

.F. n°25/2018

Liquidatore:Avv. Roberta Mastrorilli

Giudice Delegato: dott. Michele De Palma

## 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 Mastrorilli

Giudice Delegato:

dott. Michele De Palma

C.T.U. :

arch. Gemma Radicchio

Area edificatoria sita a Bari Via F.lli Philips 3, riportata in Catasto Terreni al fg. 20, p.lla 915244-917 e Fg. 17 p.lla 1421, un opificio industriale al fg. 20, p.lla 121 sub 15 piano T-1, un opificio industriale al fg. 20, p.lla 121 sub 16 piano T, **un'area edificatoria di proprietà condominiale** 20 p.lla 121 riportata in catasto al Fgche risulta ad oggi indivisa tra la --- OMISSIS ---e le società --- OMISSIS --- e ---

**Relazione di stima  
del Consulente Tecnico**

**LOTTO 4**

## **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.Ila 121 sub 15,*
- *un opificio industriale al fg. 20, p.Ila 121 sub 16*
- *un'area edificatoria di proprietà esclusiva della --- OMISSIS --- in Catasto terreni al Fg 20 p.Ila 915*
- *un'area edificatoria riportata in catasto al fg. 20, p.Ila 121 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.Ila 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 915-917-244 Fg 17 p.lla 1421*

**Lotto 4** *area edificatoria al fg. 20, p.lla 121 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 4**

### **1 TITOLARITÀ ED ESATTA PROVENIENZA DEL BENE**

L'area edificatoria sita in Bari in via F.lli Philips 3 riportato in Catasto Fabbricati *Catasto Fabbricati al fg. 20, p.lla 121* è per la piena proprietà della società “--- OMISSIS ---”, con sede in Bari, C.F. --- OMISSIS ---.

Il suolo edificatorio 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 RRII Bari nn. 6159 il 19 maggio 2005, dalla società “--- OMISSIS ---” con sede in Bari in via F.lli 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 3666,75 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.lli 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.lli 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 DEL BENE**

Si tratta di un'area edificatoria ubicata 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 13/11/2022*)

#### **TABELLA 1A - CATASTO terreni**

Foglio 20 P.IIa 121 Area urbana superficie ha 02.94.911

Indirizzo: via F.lli Philips 3

#### **TABELLA 1B - INTESTAZIONE**

--- OMISSIS --- CF --- OMISSIS ---

### **3.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO URBANO**

#### **LA ZONA**

L'area oggetto di valutazione ubicata 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.

E' un'area ubicata nella zona industriale di Bari-Modugno facilmente 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. (foto 1)

.F. n°25/2018

Liquidatore: Avv. Roberta Mastrorilli

Giudice Delegato: dott. Michele De Palma



Inquadramento urbano



L'area in oggetto di superficie di circa 29.491,00 mq è indivisa tra la società --- OMISSIS --- che detiene la quota del 55,515%, la società --- OMISSIS --- che detiene il 27,313% e la società --- OMISSIS --- che detiene

la quota di 17,172% ed in base alle NTA dell'Area Consortile è classificata come "area produttiva" con edificabilità diretta.

Su di essa insiste, oltre alla maggiore consistenza del capannone per attività produttive, un corpo di fabbrica di circa 52 mq distinto in catasto al Fg 20 p.IIa 121 sub 7 categoria A/10

Se si considera che parte del suolo è edificato la superficie libera è pari a circa 10.353 mq di cui di proprietà --- OMISSIS ---5.747,46 (in virtù della quota di proprietà pari al 55,515%). A ciò deve essere sommata la quota parte della originaria proprietà --- OMISSIS ---pari a circa 7.300,00 mq per un totale di superficie edificatoria pari a 13.047,46

### **3.3 CONFORMITA' EDILIZIA, STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Le p.IIe che costituiscono il suolo in oggetto risultano avere la seguente destinazione urbanistica nel PRG in vigore:

Zona ASI Agglomerato industriale Bari -Modugno

Il certificato di destinazione urbanistica necessario al momento del trasferimento del bene sarà richiesto al Comune di Bari prima del decreto di trasferimento.

### **REGOLARITÀ CATASTALE**

L'estratto di mappa (allegato 5) richiesto in data 26/09/2022 è conforme allo stato dei luoghi attuale. Si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie costituisce un'indicazione

obbligatoria negli atti pubblici (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52 del 27/02/1985, introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010).

#### **4. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il suolo è attualmente libero.

#### **5. INDICAZIONE DOTAZIONI CONDOMINIALI**

L'area in oggetto di superficie di circa 29.491,00 mq è indivisa tra la società --- OMISSIS --- che detiene la quota del 55,515%, la società --- OMISSIS --- che detiene il 27,313% e la società --- OMISSIS --- che detiene la quota di 17,172%

#### **6. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

#### **8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE**

##### METODOLOGIA DI STIMA BENE

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

a prendere visione e misura del bene

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 quali le caratteristiche della zona che nella fattispecie è situato nel cuore



della zona industriale di Bari.

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di suoli paragonabili a quelli oggetto di stima presso si è adottato come parametro il valore minimo stabilito dal Consorzio Asi per aree edificatorie di medesima tipizzazione pari ad € 36/mq decurtato del 30% in virtù dei vincoli derivanti dalla proprietà indivisa

**Tabella 6 - VALORE STIMATO IMMOBILE PIGNORATO**

	<b>LOTTO</b>	<b>mq.</b>	<b>€/ mq</b>	<b>Valore €</b>
<b>1</b>	Area edificatoria sita in Bari in Catasto al fg. 20, p.lla 121	13.047,46	<b>25,00</b>	<b>326.186,50</b>
<b>2</b>	Immobile sito in Bari in Catasto al fg. 20, p.lla 121 sub 7	52	<b>500,00</b>	<b>26.000,00</b>

**VALORE STIMATO = € 352.186,50**

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 9 pagine (escluso la copertina), n.2 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

.F. n°25/2018

Liquidatore: Avv. Roberta Mastrorilli

Giudice Delegato: dott. Michele De Palma

4	Visura catastale
5	Estratto di mappa
6	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", "N. 966", "DR. Arch. Gemma Radicchio", and "ORDINE DEGLI ARCHITETTI".