

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE**

Concordato Preventivo --- Omissis ---

n° 25/2018 Registro Fallimentare

Commissari: Avv. Francesco Converti e dott. Beniamino Di Cagno

Liquidatore: Avv. Roberta Mastroilli

Giudice Delegato:

dott. Michele De Palma

C.T.U. :

arch. Gemma Radicchio

Complesso industriale sito a Bari Via F.lli Philips 3, costituito da un opificio industriale
riportato in Catasto Fabbricati al fg. 20, p.lla 121 sub 15 piano T-1 cat. D7, un
opificio industriale al fg. 20, p.lla 121 sub 16 piano T, un'area edificatoria di
proprietà esclusiva della --- Omissis --- in Catasto terreni al Fg 20 p.lla 915, un'area
edificatoria di proprietà condominiale che risulta ad oggi indivisa tra la --- Omissis ---
e le società --- Omissis --- e --- Omissis ---

**Relazione di stima
del Consulente Tecnico**

LOTTO 2

PREMESSA

Il dott. Michele De Palma, Giudice Delegato al Concordato Preventivo --- *Omissis* --- n. R.F. 25/2018 in data 16/05/2022 ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando la sottoscritta arch. Gemma Radicchio, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari al n. 996 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari della categoria "dottori architetti.

I beni oggetto di stima sono i seguenti:

Complesso industriale sito a *Bari Via F.lli Philips 3*, costituito da:

- *un opificio industriale riportato in Catasto Fabbricati al fg. 20, p.lla 121 sub 15,*
- *un opificio industriale al fg. 20, p.lla 121 sub 16*
- *un'area edificatoria di proprietà esclusiva della --- Omissis --- in Catasto terreni al Fg 20 p.lla 915*
- *un'area edificatoria di proprietà condominiale che risulta ad oggi indivisa tra la --- Omissis --- e le società --- Omissis --- e --- Omissis ---*

A seguito delle operazioni peritali la sottoscritta ai fini della vendita ha suddiviso i beni in lotti così suddivisi:

Lotto 1 *opificio industriale riportato in Catasto Fabbricati al fg. 20, p.lla 121 sub 15*

Lotto 2 opificio industriale al fg. 20, p.lla 121 sub 16

Lotto 3 area edificatoria di proprietà esclusiva della --- Omissis --- in Catasto terreni al Fg 20 p.lla 915

Lotto 4 area edificatoria di proprietà condominiale che risulta ad oggi indivisa tra la --- Omissis --- e le società --- Omissis --- e --- Omissis ---
Relativamente al bene il G.D. ha affidato l'incarico di procedere alla stima dell'immobile. (allegato 1: provvedimento di nomina)

LOTTO 2

1 TITOLARITÀ ED ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

L'Opificio Industriale al piano terra -primo sito in Bari in via F.Ili Philips 3 riportato in Catasto Fabbricati *Catasto Fabbricati al fg. 20, p.lla 121 sub 16 Cat. D7* è per la piena proprietà della società “--- Omissis ---”, con sede in Bari, C.F. --- Omissis ---.

L'immobile è pervenuto per la piena proprietà alla società “--- Omissis ---”, CF --- Omissis --- con atto di Compravendita del 10 maggio 2005, Rep. 166319 del notaio Ernesto Fornaro di Bari trascritto presso la RRll Bari nn. 6159 il 19 maggio 2005, dalla società “BCE SUD SRL” con sede in Bari in via F.Ili Philips 3. (allegato 2: atto di compravendita)

L'acquisto riguardava

- il compendio immobiliare costituito da un opificio industriale per complessivi mq 3.927,64 di cui mq 3.666,75 a piano terra e mq 260,89 a

primo piano con pertinentiali aree scoperte, come riportato in catasto al Fg. 20 particella 121 sub 6, graffati sub 9 e 10, sito in Via F.Ili Philips, 3;

- suolo di estensione pari a mq 1836 avente destinazione industriale

- corpo di fabbrica riportato in catasto al Fg. 20 part. 230 posto sul lato sud-est del principale;

- suolo di estensione pari a mq 14160 con vani tecnici avente destinazione industriale

- corpo di fabbrica posto sul lato sud-est del principale e riportato in catasto al Fg. 20 part. 185, particella che attualmente risulta frazionata avendo generato le nuove part. 915, 916, 917;

- Area pertinenziale alla part. 121 della estensione di mq 30751 circa in quota proporzionale di proprietà individuati in 555.15 millesimi.

2 .OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 05 luglio 2022 alle h. 16.00 si sono svolte le operazioni peritali relative ai beni siti in Bari alla via F.Ili Philips 3 di proprietà della società - -- *Omissis* ---. E' presente il signor --- *Omissis* --- che consente l'accesso nei luoghi previsti.

Il CTU ha eseguito un rilievo grafico e fotografico degli immobili oggetto di valutazione; alle h. 17,30 le operazioni peritali si sono concluse ed il verbale è stato chiuso. (allegato 3: *verbale di sopralluogo*).

3.1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un capannone industriale ubicato in una zona produttiva appartenente al Consorzio A.S.I. (Bari-Modugno) affacciato su un'area di pertinenza con accesso da via F.lli Philips 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di BARI (*allegato 4 : visura catastale del 30/08/2022*)

TABELLA 1A - CATASTO dei Fabbricati

Foglio 20 P.IIa 121 sub 16 piano T cat. in corso di definizione

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 20 P.IIa 121 sub 11

Foglio 20 P.IIa 121 sub 8

TABELLA 1B - INTESTAZIONE

--- Omissis --- CF --- Omissis ---

3.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO URBANO

LA ZONA

L'immobile oggetto di valutazione è rappresentato da un opificio e relativa area di pertinenza scoperta ubicato in zona ASI zona ben collegata alle principali arterie stradali presenti ed in particolare con la vicina S.S. n. 16 e S.S. n. 96.

L'immobile è ubicato nella zona industriale di Bari-Modugno facilmente

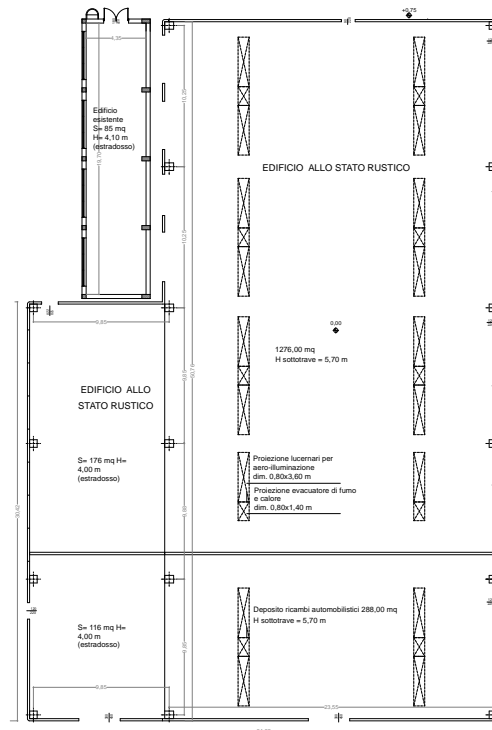


Inquadramento urbano

raggiungibile dall'aeroporto, che dista circa 3 Km, dalla stazione ferroviaria con scalo merci di Bari al Km 6, dalla Autostrada A14 Bologna-Taranto casello Bari nord posto ad Km 1, dall' Autostrada A 16 Napoli – Canosa svincolo di Canosa a Km 70.

IL FABBRICATO

L'immobile oggetto di stima è un opificio industriale allo stato rustico con un'area di pertinenza. Il fabbricato costruito con struttura in cemento armato e pannelli prefabbricati in cemento armato di tamponamento è privo di porte e finestre. (foto 1-2 3)



L'UNITA' IMMOBILIARE

L'accesso al capannone industriale avviene da alcune porte affacciate sull'area di pertinenza. Il capannone si configura come un open space illuminato da finestre a nastro poste lungo tutti i lati, oltre che da lucernari longitudinali posti in copertura. (foto 4)

Tutta la superficie della zona al piano terra di altezza di circa 5,70 mt sotto trave è priva di pavimentazione, le pareti sono in cemento faccia a vista e non vi sono servizi e neanche le montanti degli impianti; (allegato5: planimetria catastale; allegato 6: planimetria dell'immobile).

Condizioni di manutenzione complessive dell'immobile: ottime.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

*Si aggiungono quindi le superfici pertinenziali trasformando la superficie rilevata in **superficie virtuale o convenzionale** applicando un coefficiente di differenziazione *K* per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.*

TABELLA 3– Calcolo superficie convenzionale

	Sup. (mq)	Coefficiente di differenziazione	Sup. virtuale o convenzionale (mq) [superficie x coeff. di differ.]
Capannone al piano terra	1.750,00	1,00	1.750,00
TOTALE			1.750,00

3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso è stato costruito in base a concessione edilizia n° 1882/68 rilasciata in data 13/02/1969, n. 35/1970 del 03/04/1970 e n.13/1971 del 19/02/1971 e dichiarato agibile in data 29/03/1974.

Successivamente è stato eseguito il frazionamento e la ristrutturazione in conformità alla concessione edilizia 108/1999 rilasciata da Comune di Bari in data 20 settembre 2000.

Con delibera n. 376/07 il consorzio di Sviluppo dell'area industriale ha assegnato alla "--- Omissis ---" l'area pertinenziale ad uso industriale, censita in catasto al Fg. 20 part.244 di mq 2733 circa ed al Fg. 17 part. 1421 di mq 1356 circa, della estensione complessiva di mq 4.089. Contestualmente, in tale delibera n. 376/07 ha autorizzato la realizzazione dell'ampliamento dell'edificio esistente per ulteriori mq 3275.25.

In data 17/04/2012 la "--- Omissis ---" è stato rilasciato dal Comune di Bari il Permesso di Costruire n. 71/2010 per l'ampliamento di cui sopra.

(allegato 7: copia concessione edilizia)

REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale non esiste un quanto l'edificio è in corso di costruzione e di definizione.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il capannone è attualmente libero.

5. INDICAZIONE DOTAZIONI CONDOMINIALI

Si precisa il fabbricato ha come utilità comuni con altri fabbricati i sub 8-11.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

METODOLOGIA DI STIMA IMMOBILE

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione e misura dell'immobile;
- a valutarne il relativo stato di conservazione;
- a verificare la regolarità edilizia.

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.D., la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto per il fabbricato dei seguenti fattori: ubicazione, piano, età e qualità dell'edificio, orientamento, luminosità, forma dei vani, funzionalità, stato di manutenzione e valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione, regolarità edilizia e catastale.

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima presso :

- agenzie di intermediazione ;

Consultando :

- il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari ;
- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio e analizzando la distribuzione dei prezzi di mercato per alcuni casi di compravendita nel circondario, si è giunti al valore riportato nella tabella 6 ottenuto con gli opportuni correttivi in funzione delle peculiarità oggettive del bene stimato:

Tabella 6 - VALORE STIMATO IMMOBILE

	LOTTO	mq.	€/ mq	Valore €
1	Capannone industriale sito in Bari in Catasto al <i>fg. 20, p.IIa 121 sub 16</i>	1.750,00	550,00	962.500,00

Considerato che l'immobile è a rustico si applica una
abbattimento pari al 35% pertanto:

992.500,00 X 35%= € 347.375,00

VALORE STIMATO = € 645.125,00

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 13 pagine
(escluso la copertina), n.4 fotografie e gli allegati, elencati qui di seguito,
ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

ELENCO ALLEGATI

1	Provvedimento incarico
---	------------------------

2	Copia atto di compravendita
3	Verbali di Sopralluogo
4	Visura catastale
5	Planimetria catastale
6	Planimetrie dell'immobile
7	Copia Concessione Edilizia
8	Documentazione fotografica

Bari, 11/11/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Gemma Radicchio



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Gemma Radicchio". Below the signature is a circular blue stamp. The text in the stamp, starting from the top and moving clockwise, reads: "DELLA PROVINGA DI BARI", "ORDINE DEGLI ARCHITETTI", "N. 966", "DR. Arch. Gemma RADICCHIO".