

**TRIBUNALE DI BARI**

**II Sezione Civile**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da SPRING SPV S.R.L. in danno di \*\*\*\*\* S.N.C. IN LIQUIDAZIONE - N. 252/2021 R.G.E.**

\* \* \* \* \*

**INCARICO**

Il Sig. G.E. dott.ssa Laura Fazio, nella procedura indicata in oggetto, con ordinanza del 16/09/2021, nominava il sottoscritto ingegner Giuseppe de Sario, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.1825 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari, in qualità di Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 23/09/2021 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava telematicamente il giuramento di rito.

Si è proceduto, così, alla consultazione telematica del fascicolo contenente gli atti del procedimento, dai quali è stato possibile verificare la titolarità dei beni immobili oggetto di pignoramento, beni che risultano essere in capo al debitore esecutato \*\*\*\*\* S.n.c. Codice Fiscale 03158110720, con sede a Modugno via delle Mammole n.34, per il diritto di proprietà della intera quota 1/1.

**PREMESSA**

Il presente procedimento di Esecuzione Immobiliare trae origine dal pignoramento trascritto presso l' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 luglio 2021 ai NN. 32999/24398 a favore di SPRING SPV S.R.L. (con sede in Conegliano c.f. 05074030262) avente per oggetto la piena proprietà dei seguenti immobili riportati nel N.C.E.U. Comune di Modugno, in ditta \*\*\*\*\* S.N.C. (con sede in Bari c.f. 03158110720):

*A) Opificio al foglio 12, particella 186, sub 1, categoria D/1, rendita catastale € 24.780,00. via delle Mammole 34 piano T Modugno;*

*B) Abitazione, al foglio 12, particella 186, sub 2, categoria. A/2, rendita catastale € 464,81, via delle Mammole 34 piano 1 Modugno.*

Il Giudice ha nominato Esperto il tecnico scrivente affidandogli i quesiti peritali indicati nel decreto di nomina.

Si premette che nel N.C.E.U. del Comune di Modugno la particella 186/1 del foglio 12 risulta soppressa con variazione del 21/01/2021 ed avere originato la particella 186/3 (variazione del 28/01/2021, variazione nel classamento del 07/01/2021, ristrutturazione del 04/07/2019, variazione nel classamento del 18/11/2005). Le particelle 186/1-2 derivano dalla p.lla 186 giusta variazione del 18/11/2004 per divisione - ampliamento (n.37006.1/2004), costituzione del 19/02/1990 (vedi tipo mappale allegato *ALL3*).

La suddetta Divisione catastale di unità immobiliare urbana (186/1) ha dato origine a vari subalterni dal sub 3 al sub 14 della particella 186 (porzioni di unità immobiliari derivate fisicamente indipendenti - vedi elaborato planimetrico *ALL3A*). Pertanto i beni immobili pignorati ed oggetto della presente perizia sono i seguenti:

- **Bene n° 1** - Opificio sito nel Comune di Modugno alla Via delle Mammole n.34 Zona Industriale - Foglio 12 - Particella 186 sub 3, Ctg. D/1 piano T, rendita catastale € 9.770,80;
- **Bene n° 2** - Opificio sito nel Comune di Modugno alla Via delle Mammole n.34 Zona Industriale - Foglio 12 - Particella 186 sub 4, Ctg. D/1 piano T, rendita catastale € 5.740,00;
- **Bene n° 3** - Magazzino sito nel Comune di Modugno alla Via delle Mammole n.34 Zona Industriale - Foglio 12 - Particella 186 sub 5, Ctg. C/2 piano T, rendita catastale € 281,99;
- **Bene n° 4** - Opificio sito nel Comune di Modugno alla Via delle Mammole n.34 Zona Industriale - Foglio 12 - Particella 186 sub 6, Ctg. D/1 piano T, rendita catastale € 4.312,00;
- **Bene n° 5** - abitazione di tipo civile nel Comune di Modugno in via delle Mammole 34 Zona Industriale - Foglio 12 - Particella 186 sub 2, Ctg. A/2 vani 5 piano 1, rendita catastale € 464,81;

- **Bene n° 6** - ufficio nel Comune di Modugno in via delle Mammole 34 Zona Industriale - Foglio 12 - Particella 186 sub 7, Ctg. A/10, vani 5, piano 1, rendita catastale € 1.239,50;
- **Bene n°7** - ufficio nel Comune di Modugno in via delle Mammole 34 Zona Industriale - Foglio 12 - Particella 186 sub 8, Ctg. A/10, vani 3,5, piano 1, rendita catastale € 867,65;
- **Bene n° 8** - ufficio nel Comune di Modugno in via delle Mammole 34 Zona Industriale - Foglio 12 - Particella 186 sub 9, Ctg. A/10, vani 2,5, piano 1, rendita catastale € 619,75;
- **Bene n° 9** - ufficio nel Comune di Modugno in via delle Mammole 34 Zona Industriale - Foglio 12 - Particella 186 sub 10, Ctg. A/10, vani 6, piano 2, rendita catastale € 1.487,40;
- **Bene n° 10** - ufficio nel Comune di Modugno in via delle Mammole 34 Zona Industriale - Foglio 12 - Particella 186 sub 11, Ctg. A/10, vani 6, piano 2, rendita catastale € 1.487,40;
- **Beni n° 11** - parti comuni opificio nel Comune di Modugno in via delle Mammole 34 Zona Industriale - Foglio 12 - Particella 186 sub 12-13-14, piano T, senza categoria e rendita catastali.

I suddetti beni immobili da stimare costituiscono il complesso produttivo e organizzativo ovvero l'Opificio industriale, la Palazzina Uffici con annesso Alloggio Custode, i Locali Tecnici, la Viabilità ed i Piazzali Esterni di Servizio.

**A) ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI  
ALL'ART. 567, secondo comma del C.P.C.**

Dall'esame della documentazione della procedura disponibile nel portale dei servizi telematici, emerge che il creditore procedente SPRING SPV S.R.L. (C.F. 05074030262) ha effettuato il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998, riguardante i beni pignorati, relativamente ai dati catastali ed ai certificati

della Conservatoria dei RR.II.sulle trascrizioni e iscrizioni gravanti sui beni pignorati, riguardanti il ventennio precedente.

La certificazione in questione, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Palermo Termini Imerese, riporta un elenco di atti di cui l'originario risulta iscritto in data 06/07/2010 e dunque in data antecedente di 20 anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

**B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E  
DETERMINAZIONE DEI LOTTI (ALL-A - Verbali di ingresso e  
sopralluogo)**

Con comunicazione trasmessa alle parti a cura del Custode incaricato Avv. Angela Monica De Meo, tramite PEC alla sig.ra \_\_\_\_\_ in qualità di liquidatore della società \*\*\*\*\* Snc e tramite Pec all'Avv. Andrea Davide Arnaldi per il creditore procedente, si fissavano le operazioni di accesso ai beni immobili pignorati in data 14.10.2021 alle ore 15.30. Alla data e ora stabilita nella comunicazione del custode giudiziario, il sottoscritto CTU recatosi sui luoghi in Modugno Zona Industriale via delle Mammole 34, alla presenza del liquidatore sig.ra Caterina Natale ed alla presenza del Custode incaricato Avv. Angela Monica De Meo, procedeva al primo accesso del bene oggetto del pignoramento e fissava per il giorno 21.10.2021 l'inizio delle operazioni peritali. Quindi in data 21.10.2021 alle ore 9.30 si dava avvio alle operazioni peritali presso il compendio industriale in Modugno alla via delle Mammole n.34, che proseguivano nei giorni 4, 12 ,18 novembre 2021 e si concludevano in data 9 febbraio 2022, alla presenza dell'avv. Roberto Pastore e del dott. Giannelli Francesco Saverio per la società \*\*\*\*\* S.n.c. in liquidazione.

A seguito delle attente verifiche effettuate in loco, tenendo conto delle caratteristiche peculiari dei beni pignorati ed esaminati i documenti prodotti dal creditore procedente, si è ritenuto opportuno costituire **OTTO LOTTI** di vendita, descritti nel seguito della presente relazione, al fine di favorire la commerciabilità dei beni pignorati.

## C) - REDAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA

### 1) - DATI GENERALI IMMOBILI E CONFORMITA' EDILIZIO- URBANISTICA

La proprietà degli immobili del compendio industriale e dell'intera area su cui sorgono gli immobili stessi risulta intestata alla Società "\*\*\*\*\* S.n.c." con sede in via delle Mammole n.34 Modugno zona industriale. Gli immobili oggetto di stima sono stati legittimati in ordine cronologico dai seguenti Titoli di proprietà e di provenienza e dai seguenti Titoli Edilizi:

1. Atto notarile di provenienza/proprietà del lotto in proprietà dal Consorzio Industriale di Sviluppo di Bari (ASI), giusto atto del Notaio Mario Scialpi in data 18.04.1988 al n.47575 repertorio raccolta n.6366, registrato a Bari in data 21.04.1988 al n.3405/A;
2. Atto a rogito del Notaio Michele Somma di Palo del Colle del 27.06.1997 repertorio n.43572, raccolta n.14192 per trasformazione della società da " " in "\*\*\*\*\* in nome collettivo" con sede in via della Mammole, 34 Modugno;
3. Concessione Edilizia n° 47 del 11.09.1985 e successiva variante n° 108 del 16.11.1989, rilasciate dal Comune di Modugno;
4. Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Modugno in data 02.01.1990.

A seguito dei lavori denunciati con i seguenti Titoli Edilizi Autorizzativi:

- Concessione Edilizia n° 128 del 12.09.2000, pratica n.76 del Comune di Modugno;
- Concessione Edilizia n° 62 del 20.05.2002, pratica n.9 del Comune di Modugno;
- Permesso di Costruire n° 13 del 23.02.2004, rilasciato dal Comune di Modugno;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) n° 29/04 del 24.06.2004;
- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Modugno in data 04.01.2005 relativo a palazzina ad uffici ed abitazione, antistante

l'opificio in via Mammole n.34 Z.I. A.S.I. Bari Modugno, costituito da piano terra uso esposizione-vendita, di mq 255,00, con annessi servizi di mq 17,60, primo piano n.2 uffici e n.1 appartamento uso abitazione, piano secondo n.2 uffici ed annesso lastrico solare e vano tecnico (in N.C.E.U. Fg.12, ptc.186, sub 1, Cat, D/1, sub 2. piano 1, Cat. A/2), meglio descritta sugli elaborati grafici di progetto di cui ai suddetti titoli autorizzativi.

## 2) - **DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE**

Il complesso immobiliare oggetto di stima insiste su un lotto fondiario di forma trapezoidale (di mq 8.220 circa), che è servito funzionalmente dalla viabilità definita dal Piano Particolareggiato del Comprensorio Industriale A.S.I. Bari-Modugno, esattamente in via delle Mammole n.34, dove sono ubicati i cancelli d'ingresso sia pedonali che carrabili. Il lotto industriale confina ai lati maggiori con altri opifici di altra proprietà, al lato di ingresso (corto) con la strada pubblica via delle Mammole e sul lato corto posteriore con terreno di altra proprietà, separato da muratura. Il complesso è composto da un capannone industriale (opificio), da una palazzina uffici/servizi, dall'alloggio del custode e dal piazzale scoperto ad uso esclusivo. La costruzione del capannone, costituente l'opificio, è stata realizzata con capriate a doppia pendenza per ciascuna campata e pareti prefabbricate in calcestruzzo. L'impianto organizzativo dell'opificio, di forma rettangolare, nell'insieme è ben disposto come giacitura planimetrica, avendo l'asse maggiore del rettangolo orientato lungo l'asse Nord-Sud, dove è ubicata la palazzina Uffici, anche la viabilità di servizio interna risulta funzionale; infatti, la stessa contorna il perimetro dell'intero complesso immobiliare e intercetta il piazzale antistante dove sono ubicate le aree di sosta e parcheggio per il personale e clienti, mentre nel retrostante il piazzale (provvisto di illuminazione artificiale e cancello metallico elettrico) sono ubicate le aree di carico e scarico delle merci. L'intero lotto fondiario risulta completamente recintato, sul fronte di via delle Mammole con una recinzione metallica "a giorno", mentre il perimetro laterale e retrostante con pannelli prefabbricati in

c.a. dell'altezza media di mt.2,40 (vedi foto allegate nn.1-2-3-4-5-6-7-8-9 - ALL1 e elaborati planimetrici ALLIA).

### 3) **CONSISTENZA**

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici nette calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali confinanti con altre proprietà.

#### OPIFICIO INDUSTRIALE (categoria D/1) - PIANO TERRA

Destinazione d'uso	Superficie mq ca	Dati catastali	Lotto
Deposito	600	p.lla 186/3	N° 1
Assemblaggio	750	p.lla 186/3	N° 1
Area1 - Officine	1.200	p.lla 186/4	N° 2
Area2 - Officine	140	p.lla 186/5	N° 2
Area3 - Officine	900	p.lla 186/6	N° 2
Area4 - Officine	160	Senza sub	N° 2
Area coperta pensilina	150	p.lla 186/3	N° 1
Totale parziale	3.900		
Locale esposizione	300	p.lla 186/3	N° 1
Vani tecnici	70	p.lla 186/3	N° 1
Area retrostante di servizio	230	Senza sub	N° 1-2
Totale parziale	4.500		
Area scoperta	4.000	Senza sub	N° 1-2

Si allegano gli elaborati planimetrici dell'intero capannone a piano terra (allegato 13 - ALL13).

PALAZZINA UFFICI E ALLOGGIO CUSTODE - PIANO PRIMO, PIANO  
SECONDO E LASTRICO SOLARE

Destinazione d'uso	Sup.cie L. mq	Dati catastali	Lotto
Ufficio1 piano 1°	86,90	p.lla 186/7	N° 4
Ufficio2 piano 1°	56,50	p.lla 186/8	N° 5
Ufficio3 piano 1°	60,66	p.lla 186/9	N° 6
Ufficio4 piano 2°	122,40	p.lla 186/10	N° 7
Ufficio5 piano 2°	140,10	p.lla 186/11	N° 8
Totale Sup. Uffici 1° e 2° p.	466,56		
Alloggio Custode piano 1°	62,20	p.lla 186/2	N° 3
Vano tecnico Lastrico solare	36,00		N° 3

Si allegano gli elaborati planimetrici del 1° e 2° piano della Palazzina uffici (allegato 12 - ALL12).

**4) - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL COMPLESSO  
EDILIZIO**

Anno di costruzione: 1990

*CAPANNONE*

**Strutture portanti verticali:** telai in cemento armato prefabbricato, pilastri e travi a forma di "capriata" a doppia pendenza;

**Copertura del fabbricato:** con lastre ondulate in fibrocemento (amianto) ancorate a sostegni solidali con i tegoli interni in cls precompresso, intervallati da lucernai;

**Pareti esterne:** pannelli prefabbricati in c.a. dotati di finestre;

**Pareti interne** della zona servizi: in muratura in blocchetti in cls e laterizio intonacato, le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica;

**Pavimentazione interna:** in cls del tipo industriale nella zona lavorazione, in grès nella zona servizi;

**Pavimentazione area esterna:** in conglomerati bituminoso;

**Infissi esterni:** pannellature in vetro del tip "U Glass" montati su telai in alluminio anodizzato; portoni di accesso con profili metallici, finestre a pannelli in lamiera zincata;

**Infissi interni:** porte in alluminio e vetro e porte in legno tamburrato;

**Recinzione esterna:**"a giorno" e con pannelli prefabbricati in cemento armato (H=2,40 m) con cancelli carrabili in grigliato;

**Impianto elettrico:** a norma con canaline a vista.

#### *PALAZZINA UFFICI E ALLOGGIO CUSTODE*

**Strutture portanti verticali:** in telai in cemento armato (pilastri e travi) e solai in latero cemento;

**Copertura del fabbricato:** a terrazza piana praticabile;

**Pareti esterne:** in muratura, intonacate e tinteggiate;

**Pareti interne:** in laterizio intonacate e tinteggiate, le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica;

**Pavimentazione interna:** in ceramica e grès, i gradini della scala sono rivestiti in pietra liscia;

**Pavimentazione area esterna:** in conglomerato bituminoso;

**Infissi esterni:** in alluminio anodizzato e vetrocamera, in parte protetti da infissi antiscasso;

**Infissi interni:** in legno tamburrato e in laminato di legno;

**Impianto elettrico:** non a norma, sottotraccia;

**Impianto idrico:** sotto traccia;

**Impianto di riscaldamento:** non esistente, in alcuni ambienti sono presenti climatizzatori ad inverter.

#### 5). - **DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili pignorati risultano nella disponibilità della società debitrice, alcuni dei quali concessi in locazione ed altri non occupati.

## 6) - TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Le unità pignorate risultano di proprietà di " " in virtù di atto di trasformazione di società per notar Somma Michele di Palo del Colle del 27/06/1997, rep. 43572, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 06/10/1997 ai nn. 31795/23681 con sede in Modugno per la quota di 1/1, da potere di con sede in Bari codice fiscale , impresa in scioglimento e liquidazione con data provvedimento 03.08.2017 registrato a Bari in data iscrizione 07.08.2017.

Alla il terreno su cui sono stati realizzati gli immobili, p.lla 186, era pervenuto per acquisto fattone con atto del 09/06/1987, Notaio Mario Scialpi di Bari, trascritto il 12/06/1987 ai nn.20081/15636 da potere di Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari, con sede in Bari codice fiscale 00830890729.

## 7) FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalle Ispezioni Ipotecarie per soggetto relative alla Società \*\*\*\*\* S.n.c. in liquidazione descritte nella relazione notarile 6 luglio 2021 dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in atti, valide per il periodo antecedente al pignoramento (nel ventennio preso in esame), effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, premesso che la p.lla 186/1 risulta soppressa con variazione del 21/01/2020 ed avere originato la p.lla 186/3, emergono le seguenti provenienze, formalità e trascrizioni/iscrizioni:

1. Alla società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. gli immobili nell'originaria consistenza (ex part.lla 186) sono pervenuti per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep. 43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn.31795/23681 potere di con sede in Bari codice fiscale 03158110720;
2. Alla il terreno su cui sono stati realizzati gli immobili, p.lla 186, era pervenuto per acquisto fattone con atto del 09/06/1987, Notaio Mario Scialpi di Bari, trascritto il 12/06/1987 ai nn.

20081/15636 da potere di Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari, con sede in Bari codice fiscale 00830890729;

3. Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 02/08/2000, Notaio Teresa Castellaneta di Bari, rep. 3215 trascritto il 04/06/2000 ai nn.28488/19630 in favore del Comune di Modugno codice fiscale 03684810728. Nel "quadro D" si precisa che: la Società ha dichiarato di asservire la superficie fondiaria di complessivi mq 8.255 delle pèarticelle 186, 193, 480, 481, 482, 483, 484, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, del foglio 12, alla costruzione esistente nonchè alla volumetria a realizzarsi sulla stessa;
4. Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 02/08/2000, Notaio Teresa Castellaneta di Bari, rep. 3215 trascritto il 04/06/2000 ai nn.28489/19631 in favore del Comune di Modugno codice fiscale 03684810728. Nel "quadro D" si precisa che: la Società - ha dichiarato di vincolare a parcheggio privato a favore del Comune di Modugno ed a servizio della suddetta volumetria già realizzata e da realizzarsi, la superficie di mq 1.301,53;
5. Atto di locazione ultra novennale del 11/05/2021, Notaio Alessandro Armenio di Locorotondo, rep. 16204, trascritto il 10/06/2021 ai nn. 28973/21502 relativo all'immobile p.lla 186/3 in favore di . con sede in Modugno codice fiscale ;
6. iscrizione (ipoteca volontaria) in data 06/07/2010 ai nn. 32728/7224, a favore della Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.a. con sede in Crotone via Napoli n.60 - codice fiscale 02988480790 contro \*\*\*\*\* S.n.c. con sede in Modugno codice fiscale 03158110720, in forza di mutuo fondiario del 30.06-2010, Notaio Gaia Sinesi di Bari, rep. 3727. Capitale € 500.00000 - ipoteca € 1.000.000,00 durata anni 10;
7. iscrizione (ipoteca conc. amministrativa/riscossione) in data 08/03/2019 ai nn. 9963/1498, derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del

07/03/2013, emesso dall'Agenzia delle Entrate- Riscossione di Roma, rep. 5572, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma codice fiscale 13756881002 (domicilio ipotecario eletto via Demetrio Marin, 3 Bari) contro \*\*\*\*\* S.n.c. con sede in Modugno codice fiscale 03158110720, sopra l'immobile p.lla 186/1. Capitale € 82.633,90 - ipoteca € 165.267,80;

8. trascrizione in data 02/07/2021 ai nn. 32999/24398, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari in data 04/06/2021, rep. 2816, a favore di Spring Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05074030262 e contro \*\*\*\*\* S.n.c. in liquidazione, con sede in Modugno codice fiscale 03158110720.

Per quanto sopra elencato si rimanda alle documentazioni ipocatastali (relazione notarile datata 6.7.2021) in atti depositate dal creditore precedente.

Da visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 26/01/2022, per l'aggiornamento ad oggi della documentazione ipotecaria, risultano presenti ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni per la Società \*\*\*\*\* S.n.c. in liquidazione (*allegato ALL7*), e precisamente:

- Trascrizione contro del 10/06/2021 . registro particolare 21502 registro generale 28973 - pubblico ufficiale Armenio Alessandro (notaio di Locorotondo) Rep.rio 16204/8518 del 11/05/2021 - Atto tra vivi - locazione ultranovennale - Immobili siti in Modugno (Ba) in via delle Mammole n.4, ovvero trattasi del verbale di deposito di contratto di locazione stipulato tra \_\_\_\_\_ in nome e per conto della società \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in nome e per conto della società \_\_\_\_\_ ;
- Trascrizione contro del 13/01/2022 . registro particolare 1369 registro generale 1724 - pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Bari Rep.rio 9319 del 22/12/2021 - Atto esecutivo o cautelare - verbale

pignoramento immobili (già in atti) - Immobili siti in Modugno (Ba)  
via delle Mammole n.4 e relativi alla presente relazione di stima.

## **8) STATO GENERALE DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Le strutture portanti e le strutture edilizie complementari dell'intero opificio e della palazzina Uffici (pilastri e travi in c.a., pannelli perimetrali nervati e tegoli in c.a. ecc.) oltre agli impianti a reti necessitano di interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria sia da un punto di vista strutturale che impiantistico.

Si evidenzia che il manto di copertura dell'intero opificio circa 3.900 mq è stato realizzato con lastre ondulate in "fibro cemento" (amianto), che sono state ancorate e rese solidali ai tegoli in c.a.p. mediante viti autofilettanti previa la disposizione di megatelli in legno ortogonali alla direzione dei tegoli stessi. Tale tecnica costruttiva del manto di copertura risulta "obsoleta" e risulta non piu' "conforme" alle vigenti leggi in materia ambientale nel caso specifico alla legge n° 257 del 27.03.1992 ed al D.M. 06.06.1994 e s.m.i.. Pertanto la stessa va rimossa con i dovuti accorgimenti tecnici e di sicurezza che impone la vigente normativa. Agli atti è presente una relazione tecnica per la valutazione dello stato di Conservazione di manufatti in cemento amianto redatta in data 19.04.2017 dal "Laboratorio e Studi di progettazione A.R.CHI.MEDE S.r.l." sito in viale della Repubblica n.71 Bari. Si sottolinea che, sotto l'aspetto puramente economico, tale vincolo oggettivo del bene immobile da stimare (rimozione di 3.900 mq di amianto) determina un "decremento iniziale a priori" del valore di mercato finale e quindi del costo finale dell'immobile (costi di smaltimento e rifacimento della copertura) rispetto a immobili con le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive che presentano condizioni di "normalità" e di conseguenza hanno una valutazione con un prezzo maggiore.

## 9). CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare in esame innanzi descritto in generale e di seguito descritto piu' in dettaglio negli n.8 lotti di vendita è costituito da capannone industriale, palazzina uffici-alloggio custode, piazzale esterno esclusivo, area parcheggio comuni e vani tecnici.

Per mezzo dei procedimenti diretti ed analitici, effettuati sull'andamento dei prezzi correnti praticati per immobili simili nella compravendita del mercato edilizio immobiliare del settore industriale-produttivo nella zona del comparto industriale ASI del Comune di Bari-Modugno, è possibile ipotizzare una formulazione per la soluzione di stima oggettiva, attraverso diversi approcci e metodi estimativi che di seguito si indicano:

- a) l'approccio al mercato con metodologia diretta a determinare il valore di mercato basato sulla stima sintetica e comparativa di immobili simili;
- b) l'approccio tecnico adottando la metodologia che permette di apprezzare e valutare l'aspetto e le caratteristiche tecniche e tipologiche dell'immobile, il suo valore di trasformazione in rapporto alle richieste di mercato edilizio della zona;
- c) l'approccio economico-finanziario, metodo classico nel determinare il valore di capitalizzazione del bene oggetto di stima e mirato a determinare un valore di mercato in regime di "mercato immobiliare perfetto", incontro tra domanda ed offerta del bene.

Il valore di stima verrà di seguito rapportato al valore di mercato, determinato col criterio sintetico-comparativo ed al valore del costo di riproduzione deprezzato.

Il criterio sintetico-comparativo è quel metodo di indagine che consente di determinare il valore di un bene immobile, deducendolo da quello altrove di fatto attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quello oggetto di accertamento.

Il costo di riproduzione deprezzato è un procedimento di stima per la stima del valore di un bene immobile nella somma del valore di mercato del suolo

e del costo di costruzione "a nuovo" del fabbricato, deprezzato in ragione della vetustà fisica e dell'obsolescenza funzionale ed economica.

Dei succitati metodi di stima si ritiene di adottare il metodo dell'indagine diretta, **punto a)**, effettuata attraverso la valutazione analitica e l'analisi comparata di immobili simili presenti in zona ovvero dell'agglomerato industriale di Bari/Modugno ASI. Inoltre si ritiene di adottare il **punto b)** quello del "valore di trasformazione" dell'unità immobiliare oggetto di stima (utilizzato in considerazione del fatto che l'immobile si presta ad un possibile frazionamento e cambio di destinazione d'uso, potendo rendere autonoma una porzione dell'opificio e sostenendo costi relativamente accettabili). Infatti, sottraendolo al costo base del valore iniziale, (i costi della trasformazione), si otterrà un "valore prossimo" a quello di mercato di un immobile ristrutturato. Tale metodo presuppone la conoscenza del mercato delle costruzioni e delle destinazioni dei vincoli urbanistici e dell'area edificabile, della tecnologia costruttiva, atteso che gli immobili specialistici risentono anche della collocazione geografica dove sorgono; ed infatti, l'opificio di che trattasi è inserito nell'area industriale di Bari-Modugno (ASI) dove in questo particolare momento del mercato immobiliare la domanda e l'offerta di opifici industriali simili risultano stabili.

#### **10) VALORE DI MERCATO CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO E CON METODO "VALORE DI TRASFORMAZIONE"**

Per valore dell'immobile si intende il valore venale, cioè il corrispondente valore in moneta che esso avrebbe se immesso sul mercato. A tale valore si potrebbe pervenire con il metodo a capitale di reddito ritraibile ovvero con il metodo analitico. Tale modo di procedere, però, è sconsigliato in quanto i valori degli immobili sono fortemente influenzati da fattori locali tipici dei singoli Comuni in cui sono ubicati e, nell'ambito dello stesso Comune, variano da una zona all'altra. Per tale ragione si è proceduto alla determinazione del valore corrente di mercato dell'immobile con il metodo "sintetico-comparativo", che consente nella valutazione diretta, per

comparazione, di beni simili, (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

A tal fine, sono state svolte indagini approfondite in loco presso tecnici operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione si è pervenuti alla valutazione riportata nel seguito.

Esaurita la precedente e doverosa premessa ed in relazione alle caratteristiche localizzative/territoriali, va riferito che a seguito dell'indagine di mercato condotta acquisendo, come già detto, informazioni in loco, presso agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Modugno - Zona Industriale e attraverso la consultazione di siti Internet specializzati (agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, Camera del Commercio di Bari, Borsinoimmobiliare.it) e di pubblicazioni specializzate, si è pervenuti ai seguenti risultati.

Si intende che nell'attribuzione dei valori unitari ai singoli beni, come pure nella individuazione delle potenzialità reddituali dei medesimi, si è tenuto conto delle specificità e caratteristiche di ciascuno, onde pervenire ad importi il piu' possibile concretamente attendibili e verificabili.

Il piu' probabile valore venale del compendio edilizio in stima viene di seguito determinato mediando l'uso di una metodologia sintetica di valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato.

#### CAPANNONE

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia delle Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona - vedi ALL8), con riferimento alla zona in questione (codice di zona E3), fornisce valori

normali unitari per i capannoni industriali variabili tra un minimo di €/mq 355,00 ed un massimo di €/mq 510,00. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonchè lo stato manutentivo del cespite, si ritiene opportuno adottare il valore piu' alto del predetto intervallo pari ad €/mq 510,00.

Il listino della Camera di Commercio di Bari, aggiornato al 2019 (vedi ALL8), riporta valori unitari per i capannoni industriali in zona ASI variabili tra un minimo di €/mq 236,00 ed un massimo di €/mq 403,00. Analogamente a quanto detto innanzi, si ritiene opportuno adottare il valore piu' alto del predetto intervallo pari ad €/mq 403,00.

#### UFFICI/ABITAZIONE

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia delle Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona - vedi ALL8), con riferimento alla zona attigua a quella in questione (codice di zona E1), fornisce valori normali unitari per le abitazioni economiche (equiparabili anche alla valutazione degli uffici in zona ASI) ASI variabili tra un minimo di €/mq 1.200,00 ed un massimo di €/mq 1.400,00; considerata l'ubicazione all'interno di un complesso industriale, si ritiene opportuno adottare il valore inferiore del piu' basso del predetto intervallo, pari ad €/mq 1000,00 (media delle quotazioni di immobili simili alienati da agenzie immobiliari della zona).

#### VALORE DI TRASFORMAZIONE

L'equazione generale del **Costo di Trasformazione** ovvero la sommatoria dei seguenti parametri di valutazione economico-finanziaria, che rappresentano il costo delle opere edili, impiantistiche, ecc., nonchè i costi amministrativi, è stata valutata sempre sulla scorta dei costi medi rilevati dal mercato edilizio immobiliare della Provincia di Bari:

- costo di ristrutturazione compreso l'adeguamento alla normativa in materia ambientale;
- costo di adeguamento degli impianti a rete secondo la normativa vigente;
- oneri professionali relativi alla sicurezza, progettazione tecnico-strutturale e impiantistica, direzione lavori, collaudo.

Per quanto sopra esposto, si ritiene, in base all'esperienza professionale dello scrivente esperto e ad accertamenti esperiti nell'ambito del settore delle problematiche tecniche di che trattasi relative all'opificio industriale in questione, che **il costo medio e congruo di intervento di trasformazione per la fattispecie di che trattasi sia pari ad €/mq65,00.**

#### 11). - FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Al fine di facilitare la commerciabilità dei beni immobili, si ritiene di predisporre **N.8 lotti** per la vendita, allo scopo di rendere appetibili e commerciabili ai fini della vendita, oltre che con funzioni diverse (abitativo, uffici e industriale-commerciale).

LOTTO N.1 (bene n°1) - Porzione di Capannone Industriale costituito da un'area Deposito, un'area Assemblaggio, un'area Vendita/Sala Esposizione con annesso ufficio e servizi, locali tecnici e un'area pertinenziale esterna: Tali immobili sono ubicati a piano terra in Via delle Mammole n.34 - Zona Industriale - nel Comune di Modugno.

I dati catastali di tale lotto n.1 nel N.C.E.U. sono i seguenti:

#### LOTTO N.1 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO

<i>ID</i>	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Opificio Industriale</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>3</b>	<b>D/1</b>	<b>1</b>		<b>T</b>	<b>€ 9.770,80</b>

LOTTO 2 (Beni n° 2-3-4) - Due Porzioni di Capannone Industriale costituito da due Aree Officine e Deposito, da un'area comune Scarico Merci con annesso ufficio e servizi, e un'area pertinenziale esterna: Tali immobili sono ubicati a piano terra in Via delle Mammole n.34 - Zona Industriale - nel Comune di Modugno.

Gli immobili di tale lotto n.2 sono censiti nel N.C.E.U. nel modo seguente:

**LOTTO N.2 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO**

<i>ID</i>	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Opificio Industriale</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>4</b>	<b>D/1</b>	<b>1</b>		<b>T</b>	<b>€ 5.740,40</b>
<b>2</b>	<b>Deposito</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>5</b>	<b>C/2</b>	<b>1</b>	<b>130 mq</b>	<b>T</b>	<b>€ 281,99</b>
<b>3</b>	<b>Opificio Industriale</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>6</b>	<b>D/1</b>	<b>1</b>		<b>T</b>	<b>€ 4.312,40</b>

LOTTO 3 (Bene n° 5) - Appartamento-alloggio del custode, porzione della Palazzina Uffici del complesso industriale, costituito da tre vani e accessori e area parcheggio esterna: Tale immobile è ubicato al primo piano di detta palazzina in Via delle Mammole n.34 - Zona Industriale - nel Comune di Modugno.

I dati catastali di tale lotto n.3 nel N.C.E.U. sono i seguenti:

**LOTTO N.3 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO**

<i>ID</i>	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Appartamento</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>2</b>	<b>A/2</b>	<b>1</b>	<b>5 vani</b>	<b>1</b>	<b>€ 464,81</b>

LOTTO 4 (Bene n° 6) - Ufficio, porzione della Palazzina Uffici del complesso industriale, costituito da tre vani e accessori e area parcheggio esterna: Tale immobile è ubicato al primo piano di detta palazzina in Via delle Mammole n.34 - Zona Industriale - nel Comune di Modugno.

I dati catastali di tale lotto n.4 nel N.C.E.U. sono i seguenti:

<b>LOTTO N.4 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO</b>									
<i>ID</i>	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Ufficio</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>7</b>	<b>A/10</b>	<b>1</b>	<b>5 vani</b>	<b>1</b>	<b>€ 1.239,50</b>

LOTTO 5 (Bene n° 7) - Ufficio, porzione della Palazzina Uffici del complesso industriale, costituito da due vani e accessori e area parcheggio esterna: Tale immobile è ubicato al primo piano di detta palazzina in Via delle Mammole n.34 - Zona Industriale - nel Comune di Modugno.

I dati catastali di tale lotto n.5 nel N.C.E.U. sono i seguenti:

<b>LOTTO N.5 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO</b>									
<i>ID</i>	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Ufficio</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>8</b>	<b>A/10</b>	<b>1</b>	<b>3,5 vani</b>	<b>1</b>	<b>€ 867,65</b>

LOTTO 6 (Bene n° 8) - Ufficio, porzione della Palazzina Uffici del complesso industriale, costituito da due vani e accessori e area parcheggio esterna: Tale immobile è ubicato al primo piano di detta palazzina in Via delle Mammole n.34 - Zona Industriale - nel Comune di Modugno.

I dati catastali di tale lotto n.6 nel N.C.E.U. sono i seguenti:

<b>LOTTO N.6 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO</b>									
<i>ID</i>	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Ufficio</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>9</b>	<b>A/10</b>	<b>1</b>	<b>2,5 vani</b>	<b>1</b>	<b>€ 619,75</b>

LOTTO 7 (Bene n° 9) - Ufficio, porzione della Palazzina Uffici del complesso industriale, costituito da due vani e accessori e area parcheggio esterna: Tale immobile è ubicato al secondo piano di detta palazzina in Via delle Mammole n.34 - Zona Industriale - nel Comune di Modugno.

I dati catastali di tale lotto n.7 nel N.C.E.U. sono i seguenti:

<b>LOTTO N.7 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO</b>									
<i>ID</i>	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Ufficio</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>10</b>	<b>A/10</b>	<b>1</b>	<b>6 vani</b>	<b>2</b>	<b>€ 1.487,40</b>

LOTTO 8 (Bene n° 10) - Ufficio, porzione della Palazzina Uffici del complesso industriale, costituito da due vani e accessori e area parcheggio esterna: Tale immobile è ubicato al secondo piano di detta palazzina in Via delle Mammole n.34 - Zona Industriale - nel Comune di Modugno.

I dati catastali di tale lotto n.8 nel N.C.E.U. sono i seguenti:

<b>LOTTO N.8 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO</b>									
<i>ID</i>	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Ufficio</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>11</b>	<b>A/10</b>	<b>1</b>	<b>6 vani</b>	<b>2</b>	<b>€ 1.487,40</b>

## DESCRIZIONE DEI LOTTI

### LOTTO N.1 (Bene n°1)- DESCRIZIONE

Porzione di complesso industriale in Comune di Modugno, zona industriale, via delle Mammole n.34, già contrada Lochiano n.115/H, facente parte di un capannone a due campate adibito a reparto lavorazione, magazzino, locale esposizione e servizi della superficie complessiva di mq 3.900 circa (vedi planimetria *ALLIA*). Tale porzione di capannone avente superficie totale coperta di circa mq 1.650, è costituita da locale esposizione-area vendita con annessi ufficio e servizi (spogliatoio e wc) lettera A (circa mq 300), capannone lettere B-C composto da una zona deposito (circa 600 mq) e da una zona assemblaggio (circa 750 mq) per un totale di circa mq 1.350), spazio coperto con pensilina-tettoia lettera E (circa mq 150) e n.3 locali tecnici esterni lettera D (per complessivi mq 70 circa), viabilità e piazzali esterni di servizio (vedi foto allegate nn.5-6-7-10-11-12-13-14-15-16-18-19 *ALLI* e planimetrie allegate catastali e di rilievo - *ALL5- ALL6*).

Alla Società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. in liquidazione gli immobili nell'originaria consistenza (ex p.lla 186/1) sono pervenuti per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep. 43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn. 31795/23681 potere di  
con sede in Bari codice fiscale

Tale lotto n.1, oggetto di stima, è stato edificato in virtù dei seguenti Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di Modugno:

- Concessione Edilizia n° 47 del 11/09/1985 e successiva variante n°108 del 16/11/1989, e rilascio Certificato di Agibilità in data 02/01/1990
- Concessione Edilizia n° 128 del 12/09/2000;
- Concessione Edilizia n° 62 del 20/05/2000;
- Permesso di Costruire n° 13 del 23/02/2004;
- DIA n° 29/04 del 24/06/2004;

- Certificato di Agibilità rilasciato ed aggiornato in data 04/01/2005.

I dati catastali di tale lotto n.1 nel N.C.E.U. sono i seguenti:

**LOTTO N.1 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO**

<i>ID</i>	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Opificio Industriale</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>3</b>	<b>D/1</b>	<b>1</b>		<b>T</b>	<b>€ 9.770,80</b>

Tale Complesso è ubicato nella zona industriale del Comune di Modugno, dal cui centro abitato dista circa 2 Km, in una zona non urbanizzata (*foto nn.1-2-4-7-8 - ALLI*). Il fabbricato industriale insiste in una porzione di terreno di forma abbastanza regolare, avente antistante un'area esterna/piazzale per parcheggio auto. L'area esterna condivisa è recintata e l'accesso ad essa avviene mediante un cancello in ferro posto su due lati diversi della suddetta area (vedi documentazione fotografica allegata *ALLI*).

La struttura portante dell'intero capannone, di cui è porzione questo lotto n.1, è composta da telai in calcestruzzo armato prefabbricato (c.a.p.) dagli elementi verticali pilastri e elementi orizzontali travi a forma di "capriata" a doppia pendenza su cui poggiano "tegoli" in c.a.p. e pannelli di copertura ondulati in "fibro cemento-amianto" intervallato da lucernai. Le pareti diOMPAGNO sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. e murature in blocchetti in cls e laterizio intonacate sia all'interno che all'esterno, i prospetti esterni rifiniti con rivestimento al quarzo; la pavimentazione è in cls del tipo industriale, gli infissi interni della zona capannone sono costituiti da pannellature in vetro del tipo "U Glass" montati su telai in alluminio anodizzato, mentre quelli nella zona servizi sono presenti porte in alluminio e vetro e porte in legno tamburrato, i portoni di accesso sono stati realizzati in profilo in ferro-finestra e pannelli in lamiera zincata. (vedi foto nn.3-4-11-12

- ALLI). L'impianto elettrico è a norma (mancante di certificazione), con canaline a vista nella zona industriale e sottotraccia nelle altre zone. L'illuminazione artificiale è realizzata con lampade neon del tipo industriale. L'altezza della porzione di capannone è di circa mt 5,60, mentre quella della sala esposizione/area vendita è di circa mt 3,60 dal pianterreno, mentre l'altezza dei vani tecnici è di circa mt. 3,00.

Per quanto riguarda i vani tecnici di cui sopra (vedi planimetria di rilievo allegata ALL6G) essi risultano nel progetto del complesso industriale come locali tecnici. I vani tecnici (foto nn.5-6 - ALLI - foto n.3 ALL1B e rilievo planimetrico ALL6G) sono volumi tecnici i cui spazi sono strettamente necessari a contenere le apparecchiature degli impianti tecnici di servizio dell'edificio (idrico, termico, elettrico, di sicurezza, cabina elettrica ecc.). Allo stato attuale tali vani tecnici non ospitano tale apparecchiature, ma hanno un'altra destinazione d'uso (deposito e magazzino di materiali, servizi igienici, ecc.); si evidenzia dalla foto n.3 dell'allegato ALL1B la presenza di armadio/quadro di servizio elettrico, esterno a tali locali (allegato ALL6G).

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale è discreto. L'intero complesso edilizio è allacciato alla rete idrico-fognante dell'AQP.

#### Dati metrici degli immobili del lotto n.1

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

#### Porzione di Capannone

Superficie commerciale	1.350,00 mq
------------------------	-------------

#### Tettoia

Superficie commerciale	150,00 mq
------------------------	-----------

#### Locale esposizione

Superficie commerciale	300,00 mq
------------------------	-----------

#### Locali tecnici

Superficie netta	66,00 mq
------------------	----------

Superficie lorda	70,00 mq
Superficie commerciale	70,00 mq
<u>Area esterna condivisa complesso industriale</u>	
Superficie area esterna condivisa	1.350,00 mq

Si fa presente che, a scopo prettamente commerciale, si è suddivisa l'entità della superficie condivisa esterna complessiva del complesso edilizio (area parcheggio, area carico e scarico merci, viabilità interna, ecc.) di circa 4.040 mq in tre superfici, due a servizio delle due porzioni di capannone e l'altra a servizio della palazzina-uffici, ciascuna pari a mq 1.350.

#### **1A- STATO GENERALE DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

Lo "Stato Manutentivo" della porzione di capannone, come l'intero complesso industriale, sia a livello strutturale che impiantistico, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si precisa che, come già evidenziato, il manto di copertura dell'intero opificio di circa 3.900 mq è stato realizzato con lastre ondulate in amianto (fibro cemento) che sono state ancorate e rese solidali ai tegoli interni in c.a.p. mediante viti autofilettanti previa predisposizione di megatelli in legno ortogonali alla direzione dei tegoli stessi. Tale tecnica costruttiva del manto di copertura risulta "obsoleta" e risulta non piu' "conforme" alle vigenti leggi in materia ambientale, in particolare alla legge n°257 del 27/03/1992 ed al DM 06/06/1994 e s.m.i. Pertanto la copertura va rimossa con i dovuti accorgimenti tecnici e di sicurezza che impone la vigente normativa. All'uopo si fa rilevare che agli atti è presente una relazione tecnica per la valutazione dello stato di Conservazione di manufatti in cemento amianto redatta in data 19/04/2007 dal "Laboratorio e Studi di progettazione A.R.CHI.MEDE s.r.l." Viale della Repubblica n.71 Bari, che ha redatto "un Programma di controllo e manutenzione delle coperture in eternit" del capannone industriale di proprietà della S.n.c.

Inoltre si fa presente che, in seguito alla suddetta relazione tecnica del Laboratorio ARCHIMEDE S.r.l., lo scrivente CTU ha preso visione di una perizia asseverata del 23/07/2019 per i progetti di bonifica da materiali contenenti amianto a firma dell' Ing. Murgolo Gaetano da Bitonto su incarico della Società . L'intervento previsto nel progetto di bonifica di tale perizia è volto al miglioramento delle condizioni di salute e sicurezza dei lavoratori dell'impresa in quanto con esso si intende effettuare una bonifica dei materiali contenenti amianto di cui al certificato di analisi o al rapporto di prova n.1707183 emesso in data 20/07/2017 dal laboratorio A.R.CHI.MEDE S.r.l. Il progetto prevede la bonifica della copertura in MCA (cemento amianto), consistente in rimozione, trasporto e smaltimento della copertura contenente amianto, altre opere accessorie edili consistenti in allestimento cantiere, opere provvisionali, ecc., con contestuale rifacimento della copertura, consistente in acquisto e posa in opera di copertura sostitutiva e di elementi edili accessori, quali gronde, colmi, scossaline, ecc., spese tecniche consistenti in, progetti ed elaborati tecnici, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, certificazioni di verifica e collaudo, iter autorizzativi, redazione del Piano di Lavoro, ecc. Per la Tipologia di intervento le superfici da computare sono le seguenti:

- mq 1.536,00 di copertura in MCA da rimuovere;
- mq 1.536,00 di copertura in MCA da sostituire.

Per un totale di spesa complessiva di € 93.800,00 (spese di progetto e spese tecniche assimilabili), come risulta da un'offerta/preventivo del 16/5/2019 della Ditta Teorema di Acquaviva delle Fonti (BA) alla Società

Tale offerta, che aveva un termine di validità di un mese, allo stato attuale deve essere aggiornata in quanto i prezzi delle forniture dei materiali, delle materie prime e della mano d'opera sono notevolmente lievitati nel tempo. Pertanto si stima che allo stato attuale il costo dell'intervento di rimozione, trasporto e smaltimento delle lastre in cemento amianto e successiva posa in opera di nuova copertura ammonti a circa **€ 200.000,00** (euro duecentomila/00).

Per quanto sopra esposto si stima per il lotto n.1 (porzione di capannone) una spesa, per la rimozione e rifacimento della copertura, pari alla metà di cui sopra e quindi pari ad **€ 100.000,00 (centomila/00 euro)**.

Inoltre sarà necessario effettuare una regolarizzazione catastale della porzione di capannone mediante l'aggiornamento della planimetria catastale relativa alla p.lla 186/3, in quanto non conforme allo stato attuale dei luoghi. Il costo per tale aggiornamento si stima in Euro 500,00 (euro cinquecento/00).

### **1.B DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili di questo lotto n.1 costituiti dalla porzione di capannone (opificio) in questione + zona espositiva vendite e servizi + vani tecnici, e relativa area esterna pertinenziale risultano allo stato attuale condotti in locazione dalla Società \_\_\_\_\_, con sede in Modugno - Z.I. (Ba) alla via delle Mammole n.34, Cod. Fisc. /P.IVA \_\_\_\_\_ in seguito al contratto di locazione stipulato in data 14.01.2020 tra la Società \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Modugno - Z.I. (Ba) alla via delle Mammole n.34, Cod. Fisc. /P.IVA 03158110720, in persona del liquidatore Sig.ra \_\_\_\_\_, e la Società \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante pro tempore Sig.ra \_\_\_\_\_.

Il suddetto contratto di locazione commerciale, avente una durata dal 14/01/2020 al 13/01/2035, con un importo annuo del canone di locazione pari ad € 9.600,00 oltre IVA, è stato registrato in data 28.01.2020 al nr. 001787-serie 3T e codice identificativo TUE20T001787000XF, presso l'Agenzia delle Entrate di Bari.

### **1.C VALORE DI MERCATO CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO - VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Il più probabile valore venale del compendio edilizio in stima viene di seguito determinato mediando l'uso di una metodologia sintetica di valutazioni di uffici pubblici e di dati documentali di mercato.

*CAPANNONE*

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del 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 - vedi *ALL8*), con riferimento alla zona in questione (codice di zona E3), fornisce valori normali unitari per i capannoni industriali variabili tra un minimo di €/mq 355,00 ed un massimo di €/mq 510,00. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché lo stato manutentivo del cespite, si ritiene opportuno adottare il valore piu' alto del predetto intervallo pari ad €/mq 510,00.

Il listino della Camera di Commercio di Bari, aggiornato al 2019 (vedi *ALL8*), riporta valori unitari per i capannoni industriali in zona ASI variabili tra un minimo di €/mq 236,00 ed un massimo di €/mq 403,00. Analogamente a quanto detto innanzi, si ritiene opportuno adottare il valore piu' alto del predetto intervallo pari ad €/mq 403,00.

#### *UFFICIA/ABITAZIONE*

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del 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 - vedi *ALL8*), con riferimento alla zona attigua a quella in questione (codice di zona E1), fornisce valori normali unitari per le abitazioni economiche (equiparabili anche alla valutazione degli uffici in zona ASI) ASI variabili tra un minimo di €/mq 1.200,00 ed un massimo di €/mq 1.400,00; considerata l'ubicazione all'interno di un complesso industriale, si ritiene opportuno adottare il valore inferiore al piu' basso del predetto intervallo, pari ad €/mq 1.000,00.

Per il valore di trasformazione della porzione di opificio vedi punto 10) precedente della presente relazione.

Pertanto nel lotto n.1 costituito da capannone e locale esposizione, con relative pertinenze (piazzale antistante), è stato utilizzato un prezzo unitario:

- € 456/ mq per il capannone e locali tecnici
- € 1.000/ mq per l' immobile locale esposizione

- Capannone+pensilina+vani tecnici (pari a mq 1.570)	<b>€/mq 456,00</b>
- Locale esposizione (pari a mq 300)	<b>€/mq 1000,00</b>
- Area esterna pertinenziale (pari a mq 1.350)	<b>€/mq 135,00</b>

- Ne deriva che il piu' probabile valore di mercato della porzione di Capannone locali tecnici risulta pari a €/mq  $(510+403)/2 \times \text{mq } 1.570 = \text{€/mq } 456 \times 1.570 \text{ mq} = \text{€ } \underline{715.920,00}$
- Ne deriva che il piu' probabile valore di mercato del locale esposizione risulta pari a a €/mq  $1.000 \times 300 \text{ mq} = \text{€ } \underline{300.000,0}$
- Il piu' probabile valore di mercato delle aree esterne pertinenziali (parcheggio, carico e scarico merci,, ecc. pari a complessivi mq 1.350), considerando un coefficiente di differenziazione pari a 0,10, ammonta a €/mq  $456,00 \times \text{mq } 135 = \text{€ } \underline{61.560,00}$

**TOTALE LOTTO N.1 = € 1.077.480,00**

*Valutazione in base al criterio del valore di mercato dei fabbricati*

	Valutazione al metro quadro P (€)	Superficie commer.le Sc (mq)	Valore Immobile V = P x Sc (€)
Porz. Capannone	€ 456,00	1.570,00 mq	€715.920,00
Loc. esposizione	€ 1.000,00	300,00 mq	€ 300.000,00
Area esterna	€ 404,00	1.350,00 mq	€ 61.560,00
<b>Totale</b>			<b>€ 1.077. 480,00</b>

a cui bisogna sottrarre il costo di trasformazione della porzione di capannone, che si determina nel seguente modo:

Per il metodo del valore di trasformazione del lotto n.1 si ha:

Costo di intervento di trasformazione:

$$\text{mq } 1.870 \times 65,00 \text{ €} = 121.550,00 \text{ € (VCT)}$$

Pertanto il piu' probabile valore di mercato (VMA) espresso in condizioni di normalità del libero mercato immobiliare sarà determinato dalla differenza tra il valore medio di mercato VMN (stima sintetica e comparativa) e il valore di costo di trasformazione (VCT):

$\text{VMA} = \text{VMN} - \text{VCT} = \text{€ } 1.077.480,00 - 121.550,00 = \text{€ } 955.450,00$  che si arrotonda in € 955.000,00 (Euro novecentocinquantacinquemila/00).

Pertanto, giusto informazioni attinte dal mercato immobiliare, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il piu' probabile valore di mercato del Lotto n.1 è il seguente:

**VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE: € 955.000,00**

diconsi Euro novecentocinquantacinquemila/00.

*Adeguamenti e correzioni della stima*

Non si ritiene opportuno effettuare la correzione forfettaria nella misura del 15% della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Invece è necessario effettuare degli adeguamenti alla stima per la regolarizzazione catastale e tecnico-ambientale alla vigente normativa ambientale e di sicurezza.

Pertanto il valore di mercato dei beni pignorati del Lotto n.1 (porzione di capannone, locale esposizione, vani tecnici) è pari a 955.000,00 Euro (diconsi euro novecentocinquantacinquemila00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale e tecnico-ambientale alla vigente normativa ambientale e di sicurezza siano assunti dalla procedura, il valore di mercato dei beni pignorati è pari ad Euro 955.000,00 (diconsi euro novecentocinquantacinquemila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale e tecnico-ambientale alla vigente normativa ambientale e di sicurezza siano lasciati interamente a

carico dell'acquirente, il valore di mercato dei beni pignorati è pari alla differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare le regolarizzazioni sopra indicate. Si ottiene pertanto il seguente valore :  
Euro 955.000,00 – Euro (100.000,00 + 500,00) = Euro 854.500,00 che si arrotonda in Euro 855.000,00 (diconsi euro ottocentocinquantacinquemila/00) in cifra tonda.

### **LOTTO N. 2 (Beni nn°2-3-4)- DESCRIZIONE**

Due porzioni di capannone contigue e indipendenti del complesso industriale in questione in continuità alla porzione di capannone del lotto n.1, da cui sono divise da un muro divisorio interno. Tale lotto è sito nel Comune di Modugno, zona industriale, via delle Mammole n.34, già contrada Lochiano n.115/H, facente parte di un capannone a due campate adibito a reparto lavorazione, magazzino, locale esposizione e servizi, della superficie complessiva di mq 3.900 circa. Tali porzioni di capannone e deposito con antistante area di disimpegno annesso hanno una superficie complessiva coperta di circa mq 2.400, di cui una porzione di mq 1.200 circa, l'altra di circa mq 900, il deposito di circa mq 140 e area comune di servizio di circa mq 160, oltre viabilità e piazzali esterni di servizio (vedi planimetrie catastali e di rilievo p.lla 186/4-5-6 - ALL5-ALL5B).

Alla Società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. in liquidazione gli immobili nell'originaria consistenza (ex p.lla 186/1) sono pervenuti per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep. 43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn. 31795/23681 potere di  
con sede in Bari codice fiscale 0315810720.

Tale lotto n.1, oggetto di stima, è stato edificato in virtù dei seguenti Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di Modugno:

- Concessione Edilizia n° 47 del 11/09/1985 e successiva variante n°108 del 16/11/1989, e rilascio Certificato di Agibilità in data 02/01/1990;

- Concessione Edilizia n° 128 del 12/09/2000;
- Concessione Edilizia n° 62 del 20/05/2000;
- Permesso di Costruire n° 13 del 23/02/2004;
- DIA n° 29/04 del 24/06/2004;
- Certificato di Agibilità rilasciato ed aggiornato in data 04/01/2005.

Gli immobili di tale lotto n.2 sono censiti nel N.C.E.U. nel modo seguente:

**LOTTO N.2 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO**

<i>ID</i>	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Opificio Industriale</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>4</b>	<b>D/1</b>	<b>1</b>		<b>T</b>	<b>€ 5.740,40</b>
<b>2</b>	<b>Deposito</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>5</b>	<b>C/2</b>	<b>1</b>	<b>130 mq</b>	<b>T</b>	<b>€ 281,99</b>
<b>3</b>	<b>Opificio Industriale</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>6</b>	<b>D/1</b>	<b>1</b>		<b>T</b>	<b>€ 4.312,40</b>

Il compendio in oggetto è una porzione di capannone (due porzioni 186/subb 4-5-6) ad uso industriale, in continuità della porzione del lotto n.1 (186/3), ubicato nella zona industriale di Modugno. Lo stesso confina ai lati maggiori con altri siti, di stessa tipologia di altra proprietà e separati da murature, al lato di ingresso (corto) con la strada pubblica, piu' precisamente Via delle Mammole e sul lato corto posteriore con terreno di altra proprietà, separato da murature. Il resto dei confini è costituito da inferriate metalliche poste sul muretto di cinta.

Prima dell'accesso al lotto, si individua un'area di parcheggio di pertinenza al sito. Facendo riferimento alla planimetria esplicativa allegata (allegato ALL5A), per l'ingresso al lotto si usufruisce di un cancello carrabile elettrico (comune a tutti) azionabile con comando a distanza (indicato in planimetria con la lettera "A"), adibito anche per il transito di mezzi pesanti, fiancheggiato da un cancello pedonale (vedi planimetria allegata e foto nn.1-2-5-6-7-8 ALL1). All'interno del lotto, si individua una cabina elettrica per la

fornitura di energia all'interno del sito. Come precedentemente descritto, l'accesso dal cancello carrabile elettrico di via delle Mammole, immette in una strada interna al lotto (lettera "B" della planimetria), di uso comune. Dalla strada interna si accede al capannone in questione tramite un'area di disimpegno comune (indicato con la lettera "C" nella planimetria), di mq 300 circa (deposito sub 5 ctg C/2 di 140 mq e area comune di 160 mq), in cui l'accesso e transito consistono in due porte scorrevoli metalliche senza limitazione. Dall'area di disimpegno comune si accede all'altra strada interna al lotto (indicata in planimetria con la lettera "D") di uso comune con altri proprietari, il cui accesso e transito non ha alcuna limitazione.. Da tale strada interna, si accede all'area di lavoro coperta da una tettoia (indicata in planimetria con la lettera "E") di mq 188 circa, di uso esclusivo. Tale area di lavoro è comunicante per mezzo di un accesso pedonale, con il capannone (indicato in planimetria con la lettera "F"). Il capannone in questione, di mq 1200 circa (p.lla 186/4) e l'altra porzione comunicante di capannone (p.lla 186/6) di circa mq 900, si sviluppa su un unico livello e la struttura portante dell'intero capannone, di cui è porzione questo lotto n.2, è composta da telai in calcestruzzo armato prefabbricato (c.a.p.) dagli elementi verticali pilastri e elementi orizzontali travi a forma di "capriata" a doppia pendenza su cui poggiano "tegoli" in c.a.p. e pannelli di copertura ondulati in "fibro cemento-amianto" intervallato da lucernai. La pavimentazione è costituita da cemento industriale e le pareti sono intonacate e pitturate. La copertura per quanto riguarda la "Zona Produzione" è in c.a. prefabbricato, mentre la "Zona Deposito" è costituita da pannelli prefabbricati. L'impianto elettrico è a norma (mancante di certificazione), con canaline a vista nella zona industriale e sottotraccia nelle altre zone. L'illuminazione all'interno dei luoghi di lavoro è garantita sia dall'impianto elettrico installato, sia dalla presenza di superfici verticali trasparenti lungo il perimetro del manufatto. . L'altezza delle due porzioni di capannone è di circa mt 5,60 dal pianterreno. Dalla "Zona Produzione", all'interno dell'immobile, si accede, per mezzo di una porta pedonale interna, nell'area suddivisa da tramezzi in sala mensa e servizi igienico-sanitari (indicata in planimetria con la lettera "G") di circa

mq 46. In tale area si puo' accedere dalla strada interna al capannone tramite una porta a due ante dotata di maniglione antipanico, con senso di apertura verso l'esterno. Sul lato esterno della parete perimetrale corta dell'area mensa/servizi igienico-sanitari, si individua una scala metallica che dà accesso ad un'area uffici (indicata in planimetria con la lettera "H") di circa 46 mq (si allegano elaborati grafici esplicativi da cui evincere maggiori dettagli circa la descrizione dei luoghi - ALL5A e planimetria di rilievo p.lla 186/4-5-6 ALL5B);

Il capannone industriale, produttivamente attivo, è dotato di tutti gli impianti necessari previsti per l'attività che si svolge al suo interno, ed ha un'altezza utile di circa mt. 5,00 dal pianterreno..

Si allegano le planimetrie di rilievo e le planimetrie catastali degli immobili di tale lotto n.2. (allegati nn.1-2-3 - ALL5), nonchè rilievi fotografici nn.20-21-22-23-24-25-26 (allegato ALLI).

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale è discreto. L'intero complesso edilizio è allacciato alla rete idrico-fognante dell'AQP.

#### Dati metrici degli immobili del lotto n.2

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

#### Porzione di Capannone

Superficie commerciale	2.400,00 mq
------------------------	-------------

#### Area esterna condivisa complesso industriale

Superficie area esterna condivisa	1.350,00 mq
-----------------------------------	-------------

Si fa presente che, a scopo prettamente commerciale, si è suddivisa l'entità della superficie condivisa esterna complessiva del complesso edilizio (area parcheggio, area carico e scarico merci, viabilità interna, ecc.) di circa 4.040 mq in tre superfici, due a servizio delle due porzioni di capannone e l'altra a servizio della palazzina-uffici, ciascuna pari a mq 1.350.

## **2.A STATO GENERALE DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

Lo "Stato Manutentivo" della porzione di capannone, come l'intero complesso industriale, sia a livello strutturale che impiantistico, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come viene evidenziato dai rilievi fotografici allegati (foto nn. ALL3).

Si precisa che, come già evidenziato, il manto di copertura dell'intero Opificio circa 3.900 mq è stato realizzato con lastre ondulate in amianto (fibro cemento) che sono state ancorate e rese solidali ai tegoli interni in c.a.p. mediante viti autofilettanti previa predisposizione di megatelli in legno ortogonali alla direzione dei tegoli stessi. Tale tecnica costruttiva del manto di copertura risulta "obsoleta" e risulta non piu' "conforme" alle vigenti leggi in materia ambientale, in particolare alla legge n°257 del 27/03/1992 ed al DM 06/06/1994 e s.m.i. Pertanto la copertura va rimossa con i dovuti accorgimenti tecnici e di sicurezza che impone la vigente normativa. All'uopo si fa presente che agli atti è presente una relazione tecnica per la valutazione dello stato di Conservazione di manufatti in cemento amianto redatta in data 19/04/2007 dal "Laboratorio e Studi di progettazione A.R.CHI.MEDE s.r.l." Viale della Repubblica n.71 Bari, che ha redatto "un Programma di controllo e manutenzione delle coperture in eternit" del capannone industriale di proprietà della S.n.c. ..

Inoltre si fa presente che, in seguito alla suddetta relazione tecnica del Laboratorio ARCHIMEDE S.r.l., lo scrivente CTU ha preso visione di una perizia asseverata del 23/07/2019 per i progetti di bonifica da materiali contenenti amianto a firma del Ing. Murgolo Gaetano da Bitonto su incarico della Società

L'intervento previsto nel progetto di bonifica di tale perizia è volto al miglioramento delle condizioni di salute e sicurezza dei lavoratori dell'impresa in quanto con esso si intende effettuare una bonifica dei materiali contenenti amianto di cui al certificato di analisi o al rapporto di prova n.1707183 emesso in data 20/07/2017 dal laboratorio A.R.CHI.MEDE S.r.l..Il progetto prevede la bonifica della copertura in MCA

(cemento amianto), consistente in rimozione, trasporto e smaltimento della copertura contenente amianto, altre opere accessorie edili consistenti in allestimento cantiere, opere provvisorie, ecc., con contestuale rifacimento della copertura, consistente in acquisto e posa in opera di copertura sostitutiva e di elementi edili accessori, quali gronde, colmi, scossaline, ecc., spese tecniche consistenti in progetti ed elaborati tecnici, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, certificazioni di verifica e collaudo, iter autorizzativi, redazione del Piano di Lavoro, ecc. Per la Tipologia di intervento le superfici da computare sono le seguenti:

- mq 1.536,00 di copertura in MCA da rimuovere;
- mq 1.536,00 di copertura in MCA da sostituire.

Per un totale di spesa complessiva di € 93.800,00 (spese di progetto e spese tecniche assimilabili), come risulta da un'offerta del 16/5/2019 della Ditta Teorema di Acquaviva delle Fonti (BA) alla Società . Tale offerta, che aveva un termine di validità di un mese, allo stato attuale deve essere aggiornata in quanto i prezzi delle forniture dei materiali, delle materie prime e della mano d'opera sono notevolmente lievitati nel tempo. Pertanto si stima che allo stato attuale il costo dell'intervento di rimozione, trasporto e smaltimento delle lastre in cemento amianto e successiva posa in opera di nuova copertura ammonti a circa **€ 200.000,00**(euro duecentomila/00).

Per quanto sopra esposto si stima per il lotto n.2 (porzione di capannone) una spesa, per la rimozione e rifacimento della copertura, pari alla metà di cui sopra pari ad **€ 100.000,00 (centomila/00 euro)**.

Inoltre sarà necessario effettuare una regolarizzazione catastale della porzione di capannone mediante l'aggiornamento della planimetria catastale relativa alla p.lla 186/4. Il costo per tale aggiornamento si stima in Euro 500,00 (euro cinquecento/00).

## **2.B DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili di questo lotto n.2 costituiti dalle porzioni di capannone (opificio) in questione (subb 4-5-6) e relativa area esterna pertinenziale

risultano allo stato attuale occupati e locati a due diverse società. In particolare:

1) La porzione di capannone p.lla 186 subb 4-5 è locata ai Sigg. \_\_\_\_\_, in seguito al contratto di comodato gratuito stipulato in data 24.10.2016 tra la Società \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Modugno - Z.I. (Ba) alla via delle Mammole n.34, Cod. Fisc. /P.IVA \_\_\_\_\_, in persona del liquidatore Sig.ra \_\_\_\_\_, ed il sig. \_\_\_\_\_,

, e

Richiamato il contratto di comodato già esistente tra la \_\_\_\_\_ ed il sig. \_\_\_\_\_

quale rappresentante legale e amministratore della \_\_\_\_\_

stipulato tra le parti in data 20/2/2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il successivo 25/2/2013.

Il suddetto contratto di comodato ha una durata illimitata che potrà essere revocato da ambo le parti con un preavviso di 6 mesi a partire dal presente contratto (datato 20-2-2013). Tale contratto è stato registrato in data 25.02.2013 al nr. 5396-serie 3A presso l'Agenzia delle Entrate di Bari.

2) La porzione di capannone p.lla 186 sub 6 è locata alla \_\_\_\_\_, con sede in Modugno alla via degli Oleandri n.27 P.I/C.F. \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante Sig. \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ in seguito al contratto di locazione stipulato in data 15.06.2020 tra la Società \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Modugno - Z.I. (Ba) alla via delle Mammole n.34, Cod. Fisc. /P.IVA \_\_\_\_\_, in persona del liquidatore Sig.ra \_\_\_\_\_, cod. \_\_\_\_\_, e la Società \_\_\_\_\_

Il suddetto contratto di locazione commerciale, avente una durata dal 01/07/2020 al 31/12/2020, con un importo annuo del canone di locazione pari ad € 3.660,00 oltre IVA, è stato registrato in data 06.08.2020 al nr. 011675-

serie 3T e codice identificativo TUE20T011675000TK, presso l'Agenzia delle Entrate di Bari.

## **2.C VALORE DI MERCATO CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO - VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Il piu' probabile valore venale del compendio edilizio in stima viene di seguito determinato mediando l'uso di una metodologia sintetica di valutazioni di uffici pubblici e di dati documentali di mercato.

### *CAPANNONE*

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia delle Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona - vedi *ALL8*), con riferimento alla zona in questione (codice di zona E3), fornisce valori normali unitari per i capannoni industriali variabili tra un minimo di €/mq 355,00 ed un massimo di €/mq 510,00. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonchè lo stato manutentivo del cespite, si ritiene opportuno adottare il valore piu' alto del predetto intervallo pari ad €/mq 510,00.

Il listino della Camera di Commercio di Bari, aggiornato al 2019 (vedi *ALL8*), riporta valori unitari per i capannoni industriali in zona ASI variabili tra un minimo di €/mq 236,00 ed un massimo di €/mq 403,00. Analogamente a quanto detto innanzi, si ritiene opportuno adottare il valore piu' alto del predetto intervallo pari ad €/mq 403,00.

Per il valore di trasformazione della porzione di opificio vedi punto 10) precedente della presente relazione.

Pertanto nel lotto n.2 costituito da capannone, con relative pertinenze (piazzale antistante), è stato utilizzato un prezzo unitario:

- € 456/ mq per il capannone

- Capannone+deposito+area disimp. (pari a mq 2.400) € /mq 456,00

- Area esterna pertinenziale (pari a mq 1.350) € /mq 135,00

• Ne deriva che il piu' probabile valore di mercato della porzione di Capannone locali tecnici risulta pari a € /mq  $(510+403)/2 \times \text{mq } 2.400 =$  € /mq 456 x 2.400 mq = € 1.094.400,00

• Il piu' probabile valore di mercato delle aree esterne pertinentziali (parcheggio, carico e scarico merci,, ecc. pari a complessivi mq 1.350), considerando un coefficiente di differenziazione pari a 0,10, ammonta a € /mq 456,00 x mq 135 = € 61.560,00

**TOTALE LOTTO N.2 = € 1.155.960,00**

*Valutazione in base al criterio del valore di mercato dei fabbricati*

	Valutazione al metro quadro P (€)	Superficie commer.le Sc (mq)	Valore Immobile V = P x Sc (€)
Porz. Capannone	€ 456,00	2.400,00 mq	€ 1.094.400,00
Area esterna	€ 404,00	1.350,00 mq	€ 61.560,00
Totale			€ 1.155.960,00

a cui bisogna sottrarre il costo di trasformazione della porzione di capannone, che si determina nel seguente modo:

Per il metodo del valore di trasformazione del lotto n.2 si ha:

Costo di intervento di trasformazione:

$$\text{mq } 2.400 \times 65,00 \text{ €} = 156.000,00 \text{ € (VCT)}$$

Pertanto il piu' probabile valore di mercato (VMA) espresso in condizioni di normalità del libero mercato immobiliare sarà determinato dalla differenza tra il valore medio di mercato VMN (stima sintetica e comparativa) e il valore di costo di trasformazione (VCT):

$\text{VMA} = \text{VMN} - \text{VCT} = \text{€ } 1.155.960,00 - 156.000,00 = \text{€ } 999.960,00$  che si arrotonda in € 999.960,00 che si arrotonda ad € 1.000.000,00 (Euro unmilione/00).

Pertanto, giusto informazioni attinte dal mercato immobiliare, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il piu' probabile valore di mercato del Lotto n.2 è il seguente:

**VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE: € 1.000.000,00**

diconsi Euro unmilione/00.

*Adeguamenti e correzioni della stima*

Non si ritiene opportuno di effettuare la correzione forfettaria nella misura del 15% della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Invece è necessario effettuare degli adeguamenti alla stima per la regolarizzazione catastale e tecnico-ambientale alla vigente normativa ambientale e di sicurezza.

Pertanto il valore di mercato dei beni pignorati del Lotto n.2 (porzione di capannone, deposito, area di disimpegno interna) è pari a 1.000.000,00 Euro (diconsi euro unmilione/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale e tecnico-ambientale alla vigente normativa ambientale e di sicurezza siano assunti dalla procedura, il valore di mercato dei beni pignorati è pari ad Euro 1.000.000,00 (diconsi eurounmilione/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale e tecnico-ambientale alla vigente normativa ambientale e di sicurezza siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato dei beni pignorati è pari alla

differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare le regolarizzazioni sopra indicate. Si ottiene pertanto il seguente valore :  
Euro 1.000.000,00 – Euro (100.000,00 + 500,00) = Euro 899.500,00 che si arrotonda in Euro 900.000,00 (diconsi euro novecentomila/00) in cifra tonda.

**LOTTO N. 3 (Bene n°5) - DESCRIZIONE**

Appartamento per civile abitazione adibita ad alloggio del custode, porzione della Palazzina Uffici del complesso industriale di che trattasi, sita nel Comune di Modugno, zona industriale, via delle Mammole n.34, già contrada Lochiano n.115/H (vedi allegate planimetrie catastale e di rilievo - ALL6A).

Alla Società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. in liquidazione gli immobili nell'originaria consistenza (ex p.lla 186/1) sono pervenuti per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep. 43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn. 31795/23681 potere di  
con sede in Bari codice fiscale

Tale lotto n.3, oggetto di stima, è stato edificato in virtu' dei seguenti Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di Modugno:

- Concessione Edilizia n° 47 del 11/09/1985 e successiva variante n°108 del 16/11/1989, e rilascio Certificato di Agibilità in data 02/01/1990;
- Concessione Edilizia n° 128 del 12/09/2000;
- Concessione Edilizia n° 62 del 20/05/2000;
- Permesso di Costruire n° 13 del 23/02/2004;
- DIA n° 29/04 del 24/06/2004;
- Certificato di Agibilità rilasciato ed aggiornato in data 04/01/2005.

L'immobile di tale lotto n.3 è censito nel N.C.E.U. nel modo seguente:

**LOTTO N.3 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO**

<i>ID</i>	<i>Unità</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita</i>
-----------	--------------	---------------	-------------------	-------------	------------------	---------------	--------------------	--------------	----------------

	<i>immobiliare</i>								<i>Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Appartamento</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>2</b>	<b>A/2</b>	<b>1</b>	<b>5 vani</b>	<b>1</b>	<b>€ 464,81</b>

2) Appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano della palazzina Uffici/servizi del complesso industriale, destinata ad alloggio del custode. Tale palazzina servizi è articolata su due livelli (primo piano, secondo piano e sovrastante lastrico solare con vano tecnico) collegati tramite un vano scala ed un ascensore (*foto nn.1-2 ALL2*). I due piani sono composti da unità immobiliari destinate ad uso ufficio, eccetto l'unità immobiliare destinata ad uso abitativo dell'alloggio custode, mentre il terzo piano è costituito dal lastrico solare con vano tecnico.

Tale alloggio-custode è porzione della suddetta palazzina ubicata nella zona industriale del Comune di Modugno, dal cui centro abitato dista circa 2 Km, in una zona non urbanizzata (*foto nn.1-2-3-4 - ALL1*). Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, insiste in una porzione di terreno di forma abbastanza regolare, avente antistante un'area esterna/piazzale per parcheggio auto. . L'area esterna condivisa è recintata e l'accesso ad essa avviene mediante due cancelli (pedonale e carrabile) in ferro posti su due lati diversi della suddetta area (vedi documentazione fotografica allegata *ALL1 - foto nn. 1-4-5*).

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali dell'appartamento, esso è costituito da una intelaiatura in muratura e conglomerato cementizio, solai di copertura in latero-cemento, le tramezzature sono in laterizio, le compagnature esterne in muratura, intonaco di tipo civile interno, con prospetti esterni rifiniti ad intonaco con rivestimento al quarzo, le scale sono in calcestruzzo e rifinite con materiale marmoreo per quanto attiene le alzate e le pedate (*foto n.2 ALL2*). L'intero fabbricato è dotato di servizi ed impianti quali idrico, fognante, elettrico, allacciati alla rete cittadina e di ascensore. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 3,00 metri.

Si allegano le planimetrie catastali e di rilievo dello stato attuale dei luoghi (Allegati *ALL5-ALL6A*).

Planimetricamente l'appartamento ubicato al primo piano e posto a sinistra di chi raggiunge il pianerottolo dalla scala di accesso, è composto da tre vani e

un bagno. La pavimentazione è in ceramica, gli intonaci interni ed esterni del tipo civile, i rivestimenti ceramici degli ambienti di servizio (bagno), gli infissi esterni sono stati realizzati con profili di alluminio anodizzato e vetri camera ed in parte protetti da infissi anti scasso (protezioni); le porte interne sono in laminato di legno al naturale. L'appartamento è dotato di n.3 affacci esterni: n.2 porta-finestra a doppio battente e n.1 finestra a battente singolo, (vedi documentazione planimetrica e fotografica allegata ALL2-ALL5-ALL6A).

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è mediocre: si allega documentazione fotografica del lotto n.3 alla presente relazione (foto nn.3-4-5 - ALL2).

#### Descrizione locali in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto della presente perizia, con riferimento alla planimetria catastale ed alla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi attuale (ALL6A) :

<b>Locale</b>	<b>Superficie Netta (mq) Calpestabile</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. di Differenziazione</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>
ABITAZIONE 1° PIANO - SUB 2				
Ingresso	5,45	6,00	1	6,00
Soggiorno/salone	29,30	32,00	1	32,00
Letto	18,24	20,00	1	20,00
Bagno	3,85	4,20	1	4,20
Vano tecnico lastrico solare	34,00	36,00	1/3	12,00

Balcone comune	33,00	33,00	1/3	11,00
Vano scala	10,00	12,00	1/3	4,00
Totale	133,84	143,20		89,20

dove

- la *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- la *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;
- il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- la *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Il sistema di calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98).

#### Dati metrici degli immobili

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

#### Appartamento

Superficie netta calpestabile	56,84 mq
Superficie lorda	62,20 mq
Vano tecnico lastrico solare sup. lorda	36,00 mq
Superficie balcone comune	33,00 mq
Superficie vano scala	10,00 mq
Superficie commerciale	89,20 mq

Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche dei locali

<b>Elemento Costruttivo</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Stato di conservazione</b>
Struttura portante	Struttura in cemento armato e muratura e in latero cemento	Sufficiente
Murature perimetrali	Tompagni in laterizio intonacati a civile	Sufficiente
Divisori interni	Tramezzature in laterizio	Sufficiente
Copertura	Piana	Sufficiente
Prospetti	Intonaco civile per esterni	Sufficiente
Finiture interne	Intonaco civile liscio idropitturato e smaltato	Sufficiente
Pavimenti	Cementizio e mattoni di ceramica	Sufficiente
Rivestimenti	Ceramica nei servizi (bagno)	Sufficiente
Infissi interni	Porta di ingresso in tamburrato e porte interne in laminato di legno al naturale	Sufficiente
Infissi esterni	Profilo di alluminio anodizzato e vetricamera con tapparelle ed in parte con protezione antiscasso	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia e non rispondente alla normativa vigente, privo di certificazione; illuminazione artificiale con lampade standard	Sufficiente
Impianto riscaldamento	Climatizzatori con unità split	Insufficiente

Impianto fognante	Collegato alla rete cittadina dell'AQP	Insufficiente
Impianto idrico	collegato alla rete cittadina dell'AQP	Insufficiente

Si fa presente che, ai sensi della vigente normativa in materia di Certificazione Energetica, l'appartamento de quo non possiede la certificazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Inoltre l'impianto elettrico non è conforme alla Legge n.46/1990 e pertanto necessita di lavori di adeguamento normativo, che si stimano pari ad un importo di € 2.000,00 (euro duemila/00).

Infine la planimetria catastale dell'appartamento in questione (fl. 12, p.la 186/2, ctg. A/2) non è conforme allo stato attuale dei luoghi; pertanto è necessario aggiornare la suddetta planimetria catastale. Il costo per la regolarizzazione catastale si stima pari ad € 500,00 (euro cinquecento/00).

### **3.A DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

L'immobile di questo lotto n.3 costituito dall'alloggio custode del complesso industriale, porzione della Palazzina Uffici a servizio dell'attività industriale, è allo stato attuale non abitato e quindi è nella disponibilità della Società eseguita.

Inoltre si fa presente che una porzione della Palazzina Uffici e Servizi del complesso industriale costituita da un vano tecnico di circa 36 mq ubicato sul lastrico solare di detta palazzina, è stata concessa in locazione con contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 02.03.2020 tra la Società \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in con sede in Modugno - Z.I. (Ba) alla via delle Mammole n.34, Cod. Fisc. /P.IVA 03158110720, in persona del liquidatore Sig.ra Natale Caterina, cod. Fisc.NTLCRN49T42A662D, e la Società VODAFONE TOWERS S.r.l. con sede a Milano via Lorenteggio 240. Tale contratto sostituisce quello stipulato tra le parti stesse in data 30/11/2010, registrato all'Ufficio del Registro di DPNA1 UT CASORIA, nel 2011, rep. n.270 serie 3T ed eventuali successive modificazioni. Su detta

porzione di immobile locata sul lastrico solare la società conduttrice mantiene in esercizio un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, atta ad alloggiare strutture, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori propri e/o di terzi, il tutto per la diffusione di segnali radio.

Il suddetto contratto di locazione commerciale ha una durata dal 01/08/2020 al 31/07/2026 (anni 6) ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78, con rinnovo tacito per un periodo di anni sei. Il canone di locazione annuo è stato pattuito nella misura di € 3.046,00 + IVA.

### **3.B VALORE DI MERCATO CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Il piu' probabile valore venale del compendio edilizio in stima viene di seguito determinato mediando l'uso di una metodologia sintetica di valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato.

#### *UFFICI/ABITAZIONE*

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia delle Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona - vedi *ALL8*), con riferimento alla zona attigua a quella in questione (codice di zona E1), fornisce valori normali unitari per le abitazioni economiche (equiparabili anche alla valutazione degli uffici in zona ASI) ASI variabili tra un minimo di €/mq 1.200,00 ed un massimo di €/mq 1.400,00; considerata l'ubicazione all'interno di un complesso industriale, si ritiene opportuno adottare il valore piu' basso del predetto intervallo, pari ad €/mq 1200,00.

Pertanto nel lotto n.3 costituito da appartamento per civile abitazione, con relative pertinenze (piazzale antistante), è stato utilizzato un prezzo unitario:

**- € 1.200/ mq per l'unità abitativa**

- Appartamento (pari a mq 89,20) **€/mq 1200,00**

- Area esterna a parcheggio (pari a mq 300) **€/mq 120,00**

- Ne deriva che il piu' probabile valore di mercato dell'abitazione in stima risulta pari a  $\text{€/mq } 1.200 \times 89,20 \text{ mq} = \underline{\text{€ } 107.040,00}$
- Il piu' probabile valore di mercato delle aree esterne pertinenziali (parcheggio, area esterna, pari a complessivi mq.300), considerando un coefficiente di differenziazione pari a 0,10, ammonta a  $\text{€/mq } 120,00 \times \text{mq } 300 = \underline{\text{€ } 36.000,00}$

**TOTALE LOTTO N.3 = € 128.640,00**

*Valutazione in base al criterio del valore di mercato dei fabbricati*

	Valutazione al metro quadro P (€)	Superficie commer.le Sc (mq)	Valore Immobile V = P x Sc (€)
Abitazione	€ 1.200,00	89,20 mq	€ 107.040,00
Area esterna	€ 120,00	300,00 mq	€ 36.000,00
Totale			€ 143.040,00

che si arrotonda a Euro 143.000,00 (centoquarantatremila/00) in cifra tonda.

*Adeguamenti e correzioni della stima*

Non si ritiene opportuno effettuare la correzione forfettaria nella misura del 15% della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Invece è necessario effettuare degli adeguamenti alla stima per la regolarizzazione catastale e tecnico-impiantistica alla vigente normativa.

Pertanto il valore di mercato dei beni pignorati del Lotto n.3 (appartamento alloggio custode) è pari a 143.000,00 Euro (diconsi euro centoquarantatremila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale e tecnico-impiantistica alla vigente normativa siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 143.000,00 (diconsi euro centoquarantatremila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale e tecnico-impiantistica alla vigente normativa siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari alla differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare le regolarizzazioni sopra indicate. Si ottiene pertanto il seguente valore :

Euro 143.000,00 – Euro (2.000 + 500,00) = Euro 140.500,00 che si arrotonda in Euro 140.000,00 (diconsi euro centoquarantamila/00) in cifra tonda.

#### **LOTTO N. 4 (Bene n°6) - DESCRIZIONE**

Appartamento per uso ufficio, porzione della Palazzina Uffici del complesso industriale di che trattasi, sita nel Comune di Modugno, zona industriale, via delle Mammole n.34, già contrada Lochiano n.115/H, (vedi planimetria allegata - *ALL6B*).

Alla Società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. in liquidazione gli immobili nell'originaria consistenza (ex p.lla 186/1) sono pervenuti per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep. 43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn. 31795/23681 potere di . con sede in Bari codice fiscale .

Tale lotto n.4, oggetto di stima, è stato edificato in virtù' dei seguenti Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di Modugno:

- Concessione Edilizia n° 47 del 11/09/1985 e successiva variante n°108 del 16/11/1989, e rilascio Certificato di Agibilità in data 02/01/1990;
- Concessione Edilizia n° 128 del 12/09/2000;

- Concessione Edilizia n° 62 del 20/05/2000;
- Permesso di Costruire n° 13 del 23/02/2004;
- DIA n° 29/04 del 24/06/2004;
- Certificato di Agibilità rilasciato ed aggiornato in data 04/01/2005.

L'immobile di tale lotto n.4 è censito nel N.C.E.U. nel modo seguente:

<b>LOTTO N.4 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO</b>									
<b>ID</b>	<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Piano</b>	<b>Rendita Catastale</b>
<b>1</b>	<b>Appartamento</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>7</b>	<b>A/10</b>	<b>1</b>	<b>5 vani</b>	<b>1</b>	<b>€ 1.239,50</b>

2) Appartamento per uso ufficio ubicato al primo piano della palazzina Uffici/servizi del complesso industriale, con destinazione d'uso ufficio. Tale palazzina servizi è articolata su due livelli (primo piano, secondo piano e sovrastante lastrico solare con vano tecnico) collegati tramite un vano scala ed un ascensore (*foto nn.1-2 ALL2*). I due piani sono composti da unità immobiliari destinate ad uso ufficio, eccetto l'unità immobiliare destinata ad uso abitativo dell'alloggio custode, mentre il terzo piano è costituito dal lastrico solare e vano tecnico.

Tale unità immobiliare è porzione della suddetta palazzina ubicata nella zona industriale del Comune di Modugno, dal cui centro abitato dista circa 2 Km, in una zona non urbanizzata (*foto nn.5-6-7-8*). Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, insiste in una porzione di terreno di forma abbastanza regolare, avente antistante un'area esterna/piazzale per parcheggio auto. L'area esterna condivisa è recintata e l'accesso ad essa avviene mediante due cancelli (pedonale e carrabile) in ferro posti su due lati diversi della suddetta area (vedi documentazione fotografica allegata *ALL1 - foto nn. 1-4-5*).

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali, l'appartamento analizzato è costituito da una intelaiatura in muratura e conglomerato cementizio, solai di

copertura in latero-cemento, compagnature esterne in muratura, divisori interni in tufelle da 10 cm, intonaco di tipo civile interno, con prospetti esterni rifiniti ad intonaco con rivestimento al quarzo, scala di accesso ai piani in calcestruzzo armato e rifinita in materiale marmoreo per quanto attiene le alzate e le pedate (*foto n.1 ALL2*). L'intero fabbricato è dotato di servizi ed impianti quali idrico, fognante, elettrico, allacciati alla rete cittadina e di ascensore. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 3,00 metri.

Si allegano le planimetrie catastali e di rilievo dello stato attuale dei luoghi (Allegati *ALL5-ALL6B*).

Planimetricamente l'appartamento, ubicato al primo piano, è composto da quattro vani e un bagno. La pavimentazione è in ceramica, gli intonaci interni ed esterni del tipo civile, i rivestimenti ceramici degli ambienti di servizio (bagno), gli infissi esterni sono stati realizzati con profili di alluminio anodizzato e vetri camera ed in parte protetti da infissi antiscasso (protezioni); le porte interne sono in laminato di legno al naturale. L'appartamento è dotato di n.6 affacci esterni: n.1 porta-finestra a doppio battente e n.5 finestre a battente singolo, (vedi documentazione fotografica allegata nn. 6-7-8-9 - *ALL2*).

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è mediocre.

#### Descrizione locali in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto della presente perizia, con riferimento alla planimetria catastale ed alla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi attuale (*ALL6B*) :

<b>Locale</b>	<b>Superficie Netta (mq) Calpestab</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. di Differenziazione</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>

	<b>ile</b>			
UFFICIO 1° PIANO - SUB 7				
Ingresso	29,00	32,00	1	32,00
Ufficio	10,86	11,80	1	11,80
Ufficio	16,86	18,50	1	18,50
Ufficio	17,93	19,60	1	19,60
Bagno	4,53	5,00	1	5,00
Balcone comune	33,00	33,00	1/3	11,00
Vano scala	10,00	12,00	1/3	4,00
Totale	122,18	131,90		101,90

dove

- la *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- la *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;
- il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- la *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Il sistema di calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98).

Dati metrici degli immobili

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

Appartamento

Superficie netta calpestabile	79,18 mq
Superficie lorda	86,90 mq
Superficie balcone comune	33,00 mq
Superficie vano scala	10,00 mq
Superficie commerciale	101,90 mq

Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche dei locali

<b>Elemento Costruttivo</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Stato di conservazione</b>
Struttura portante	Struttura in cemento armato e muratura e in latero cemento	Sufficiente
Murature perimetrali	Tompagni in laterizio intonacati a civile	Sufficiente
Divisori interni	Tramezzature in laterizio	Sufficiente
Copertura	Piana	Sufficiente
Prospetti	Intonaco civile per esterni	Sufficiente
Finiture interne	Intonaco civile liscio idropitturato e smaltato	Sufficiente
Pavimenti	Cementizio e mattoni di ceramica	Sufficiente
Rivestimenti	Ceramica nei servizi (bagno)	Sufficiente
Infissi interni	Porta di ingresso in tamburrato e porte interne in laminato di legno al naturale	Sufficiente
Infissi esterni	Profilo di alluminio anodizzato e vetricamera con tapparelle ed in parte con protezione anticasso	Sufficiente

Impianto elettrico	Sottotraccia e non rispondente alla normativa vigente, privo di certificazione; illuminazione artificiale con lampade standard	Sufficiente
Impianto riscaldamento	Climatizzatori con unità split	Insufficiente
Impianto fognante	Collegato alla rete cittadina dell'AQP	Insufficiente
Impianto idrico	collegato alla rete cittadina dell'AQP	Insufficiente

Si fa presente che, ai sensi della vigente normativa in materia di Certificazione Energetica, l'appartamento de quo non possiede la certificazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Inoltre l'impianto elettrico non è conforme alla Legge n.46/1990 e pertanto necessita di lavori di adeguamento normativo, che si stimano pari ad un importo di € 2.000,00 (euro duemila/00).

#### **4.A DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

L'immobile di questo lotto n.4 costituito da un appartamento ad uso ufficio del complesso industriale, porzione della Palazzina Uffici a servizio dell'attività industriale è allo stato attuale non abitato e quindi è nella disponibilità della Società eseguita.

Inoltre si fa presente che una porzione della Palazzina Uffici e Servizi del complesso industriale costituita da un vano tecnico di circa 36 mq ubicato sul lastrico solare di detta palazzina, è stata concessa in locazione con contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 02.03.2020 tra la Società \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Modugno - Z.I. (Ba) alla via delle Mammole n.34, Cod. Fisc. /P.IVA 03158110720, in persona del liquidatore Sig.ra Natale Caterina, cod. Fisc.NTLCRN49T42A662D, e la Società VODAFONE TOWERS S.r.l. con sede a Milano via Lorenteggio 240. Tale contratto sostituisce quello stipulato tra le parti stesse in data 30/11/2010, registrato all'Ufficio del Registro di DPNA1 UT CASORIA, nel 2011, rep.

n.270 serie 3T ed eventuali successive modificazioni. Su detta porzione di immobile locata sul lastrico solare la società conduttrice mantiene in esercizio un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, atta ad alloggiare strutture, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori propri e/o di terzi, il tutto per la diffusione di segnali radio.

Il suddetto contratto di locazione commerciale ha una durata dal 01/08/2020 al 31/07/2026 (anni 6) ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78, con rinnovo tacito per un periodo di anni sei. Il canone di locazione annuo è stato pattuito nella misura di € 3.046,00 + IVA.

#### **4.B VALORE DI MERCATO CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Il piu' probabile valore venale del compendio edilizio in stima viene di seguito determinato mediando l'uso di una metodologia sintetica di valutazioni di uffici pubblici e di dati documentali di mercato.

##### *UFFICI/ABITAZIONE*

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia delle Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona - vedi *ALL8*), con riferimento alla zona attigua a quella in questione (codice di zona E1), fornisce valori normali unitari per le abitazioni economiche (equiparabili anche alla valutazione degli uffici in zona ASI) ASI variabili tra un minimo di €/mq 1.000,00 ed un massimo di €/mq 1.400,00; considerata l'ubicazione all'interno di un complesso industriale, si ritiene opportuno adottare un valore intermedio del predetto intervallo, pari ad €/mq 1200,00.

Pertanto nel lotto n.4 costituito da appartamento per civile abitazione, con relative pertinenze (piazzale antistante), è stato utilizzato un prezzo unitario:

- € 1.200/ mq per l'unità abitativa

- Appartamento (pari a mq 101,90) € /mq 1200,00

- Area esterna a parcheggio (pari a mq 300) € /mq 120,00

- Ne deriva che il piu' probabile valore di mercato dell'abitazione in stima risulta pari a € /mq 1.200 x 101,90 mq = € 12.280,00
- Il piu' probabile valore di mercato delle aree esterne pertinenziali (parcheggio, area esterna, pari a complessivi mq.300), considerando un coefficiente di differenziazione pari a 0,10, ammonta a € /mq 120,00 x mq 300 = € 36.000,00

**TOTALE LOTTO N.4 = € 158.280,00**

*Valutazione in base al criterio del valore di mercato dei fabbricati*

	Valutazione al metro quadro P (€)	Superficie commer.le Sc (mq)	Valore Immobile V = P x Sc (€)
Abitazione	€ 1.200,00	101,90 mq	€ 122280,00
Area esterna	€ 120,00	300,00 mq	€36.000,00
Totale			€ 158.280,00

che si arrotonda a Euro 158.000,00 (centocinquantottomila/00) in cifra tonda.

*Adeguamenti e correzioni della stima*

Non si ritiene opportuno effettuare la correzione forfettaria nella misura del 15% della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Invece è necessario effettuare degli

adeguamenti alla stima per la regolarizzazione catastale e tecnico-impiantistica alla vigente normativa.

Pertanto il valore di mercato dei beni pignorati del Lotto n.3 (appartamento alloggio custode) è pari a 158.000,00 Euro (diconsi euro centocinquantottomila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale e tecnico-impiantistica alla vigente normativa siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 158.000,00 (diconsi euro centocinquantottomila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione tecnico-impiantistica alla vigente normativa siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari alla differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare la regolarizzazione sopra indicata. Si ottiene pertanto il seguente valore :

Euro 158.000,00 – Euro 2.000,00 = Euro 156.000,00 (diconsi euro centocinquantaseimila/00) in cifra tonda.

#### **LOTTO N. 5 (Bene n°7) - DESCRIZIONE**

Appartamento per uso ufficio, porzione della Palazzina Uffici del complesso industriale di che trattasi, sita nel Comune di Modugno, zona industriale, via delle Mammole n.34, già contrada Lochiano n.115/H, (vedi planimetria allegata - ALL6C).

Alla Società eseguita \*\*\*\*\* S.n.c. in liquidazione gli immobili nell'originaria consistenza (ex p.lla 186/1) sono pervenuti per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep. 43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn. 31795/23681 potere di  
con sede in Bari codice fiscale

Tale lotto n.4, oggetto di stima, è stato edificato in virtù dei seguenti Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di Modugno:

- Concessione Edilizia n° 47 del 11/09/1985 e successiva variante n°108 del 16/11/1989, e rilascio Certificato di Agibilità in data 02/01/1990;
- Concessione Edilizia n° 128 del 12/09/2000;
- Concessione Edilizia n° 62 del 20/05/2000;
- Permesso di Costruire n° 13 del 23/02/2004;
- DIA n° 29/04 del 24/06/2004;
- Certificato di Agibilità rilasciato ed aggiornato in data 04/01/2005.

L'immobile di tale lotto n.5 è censito nel N.C.E.U. nel modo seguente:

**LOTTO N.5 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO**

<i>ID</i>	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Appartamento</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>8</b>	<b>A/10</b>	<b>1</b>	<b>3,5 vani</b>	<b>1</b>	<b>€ 867,65</b>

2) Appartamento per uso ufficio ubicato al primo piano della palazzina Uffici/servizi del complesso industriale, con destinazione d'uso ufficio. Tale palazzina servizi è articolata su due livelli (primo piano, secondo piano e sovrastante lastrico solare con vano tecnico) collegati tramite un vano scala ed un ascensore (*foto nn.1-2 ALL2*). I due piani sono composti da unità immobiliari destinate ad uso ufficio, eccetto l'unità immobiliare destinata ad uso abitativo dell'alloggio custode, mentre il terzo piano è costituito dal lastrico solare con vano tecnico.

Tale unità immobiliare è porzione della suddetta palazzina ubicata nella zona industriale del Comune di Modugno, dal cui centro abitato dista circa 2 Km, in una zona non urbanizzata (*foto nn.5-6-7-8*). Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, insiste in una porzione di terreno di forma abbastanza regolare, avente antistante un'area esterna/piazzale per parcheggio auto. L'area esterna condivisa è recintata e l'accesso ad essa avviene mediante due cancelli

(pedonale e carrabile) in ferro posti su due lati diversi della suddetta area (vedi documentazione fotografica allegata *ALL1 - foto nn. 1-4-5*).

L'appartamento analizzato è costituito da una intelaiatura in muratura e conglomerato cementizio, solai di copertura in latero-cemento, trespaccature esterne in muratura, divisori interni in tuffe da 10 cm, intonaco di tipo civile interno, con prospetti esterni rifiniti ad intonaco con rivestimento al quarzo, scala di accesso ai piani in calcestruzzo armato e rifinita in materiale marmoreo per quanto attiene le alzate e le pedate (*foto n.1 ALL2*). L'intero fabbricato è dotato di servizi ed impianti quali idrico, fognante, elettrico, allacciati alla rete cittadina e di ascensore. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 3,00 metri.

Si allegano le planimetrie catastali e di rilievo dello stato attuale dei luoghi (Allegati *ALL5-ALL6C*).

Planimetricamente l'appartamento, ubicato al primo piano, è composto da due vani, un ripostiglio e un bagno.. La pavimentazione è in ceramica, gli intonaci interni ed esterni del tipo civile, i rivestimenti ceramici degli ambienti di servizio (bagno), gli infissi esterni sono stati realizzati con profili di alluminio anodizzato e vetri camera ed in parte protetti da infissi anti scasso (protezioni); le porte interne sono in laminato di legno al naturale.. L'appartamento è dotato di n.6 affacci esterni: n.1 porta-finestra a doppio battente e n.5 finestre a battente singolo, (vedi documentazione planimetrica e fotografica allegata *ALL2-ALL5-ALL6C*).

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è mediocre: Si allega documentazione fotografica del lotto n.5 alla presente relazione (foto nn. 10-11-12 - *ALL2*).

#### Descrizione locali in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto della presente perizia, con riferimento alla planimetria catastale ed alla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi attuale (*ALL6C*):

<b>Locale</b>	<b>Superficie Netta (mq) Calpestabile</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. di Differenziazione</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>
UFFICIO 1° PIANO - SUB 8				
Ingresso	22,10	24,30	1	24,30
Ufficio	18,74	20,50	1	20,50
Ripostiglio	3,57	3,90	1	3,90
Bagno	7,13	7,80	1	7,80
Balcone comune	33,00	33,00	1/3	11,00
Vano scala	10,00	12,00	1/3	4,00
Totale	94,54	101,50		71,50

dove

- la *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;

- la *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;

- il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;

- la *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Il sistema di calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98).

Dati metrici degli immobili

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

Appartamento

Superficie netta calpestabile	51,54 mq
Superficie lorda	56,50 mq
Superficie balcone comune	33,00 mq
Superficie vano scala	10,00 mq
Superficie commerciale	71,50 mq

Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche dei locali

<b>Elemento Costruttivo</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Stato di conservazione</b>
Struttura portante	Struttura in cemento armato e muratura e in latero cemento	Sufficiente
Murature perimetrali	Tompagni in laterizio intonacati a civile	Sufficiente
Divisori interni	Tramezzature in laterizio	Sufficiente
Copertura	Piana	Sufficiente
Prospetti	Intonaco civile per esterni	Sufficiente
Finiture interne	Intonaco civile liscio idropitturato e smaltato	Sufficiente
Pavimenti	Cementizio e mattoni di ceramica	Sufficiente
Rivestimenti	Ceramica nei servizi (bagno)	Sufficiente
Infissi interni	Porta di ingresso in tamburrato e porte interne in laminato di legno al naturale	Sufficiente
Infissi esterni	Profilo di alluminio anodizzato e	Sufficiente

	vetricamera con tapparelle ed in parte con protezione antiscasso	
Impianto elettrico	Sottotraccia e non rispondente alla normativa vigente, privo di certificazione; illuminazione artificiale con lampade standard	Sufficiente
Impianto riscaldamento	Climatizzatori con unità split	Insufficiente
Impianto fognante	Collegato alla rete cittadina dell'AQP	Insufficiente
Impianto idrico	collegato alla rete cittadina dell'AQP	Insufficiente

Si fa presente che, ai sensi della vigente normativa in materia di Certificazione Energetica, l'appartamento de quo non possiede la certificazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Inoltre l'impianto elettrico non è conforme alla Legge n.46/1990 e pertanto necessita di lavori di adeguamento normativo, che si stimano pari ad un importo di € 2.000,00 (euro duemila/00).

#### **5.A DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

L'immobile di questo lotto n.4 costituito dall'alloggio custode del complesso industriale, porzione della Palazzina Uffici a servizio dell'attività industriale è allo stato attuale non abitato e quindi è nella disponibilità della Società esecutata.

Inoltre si fa presente che una porzione della Palazzina Uffici e Servizi del complesso industriale costituita da un vano tecnico di circa 36 mq ubicato sul lastrico solare di detta palazzina, è stata concessa in locazione con contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 02.03.2020 tra la Società \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Modugno - Z.I. (Ba) alla via delle Mammole n.34, Cod. Fisc. /P.IVA 03158110720, in persona del liquidatore Sig.ra Natale Caterina, cod. Fisc.NTLCRN49T42A662D, e la Società VODAFONE TOWERS S.r.l. con sede a Milano via Lorenteggio 240. Tale

contratto sostituisce quello stipulato tra le parti stesse in data 30/11/2010, registrato all'Ufficio del Registro di DPNA1 UT CASORIA, nel 2011, rep. n.270 serie 3T ed eventuali successive modificazioni. Su detta porzione di immobile locata sul lastrico solare la società conduttrice mantiene in esercizio un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, atta ad alloggiare strutture, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori propri e/o di terzi, il tutto per la diffusione di segnali radio.

Il suddetto contratto di locazione commerciale ha una durata dal 01/08/2020 al 31/07/2026 (anni 6) ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78, con rinnovo tacito per un periodo di anni sei. Il canone di locazione annuo è stato pattuito nella misura di € 3.046,00 + IVA.

## **5.B VALORE DI MERCATO CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Il piu' probabile valore venale del compendio edilizio in stima viene di seguito determinato mediando l'uso di una metodologia sintetica di valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato.

### *UFFICI/ABITAZIONE*

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia delle Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona - vedi *ALL8*), con riferimento alla zona attigua a quella in questione (codice di zona E1), fornisce valori normali unitari per le abitazioni economiche (equiparabili anche alla valutazione degli uffici in zona ASI) ASI variabili tra un minimo di €/mq 1.000,00 ed un massimo di €/mq 1.400,00; considerata l'ubicazione all'interno di un complesso industriale, si ritiene opportuno adottare un valore intermedio del predetto intervallo, pari ad €/mq 1200,00.

Pertanto nel lotto n.5 costituito da appartamento per civile abitazione, con relative pertinenze (piazzale antistante), è stato utilizzato un prezzo unitario:

**- € 1.200/ mq per l'unità abitativa**

- Appartamento (pari a mq 71,50) **€/mq 1200,00**
- Area esterna a parcheggio (pari a mq 300) **€/mq 120,00**

- **Ne deriva che il piu' probabile valore di mercato dell'abitazione in stima risulta pari a  $\text{€/mq } 1.200 \times 71,50 \text{ mq} = \text{€ } 85.800,00$**
- **Il piu' probabile valore di mercato delle aree esterne pertinenziali (parcheggio, area esterna, pari a complessivi mq 300), considerando un coefficiente di differenziazione pari a 0,10, ammonta a  $\text{€/mq } 120,00 \times \text{mq } 300 = \text{€ } 36.000,00$**

**TOTALE LOTTO N.5 = € 121.800,00**

*Valutazione in base al criterio del valore di mercato dei fabbricati*

	Valutazione al metro quadro P (€)	Superficie commer.le Sc (mq)	Valore Immobile $V = P \times Sc$ (€)
Abitazione	€ 1.200,00	71,50 mq	€ 85.80,00
Area esterna	€ 120,00	300,00 mq	€ 36.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 121.800,00</b>

che si arrotonda a Euro 122.000,00 (centoventiduemila/00) in cifra tonda.

*Adeguamenti e correzioni della stima*

Non si ritiene opportuno effettuare la correzione forfettaria nella misura del 15% della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza

della garanzia per vizi del bene venduto. Invece è necessario effettuare degli adeguamenti alla stima per la regolarizzazione catastale e tecnico-impiantistica alla vigente normativa.

Pertanto il valore di mercato dei beni pignorati del Lotto n.5 (appartamento alloggio custode) è pari a 122.000,00 Euro (diconsi euro centoventiduemila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione e tecnico-impiantistica alla vigente normativa siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 122.000,00 (diconsi euro centoventiduemila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione tecnico-impiantistica alla vigente normativa siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari alla differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare la regolarizzazione sopra indicata. Si ottiene pertanto il seguente valore :

Euro 122.000,00 – Euro 2.000,00 = Euro 120.000,00 (diconsi euro centoventimila/00).

#### **LOTTO N. 6 (Bene n°8) - DESCRIZIONE**

Appartamento per uso ufficio, porzione della Palazzina Uffici del complesso industriale di che trattasi, sita nel Comune di Modugno, zona industriale, via delle Mammole n.34, già contrada Lochiano n.115/H, (vedi planimetria allegata - *ALL6D*).

Alla Società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. in liquidazione gli immobili nell'originaria consistenza (ex p.lla 186/1) sono pervenuti per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep. 43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn. 31795/23681 potere di  
con sede in Bari codice fiscale

Tale lotto n.6, oggetto di stima, è stato edificato in virtu' dei seguenti Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di Modugno:

- Concessione Edilizia n° 47 del 11/09/1985 e successiva variante n°108 del 16/11/1989, e rilascio Certificato di Agibilità in data 02/01/1990;
- Concessione Edilizia n° 128 del 12/09/2000;
- Concessione Edilizia n° 62 del 20/05/2000;
- Permesso di Costruire n° 13 del 23/02/2004;
- DIA n° 29/04 del 24/06/2004;
- Certificato di Agibilità rilasciato ed aggiornato in data 04/01/2005.

L'immobile di tale lotto n.4 è censito nel N.C.E.U. nel modo seguente:

**LOTTO N.6 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO**

<i>ID</i>	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Appartamento</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>9</b>	<b>A/10</b>	<b>1</b>	<b>2,5 vani</b>	<b>1</b>	<b>€ 619,75</b>

2) Appartamento per uso ufficio ubicato al primo piano della palazzina Uffici/servizi del complesso industriale, con destinazione d'uso ufficio. Tale palazzina servizi è articolata su due livelli (primo piano, secondo piano e sovrastante lastrico solare con vano tecnico) collegati tramite un vano scala ed un ascensore (*foto nn.1-2 ALL2*). I due piani sono composti da unità immobiliari destinate ad uso ufficio, eccetto l'unità immobiliare destinata ad uso abitativo dell'alloggio custode, mentre il terzo piano è costituito dal lastrico solare con vano tecnico.

Tale unità immobiliare è porzione della suddetta palazzina ubicata nella zona industriale del Comune di Modugno, dal cui centro abitato dista circa 2 Km, in una zona non urbanizzata (*foto nn.5-6-7-8*). Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, insiste in una porzione di terreno di forma abbastanza regolare, avente antistante un'area esterna/piazzale per parcheggio auto. . L'area esterna condivisa è recintata e l'accesso ad essa avviene mediante due cancelli

(pedonale e carrabile) in ferro posti su due lati diversi della suddetta area (vedi documentazione fotografica allegata *ALL1 - foto nn. 1-4-5*).

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali dell'appartamento analizzato, esso è costituito da una intelaiatura in muratura e conglomerato cementizio, solai di copertura in latero-cemento, tompagnature esterne in muratura, divisori interni in tufelle da 10 cm, intonaco di tipo civile interno, con prospetti esterni rifiniti ad intonaco con rivestimento al quarzo, scala di accesso ai piani in calcestruzzo armato e rifinita in materiale marmoreo per quanto attiene le alzate e le pedate (*foto n.2 ALL2*) L'intero fabbricato è dotato di servizi ed impianti quali idrico, fognante, elettrico, allacciati alla rete cittadina e di ascensore. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 3,00 metri.

Si allegano le planimetrie catastali e di rilievo dello stato attuale dei luoghi (Allegati *ALL5-ALL6D*).

Planimetricamente l'appartamento, ubicato al primo piano, è composto da due vani e un bagno.. La pavimentazione è in ceramica, gli intonaci interni ed esterni del tipo civile, i rivestimenti ceramici degli ambienti di servizio (bagno), gli infissi esterni sono stati realizzati con profili di alluminio anodizzato e vetri camera ed in parte protetti da infissi antiscasso (protezioni); le porte interne sono in laminato di legno al naturale. L'appartamento è dotato di n.6 affacci esterni: n.1 porta-finestra a doppio battente e n.5 finestre a battente singolo (vedi documentazione planimetrica e fotografica allegata *ALL2-ALL5-ALL6D*).

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è mediocre: si allega documentazione fotografica del lotto n.6 alla presente relazione (foto nn.13-14-15).

#### Descrizione locali in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto della presente perizia, con riferimento alla planimetria catastale ed alla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi attuale (*ALL6D*) :

<b>Locale</b>	<b>Superficie Netta (mq) Calpestabile</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. di Differenziazione</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>
UFFICIO 1° PIANO - SUB 9				
Ufficio	29,86	32,76	1	32,76
Ufficio	18,18	20,00	1	20,00
Bagno	7,24	7,90	1	7,90
Balcone comune	33,00	33,00	1/3	11,00
Vano scala	10,00	12,00	1/3	4,00
Totale	98,28	105,66		75,66

dove

- la *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- la *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;
- il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- la *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Il sistema di calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98).

#### Dati metrici degli immobili

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

#### Appartamento

Superficie netta calpestabile	55,28 mq
Superficie lorda	60,66 mq
Superficie balcone comune	33,00 mq
Superficie vano scala	10,00 mq
Superficie commerciale	75,66 mq

#### Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche dei locali

<b>Elemento Costruttivo</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Stato di conservazione</b>
Struttura portante	Struttura in cemento armato e muratura e in latero cemento	Sufficiente
Murature perimetrali	Tompagni in laterizio intonacati a civile	Sufficiente
Divisori interni	Tramezzature in laterizio	Sufficiente
Copertura	Piana	Sufficiente
Prospetti	Intonaco civile per esterni	Sufficiente
Finiture interne	Intonaco civile liscio idropitturato e smaltato	Sufficiente

Pavimenti	Cementizio e mattoni di ceramica	Sufficiente
Rivestimenti	Ceramica nei servizi (bagno)	Sufficiente
Infissi interni	Porta di ingresso in tamburrato e porte interne in laminato di legno al naturale	Sufficiente
Infissi esterni	Profilo di alluminio anodizzato e vetrificata con tapparelle ed in parte con protezione anticascio	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia e non rispondente alla normativa vigente, privo di certificazione; illuminazione artificiale con lampade standard	Sufficiente
Impianto riscaldamento	Climatizzatori con unità split	Insufficiente
Impianto fognante	Collegato alla rete cittadina dell'AQP	Insufficiente
Impianto idrico	collegato alla rete cittadina dell'AQP	Insufficiente

Si fa presente che, ai sensi della vigente normativa in materia di Certificazione Energetica, l'appartamento di cui non possiede la certificazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Inoltre l'impianto elettrico non è conforme alla Legge n.46/1990 e pertanto necessita di lavori di adeguamento normativo, che si stimano pari ad un importo di € 2.000,00 (euro duemila/00); la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, per cui va aggiornata presso l'Ufficio del Catasto Urbano e si stima un costo pari ad € 500,00 (euro cinquecento/00).

#### **6.A DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

L'immobile di questo lotto n.4 costituito dall'alloggio custode del complesso industriale, porzione della Palazzina Uffici a servizio dell'attività industriale è allo stato attuale non abitato e quindi è nella disponibilità della Società esecutata.

Inoltre si fa presente che una porzione della Palazzina Uffici e Servizi del complesso industriale costituita da un vano tecnico di circa 36 mq ubicato sul lastrico solare di detta palazzina, è stata concessa in locazione con contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 02.03.2020 tra la Società \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Modugno - Z.I. (Ba) alla via delle Mammole n.34, Cod. Fisc. /P.IVA 03158110720, in persona del liquidatore Sig.ra Natale Caterina, cod. Fisc.NTLCRN49T42A662D, e la Società VODAFONE TOWERS S.r.l. con sede a Milano via Lorenteggio 240. Tale contratto sostituisce quello stipulato tra le parti stesse in data 30/11/2010, registrato all'Ufficio del Registro di DPNA1 UT CASORIA, nel 2011, rep. n.270 serie 3T ed eventuali successive modificazioni. Su detta porzione di immobile locata sul lastrico solare la società conduttrice mantiene in esercizio un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, atta ad alloggiare strutture, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori propri e/o di terzi, il tutto per la diffusione di segnali radio.

Il suddetto contratto di locazione commerciale ha una durata dal 01/08/2020 al 31/07/2026 (anni 6) ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78, con rinnovo tacito per un periodo di anni sei. Il canone di locazione annuo è stato pattuito nella misura di € 3.046,00 + IVA.

## **6.B VALORE DI MERCATO CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Il piu' probabile valore venale del compendio edilizio in stima viene di seguito determinato mediando l'uso di una metodologia sintetica di valutazioni di uffici pubblici e di dati documentali di mercato.

### *UFFICI/ABITAZIONE*

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia delle Territorio, dalle aste, dalle

valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona - vedi *ALL8*), con riferimento alla zona attigua a quella in questione (codice di zona E1), fornisce valori normali unitari per le abitazioni economiche (equiparabili anche alla valutazione degli uffici in zona ASI) ASI variabili tra un minimo di €/mq 1.000,00 ed un massimo di €/mq 1.400,00; considerata l'ubicazione all'interno di un complesso industriale, si ritiene opportuno adottare un valore intermedio del predetto intervallo, pari ad €/mq 1200,00.

Pertanto nel lotto n.6 costituito da appartamento per civile abitazione, con relative pertinenze (piazzale antistante), è stato utilizzato un prezzo unitario:

**- € 1.200/ mq per l'unità abitativa**

- Appartamento (pari a mq 75,66) **€/mq 1200,00**
- Area esterna a parcheggio (pari a mq 300) **€/mq 120,00**

- **Ne deriva che il piu' probabile valore di mercato dell'abitazione in stima risulta pari a €/mq 1.200 x 75,66 mq = €90.92,00**
- **Il piu' probabile valore di mercato delle aree esterne pertinenziali (parcheggio, area esterna, pari a complessivi mq.300), considerando un coefficiente di differenziazione pari a 0,10, ammonta a €/mq 120,00 x mq 300 = € 36.000,00**

**TOTALE LOTTO N.6 = € 126.792,00**

*Valutazione in base al criterio del valore di mercato dei fabbricati*

	Valutazione	al	Superficie	Valore Immobile
--	-------------	----	------------	-----------------

	metro quadro P (€)	commer.le Sc (mq)	V = P x Sc (€)
Abitazione	€ 1.200,00	75,66 mq	€ 90.72,00
Area esterna	€ 120,00	300,00 mq	€ 36.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 126.792,00</b>

che si arrotonda a Euro 127.000,00 (centoventisettemila/00) in cifra tonda.

#### *Adeguamenti e correzioni della stima*

Non si ritiene opportuno effettuare la correzione forfettaria nella misura del 15% della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Invece è necessario effettuare degli adeguamenti alla stima per la regolarizzazione catastale e tecnico-impiantistica alla vigente normativa.

Pertanto il valore di mercato dei beni pignorati del Lotto n.6 (appartamento alloggio custode) è pari a 127.000,00 Euro (diconsi euro centoventisettemila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale e tecnico-impiantistica alla vigente normativa siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 127.000,00 (diconsi euro centoventisettemila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale e tecnico-impiantistica alla vigente normativa siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari alla differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare la regolarizzazione sopra indicate. Si ottiene pertanto il seguente valore :

Euro 127.000,00 – Euro 2.500,00 = Euro 124.500,00 (diconsi euro centoventiquattromilacinquecento/00).

#### **LOTTO N. 7 (Bene n° 9) - DESCRIZIONE**

Appartamento per uso ufficio, porzione della Palazzina Uffici del complesso industriale di che trattasi, sita nel Comune di Modugno, zona industriale, via delle Mammole n.34, già contrada Lochiano n.115/H, (vedi planimetria allegata - ALL6E).

Alla Società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. in liquidazione gli immobili nell'originaria consistenza (ex p.lla 186/1) sono pervenuti per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep. 43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn. 31795/23681 potere di . con sede in Bari codice fiscale .

Tale lotto n.7, oggetto di stima, è stato edificato in virtù dei seguenti Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di Modugno:

- Concessione Edilizia n° 47 del 11/09/1985 e successiva variante n°108 del 16/11/1989, e rilascio Certificato di Agibilità in data 02/01/1990;
- Concessione Edilizia n° 128 del 12/09/2000;
- Concessione Edilizia n° 62 del 20/05/2000;
- Permesso di Costruire n° 13 del 23/02/2004;
- DIA n° 29/04 del 24/06/2004;
- Certificato di Agibilità rilasciato ed aggiornato in data 04/01/2005.

L'immobile di tale lotto n.4 è censito nel N.C.E.U. nel modo seguente:

**LOTTO N.7 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO**

<i>ID</i>	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Appartamento</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>10</b>	<b>A/10</b>	<b>1</b>	<b>6 vani</b>	<b>1</b>	<b>€1.487,40</b>

2) Appartamento per uso ufficio ubicato al secondo piano della palazzina Uffici/servizi del complesso industriale, con destinazione d'uso ufficio. Tale palazzina servizi è articolata su due livelli (primo piano, secondo piano e sovrastante lastrico solare con vano tecnico) collegati tramite un vano scala ed un ascensore (*foto nn.1-2 ALL2*). I due piani sono composti da unità immobiliari destinate ad uso ufficio, eccetto l'unità immobiliare destinata ad

uso abitativo dell'alloggio custode, mentre il terzo piano è costituito dal lastrico solare con vano tecnico.

Tale unità immobiliare è porzione della suddetta palazzina ubicata nella zona industriale del Comune di Modugno, dal cui centro abitato dista circa 2 Km, in una zona non urbanizzata (*foto nn.5-6-7-8*). Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, insiste in una porzione di terreno di forma abbastanza regolare, avente antistante un'area esterna/piazzale per parcheggio auto. L'area esterna condivisa è recintata e l'accesso ad essa avviene mediante due cancelli (pedonale e carrabile) in ferro posti su due lati diversi della suddetta area (vedi documentazione fotografica allegata *ALL1 - foto nn. 1-4-5*).

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali dell'appartamento analizzato, esso è costituito da una intelaiatura in muratura e conglomerato cementizio, solai di copertura in latero-cemento, tompagnature esterne in muratura, divisori interni in tufelle da 10 cm, intonaco di tipo civile interno, con prospetti esterni rifiniti ad intonaco con rivestimento al quarzo, scala di accesso ai piani in calcestruzzo armato e rifinita in materiale marmoreo per quanto attiene le alzate e le pedate (*foto n.2 ALL2*). L'intero fabbricato è dotato di servizi ed impianti quali idrico, fognante, elettrico, allacciati alla rete cittadina e di ascensore. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 3,00 metri.

Si allegano le planimetrie catastali e di rilievo dello stato attuale dei luoghi (Allegati *ALL5-ALL6E*).

Planimetricamente l'appartamento, ubicato al secondo piano, è composto da quattro vani, un bagno e un ripostiglio. La pavimentazione è in ceramica, gli intonaci interni ed esterni del tipo civile, i rivestimenti ceramici degli ambienti di servizio (bagno), gli infissi esterni sono stati realizzati con profili di alluminio anodizzato e vetri camera ed in parte protetti da infissi anti scasso (protezioni); le porte interne sono in laminato di legno al naturale.. L'appartamento è dotato di n.5 affacci esterni: n.3 porta-finestra a doppio battente e n.2 finestre a battente singolo, (vedi documentazione planimetrica e fotografica allegata *ALL2-ALL5-ALL6E*).

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è mediocre: Si allega documentazione fotografica del lotto n.7 alla presente relazione (foto nn.16-17-18-19-20 - ALL2)

Descrizione locali in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto della presente perizia, con riferimento alla planimetria catastale ed alla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi attuale (ALL6E) :

<b>Locale</b>	<b>Superficie Netta (mq) Calpestabile</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. di Differenziazione</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>
UFFICIO 2° PIANO SUB 10.				
Ufficio	10,26	11,20	1	11,20
Ufficio	13,80	15,10	1	15,10
Ufficio	19,80	21,70	1	21,70
Ufficio	58,10	63,00	1	63,00
Ripostiglio	1,74	2,00	1	2,00
Bagno	8,65	9,40	1	9,40
Balcone comune	33,00	33,00	1/3	11,00
Vano scala	10,00	12,00	1/3	4,00
<b>Totale</b>	<b>155,35</b>	<b>167,40</b>		<b>137,40</b>

dove

- la *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;

- la *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;

- il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;

- la *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Il sistema di calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98).

#### Dati metrici degli immobili

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

#### Appartamento

Superficie netta calpestabile	112,35 mq
Superficie lorda	122,40 mq
Superficie balcone comune	33,00 mq
Superficie vano scala	10,00 mq
Superficie commerciale	137,40 mq

#### Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche dei locali

<b>Elemento Costruttivo</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Stato di conservazione</b>
Struttura portante	Struttura in cemento armato e muratura e in latero cemento	Sufficiente
Murature	Tompagni in laterizio intonacati a civile	Sufficiente

perimetrali		
Divisori interni	Tramezzature in laterizio	Sufficiente
Copertura	Piana	Sufficiente
Prospetti	Intonaco civile per esterni	Sufficiente
Finiture interne	Intonaco civile liscio idropitturato e smaltato	Sufficiente
Pavimenti	Cementizio e mattoni di ceramica	Sufficiente
Rivestimenti	Ceramica nei servizi (bagno)	Sufficiente
Infissi interni	Porta di ingresso in tamburrato e porte interne in laminato di legno al naturale	Sufficiente
Infissi esterni	Profilo di alluminio anodizzato e vetricamera con tapparelle ed in parte con protezione antiscasso	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia e non rispondente alla normativa vigente, privo di certificazione; illuminazione artificiale con lampade standard	Sufficiente
Impianto riscaldamento	Climatizzatori con unità split	Insufficiente
Impianto fognante	Collegato alla rete cittadina dell'AQP	Insufficiente
Impianto idrico	collegato alla rete cittadina dell'AQP	Insufficiente

Si fa presente che, ai sensi della vigente normativa in materia di Certificazione Energetica, l'appartamento de quo non possiede la certificazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Inoltre l'impianto elettrico non è conforme alla Legge n.46/1990 e pertanto necessita di lavori di adeguamento normativo, che si stimano pari ad un importo di € 3.000,00 (euro tremila/00).

#### **7.A) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

L'immobile di questo lotto n.7 costituito da un appartamento censito in Catasto ad uso ufficio, porzione della Palazzina Uffici a servizio dell'attività industriale è allo stato attuale occupato ed abitato come uso abitazione.

Inoltre si fa presente che una porzione della Palazzina Uffici e Servizi del complesso industriale costituita da un vano tecnico di circa 36 mq ubicato sul lastrico solare di detta palazzina, è stata concessa in locazione con contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 02.03.2020 tra la Società \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Modugno - Z.I. (Ba) alla via delle Mammole n.34, Cod. Fisc. /P.IVA 03158110720, in persona del liquidatore Sig.ra Natale Caterina, cod. Fisc.NTLCRN49T42A662D, e la Società VODAFONE TOWERS S.r.l. con sede a Milano via Lorenteggio 240. Tale contratto sostituisce quello stipulato tra le parti stesse in data 30/11/2010, registrato all'Ufficio del Registro di DPNA1 UT CASORIA, nel 2011, rep. n.270 serie 3T ed eventuali successive modificazioni. Su detta porzione di immobile locata sul lastrico solare la società conduttrice mantiene in esercizio un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, atta ad alloggiare strutture, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori propri e/o di terzi, il tutto per la diffusione di segnali radio.

Il suddetto contratto di locazione commerciale ha una durata dal 01/08/2020 al 31/07/2026 (anni 6) ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78, con rinnovo tacito per un periodo di anni sei. Il canone di locazione annuo è stato pattuito nella misura di € 3.046,00 + IVA.

Inoltre l'immobile di questo lotto n.8, come si è detto sopra, è occupato dai Sigg. Allegrini in virtù' del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 14/12/2014 tra la Società \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Modugno - Z.I. (Ba) alla via delle Mammole n.34, Cod. Fisc. /P.IVA 03158110720, in persona del liquidatore Sig.ra Natale Caterina, nata a Bari il 02/12/1949, C.F..NTLCRN49T42A662D, e il sig. Allegrini Pasquale nato a Bari il 23/01/1962, C.F. LLGPQL62A23A662L. Tale contratto è stato registrato in data 14/12/2017 presso DPBA UT BARI nr. 024853 con data

stipula ed inizio locazione 01/12/2017. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4, con proroga tacita quadriennale ed il canone annuo di locazione è convenuto in € 6.000.

**Si fa presente che per la conformità tecnico-urbanistica l'immobile esaminato deve ritornare alla sua destinazione d'uso (Categoria catastale A/10) che è quella di Ufficio e non di abitazione. Allo stato attuale non è regolare sia da un punto di vista tecnico che amministrativo-contrattuale. Pertanto è necessario ripristinare l'uso ad Ufficio dell'appartamento di che trattasi.**

#### **7.B) VALORE DI MERCATO CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Il più probabile valore venale del compendio edilizio in stima viene di seguito determinato mediando l'uso di una metodologia sintetica di valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato.

##### *UFFICI/ABITAZIONE*

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del 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 - vedi *ALL8*), con riferimento alla zona attigua a quella in questione (codice di zona E1), fornisce valori normali unitari per le abitazioni economiche (equiparabili anche alla valutazione degli uffici in zona ASI) ASI variabili tra un minimo di €/mq 1.000,00 ed un massimo di €/mq 1.400,00; considerata l'ubicazione all'interno di un complesso industriale, si ritiene opportuno adottare un valore intermedio del predetto intervallo, pari ad €/mq 1200,00

Pertanto nel lotto n.7 costituito da appartamento per civile abitazione, con relative pertinenze (piazzale antistante), è stato utilizzato un prezzo unitario:

- € 1.200/ mq per l'unità abitativa

- Appartamento (pari a mq 137,40) **€/mq 1200,00**
- Area esterna a parcheggio (pari a mq 300) **€/mq 120,00**

- Ne deriva che il piu' probabile valore di mercato dell'abitazione in stima risulta pari a  $\text{€/mq } 1.200 \times 137,40 \text{ mq} = \text{€ } \underline{\underline{16.880,00}}$
- Il piu' probabile valore di mercato delle aree esterne pertinenziali (parcheggio, area esterna, pari a complessivi mq 300), considerando un coefficiente di differenziazione pari a 0,10, ammonta a  $\text{€/mq } 120,00 \times \text{mq } 300 = \text{€ } \underline{\underline{36.000,00}}$

**TOTALE LOTTO N.7 = € 200.880,00**

*Valutazione in base al criterio del valore di mercato dei fabbricati*

	Valutazione al metro quadro P (€)	Superficie commer.le Sc (mq)	Valore Immobile V = P x Sc (€)
Abitazione	€ 1.200,00	137,40 mq	€ 16480,00
Area esterna	€ 120,00	300,00 mq	€ 36.000,00
Totale			€ 200.880,00

che si arrotonda a Euro 201.000,00 (duecentounomila/00) in cifra tonda.

*Adeguamenti e correzioni della stima*

Non si ritiene opportuno effettuare la correzione forfettaria nella misura del 15% della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Invece è necessario effettuare degli adeguamenti alla stima per la regolarizzazione catastale e tecnico-impiantistica alla vigente normativa.

Pertanto il valore di mercato dei beni pignorati del Lotto n.3 (appartamento alloggio custode) è pari a 201.000,00 Euro (diconsi euro duecentounomila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione tecnico-impiantistica alla vigente normativa siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 201.000,00 (diconsi euro duecentounomila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione tecnico-impiantistica alla vigente normativa siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari alla differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare la regolarizzazione sopra indicate. Si ottiene pertanto il seguente valore :

Euro 201.000,00 – Euro 3.000 = Euro 198.000,00 (diconsi euro centonovantottomila/00).

#### **LOTTO N. 8 (Bene n°10) - DESCRIZIONE**

Appartamento per uso ufficio, porzione della Palazzina Uffici del complesso industriale di che trattasi, sita nel Comune di Modugno, zona industriale, via delle Mammole n.34, già contrada Lochiano n.115/H, (vedi planimetria allegata - *ALL6F*).

Alla Società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. in liquidazione gli immobili nell'originaria consistenza (ex p.lla 186/1) sono pervenuti per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep. 43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn. 31795/23681 potere di  
con sede in Bari codice fiscale .

Tale lotto n.8, oggetto di stima, è stato edificato in virtù' dei seguenti Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di Modugno:

- Concessione Edilizia n° 47 del 11/09/1985 e successiva variante n°108 del 16/11/1989, e rilascio Certificato di Agibilità in data 02/01/1990;
- Concessione Edilizia n° 128 del 12/09/2000;
- Concessione Edilizia n° 62 del 20/05/2000;

- Permesso di Costruire n° 13 del 23/02/2004;
- DIA n° 29/04 del 24/06/2004;
- Certificato di Agibilità rilasciato ed aggiornato in data 04/01/2005.

L'immobile di tale lotto n.8 è censito nel N.C.E.U. nel modo seguente:

<b>LOTTO N.8 - IDENTIFICATIVI CATASTALI – MODUGNO</b>									
<i>ID</i>	<i>Unità immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Piano</i>	<i>Rendita Catastale</i>
<b>1</b>	<b>Appartamento</b>	<b>12</b>	<b>186</b>	<b>11</b>	<b>A/10</b>	<b>1</b>	<b>6 vani</b>	<b>1</b>	<b>€ 1.487,40</b>

2) Appartamento per uso ufficio ubicato al secondo piano della palazzina Uffici/servizi del complesso industriale, con destinazione d'uso ufficio. Tale palazzina servizi è articolata su due livelli (primo piano, secondo piano e sovrastante lastrico solare con vano tecnico) collegati tramite un vano scala ed un ascensore (*foto nn.1-2 ALL2*). I due piani sono composti da unità immobiliari destinate ad uso ufficio, eccetto l'unità immobiliare destinata ad uso abitativo dell'alloggio custode, mentre il terzo piano è costituito dal lastrico solare con vano tecnico.

Tale unità immobiliare è porzione della suddetta palazzina ubicata nella zona industriale del Comune di Modugno, dal cui centro abitato dista circa 2 Km, in una zona non urbanizzata (*foto nn.5-6-7-8*). Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, insiste in una porzione di terreno di forma abbastanza regolare, avente antistante un'area esterna/piazzale per parcheggio auto. L'area esterna condivisa è recintata e l'accesso ad essa avviene mediante due cancelli (pedonale e carrabile) in ferro posti su due lati diversi della suddetta area (vedi documentazione fotografica allegata *ALL1 - foto nn. 1-4-5*).

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali dell'appartamento analizzato, esso è costituito da una intelaiatura in muratura e conglomerato cementizio, solai di copertura in latero-cemento, tompagnature esterne in muratura,

divisori interni in tufelle da 10 cm, intonaco di tipo civile interno, con prospetti esterni rifiniti ad intonaco con rivestimento al quarzo, scala di accesso ai piani in calcestruzzo armato e rifinita in materiale marmoreo per quanto attiene le alzate e le pedate (*foto n.2 ALL2*). L'intero fabbricato è dotato di servizi ed impianti quali idrico, fognante, elettrico, allacciati alla rete cittadina e di ascensore. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 3,00 metri.

Si allegano le planimetrie catastali e di rilievo dello stato attuale dei luoghi (Allegati *ALL5-ALL6F*).

Planimetricamente l'appartamento, ubicato al secondo piano, è composto da sei vani, un bagno e un ripostiglio. La pavimentazione è in ceramica, gli intonaci interni ed esterni del tipo civile, i rivestimenti ceramici degli ambienti di servizio (bagno), gli infissi esterni sono stati realizzati con profili di alluminio anodizzato e vetri camera ed in parte protetti da infissi anti scasso (protezioni); le porte interne sono in laminato di legno al naturale.. L'appartamento è dotato di n.6 affacci esterni: n.4 porta-finestra a doppio battente e n.2 finestre a battente singolo, (vedi documentazione planimetrica e fotografica allegata *ALL2-ALL5-ALL6F*).

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è mediocre. Si allega documentazione fotografica del lotto n.8 alla presente relazione (*foto nn. 21-22-23-24-25-26-27 - ALL2*).

#### Descrizione locali in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto della presente perizia, con riferimento alla planimetria catastale ed alla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi attuale (*ALL6F*) :

<b>Locale</b>	<b>Superficie Netta (mq)</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. di Differenziazione</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>

	<b>Calpestabile</b>			
UFFICIO 2° PIANO SUB 11.				
Cucina	12,32	13,50	1	13,50
Veranda	18,90	21,00	1	21,00
Soggiorno	36,60	40,20	1	40,20
Letto	17,00	18,70	1	18,70
Camera	17,00	18,70	1	18,70
Bagno	7,00	7,70	1	7,70
Disimpegno	4,90	5,30	1	5,30
Letto	13,80	15,00	1	15,00
Balcone comune	33,00	33,00	1/3	11,00
Vano scala	10,00	12,00	1/3	4,00
Totale	170,52	185,10		155,10

dove

- la *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- la *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;
- il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- la *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Il sistema di calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98).

#### Dati metrici degli immobili

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

#### Appartamento

Superficie netta calpestabile	127,52 mq
Superficie lorda	140,10 mq
Superficie balcone comune	33,00 mq
Superficie vano scala	10,00 mq
Superficie commerciale	155,10 mq

#### Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche dei locali

<b>Elemento Costruttivo</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Stato di conservazione</b>
Struttura portante	Struttura in cemento armato e muratura e in latero cemento	Sufficiente
Murature perimetrali	Tompagni in laterizio intonacati a civile	Sufficiente
Divisori interni	Tramezzature in laterizio	Sufficiente
Copertura	Piana	Sufficiente
Prospetti	Intonaco civile per esterni	Sufficiente
Finiture interne	Intonaco civile liscio idropitturato e smaltato	Sufficiente

Pavimenti	Cementizio e mattoni di ceramica	Sufficiente
Rivestimenti	Ceramica nei servizi (bagno)	Sufficiente
Infissi interni	Porta di ingresso in tamburrato e porte interne in laminato di legno al naturale	Sufficiente
Infissi esterni	Profilo di alluminio anodizzato e vetrificata con tapparelle ed in parte con protezione antiscasso	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia e non rispondente alla normativa vigente, privo di certificazione; illuminazione artificiale con lampade standard	Sufficiente
Impianto riscaldamento	Climatizzatori con unità split	Sufficiente
Impianto fognante	Collegato alla rete cittadina dell'AQP	Sufficiente
Impianto idrico	collegato alla rete cittadina dell'AQP	Sufficiente

Si fa presente che, ai sensi della vigente normativa in materia di Certificazione Energetica, l'appartamento de quo non possiede la certificazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

L'impianto elettrico non è conforme alla Legge n.46/1990 e pertanto necessita di lavori di adeguamento normativo, che si stimano pari ad un importo di € 3.000,00 (euro tremila/00).

Inoltre la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, pertanto si richiede un aggiornamento della stessa al N.C.E.U. di Modugno, il cui costo si stima in € 1.000,00 (euro mille/00).

#### PRATICHE EDILIZIE

Dai sopralluoghi effettuati e dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno, si è accertato che:

1) l'appartamento al secondo piano di che trattasi attualmente non è conforme alla destinazione d'uso ufficio (censito in Catasto con categoria catastale

A/10) in quanto è abitato e utilizzato come civile abitazione; non è possibile cambiare la destinazione d'uso da ufficio ad abitazione ai sensi dell'art.9.1 del NTA del 2007 dell'ASI Bari. Inoltre esso è stata interessato da un ampliamento mediante la realizzazione di una veranda chiusa su tre lati, avente una superficie utile di 18,92 mq circa, e di un altro vano (adibito a cucina) di circa mq 12,32, senza alcun titolo abilitativo da parte del Comune di Modugno e dell'ASI (planimetria catastale in atti dal 9/11/2010 ed attuale stato dei luoghi *ALL3- ALL3A - foto nn.1-2 ALLIB*).

Per quanto sopra esposto il suddetto immobile non è conforme alla normativa urbanistica vigente ed alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) dell'ASI Bari-Modugno, essendo stato interessato da abusi edilizi della tipologia 1: trattasi dei cosiddetti abusi sostanziali, vale a dire di opere realizzate in assenza del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle normative urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

I suddetti abusi edilizi possono essere sanati richiedendo la concessione edilizia in sanatoria mediante l'accertamento di conformità ai sensi art.36 del DPR n.380 del 6 giugno 2001.

Le superfici utili da condonare sono le seguenti:

1) Veranda + cucina : mt.  $(4,65 \times 4,07) + (4,65 \times 2,85) = \text{mq } 31,24$ .

Pertanto, essendo la superficie complessiva da condonare pari a mq 31,24, per il conseguimento del titolo in sanatoria si indicano e si determinano i relativi costi, verificati con l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno e con l'Ufficio Tecnico dell'Area per lo Sviluppo Industriale (ASI) di Bari-Modugno:

1. Oneri per urbanizzazione primaria e secondaria:

$$\text{mq } 31,24 \times \text{€}/\text{mq } 12,62 = \text{€ } 395,00 \times 2 = \text{€ } 790,00$$

2. Oneri per variazione interna dell'immobile: € 1.000,00

3. Oneri per variazione esterna del fabbricato: € 1.000,00

4. Diritti di segreteria: € 129,00

5. Certificato di idoneità statica strutturale sismica (da presentare al Comune di Modugno e alla Provincia di Bari) redatto da un tecnico abilitato: € 4.000,00 (stima).

Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari (ASI):

Costo della pratica da versare all'ASI: € 750,00

1. Oneri in sanatoria : mq 31,24 / 0,7 = 44,60 mq

(mq 44,60 x €/mq 14) x 2 = € 1.250,00

2. Costo della pratica da versare all'ASI :€ 750,00

Riepilogando per sanare l'abuso edilizio si dovrebbero corrispondere al Comune di Modugno, all'ASI di Bari e per spese tecniche da corrispondere ad un tecnico incaricato, i seguenti importi:

Oneri Urbanizzazione UTC Modugno	€ 790,00
Oneri variazione interna e esterna immobile UTC Modugno	€ 2.000,00
Diritti segreteria UTC Modugno	€ 129,00
TOTALE VERSAMENTO UTC	€ 2.919,00
Oneri sanatoria ASI	€ 1.250,00
Costo pratica ASI	€ 750,00
TOTALE VERSAMENTO ASI	€ 2.000,00
SPESE TECNICHE	€ 4.000,00
TOTALE GENERALE SANATORIA	€ 8.919,00 + IVA

diconsi: Euro ottomilanovecentodiciannove/00 oltre IVA.

A questo importo bisogna aggiungere l'importo dei lavori di adeguamento normativo degli impianti elettrici pari ad € 4.000,00 (euro quattromila/00) e la pratica catastale relativa alla planimetria catastale per un costo che si stima pari ad € 1.000,00 (euro mille/00). Pertanto per la regolarizzazione urbanistica e tecnico-impiantistica dei fabbricati oggetto della presente relazione in definitiva si ha:

Regolarizzazione urbanistica	€ 8.919,00
Regolarizzazione tecnica-impianti	€ 3.000,00
Regolarizzazione catastale	€ 1.000,00

Totale generale	€ 12.919,00
-----------------	-------------

che si arrotonda in € 13.000,00 (diconsi euro tredicimila/00 in cifra tonda oltre IVA).

### **8.A) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

L'immobile di questo lotto n.8 costituito da un appartamento censito in Catasto ad uso ufficio, porzione della Palazzina Uffici a servizio dell'attività industriale è allo stato attuale occupato ed abitato come uso abitazione.

Inoltre si fa presente che una porzione della Palazzina Uffici e Servizi del complesso industriale costituita da un vano tecnico di circa 36 mq ubicato sul lastrico solare di detta palazzina, è stata concessa in locazione con contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 02.03.2020 tra la Società \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in con sede in Modugno - Z.I. (Ba) alla via delle Mammole n.34, Cod. Fisc. /P.IVA 03158110720, in persona del liquidatore Sig.ra Natale Caterina, cod. Fisc.NTLCRN49T42A662D, e la Società VODAFONE TOWERS S.r.l. con sede a Milano via Lorenteggio 240. Tale contratto sostituisce quello stipulato tra le parti stesse in data 30/11/2010, registrato all'Ufficio del Registro di DPNA1 UT CASORIA, nel 2011, rep. n.270 serie 3T ed eventuali successive modificazioni. Su detta porzione di immobile locata sul lastrico solare la società conduttrice mantiene in esercizio un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, atta ad alloggiare strutture, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori propri e/o di terzi, il tutto per la diffusione di segnali radio.

Il suddetto contratto di locazione commerciale ha una durata dal 01/08/2020 al 31/07/2026 (anni 6) ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78, con rinnovo tacito per un periodo di anni sei. Il canone di locazione annuo è stato pattuito nella misura di € 3.046,00 + IVA.

Inoltre l'immobile di questo lotto n.8, come si è detto sopra, è occupato dai Sigg. Milillo in virtu' del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 07/04/2014 tra la Società \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in con

sede in Modugno - Z.I. (Ba) alla via delle Mammole n.34, Cod. Fisc. /P.IVA 03158110720, in persona del liquidatore Sig.ra Natale Caterina, nata a Bari il 02/12/1949, C.F..NTLCRN49T42A662D, e il sig. Milillo Michelangelo nato a Cariatì (CS) il 06/01/1955, C.F. MLLMHL55A06B774L . Tale contratto è stato registrato in data 14/04/2014 presso DPBA UT BARI nr. 001142 con data stipula ed inizio locazione 07/04/2014; data fine locazione 06/04/2022. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4, con proroga tacita quadriennale ed il canone mensile di locazione è convenuto in €514,16 oltre IVA..

**Si fa presente che per la conformità tecnico-urbanistica l'immobile esaminato deve ritornare alla sua destinazione d'uso (Categoria catastale A/10) che è quella di Ufficio e non di abitazione (NTA dell'ASI Bari-Modugno). Allo stato attuale non è regolare sia da un punto di vista tecnico che amministrativo-contrattuale (foto nn.1-2 ALLIB). Pertanto è necessario ripristinare l'uso ad Ufficio dell'appartamento di che trattasi, e chiedere per l'immobile ad uso ufficio la licenza edilizia in sanatoria (DPR n.380/2001) al Comune di Modugno e all'ASI di Bari.**

#### **8.B) VALORE DI MERCATO CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Il piu' probabile valore venale del compendio edilizio in stima viene di seguito determinato mediando l'uso di una metodologia sintetica di valutazioni di uffici pubblici e di dati documentali di mercato.

##### *UFFICI/ABITAZIONE*

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia delle Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona - vedi ALL8), con riferimento alla zona attigua a quella in questione (codice di zona E1), fornisce valori normali unitari per le abitazioni economiche (equiparabili anche alla valutazione degli uffici in zona ASI) ASI variabili tra un minimo di €/mq 1.000,00 ed un massimo di €/mq 1.400,00; considerata l'ubicazione

all'interno di un complesso industriale, si ritiene opportuno adottare un valore intermedio del predetto intervallo, pari ad €/mq 1200,00.

Pertanto nel lotto n.8 costituito da appartamento per civile abitazione, con relative pertinenze (piazzale antistante), è stato utilizzato un prezzo unitario:

**- € 1.200/ mq per l'unità abitativa**

- Appartamento (pari a mq 155,10) **€/mq 1200,00**
- Area esterna a parcheggio (pari a mq 300) **€/mq 120,00**

- **Ne deriva che il piu' probabile valore di mercato dell'abitazione in stima risulta pari a €/mq 1.200 x 155,10 mq = € 18.120,00**
- **Il piu' probabile valore di mercato delle aree esterne pertinenziali (parcheggio, area esterna, pari a complessivi mq.300), considerando un coefficiente di differenziazione pari a 0,10, ammonta a €/mq 120,00 x mq 300 = € 36.000,00**

**TOTALE LOTTO N.8 = € 222.120,00**

*Valutazione in base al criterio del valore di mercato dei fabbricati*

	Valutazione al metro quadro P (€)	Superficie commer.le Sc (mq)	Valore Immobile V = P x Sc (€)
Abitazione	€ 1.200,00	155,10 mq	€ 186.120,00
Area esterna	€ 120,00	300,00 mq	€ 36.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 222.120,00</b>

che si arrotonda a Euro 222.000,00 (duecentoventiduemila//00) in cifra tonda.

*Adeguamenti e correzioni della stima*

Non si ritiene opportuno effettuare la correzione forfettaria nella misura del 15% della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Invece è necessario effettuare degli adeguamenti alla stima per la regolarizzazione catastale e tecnico-impiantistica alla vigente normativa.

Pertanto il valore di mercato dei beni pignorati del Lotto n.8 (appartamento alloggio custode) è pari a 222.000,00 Euro (diconsi euro duecentoventiduemila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale e tecnico-impiantistica alla vigente normativa siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 222.000,00 (diconsi euro duecentoventiduemila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale, tecnico-impiantistica alla vigente normativa e tecnico-urbanistica siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari alla differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare le regolarizzazioni sopra indicate. Si ottiene pertanto il seguente valore :

Euro 222.000,00 – Euro 13.000,00 = Euro 209.000,00 (diconsi euro duecentonovemila/00). .

#### **D) PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Si allegano alla presente relazione le planimetrie catastali e le planimetrie di rilievo degli immobili oggetto di stima, nonché una congrua documentazione fotografica (ALL1 - ALL2- ALL5 - ALL6), nonché le visure catastali (ALL4).

#### **E) DESCRIZIONE DEI LOTTI PER AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

LOTTO n.1

-----  
-----

Porzione di capannone industriale (opificio) costituita da zona lavorazione/magazzino, locale esposizione con uffici e servizi, tre locali tecnici esterni, viabilità e piazzali esterni di servizio, sita nel Comune di Modugno Zona industriale via delle Mammole n.34, piano terra, con annesso piazzale antistante. Il complesso industriale è stato edificato nell'anno 1990.

Attualmente tali immobili sono occupati e condotti in locazione dalla Società

.. Tale porzione di opificio è identificato catastalmente al N.C.E.U. Ufficio, Provinciale di Bari - Comune di Modugno con foglio di mappa n. 12, particella 186, subalterno 3, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 7.047,00. Alla società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. dette unità immobiliari nell'originaria consistenza (ex p.lla 186) sono pervenute per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep.43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn.31795/23681 potere di con sede in Bari codice fiscale .

La superficie commerciale della porzione di capannone e locale esposizione è di circa 1.650,00 mq, oltre spazio esterno coperto con pensilina (mq 150 circa) e tre locali tecnici esterni (mq 70 circa).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione/conformità alla normativa ambientale della copertura della porzione di capannone industriale e catastale siano assunti dalla procedura, il valore di mercato dei beni pignorati è pari ad Euro 955.000,00 (diconsi euro novecentocinquantacinquemila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione/conformità alla normativa ambientale della copertura della porzione di capannone industriale e catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato dei beni pignorati è pari ad Euro 855.000,00 (diconsi euro ottocentocinquantacinquemila/00).

LOTTO n.2

-----  
-----

Due porzioni di capannone industriale (opificio) costituite da una zona lavorazione/magazzino, una zona officine, un'area scarico merci con un' area deposito, viabilità e piazzali esterni di servizio, sita nel Comune di Modugno

Zona industriale via delle Mammole n.34, piano terra, con annesso piazzale antistante. Il complesso industriale è stato edificato nell'anno 1990. Attualmente tali immobili sono occupati e condotti in comodato d'uso ed in locazione rispettivamente dalla società Morbiflex Sas, e dalla società Real Trade Italia Srl. Tali porzioni di opificio sono identificati catastalmente al N.C.E.U. Ufficio, Provinciale di Bari - Comune di Modugno con foglio di mappa n. 12, particella 186, subalterno 4, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 5.740,40; con foglio di mappa n.12, particella 186 sub 5, classe 2, categoria C/2, sup. catastale mq 135, rendita catastale €281,99; con foglio di mappa n. 12, particella 186, subalterno 6, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 4.312,40; con foglio di mappa n.12, particella 186 sub 5. Alla società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. dette unità immobiliari nell'originaria consistenza (ex p.lla 186) sono pervenute per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep.43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn.31795/23681 potere di . con sede in Bari codice fiscale .

La superficie commerciale delle due porzioni di capannone è di circa 2.400,00 mq, oltre area interna comune di scarico merci (mq 160 circa) e deposito comune coperto (mq 140 circa).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione/conformità alla normativa ambientale della copertura delle porzioni di capannone industriale e catastale siano assunti dalla procedura, il valore di mercato dei beni pignorati è pari ad Euro 1.000.000,00 (diconsi euro unmilione/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione/conformità alla normativa ambientale della copertura delle porzioni di capannone industriale e catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato dei beni pignorati è pari ad Euro 900.000,00 (diconsi euro novecentomila/00).

LOTTO n.3

-----  
-----

Appartamento di civile abitazione sito al primo piano della Palazzina Uffici e Servizi del complesso industriale (opificio), composto da tre vani + accessori e con un'area esterna pertinenziale adibita a parcheggio auto, sito nel Comune di Modugno Zona industriale via delle Mammole n.34. Il complesso industriale è stato edificato nell'anno 1990. Attualmente tale immobile risulta libero e nella disponibilità della Società esecutata. L'abitazione in questione è identificata catastalmente al N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Bari - Comune di Modugno con foglio di mappa n. 12, particella 186, subalterno 2, classe 1, categoria A/2, consistenza 5 vani rendita catastale € 464,81. Alla società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. dette unità immobiliari nell'originaria consistenza (ex p.lla 186) sono pervenute per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep.43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn.31795/23681 potere di \_\_\_\_\_ con sede in Bari codice fiscale \_\_\_\_\_.

La superficie commerciale dell' appartamento è di circa 72,20 mq, oltre area esterna comune a parcheggio e vano tecnico sul lastrico solare (34 mq netta).

La superficie catastale totale : 111 mq; totale escluse aree scoperte: 103 mq.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale e tecnico-normativa dell'immobile siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 143.000,00 (diconsi euro centoquarantatremila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale e tecnico-normativa dell'immobile siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 140.000,00 (diconsi euro centoquarantaemila/00).

#### LOTTO n.4

-----  
-----

Appartamento per uso ufficio sito al primo piano della Palazzina Uffici e Servizi del complesso industriale (opificio), composto da quattro vani + accessori e con un'area esterna pertinenziale adibita a parcheggio auto, sito nel Comune di Modugno Zona industriale via delle Mammole n.34. Il

complesso industriale è stato edificato nell'anno 1990. Attualmente tale immobile risulta libero e nella disponibilità della Società esecutata. L'immobile in questione è identificato catastalmente al N.C.E.U. Ufficio, Provinciale di Bari - Comune di Modugno con foglio di mappa n. 12, particella 186, subalterno 7, classe 1, categoria A/10, consistenza 5 vani rendita catastale € 1.239,50. Alla società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. dette unità immobiliari nell'originaria consistenza (ex p.lla 186) sono pervenute per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep.43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn.31795/23681 potere di ..... con sede in Bari codice fiscale

La superficie commerciale dell' appartamento è di circa 101,20 mq, oltre area esterna comune a parcheggio. La superficie catastale : 92 mq.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione tecnico-normativa dell'immobile siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 158.000,00 (diconsi euro centocinquantottomila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione tecnico-normativa dell'immobile siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 156.000,00 (diconsi euro centocinquantaseimila/00).

LOTTO n.5

-----  
-----

Appartamento per uso ufficio sito al primo piano della Palazzina Uffici e Servizi del complesso industriale (opificio), composto da due vani + accessori e con un'area esterna pertinenziale adibita a parcheggio auto, sito nel Comune di Modugno Zona industriale via delle Mammole n.34. Il complesso industriale è stato edificato nell'anno 1990. Attualmente tale immobile risulta libero e nella disponibilità della Società esecutata. L'immobile in questione è identificato catastalmente al N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Bari - Comune di Modugno con foglio di mappa n. 12, particella 186, subalterno 8, classe 1, categoria A/10, consistenza 3,5 vani

rendita catastale € 867,65. Alla società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. dette unità immobiliari nell'originaria consistenza (ex p.lla 186) sono pervenute per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep.43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn.31795/23681 potere di \_\_\_\_\_ con sede in Bari codice fiscale \_\_\_\_\_.

La superficie commerciale dell' appartamento è di circa 71,50 mq, oltre area esterna comune a parcheggio. La superficie catastale: 61 mq.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione tecnico-normativa dell'immobile siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 122.000,00 (diconsi euro centoventiduemila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione e tecnico-normativa dell'immobile siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 120.000,00 (diconsi euro centoventimila/00).

#### LOTTO n.6

-----  
-----

Appartamento per uso ufficio sito al primo piano della Palazzina Uffici e Servizi del complesso industriale (opificio), composto da quattro vani + accessori e con un'area esterna pertinenziale adibita a parcheggio auto, sito nel Comune di Modugno Zona industriale via delle Mammole n.34. Il complesso industriale è stato edificato nell'anno 1990. Attualmente tale immobile risulta libero e nella disponibilità della Società esecutata. L'immobile in questione è identificato catastalmente al N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Bari - Comune di Modugno con foglio di mappa n. 12, particella 186, subalterno 9, classe 1, categoria A/10, consistenza 2,5 vani rendita catastale € 619,75. Alla società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. dette unità immobiliari nell'originaria consistenza (ex p.lla 186) sono pervenute per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di

Palo del Colle, rep.43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn.31795/23681 potere di \_\_\_\_\_ con sede in Bari codice fiscale \_\_\_\_\_.

La superficie commerciale dell' appartamento è di circa 75,66 mq, oltre area esterna comune a parcheggio. La superficie catastale: 31 mq.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale e tecnico-normativa dell'immobile siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 127.000,00 (diconsi euro centoventisettemila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale e tecnico-normativa dell'immobile siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 124.500,00 (diconsi euro centoventiquattromilacinquecento/00).

#### LOTTO n.7

-----  
-----

Appartamento per uso ufficio sito al secondo piano della Palazzina Uffici e Servizi del complesso industriale (opificio), composto da sei vani + accessori e con un'area esterna pertinenziale adibita a parcheggio auto, sito nel Comune di Modugno Zona industriale via delle Mammole n.34. L'immobile è stato edificato nell'anno 1990. Attualmente tale immobile risulta occupato e condotto in locazione. L'immobile in questione è identificato catastalmente al N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Bari - Comune di Modugno con foglio di mappa n. 12, particella 186, subalterno 10 classe 1, categoria A/10, consistenza 6 vani rendita catastale € 1.487,75. Alla società esecutata \*\*\*\*\* S.n.c. dette unità immobiliari nell'originaria consistenza (ex p.lla 186) sono pervenute per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep.43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn.31795/23681 potere di \_\_\_\_\_ con sede in Bari codice fiscale \_\_\_\_\_.

La superficie commerciale dell' appartamento è di circa 137,40 mq, oltre area esterna comune a parcheggio. La superficie catastale: 123 mq.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione tecnico-normativa dell'immobile siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 201.000,00 (diconsi euro duecentounomila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione tecnico-normativa dell'immobile siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 198.000,00 (diconsi euro centonovantottomila/00).

#### LOTTO n.8

-----  
-----

Appartamento per uso ufficio sito al secondo piano della Palazzina Uffici e Servizi del complesso industriale (opificio), composto da cinque vani e con un'area esterna pertinenziale adibita a parcheggio auto, sito nel Comune di Modugno Zona industriale via delle Mammole n.34. Il complesso industriale è stato edificato nell'anno 1990. Attualmente tale immobile risulta occupato e condotto in locazione. L'immobile in questione è identificato catastalmente al N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Bari - Comune di Modugno con foglio di mappa n. 12, particella 186, subalterno 11 classe 1, categoria A/10, consistenza 6 vani rendita catastale € 1.487,75. Alla società eseguita \*\*\*\*\* S.n.c. dette unità immobiliari nell'originaria consistenza (ex p.lla 186) sono pervenute per atto di trasformazione di società del 27/06/1997, Notaio Michele Somma di Palo del Colle, rep.43572, trascritto il 06/10/1997 ai nn.31795/23681 potere di . con sede in Bari codice fiscale

La superficie commerciale dell' appartamento è di circa 155,10 mq, oltre area esterna comune a parcheggio. La superficie catastale: 114 mq.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale, tecnico-normativa e tecnico-urbanistica dell'immobile siano assunti dalla procedura, il valore di

mercato del bene pignorato è pari ad Euro 222.000,00 (diconsi euro duecentoventiduemila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale, tecnico-normativa e tecnico-urbanistica dell'immobile siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 209.000,00 (diconsi euro duecentonivemila/00).

#### **F) PERIZIA ESTIMATIVA EPURATA**

In allegato alla presente si associa la versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008, ovvero una versione epurata dei dati sensibili riguardanti l'identità del debitore/debitori e di eventuali soggetti terzi (*ALL9*).

#### **G) CHECK LIST DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.**

Si allega, infine, alla presente relazione la "check list" inerente ai principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567 II co. c.p.c. di concerto con il Custode degli immobili (*ALL10*).

#### **ALLEGATI**

Si allegano alla presente perizia i seguenti documenti:

Allegato A - ALL-A - Verbali di accesso e sopralluogo;

Allegato 1 - ALL1 - Rilievi fotografici dello stato dei luoghi accertati;

Allegato 1A - ALL1A - Elaborati planimetrici Capannone industriale;

Allegato 1B - ALL1B - Rilievi fotografici veranda Immobile p.lla 186/11;

Allegato 2 - ALL2 - Rilievi fotografici dello stato dei luoghi accertati;

Allegato 3 - ALL3 - Tipo mappale foglio12 particella 186;

Allegato 3A - ALL3A - Elaborato planimetrico foglio12 particella 186;

Allegato 4 - ALL4 - Visure catastali immobili p.lla 186 da sub 1 a sub 14;

Allegato 5 - ALL5 - Planimetrie catastali immobili p.lla 186 da sub 1 a sub 11;

Allegato 5A - ALL5A - disegni porzione di capannone lotto n.2;

Allegato 5B - ALL5B - Planimetria rilievo p.lla 186/4-5-6 lotto n.2;  
Allegato 6 - ALL6 - Planimetrie di rilievo degli immobili.  
Allegato 6A - ALL6A - planimetrie catastale e di rilievo p.lla 186 sub 2;  
Allegato 6B - ALL6B - planimetrie catastale e di rilievo p.lla 186 sub 7;  
Allegato 6C - ALL6C - planimetrie catastale e di rilievo p.lla 186 sub 8;  
Allegato 6D - ALL6D - planimetrie catastale e di rilievo p.lla 186 sub 9;  
Allegato 6E - ALL6E - planimetrie catastale e di rilievo p.lla 186 sub 10;  
Allegato 6F - ALL6F - planimetrie catastale e di rilievo p.lla 186 sub 11;  
Allegato 6G - ALL6G - planimetria di rilievo e foto vani tecnici lotto n.1;  
Allegato 7- ALL7 - Ispezione ipotecaria aggiornata al 26 gennaio 2022;  
Allegato 8 - ALL8 - Quotazioni immobiliari;  
Allegato 9 - ALL9 - Perizia estimativa epurata;  
Allegato 10 - ALL10 - Check list della documentazione;  
Allegato 11 - ALL11 - Foglio riassuntivo degli identificativi catastali degli otto Lotti;  
Allegato 12 - ALL12 - Elaborati planimetrici 1° e 2° piano Palazzina Uffici;  
Allegato 13 - ALL13 - Elaborati planimetrici P.T. Capannone - lotti nn.1 e 2.  
La presente relazione, costituita da CENTOTRE pagine e a cui vengono aggiunti gli allegati di cui sopra, viene depositata in originale telematicamente sia presso gli Uffici del Tribunale di Bari che presso le parti, mentre viene consegnata in copia cartacea semplice nella sola relazione di stima agli Uffici del Tribunale di Bari, il tutto come richiesto nei quesiti posti nel verbale di giuramento.  
Ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto trasmette la seguente relazione corredata degli allegati citati, restando a disposizione per quanto eventualmente necessario.  
Bari, 16 febbraio 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Giuseppe de Sario