettare l'incarico vincolandola alla concessione dei termini ritenuti necessari per l'adempimento del mandato, all'importo presuntivo richiesto ed all'anticipo delle spese necessarie per l'esecuzione delle indagini inerenti l'accertamento della presenza di fibre di amianto sulla copertura degli immobili in esame, che non risultavano quantificabili a priori.
La ridetta istanza veniva autorizzata con comunicazione pec dell'Ufficio in data 17.12.2020.
- con nota pec del 19.02.2021, lo scrivente richiedeva all'Ufficio l'autorizzazione alle spese inerenti le indagini sui materiali potenzialmente contenenti fibre di amianto relativi alla copertura del capannone del compendio immobiliare in Barletta, alla Via dell'Unione Europea n. 99, così come specificate in un apposito preventivo richiesto alla ditta specializzata "VISO EDIL ECOLOGIA S.R.L" (di seguito semplicemente "Viso Ecologia"), corrente in Monopoli (Ba), C.da Laghezza snc; tale istanza, non riscontrata, veniva integrata e sostituita da un'ulteriore istanza, mediante pec del 19.02.2021, ricomprendente anche le indagini del medesimo tenore da effettuarsi sui capannoni commerciali in Casamassima, presso il complesso "Il Baricentro", S.S.

100”; quest’ultima istanza “cumulativa” veniva riscontrata con l’Autorizzazione del G.D. alle suddette spese, comunicata allo scrivente dall’Ufficio con pec del 08.04.2021.

0.2 L’originaria perizia di cui si chiede l’attuale relazione integrativa

La perizia datata 10.02.2015 di cui si chiede l’attuale integrazione veniva redatta al fine di rispondere ai seguenti quesiti che erano stati disposti dall’Ufficio:

- 1. accerti il perito il valore economico dei singoli beni immobili, nonché dei complessi aziendali di cui il --- Omissis ---, il coniuge separato e i figli avevano la disponibilità a qualsiasi titolo all’atto del sequestro;*
- 2. determini il valore economico dei singoli beni immobili, con le relative pertinenze all’atto dei singoli acquisti;*
- 3. determini il valore delle modifiche apportate a ciascun bene dopo l’acquisto e l’eventuale incremento di valore degli stessi beni.*

La massa immobiliare in esame veniva all’uopo suddivisa dallo scrivente perito in n.9 LOTTI, corrispondenti ad altrettanti compendi immobiliari funzionalmente indipendenti, dei quali si effettuava la stima al momento della relativa acquisizione nonché al momento del sequestro del 03.10.2014.

La presente relazione peritale integrativa riguarda i Lotti n.ri 7-8-9, così identificati nell’originaria relazione peritale:

Lotto N.	Tipologia	Città	Indirizzo	Intestazione
07	Opificio	Barletta	Via dell’Unione Europea 99	--- Omissis --- srl
	Abitazione del custode	Barletta	Via dell’Unione Europea 99	
	Cabina elettrica	Barletta	Via dell’Unione Europea 99	
08	Capannone commerciale	Casamassima	S.S. 100, complesso “Il Baricentro”	--- Omissis --- srl
09	Capannone commerciale	Casamassima	S.S. 100, complesso “Il Baricentro”	--- Omissis --- srl

Gli esiti dell'originaria perizia, per quanto d'interesse per l'odierno accertamento integrativo, sono indicati nella seguente tabella sinottica.

LOTTO N.	Data di acquisto da parte della --- Omissis ---	Valore stimato all'atto del sequestro (03/10/2014)
07	29 settembre 2007	€ 1.586.000,00
08	15 dicembre 2011	€ 340.000,00
09	20 settembre 2012	€ 342.000,00

1 LOTTO 7 - INTEGRAZIONE PERITALE

1.1 Oggetto del Lotto

LOTTO 7: Piena proprietà del seguente compendio immobiliare nella Zona industriale di Barletta, via Dell'Unione Europea n. 99: a) Opificio con annessa area esterna pertinenziale, articolato in piano interrato, piano terra, primo piano, secondo piano e lastrico solare sovrastante la palazzina uffici, catastalmente identificato presso il catasto urbano del Comune di Barletta, al fg. 108, p.lla 1059, sub 1; b) Alloggio del custode al secondo piano catastalmente identificata presso il catasto urbano del Comune di Barletta, al fg. 108, p.lla 1059, sub 3¹; c) Cabina elettrica al piano terra identificata presso il catasto urbano del Comune di Barletta, al fg. 108, p.lla 1169.

1.2 Regolarità e situazione Urbanistica ed Edilizia degli immobili

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Barletta ed il relativo archivio, ed all'acquisizione in copia dei documenti edilizio-urbanistici più significativi ivi reperibili, riportati in allegato, si è constatato quanto segue.

L'opificio è stato edificato in forza del seguente originario titolo autorizzativo:

- 1) Concessione edilizia n.36 del 05/02/1997 rilasciata al “--- Omissis ---”
(cfr. All.1.1 – titolo edilizio e relativi elaborati planimetrici progettuali);

Sono seguite le seguenti ulteriori pratiche edilizie autorizzative:

- 2) D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) presentata in data 09.01.1998 per “per la trivellazione di un pozzo disperdente, per lo smaltimento delle acque piovane” (cfr. pratica edilizia in All.1.2);

¹ Nel Lotto è ricompreso anche il sub 2 della p.lla 1059, corrispondente al vano scala dell'opificio, in quanto, ancorchè non sia stato oggetto della trascrizione del Decreto di sequestro nn.16370/12899 del 08/10/2014, esso risulta bene comune non censibile dei sub. 1-3 sequestrati.

- 3) D.I.A. presentata in data 19.06.1998 per “diversa collocazione e realizzazione della cabina Enel relativa alla costruzione di capannoni industriali sui suoli in agro di Barletta alla contrada “Cotufò” identificati in catasto al fg. 108 p.lla 201-215-225” (cfr. All.1.3 - pratica edilizia e relativo elaborato planimetrico progettuale);
- 4) D.I.A. presentata in data 02.05.2008. prat. 492/08, per la “Installazione di impianto fotovoltaico da 47kW di picco su copertura capannone sito in via dell'Unione Europea 99”, di fatto mai realizzata (cfr. All.1.4 - pratica edilizia e relativo elaborato planimetrico progettuale);
- 5) D.I.A. presentata in data 11.01.2010. prat. 23/10, per la “Lavori di costruzione di una tettoia in legno di copertura parziale del piano primo della palazzina uffici dell'opificio industriale” (cfr. All.1.5 - pratica edilizia e relativi elaborati progettuale).

Rispetto allo stato legittimato mediante i titoli autorizzativi innanzi riportati, lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente nel gennaio 2015 in sede della originaria perizia estimativa, presenta le seguenti difformità:

- a) **al piano interrato** del capannone, l'ultima campata posteriore, realizzata fuori sagoma rispetto al corpo di fabbrica in elevazione, all'uopo indicata nella tavola tav.1 dell'All.1.6, lunga circa 4,17 m (al netto del tompagno) ed estesa per l'intera larghezza del piano, per una superficie complessiva di circa 155 mq lordi, è stata realizzata in maniera illegittima; tale abuso non risulta sanabile in quanto comporta la violazione della distanza minima dal confine prevista dallo strumento urbanistico; occorre pertanto ripristinare lo stato assentito;
- b) **al piano terra**, così come indicato nella tav.2 in All. 1.6, risultano illegittimamente realizzati, in corrispondenza del confine posteriore, il vano di sbarco del corpo scala, esteso circa 8 mq, di collegamento tra il piano interrato e l'area esterna pertinenziale a piano terra (cfr. foto 1-2 in All. 1.7), nonché la tettoia in struttura metallica, con pannelli di copertura in lamiera zincata, posizionata tra il prospetto posteriore

dell'opificio ed il prospiciente muro di recinzione (cfr. foto 2-3 in All. 1.7); tali abusi non risultano sanabili in quanto comportano la violazione della distanza minima dal confine prevista dallo strumento urbanistico; risulta illegittima anche la piccola tettoia addossata al prospetto sud-est che presenta struttura metallica e pannelli di copertura in lamiera zincata (cfr. foto 4 in All. 1.7); occorre pertanto ripristinare lo stato assentito dai titoli legittimativi.

Inoltre il locale pompe a servizio degli idranti dell'impianto antincendio (cfr. foto 5 in All. 1.7), adiacente alla recinzione su Via dell'Unione Europea, non risulta assentito; tuttavia trattasi di un vano tecnico che, come tale, si reputa assentibile;

- c) **al primo piano**, sulla terrazza a livello ubicata tra la palazzina uffici ed il capannone, è presente, in luogo della tettoia in legno autorizzata con la D.I.A. presentata in data 11.01.2010 prat. 23/10 (cfr. All.1.5), un volume abusivo, con superficie in pianta di 40 mq circa (eccedente la superficie coperta dalla prevista tettoia pari a 32,50 mq), adibito a palestra privata, indicato in All. 1.6 tav.3 (cfr. foto 6-7-8 in All. 1.7); la difformità non è sanabile e occorre ripristinare la situazione contemplata dalla suddetta DIA;
- d) **in generale** si riscontrano talune difformità nella suddivisione degli ambienti interni sanabili mediante pratica edilizia di C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria (cd. C.I.L.A. tardiva) che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000, a cui va aggiunto il costo dell'espletamento della pratica medesima e del nuovo accatastamento, effettuata a cura di un tecnico abilitato, quantificabile in € 3.000;
- e) relativamente alla palazzina uffici, la destinazione d'uso del 1° piano e della zona del 2° piano ricompresa nel sub.1 della p.lla 1059, è indicata nelle previsioni progettuali dell'originaria Concessione edilizia n.36 del 05/02/1997 (cfr. All.1.1), a prescindere dalla destinazione di fatto constatata in sede di sopralluogo del 2015 e riportata nel rilievo allegato alla perizia originaria;

Infine, relativamente ai vani adibiti a “cabina Enel” costituenti la p.lla 1169 ricompresa nel lotto di stima, si rileva come nella tavola N.7 di rilievo in App. C/7 dell’originaria perizia, il vano posto a sud-est, ivi indicato come “altra cabina elettrica”, reca accesso unicamente dalla pubblica strada e risultava chiuso al momento del rilievo; l’accesso agli altri vani tecnici della cabina Enel, pur confinando la stessa (identificata con la p.lla 1169) con l’opificio in stima (identificato con la p.lla 1059), avviene per passaggio dalla p.lla confinante n. 1204 non ricompresa nel lotto (cfr. stralcio di mappa catastale in All.7.1 dell’originaria perizia), così come anche rappresentato nella foto n. 9 in All. 1.7.

L’Opificio risulta sprovvisto di certificazione di Agibilità; tale circostanza, a parere dello scrivente, non ne preclude la vendibilità in sede giudiziaria (trattasi comunque di questione giuridica).

Si osserva, infine, che la planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi per la diversa ripartizione degli spazi interni sopra riferita.

%%%%%%%%

1.3 Formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto

Dalle ispezioni ipotecarie ventennali aggiornate al 02.04.2021 (cfr. All.1.8), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili costituenti il lotto in stima.

- 1) **Ipoteca volontaria nn. 4276/717 del 29/02/2008**, F/BANCA ANTONVENETA SPA con sede in Padova (P.I. 02691680280) C/--- OMISSIS --- SRL con sede in Barletta (P.I. --- Omissis ---);
- 2) **Decreto di sequestro nn.16370/12899 dell’08/10/2014**, F/ERARIO DELLO STATO con sede in Roma (P.I. 87000390820) C/--- OMISSIS --- SRL con sede in Barletta (P.I. --- Omissis ---) ed altri soggetti omissis;
- 3) **Sentenza fallimentare nn.18544/14089 del 12/09/2016**, F/MASSA DEI

CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS --- SRL IN LIQUIDAZIONE C/--
- OMISSIS --- SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in Barletta (P.I. --- Omissis ---);
4) **Decreto confisca nn.11014/8418 del 16/05/2018**, F/ERARIO DELLO STATO con
sede in Roma (P.I. 87000390820) C/--- OMISSIS --- SRL con sede in Barletta (P.I.
--- Omissis ---) ed altri soggetti omissis.

%%%%%%%%

1.4 In merito alla ipotizzata presenza di materiale contenente amianto

Con nota pec del 12.02.2021 (cfr. All.1.9) lo scrivente perito trasmetteva alla “Viso Ecologia” le foto inerenti il capannone dell’opificio in esame, con il manto di copertura in “onduline” potenzialmente contenenti fibre di amianto (cfr. foto in All. 1.7), la sua posizione (da Google Maps) e la planimetria dell’immobile, al fine *“di concertare le attività riguardanti il preliminare accertamento della effettiva presenza di fibre di amianto nei ridetti elementi di copertura mediante una analisi di caratterizzazione presso un laboratorio accreditato su uno o più campioni di materiale da prelevarsi in sito”*.

A seguito di autorizzazione del G.D. del 08.04.2021 alle spese indicate nel Preventivo N.57/A del 16.02.2021 (cfr. All.1.10), la ditta Viso Ecologia effettuava il prelievo dei campioni dalla copertura del capannone in data 29.04.2021 (cfr. verbale di campionamento in All.1.11).

Con pec del 05.05.2021 (cfr. All.1.12) la Viso Ecologia comunicava che, in base all’allegato rapporto di prova n.2102701 datato 04.05.2021, le lastre ondulate di copertura del capannone in esame, NON risultavano in Cemento-Amianto.

1.5 Considerazioni finali sul valore di Stima del Lotto 7

In sede di perizia originaria datata 10.02.2015 veniva stimato il più probabile valore di mercato del Lotto 7 al momento del sequestro (3 ottobre 2014) pari a € 1.586.000,00.

La situazione e le difformità edilizio-urbanistiche descritte al paragrafo 1.2, per la parte di cui non si era già tenuto conto nella valutazione del 2015, ne comportano una decurtazione stimabile in € 60.000, per un valore del lotto, alla suddetta epoca di riferimento pari a:

(€ 1.586.000,00 - € 60.000) = € 1.526.000 (unmilione cinquecentoventiseimila/00).

Si precisa che la presente relazione afferisce unicamente all'oggetto della demandata indagine peritale integrativa, e pertanto il valore di stima sopra riportato si riferisce allo stato manutentivo dell'immobile al momento del sequestro, come rilevato all'epoca dei sopralluoghi effettuati nelle date del 27 e 29 gennaio 2015, nell'ambito dell'indagine originaria (cfr. doc. fot. in App.B/7 della perizia datata 10.02.2015).

Si segnala all'uopo una prudente prassi adottata dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari per la vendita dei compendi pignorati, consistente nell'operare una riduzione del valore di mercato nella misura forfettaria del 15 % *“per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto”* (cfr. testo tipico dei quesiti peritali posti all'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione), considerato, peraltro, che nella fattispecie i sopralluoghi di rilievo risalgono ad oltre 6 anni fa.

2 LOTTI 8 e 9 - INTEGRAZIONE PERITALE

2.1 Oggetto dei Lotti

LOTTO 8: Proprietà superficiaria di un capannone presso il Centro Commerciale “Il Baricentro” in Casamassima (Ba), S.S. 100, corrispondente al modulo 19² del Lotto 11

² Confinante lungo i confini longitudinali ovest ed est, rispettivamente coi moduli 18 e 20 del medesimo lotto del centro commerciale, e lungo i confini nord e sud con viabilità interna del centro commerciale

del ridetto complesso, identificato presso il catasto urbano del Comune di Casamassima al fg. 22, p.lla 25, sub 19.

LOTTO 9: Proprietà superficiaria di un capannone presso il Centro Commerciale “Il Baricentro” in Casamassima (Ba), S.S. 100, corrispondente al modulo 20³ del Lotto 11 del ridetto complesso, identificato presso il catasto urbano del Comune di Casamassima al fg. 22, p.lla 25, sub 20.

2.2 Regolarità e situazione Urbanistica ed Edilizia degli immobili

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Barletta ed al relativo archivio, ed all'acquisizione in copia dei documenti edilizio-urbanistici più significativi ivi reperibili, riportati in allegato, si è constatato quanto segue.

I capannoni sono stati edificati in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- 1) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Casamassima n. 93/84, rilasciata in data 19/04/1985 (cfr. All.2.1);
- 2) Concessione Edilizia in Variante n.114/85 rilasciata in data 05/06/1986 (cfr. All.2.2 – titolo edilizio e relativi elaborati planimetrici progettuali);
- 3) l'immobile ha ottenuto Autorizzazione di Agibilità datata 30/12/1987 (cfr. All.2.4);
- 4) Concessione edilizia in sanatoria n. 50/95 del 25/10/1995 (cfr. All.2.3); in sede di atti di provenienza dei due capannoni allegati alla perizia originaria, il numero della presente pratica veniva erroneamente riportato come “53/95”.

³ Confinante lungo il confine longitudinale ovest, col modulo 19 del medesimo lotto del centro commerciale, lungo i confini nord e sud con viabilità interna e lungo il confine est con area a verde del centro commerciale

Dal confronto tra lo stato legittimato mediante i titoli autorizzativi innanzi riportati e lo stato dei luoghi dei due capannoni rilevati dallo scrivente nel gennaio 2015 in sede della originaria perizia estimativa, emergono le seguenti circostanze:

- a) le volumetrie dei capannoni sono conformi a quelle assentite con la Concessione Edilizia in Variante n.114/85 rilasciata in data 05/06/1986 a cui è seguita la suddetta Autorizzazione di Agibilità datata 30/12/1987;
- b) a seguito di richiesta di Condono di opere abusive, veniva rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n. 53/95 del 25/10/199 per l'intero lotto 11 del complesso "Il Baricentro", costituito da 20 moduli (i capannoni in esame corrispondono ai moduli n.ri 19-20); con tale pratica venivano sanati, per l'intero ridetto lotto 11, complessivamente 1,633 mq di "Superficie non commerciale" senza che, in maniera anomala, la pratica edilizia (all'uopo interamente riportata in All. 2.3) contenesse alcun grafico o riferimento esplicito alle opere oggetto di condono; l'Ufficio Tecnico comunale, a tal proposito, nel constatare l'effettiva anomalia di quanto appena esposto, ha tuttavia riferito allo scrivente che "certamente" il condono si riferiva ai soppalchi presenti nei moduli del lotto in questione del complesso il Baricentro, in analogia con gli analoghi condoni concessi, alla medesima epoca, per la regolarizzazione dei soppalchi di altri lotti del medesimo centro commerciale; tale tesi sarebbe inoltre suffragata dalla evidenza per la quale, relativamente ai moduli in stima, non vi era altro tipo di superficie realizzata da regolarizzare per difformità rispetto ai titoli previgenti;
- c) infine, in base alle ricerche d'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale di Casamassima su apposite e circostanziate richieste di accesso agli atti inoltrate dallo scrivente (cfr. All.2.5), non sarebbero intervenute successivamente alla data della ridetta Concessione edilizia in sanatoria n. 53/95 del 25/10/1995, ulteriori pratiche

edilizie eventualmente inoltrate dalla --- Omissis --- srl (o dalla Banca Italease) ovvero altra Agibilità.

In base a quanto sopra prospettato, quindi, risultano da regolarizzare talune difformità nella suddivisione degli ambienti interni di ciascuno dei due capannoni in oggetto, mediante pratica edilizia di C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria (cd. C.I.L.A. tardiva) che prevede il pagamento, per ciascuno di essi, di una sanzione pecuniaria di € 1.000, a cui va aggiunto il costo dell'espletamento della pratica medesima e del nuovo accatastamento, da parte di un tecnico abilitato, quantificabile, per ciascuno di essi, in € 2.000.

Inoltre, nella zona soppalcata dei due capannoni, il piano terra presenta attualmente altezza inferiore ad $h=2,70$ m (cfr. planimetrie in All. 2.8, Tavv.1-2); tale circostanza rende i vani sottostanti i soppalchi legittimabili a uso deposito, mentre invece i vani WC presentano altezza superiore alla minima consentita⁴ per tale uso.

Infine occorre acquisire una nuova Agibilità essendo quella rilasciata (cfr. All. 2.4) antecedente alla C.E. in sanatoria n. 53/95 del 25/10/1995 nonchè alle ulteriori variazioni interne introdotte.

Si evidenzia inoltre, come, in maniera casuale, durante le operazioni peritali inerenti l'oggetto della presente indagine integrativa, lo scrivente abbia riscontrato come, all'interno del capannone corrispondente al Lotto 9 (modulo 20), nel periodo intercorrente dal sopralluogo effettuato in data 20.01.2015 (nel corso della precedente indagine) ad oggi, siano state apportate consistenti modifiche nella ripartizione interna degli spazi (in assenza di pratica edilizia autorizzativa e di denuncia di variazione catastale) come riscontrabile nella planimetria riportata in All.2.8, Tav.2.

⁴ Pari ad $h=2,40$ m

%%%%%%%%

2.3 Formalità pregiudizievoli gravanti sui lotti

Dalle ispezioni ipotecarie ventennali aggiornate al 07.04.2021, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili costituenti i lotti in stima.

- 1) **Decreto di sequestro nn.32545/24610 dell'08/10/2014**, F/ERARIO DELLO STATO con sede in Roma (P.I. 87000390820) C/--- OMISSIS --- SRL con sede in Barletta (P.I. --- Omissis ---);
- 2) **Sentenza fallimentare nn.39105/28250 del 20/09/2016**, F/MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS --- SRL IN LIQUIDAZIONE C/-- - OMISSIS --- SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in Barletta (P.I. --- Omissis ---);
- 3) **Decreto Decis. di confisca nn.27048/19683 del 13/06/2018**, F/ERARIO DELLO STATO con sede in Roma (P.I. 87000390820) C/--- OMISSIS --- SRL con sede in Barletta (P.I. --- Omissis ---).

%%%%%%%%

2.4 In merito alla presenza di materiale contenente amianto – Opere di bonifica

Con nota pec del 15.03.2021 (cfr. All.1.9) lo scrivente perito trasmetteva alla “Viso Ecologia” le foto inerenti il capannone dell’opificio in esame, con il manto di copertura in “onduline” potenzialmente contenenti fibre di amianto (cfr. foto in All.2.6), la sua posizione (da Google Maps) e la planimetria dell’immobile, al fine “*di concertare le attività riguardanti il preliminare accertamento della effettiva presenza di fibre di amianto nei ridetti elementi di copertura mediante una analisi di caratterizzazione presso un laboratorio accreditato su uno o più campioni di materiale da prelevarsi in sito*”.

A seguito di autorizzazione del G.D. del 08.04.2021 alle spese indicate nel Preventivo N.119/A del 16.03.2021 (cfr. All.1.10), la Viso Ecologia ditta effettuava il prelievo dei campioni dalla copertura del capannone in data 29.04.2021 (cfr. verbale di campionamento in All.1.11).

Con pec del 05.05.2021 (cfr. All.2.12) la Viso Ecologia comunicava che, in base all'allegato rapporto di prova n.2102703 datato 04.05.2021, le lastre ondulate di copertura dei capannoni in esame, risultavano in cemento-amianto.

Per ciascuno dei due capannoni in esame, pertanto, va effettuata un'opera di bonifica che contempli la rimozione e lo smaltimento delle lastre in cemento-amianto, e la successiva posa in opera di una nuova copertura in lastre di lamiera grecata in acciaio zincato; in generale l'intervento dovrà comprendere le seguenti lavorazioni:

- rimozione, confezionamento, trasporto e smaltimento delle lastre in cemento amianto;
- rimozione e trasporto a rifiuto di gronde e lucernai preesistenti;
- fornitura e posa in opera (F.p.O.) di nuova copertura in lastre metalliche multistrato a profilo grecato, costituite da una lamiera di acciaio zincato strutturale di spessore adeguato, protetta nella faccia superiore da un rivestimento termo-plastico anticorrosivo ed insonorizzante e da una lamina in alluminio naturale (ovvero in alluminio preverniciato, o in rame elettrolitico), e, nella faccia inferiore, da un primer e da una lamina di alluminio naturale (ovvero in alluminio preverniciato, o in acciaio inox);
- F.p.O. di nuove gronde e scossaline;
- F.p.O. di nuovi lucernai, comprensivi di reti anticaduta.

Le opere innanzi elencate, devono effettuarsi nel rispetto di tutte le norme di legge vigenti ed, in particolare, di quelle previste nel testo unico sulla Salute e Sicurezza sul Lavoro (D.Lgs.81/2008 e s.m.i.); le opere di bonifica dall'amianto devono essere effettuate

unicamente da imprese specializzate in possesso dei requisiti di legge, nel rispetto di tutte le ridette norme vigenti ed in particolare di quelle inerenti le Attività preliminari, che prevedono la redazione del Piano di Lavoro per la bonifica da presentare all'Organo di Vigilanza, l'allestimento cantiere, la rimozione ed il confezionamento delle lastre in cemento amianto, lo smaltimento dei rifiuti provenienti dalle attività di bonifica ed il Programma di controllo dell'esposizione.

Tenuto conto dell'estensione delle coperture dei due capannoni, il costo delle opere sopra menzionate, comprensivo dei costi della sicurezza, ammonta a circa € 29.000, a cui vanno aggiunti gli oneri professionali per le attività del Direttore dei lavori e del Coordinatore della Sicurezza, per un totale di circa € 34.000.

2.5 Considerazioni finali sul valore di Stima dei Lotti 8-9

In sede di perizia originaria datata 10.02.2015 venivano stimati i più probabile valori di mercato della proprietà superficiaria dei capannoni al momento del sequestro (3 ottobre 2014) pari rispettivamente ad € 340.000,00 per il Lotto 8, e ad € 342.000,00 per il Lotto 9.

La situazione e le difformità edilizio-urbanistiche descritte al paragrafo 2.2, per la parte di cui non si era già tenuto conto nella valutazione del 2015, ne comportano una decurtazione stimabile in € 32.000, per il capannone corrispondente al Lotto 8, ed in € 27.000 per il capannone corrispondente al Lotto 9.

Pertanto, alla suddetta epoca di riferimento, il valore del Lotto 8 risulta pari a (€ 340.000 - € 32.000) = € 308.000,00 (trecentottomila/00), mentre il valore del Lotto 9 risulta pari a (€ 342.000 - € 27.000) = € 315.000,00 (trecentoquindicimila/00)⁵.

⁵ L'incidenza della presenza del manto di copertura in lastre di cemento-amianto, ossia il costo per la bonifica con la rimozione e lo smaltimento delle lastre, e la successiva posa in opera della nuova copertura in lastre di lamiera grecata in acciaio zincato, era stata già contemplata nell'ambito della stima sintetica della perizia originaria.

Si osserva, tuttavia, come la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari, riporti un valore odierno medio unitario (relativo al 2° semestre 2020) dei capannoni tipici alla Zona in questione (codice di zona E1), pari ad €/mq 400,00, a fronte del valore medio pari a €/mq 600,00 (relativo al 1° semestre 2014), di cui si è tenuto conto in sede di perizia originaria per la relativa epoca di riferimento (cfr. quotazioni OMI in All. 2.13); quindi, fermo restando che la presente relazione afferisce unicamente all'oggetto della demandata indagine peritale integrativa, e pertanto il valore di stima sopra riportato si riferisce allo stato manutentivo al momento del sequestro come rilevato all'epoca dei sopralluoghi (27 e 29 gennaio 2015) effettuati nell'ambito dell'indagine originaria, si registra, in base ai suddetti dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare OMI, un decremento di valore dei capannoni del tipo ed ubicazione omogenea a quelli in esame, dall'epoca della stima originaria all'attualità, pari al 33,33%.

Si segnala altresì una prudente prassi adottata dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari per la vendita dei compendi pignorati, consistente nell'operare un "abbattimento forfettario" del 15 % *“per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto”* (cfr. testo tipico dei quesiti peritali posti all'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione), considerato, peraltro, che nella fattispecie i sopralluoghi di rilievo risalgono ad oltre 6 anni fa.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI DEL LOTTO 7

- 1.1 Concessione edilizia n.36 del 05/02/1997 rilasciata al “--- Omissis --- s.r.l.” e relativi elaborati planimetrici progettuali
- 1.2 D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) presentata in data 09.01.1998 per “per la trivellazione di un pozzo disperdente per lo smaltimento delle acque piovane”
- 1.3 D.I.A. presentata in data 19.06.1998 per “diversa collocazione e realizzazione della cabina Enel”
- 1.4 D.I.A. presentata in data 02.05.2008. prat. 492/08, per la “Installazione di impianto fotovoltaico da 47kW di picco su copertura capannone sito in via dell'Unione Europea 99”
- 1.5 D.I.A. presentata in data 11.01.2010. prat. 23/10, per la “Lavori di costruzione di una tettoia in legno di copertura parziale del piano primo della palazzina uffici dell'opificio industriale”
- 1.6 Dimostrazione grafica delle difformità:
 - Tav. 1: Piano Interrato
 - Tav. 2: Piano Terra
 - Tav.3: Piano Primo
- 1.7 Documentazione fotografica all’epoca del rilievo del gennaio 2015 inerente, in particolare, le difformità edilizie e la copertura in onduline in fibrocemento del capannone
- 1.8 Ispezioni ipotecarie ventennali
- 1.9 Pec del 12.02.2021 inerente le attività di accertamento della presenza di fibre di amianto negli elementi di copertura del capannone
- 1.10 Preventivo N.57/A del 16.02.2021 della Viso Edil Ecologia

- 1.11 Verbale di campionamento del 29.04.2021 della Viso Edil Ecologia
- 1.12 Pec del 05.05.2021 di trasmissione da parte della Viso Edil Ecologia dell'allegato
Certificato d'Analisi sui campioni di lastre ondulate di copertura del capannone

ALLEGATI DEI LOTTI 8-9

- 2.1 Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Casamassima n. 93/84, rilasciata in data 19/04/1985
- 2.2 Concessione Edilizia in Variante n.114/85 rilasciata in data 05/06/1986 e relativi elaborati planimetrici progettuali
- 2.3 Concessione edilizia in sanatoria n. 50/95 del 25/10/1995
- 2.4 Autorizzazione di Agibilità datata 30/12/1987
- 2.5 Richieste di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima
- 2.6 Documentazione fotografica all'epoca del rilievo del gennaio 2015 inerente le coperture dei capannoni in onduline in cemento-amianto
- 2.7 Ispezioni ipotecarie ventennali
- 2.8 Elaborati grafici. Planimetrie dei lotti 8-9 (N.2 tav. grafiche)
- 2.9 Pec del 15.03.2021 inerente le attività di accertamento della presenza di fibre di amianto negli elementi di copertura del capannone
- 2.10 Preventivo N.119/A del 16.03.2021 della Viso Edil Ecologia
- 2.11 Verbale di campionamento del 29.04.2021 della Viso Edil Ecologia
- 2.12 Pec del 05.05.2021 di trasmissione da parte della Viso Edil Ecologia dell'allegato
Certificato d'Analisi sui campioni di lastre ondulate di copertura dei capannoni
- 2.13 Quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riferite all'anno 2014 ed all'anno 2020.

Bari, 06 maggio 2021

Il Perito

Dr. Ing. Matteo Quagliariello