

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo 40/2017



GIUDICE DELEGATO: DOTT. Luigi CLAUDIO

COMMISSARIO GIUDIZIARIO: Avv. Angelo DI CECCO

ELABORATO PERITALE

Esperto: Arch. Giuseppina DE FRONZO

n. 2260 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI	4
3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI - PROVENIENZA	5
4. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	7
5. STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	10
6. RISULTANZE DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE	12
7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI	13
8. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	14



1. PREMESSA

Con nomina del 17.05.2018, il Commissario Giudiziale Avv. Angelo DI CECCO conferiva allo scrivente Arch. Giuseppina DE FRONZO, con studio in Bari alla Via Andrea da Bari 38, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2260, l'incarico di stimatore nell'ambito del Concordato Preventivo n.40/2017.

Al fine di acquisire le informazioni utili all'espletamento dell'incarico la scrivente si recava presso i luoghi in data 18/05/2018 per eseguire un primo sopralluogo e successivamente in data 01/06/2018 per il completamento delle operazioni.

Durante i sopralluoghi è stata acquisita una serie di documenti utili alla definizione dello stato dei cespiti tra cui: planimetrie catastali, documenti urbanistici, certificazioni degli impianti, atti di provenienza, contratti di locazione.

Per via autonoma lo scrivente ha eseguito visure catastali ed ipocatastali.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato la scrivente ha eseguito un'analisi del mercato immobiliare anche a mezzo di indagini in loco sugli immobili simili posti sul mercato ed ha assunto i valori pubblicati dall' Agenzia delle Entrate.

Sulla base dei documenti acquisiti e delle informazioni raccolte la scrivente rilascia la presente relazione.



2. INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI

Oggetto della presente relazione sono i due cespiti facenti parte del patrimonio immobiliare della società "████████████████████" società corrente in Altamura (BA) con sede alla Via del ████████████████████ e precisamente:

LOTTO 1:

- A** Opificio in Altamura, Via del Tabacco n.57-59, Piano Interrato, Terra e Primo, suddiviso nelle seguenti porzioni:
 - A.1** Opificio in Altamura, Via del Tabacco n.59, Piano terra, individuato presso l'Agenzia del Territorio al Foglio 155, particella 1322, subalterno 4, Categoria D/1, Rendita €12.540,00;
 - A.2** Opificio in Altamura, Via del Tabacco n.57-59, Piano Interrato e terra, individuato presso l'Agenzia del Territorio al Foglio 155, particella 1322, subalterno 6, Categoria D/1, Rendita €19.808,00;
 - A.3** Opificio in Altamura, Via del Tabacco n.57-59, Piano Terra e Primo, individuato presso l'Agenzia del Territorio al Foglio 155, particella 1322, subalterno 7, Categoria D/1, Rendita €25.232,00;
 - A.4** Opificio in Altamura, Via del Tabacco n.57-59, Piano Interrato, Terra e Primo, individuato presso l'Agenzia del Territorio al Foglio 155, particella 1322, subalterno 9, Categoria D/1, Rendita €31.166,00;
 - A.5** Opificio in Altamura, Via del Tabacco n.59, Piano Terra, individuato presso l'Agenzia del Territorio al Foglio 155, particella 1322, subalterno 10, Categoria D/1, Rendita €4.130,00;
 - A.6** Opificio in Altamura, Via del Tabacco n.59, Piano Terra, individuato presso l'Agenzia del Territorio al Foglio 155, particella 1322, subalterno 11, Categoria D/1, Rendita €5.062,00;

LOTTO 2:

- B** Opificio in Altamura, Via del Tabacco n.52, Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo, individuato presso l'Agenzia del Territorio al Foglio 155, particella 633, subalterno 3, Categoria D/1, Rendita €16.300,00.



3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI - PROVENIENZA

LOTTO 1:

OPIFICIO "A"

Opificio industriale sito nel Comune di Altamura (BA), avente accesso da Via del Tabacco civv.57-59 costituito da intero corpo di fabbrica disposto su tre livelli: Piano Interrato, Piano Terra e Piano Primo, con pertinenziale area scoperta perimetrale. Per effetto della pendenza naturale del lotto, trasversale al corpo di fabbrica, quota parte del piano interrato gode di accesso a livello al piazzale.

Confinante nel complesso con Via del Tabacco a Nord, altra proprietà particella 668 ad Est, altra proprietà particelle 1705 e 1509 a Sud, 1509, 1510 e 1335 ad Ovest.

Provenienza:

Atto di compravendita del giorno 11/02/1999 a firma del Dott. Ernesto Fornano, Notaio in Altamura, Rep.128785 Racc. 16323; atto registrato a Gioia del Colle il 17/02/1999 al n.745.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza ed accetta *"che il terreno acquistato è limitrofo a residua proprietà della Società ██████████ dante causa della società venditrice, sulla quale residua proprietà insiste una cava in attività, lo sfruttamento della quale comporta rumori molesti, sollevamento di polvere, uso di esplosivi e quant'altro. In ordine a quanto sopra l'immobile acquistato è gravato da servitù a favore della citata proprietà della società ██████████ in catasto al foglio 155, particella 1321 e 25, trascritta a Bari in data 22 luglio 1998 ai nn.23455/16664, in forza del citato atto a rogito Notaio Maurizio Misurale"*.

OPIFICIO "A.1"

Dati catastali:

Dati identificativi: Foglio 155 Particella 1322 Sub 4

Dati di classamento: Categoria D1 Rendita €12.540,00

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 18/09/2017

Intestato: ██████████ con sede in Altamura

Ubicazione: ██████████ piano: T

OPIFICIO "A.2"

Dati catastali:

Dati identificativi: Foglio 155 Particella 1322 Sub 6

Dati di classamento: Categoria D1 Rendita €19.808,00

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 18/09/2017

Intestato: ██████████ con sede in Altamura



Ubicazione: [REDACTED] piano: S1 - T

OPIFICIO "A.3"

Dati catastali:

Dati identificativi: Foglio 155 Particella 1322 Sub 7

Dati di classamento: Categoria D1 Rendita €25.232,00

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 23/02/2018

Intestato: [REDACTED] con sede in
Altamura

Ubicazione: Via del Tabacco n.57 n.59 piano: T - 1

OPIFICIO "A.4"

Dati catastali:

Dati identificativi: Foglio 155 Particella 1322 Sub 9

Dati di classamento: Categoria D1 Rendita €31.166,00

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 23/02/2018

Intestato: [REDACTED] con sede in
Altamura

Ubicazione: Via del Tabacco n.59 piano: T – 1 – S1

OPIFICIO "A.5"

Dati catastali:

Dati identificativi: Foglio 155 Particella 1322 Sub 10

Dati di classamento: Categoria D1 Rendita €4.130,00

Dati derivanti da: Variazione del 14/09/2017; Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni

Intestato: [REDACTED] con sede in
Altamura

Ubicazione: [REDACTED] piano: T

OPIFICIO "A.6"

Dati catastali:

Dati identificativi: Foglio 155 Particella 1322 Sub 11

Dati di classamento: Categoria D1 Rendita €5.062,00

Dati derivanti da: Variazione del 14/09/2017; Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni

Intestato: [REDACTED] con sede in
Altamura

Ubicazione: Via del Tabacco n.59 piano: T



LOTTO 2:**OPIFICIO "B"**

Opificio industriale sito nel Comune di Altamura (BA), avente accesso da Via del Tabacco civv.52 costituito da porzione di più ampio corpo di fabbrica disposto su cinque livelli: Piano Interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo e Piano Terzo con pertinenziale area scoperta perimetrale.

Confinante nel complesso con Via del Tabacco a Sud, altra proprietà stessa particella ad Ovest, altra proprietà particelle 593 e 605 a Nord, altra proprietà particella 638 ad Est.

Provenienza:

Atto di compravendita del giorno 13/07/1982 a firma del Dott. Ernesto Fornano, Notaio in Altamura, Rep.5314 Racc. 939; atto registrato a Gioia del Colle il 02/08/1982 al n.5652.

Dati catastali:

Dati identificativi: Foglio 155 Particella 633 Sub 3

Dati di classamento: Categoria D1 Rendita €16.300,00

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 04/07/2017

Intestato: [REDACTED] con sede in
Altamura

Ubicazione: [REDACTED] piano: T-1-2-3-S1

4. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

I cespiti sono siti in zona industriale-artigianale del Comune di Altamura, posto ad Ovest del territorio Comunale e lambito dalla SS96, primario asse di collegamento tra il capoluogo, posto a 47Km di distanza, e l'entroterra. Gli insediamenti logistici principali sono localizzati nel capoluogo, dove si annoverano il porto commerciale, una piattaforma logistica di interscambio gomma-ferrovia, l'aeroporto.

Ad 88Km circa di distanza è presente il porto commerciale di Taranto.

L'area conta la presenza di numerosi insediamenti attivi, prevalentemente a carattere artigianale.

LOTTO 1:**OPIFICIO "A"**

L'opificio nel suo complesso si sviluppa longitudinalmente alla Via del Tabacco da cui trae accesso pedonale e carrabile dai civici 57 e 59. Consta di 21.037mq circa di superficie coperta, distribuita su



tre livelli e variamente suddivisa tra opifici, depositi, uffici e locali tecnici. La conformazione dell'immobile è tale da presentare al suo interno un atrio scoperto di circa 553mq, un porticato (zona di carico) di circa 524mq. L'opificio è dotato di piazzale perimetrale scoperto di circa 10.749mq che per conformazione territoriale scende di livello nella zona posteriore tanto da costituire accesso a livello per quota parte delle superfici a piano interrato. La struttura portante è del tipo in cls prefabbricata a travi e pilastri, solai in cls precompresso, tamponamento in pannelli di cls prefabbricato.

L'immobile è dotato di impianto di estinzione incendi con riserva idrica e pompe di pressurizzazione, impianto elettrico ed idrico-fognante. Non essendo presente la rete cittadina, l'approvvigionamento idrico avviene tramite autobotti e lo scarico avviene in vasca Imhoff. Le finiture sono in generale commisurate all'uso e lo stato di manutenzione è generalmente buono.

Al suo interno risulta essere suddiviso in 6 unità distinte come di seguito descritto:

OPIFICIO "A.1"

Identificato al sub 4, è posto al piano terra dell'immobile di cui è parte e trae accesso da Via del Tabacco 59, tramite il piazzale esterno. E' internamente suddiviso in zona lavorazione di 1.370mq circa, zona deposito di 1.045mq circa e spogliatoi per il personale di 118mq circa. L'altezza interna è di 4,00m. I pavimenti sono di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate. I servizi igienici sono rifiniti con pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio.

OPIFICIO "A.2"

Identificato al sub 6, è posto al piano interrato dell'immobile di cui è parte e trae accesso da Via del Tabacco 57-59, tramite il piazzale esterno. Per via della conformazione naturale del piazzale, la porzione esposta a sud, risulta in quota al piazzale, cui è collegato sia tramite porticato con funzione di zona di carico, sia tramite rampa carrabile lato nord, la cui quota è a livello con la Via del Tabacco. E' internamente suddiviso in zona lavorazione di 1.760mq circa, zona deposito di 4.330mq circa, spogliatoi per il personale di 202mq circa, locali tecnici per 294mq circa e porticato per 405mq circa. L'altezza interna è di 4,50m. I pavimenti sono di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate. I servizi igienici sono rifiniti con pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio.

OPIFICIO "A.3"

Identificato al sub 7, è dislocato su superfici al piano terra e primo dell'immobile di cui è parte, collegate con scala e montacarichi. Trae accesso da Via del Tabacco 57-59, tramite il piazzale esterno. E' internamente suddiviso al piano terra in zona lavorazione di 1.554mq circa, zona deposito di 982mq circa, spogliatoi per il personale di 48mq circa, zona esposizione per 208mq circa, uffici per 270mq circa. L'altezza interna è di 4,00m. E' di pertinenza dell'opificio quota parte dell'atrio interno per 279mq circa. Al primo piano è internamente suddiviso in zona lavorazione per 514mq circa, spogliatoi per 18mq circa ed uffici per 514mq circa. L'altezza interna è di 3,45m. I pavimenti sono di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate. I servizi igienici sono rifiniti con pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio. La zona uffici, di rappresentanza, presenta finiture



di livello superiore e partizioni in cristallo su telaio in acciaio. La scala di collegamento della zona uffici e del tipo a profilati in acciaio satinato e pedate in vetro strutturale.

OPIFICIO "A.4"

Identificato al sub 9, è dislocato al primo piano dell'immobile di cui è parte. Trae accesso da Via del Tabacco 57-59, tramite il piazzale esterno. E' internamente suddiviso in zona lavorazione di 3.665mq circa, zona deposito di 1.391mq circa, spogliatoi per il personale di 191mq circa, uffici per 451mq circa. L'altezza interna è di 3,45m. Sono di pertinenza del subalterno 9 le seguenti superfici:

- Locali tecnici distribuiti tra piano terra e piano interrato e posizionati sul confine ovest del piazzale; essi ospitano il locale compressori, il locale gruppo elettrogeno, la riserva idrica antincendio ed il locale pompe; per una consistenza totale di 244mq circa;
- La guardiola posizionata sul confine ovest del piazzale e composta da due ambienti, disimpegno e servizio igienico per 31mq circa;
- Porticato contiguo alla guardiola per 118mq circa;
- Piazzale scoperto perimetrale avente estensione di circa 10.749mq.

I pavimenti sono di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate. I servizi igienici sono rifiniti con pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio.

OPIFICIO "A.5"

Identificato al sub 10, è dislocato al piano terra dell'immobile di cui è parte. Trae accesso da Via del Tabacco 59, tramite il piazzale esterno. E' internamente suddiviso in zona lavorazione di 345mq circa ed uffici per 355mq circa. L'altezza interna è di 4,00m. E' di pertinenza dell'opificio quota parte dell'atrio interno per 274mq circa. I pavimenti sono di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate. I servizi igienici sono rifiniti con pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio. La zona uffici, di rappresentanza, presenta finiture di livello superiore e partizioni in cristallo su telaio in acciaio.

OPIFICIO "A.6"

Identificato al sub 11, è dislocato al piano terra dell'immobile di cui è parte. Trae accesso da Via del Tabacco 59, tramite il piazzale esterno. E' internamente suddiviso in zona lavorazione di 934mq circa, uffici per 43mq circa e locale tecnico di 18mq circa. L'altezza interna è di 4,00m. I pavimenti sono di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate. I servizi igienici sono rifiniti con pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio.

LOTTO 2:

OPIFICIO "B"

L'opificio oggetto della presente relazione è parte di più ampio fabbricato che si sviluppa longitudinalmente alla Via del Tabacco. La porzione di che trattasi. Identificato dal subalterno 3, trae accesso pedonale e carrabile dal civico 52. E' di pertinenza dell'immobile il piazzale antistante esteso per circa 1.979mq e la guardiola di 10mq circa. La struttura portante è realizzata in pilastri e travi in



cemento armato gettato in opera con solai anch'essi in calcestruzzo armato gettato in opera. Le murature di tomagno sono a doppio paramento in tufo esternamente tinteggiate. I tramezzi interni sono in laterizio intonacato e tinteggiato. L'opificio si sviluppa su cinque livelli e precisamente: piano interrato, raggiungibile tramite scala interna e rampa carrabile esterna, destinato a depositi per 1.088mq circa e locali tecnici per 19mq circa. L'altezza interna è in parte di 5,10m, in parte 4,75m ed in parte 3,10m in funzione degli ambienti presenti ai piani superiori. Il piano terra è suddiviso in zona lavorazione di 601mq circa di altezza 3,35m; zona di carico di 118mq circa di altezza 4,50; zona esposizione di 150mq circa di altezza 2,25m. Il primo piano ospita gli uffici ed i servizi igienici per 152mq circa di altezza 2,40m. Il secondo piano è adibito a zona lavorazione su una superficie di circa 901mq compresi i servizi igienici per il personale, l'altezza interna è di 3,00m. Il terzo piano è adibito a deposito con una superficie di circa 901mq: data la conformazione "a pagoda" della copertura, la zona centrale ha una altezza costante di 3,95m; le zone perimetrali hanno il solaio spiovente sino ad una altezza sul perimetro di 0,30m.

La pavimentazione è realizzata con marmette di cemento ed i servizi hanno finiture in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, le partizioni della zona uffici sono realizzate con lastre di vetro "U Glass". Le finiture sono in generale commisurate alla destinazione d'uso e lo stato di manutenzione è in generale discreto. Sono presenti gli impianti elettrico, telefonico, idrico fognario e di riscaldamento a mezzo di split nella zona uffici ed aerotermini nella zona produttiva. Non essendo presente la rete idrica cittadina, l'approvvigionamento idrico avviene tramite autobotti e lo scarico avviene in vasca Imhoff.

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo gli immobili sono in possesso del [REDACTED] [REDACTED] con sede in Altamura, a meno delle seguenti superfici concesse in locazione con i seguenti contratti.

- **Contratto di locazione commerciale del 03/07/2015** registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 27/07/2015 al n.13278 – 3T
 - o **Oggetto della locazione:** "immobile sito al piano interrato della superficie di mq.6.000 circa oltre al condominio di parte del piazzale adiacente come da piantina allegata segnato in rosso, e sito in Altamura (BA) in Via del Tabacco n.59, identificato in catasto di Altamura al foglio di mappa 155, particella 1322 sub 1, categoria D1" [l'identificativo catastale sub 1 si riferisce alla totalità dell'opificio "A" prima del frazionamento in più subalterni]
 - o **Conduttore:** [REDACTED] con sede in [REDACTED], Triggiano (BA) P.IVA [REDACTED]
 - o **Durata:** 6 anni dal 01/09/2015 con proroga di anni 6 salvo disdetta da una delle parti;
 - o **Canone della locazione:** €84.000,00 oltre IVA se dovuta in rate mensili di €7.000,00 oltre IVA se dovuta;
 - o **Destinazione dei locali:** "produzione divani e mobili imbottiti, derivati e deposito"
 - o **Note:** è concessa la possibilità di sublocazione e la cessione anche parziale del contratto;



- **Note:** “Il conduttore si impegna a contrarre apposito ed esclusivo contratto di somministrazione di energia, con proprio contatore autonomo e a proprie spese entro sei mesi dalla stipula del presente contratto. Inoltre, poiché l’impianto antincendio e l’impianto idrico-fognario che sono a servizio sia dell’immobile oggetto della presente locazione che di altro immobile adiacente, pure di proprietà della locatrice e dalla stessa utilizzato, sono comuni le spese ordinarie relative agli stessi, e saranno ripartite in base alle dimensioni dei rispettivi cespiti.
 - **Note:** “Le parti espressamente stabiliscono che il locale adiacente l’immobile in fitto e che costituisce area destinata ad “Archivio Ufficio” rimane attualmente riservato al locatore e che, se il conduttore comunicherà a mezzo raccomandata di averne bisogno, il locatore si impegna sin d’ora a concederlo entro tre mesi dalla richiesta, senza pretendere ulteriore pagamento a titolo di canone. Inoltre viene espressamente stabilito che l’ascensore posto nell’area locata è escluso dal presente contratto di locazione in quanto resta nell’esclusivo uso del locatore quale strumento di accesso alle altre parti dell’edificio.”
- **Contratto di locazione commerciale del 25/11/2015** registrato presso l’Agenzia delle Entrate
- **Oggetto della locazione:** immobile sito al piano terra in Via del Tabacco n.57-59, identificato in catasto di Altamura al foglio di mappa 155, particella 1322 sub 4;
 - **Conduttore:** [REDACTED]
 - **Durata:** 6 anni dal 02/01/2016 con proroga di anni 6 salvo disdetta da una delle parti;
 - **Canone della locazione:** €31.000,00 in rate mensili di €2.583,00;
 - **Destinazione dei locali:** “produzione di prodotti del settore imbottito”
 - **Note:** non è concessa né la possibilità di sublocazione né la cessione del contratto;
 - **Note:** “Sono a carico della parte conduttrice [...] le spese condominiali ordinarie e nello specifico la fornitura idrica che sin d’ora le parti concordano di suddividere la somma complessiva nel numero dei propri dipendenti in forza”;
 - **Note:** “Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all’allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze”
- **Contratto di affitto di ramo d’azienda del 28/04/2017** registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data 02/05/2017 al n.4334
- **Oggetto della locazione:** “produzione di divani e salotti”, comprensivo anche della porzione di opificio composta da due ampi locali con annessi servizi a piano terra adibiti a laboratorio di falegnameria, tappezzeria, trasformazione ed uffici, con sovrastanti locale adibito a laboratorio di tappezzeria, accessori ed uffici a primo piano aventi accesso da Via del Tabacco n.57-59”; identificato in catasto di Altamura al foglio di mappa 155, particella 1322 sub 7;
 - **Conduttore:** [REDACTED]
 - **Durata:** 6 anni dal 01/05/2017 con proroga di anni 6 salvo disdetta da una delle parti;
 - **Canone della locazione:** canone mensile di €5.250,00;



- **Destinazione dei locali:** come da oggetto della locazione
 - **Note:** è concesso il subaffitto del ramo d'azienda;
 - **Note:** "la parte conduttrice dovrà provvedere tempestivamente alle volture relative a tutte le utenze"
- **Contratto di locazione commerciale** del 06/07/2017 registrato a Matera il 10/07/2017 al n.2277 - 1T
- **Oggetto della locazione:** unità al piano terra in Via del Tabacco n.57-59, identificato in catasto di Altamura al foglio di mappa 155, particella 1322 sub 8;
 - **Conduttore:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]
 - **Durata:** 6 anni dal 07/07/2017 con proroga di anni 6 salvo disdetta da una delle parti; il locatore rinuncia alla facoltà di disdetta alla prima scadenza in deroga all'art.29 L.392/78;
 - **Canone della locazione:** canone annuo di 15.000,00€
 - **Destinazione dei locali:** "opificio industriale"
 - **Note:** è concessa la possibilità di sublocazione e la cessione del contratto;
 - **Note:** "Costituisce parte integrante della locazione anche l'utilizzo esclusivo dell'area parcheggio adiacente l'unità immobiliare, [...] nonché le aree posteriori all'ingresso principale evidenziate nello stralcio planimetrico" allegato al contratto;
 - **Note:** "Diritto di accesso al primo piano per accedere alla sala conferenze [...] nonché al piano interrato per accedere al vano adibito ad archivio".
- **Contratto di locazione commerciale del 01/09/2013** registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 13/09/2013 al n.80033 - 3
- **Oggetto della locazione:** immobile sito in Via del Tabacco n.52, identificato in catasto di Altamura al foglio di mappa 155, particella 636;
 - **Conduttore:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]
 - **Durata:** 6 anni dal 01/09/2013 con proroga di anni 6 salvo disdetta da una delle parti;
 - **Canone della locazione:** €42.000,00 in rate mensili di €3.500,00;
 - **Destinazione dei locali:** "produzione di divani imbottiti"
 - **Note:** non è concessa né la possibilità di sublocazione né la cessione del contratto;

6. RISULTANZE DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE

LOTTO 1:

OPIFICIO "A"

1. ISCRIZIONE del 12/10/2006 – Registro particolare 10783 Registro Generale 55489

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Rep. 54617/17129 del 09/10/2006



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Annotazione n.7955 del 27/09/2007 (atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario)

2. ISCRIZIONE del 14/06/2016 – Registro particolare 3617 Registro Generale 26591
Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 3900/1416 del 13/06/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

3. TRASCRIZIONE del 10/07/2007 – Registro particolare 20624 Registro Generale 29235
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Rep. 31386/13719 del 06/07/2017
ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

4. TRASCRIZIONE del 31/10/2017 – Registro particolare 31261 Registro Generale 44502
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE DI APPELLO Rep. 11000/2017 del 28/09/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO 2:

OPIFICIO "B"

1. TRASCRIZIONE del 31/10/2017 – Registro particolare 31261 Registro Generale 44502
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE DI APPELLO Rep. 11000/2017 del 28/09/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Sulla base della documentazione acquisita in sede di sopralluogo, gli immobili oggetto di perizia risultano essere stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

LOTTO 1:

OPIFICIO "A"

- Concessione edilizia n.665 del 2000 rilasciata dal comune di altamura in data 13/10/2000
- Denuncia di inizio attivita' del 08/05/2001 prot.n.14139
- Denuncia di inizio attivita' n.41 del 26/01/2004 prot.n.2790



- Autorizzazione inizio attività, pratica n° 523 del 16/02/2004 rilasciata da murgia sviluppo s.p.a. Sportello unico del patto territoriale sistema murgiano, prot.646/04 il 30/04/2004.

N.B.: come emerge dalle visure storiche catastali, l'opificio di che trattasi è stato oggetto di interventi per diversa distribuzione interna e frazionamenti ed in particolare:

- | | | | |
|--------------------------|------------|-------------|---|
| <input type="checkbox"/> | 14/09/2017 | Sub 8 | Divisione e diversa distribuzione interna che genera il Sub 10 e 11 |
| <input type="checkbox"/> | 04/04/2017 | Sub 3 | Divisione e diversa distribuzione interna che genera il Sub 7, 9 |
| <input type="checkbox"/> | 04/11/2016 | Sub 3, 4, 6 | Diversa distribuzione degli spazi interni |
| <input type="checkbox"/> | 22/10/2015 | Sub 2 | Divisione che genera il Sub 3, 4, 5 |
| <input type="checkbox"/> | 29/05/2015 | Sub 2 | Ampliamento e Diversa distribuzione degli spazi interni |
| <input type="checkbox"/> | 18/04/2014 | Sub 1 | Diversa distribuzione degli spazi interni |

Al riguardo non sono stati presentati titoli edilizi abilitativi all'esecuzione delle opere evidenziate e, pertanto, le opere eseguite devono ritenersi non legittime. Le difformità interne riscontrate possono essere sanate previo pagamento di sanzione pecuniaria.

LOTTO 2:

OPIFICIO "B"

- Concessione edilizia n.875/79 del 1980 rilasciata dal comune di altamura in data 06/05/1980
- Concessione edilizia n.374 del 1982 rilasciata dal comune di altamura in data 29/11/1982
- Permesso di Abitabilità del 07/03/1985

Dall'esame della documentazione in atti, risulta la presenza di una volumetria non autorizzata in copertura, realizzata tramite la chiusura della terrazza che secondo progetto doveva essere a cielo libero e semplicemente perimetrata dalle falde inclinate del tetto. La chiusura del volume è stata realizzata con il montaggio di pannelli sandwich coibentati sorretti da putrelle in acciaio sulle strutture laterali.

8. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Al fine di procedere con la valutazione dei cespiti, finalizzata alla ricerca del suo più probabile valore di mercato, occorre innanzitutto individuare lo strumento di analisi estimativa tra quelli presenti in letteratura, il più appropriato dei quali appare il metodo per confronto diretto o comparativo. L'applicabilità del metodo è garantita infatti dalla verifica dei presupposti richiesti, ovvero dalla presenza nello stesso quartiere di immobili *simili per condizioni intrinseche ed estrinseche* all'immobile oggetto di stima, dalla conoscenza dei *recenti e normali valori di compravendita*, ed in ultimo dall'esistenza di *un parametro normale o elemento di confronto comune* tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto. La valutazione, nel rispetto del metodo, è condotta per i cespiti considerati liberi da gravami.



Con riferimento al parametro di confronto si assume la Superficie Convenzionale Vendibile; detto parametro è peraltro preso alla base delle rilevazioni condotte dall'OMI. L'equalizzazione delle superfici è eseguita assegnando alla superficie con destinazione "opificio" il coefficiente 1,00 e pesando le superfici con diverse destinazioni con coefficienti che prendono in considerazione il diverso grado di finitura e la diversa destinazione. I coefficienti utilizzati sono riportati nella tabella seguente:

Coefficienti	
Deposito	0,80
Esposizione	1,00
Guardiola	1,20
Locali tecnici	0,50
Opificio	1,00
Piazzale	0,20
Scale	0,50
Terrazza	0,10
Tettoia	0,50
Uffici	1,80
Zona di carico	0,30

L'analisi metrica condotta sui due opifici, ha permesso di estrapolare le diverse tipologie di superfici a disposizione, applicando a ciascuna il corrispondente coefficiente di equalizzazione. Nel caso della volumetria non autorizzata in copertura dell'opificio "B", è stata considerata in valutazione la superficie assentita di "terrazza".

Il risultato dell'analisi è riportato, separato per opificio, nelle tabelle seguenti.



OPIFICIO "A"					
Calcolo delle Superfici convenzionali					
Subalterno	Piano	Tipologia	mq	coeff.	Sup. pesata
4	Terra	Deposito	1 045,00	0,80	836,00
4	Terra	Opificio	1 370,00	1,00	1 370,00
4	Terra	Spogliatoi	118,00	1,00	118,00
6	Interrato	Deposito	4 330,00	0,80	3 464,00
6	Interrato	Locali tecnici	294,00	0,50	147,00
6	Interrato	Opificio	1 760,00	1,00	1 760,00
6	Interrato	Porticato	405,00	0,50	202,50
6	Interrato	Spogliatoi	202,00	1,00	202,00
7	Primo	Opificio	905,00	1,00	905,00
7	Primo	Spogliatoi	18,00	1,00	18,00
7	Primo	Uffici	514,00	1,80	925,20
7	Terra	Atrio	279,00	0,30	83,70
7	Terra	Deposito	982,00	0,80	785,60
7	Terra	Esposizione	208,00	1,00	208,00
7	Terra	Opificio	1 554,00	1,00	1 554,00
7	Terra	Spogliatoi	48,00	1,00	48,00
7	Terra	Uffici	270,00	1,80	486,00
9	Interrato	Locali tecnici	70,00	0,50	35,00
9	Primo	Deposito	1 391,00	0,80	1 112,80
9	Primo	Spogliatoi	191,00	1,00	191,00
9	Primo	Opificio	3 665,00	1,00	3 665,00
9	Primo	Uffici	451,00	1,80	811,80
9	Terra	Guardiola	31,00	1,20	37,20
9	Terra	Locali tecnici	174,00	0,50	87,00
9	Terra	Piazzale	10 749,00	0,20	2 149,80
9	Terra	Tettoia	118,00	0,50	59,00
10	Terra	Atrio	274,00	0,30	82,20
10	Terra	Opificio	345,00	1,00	345,00
10	Terra	Uffici	355,00	1,80	639,00
11	Terra	Locali tecnici	18,00	0,50	9,00
11	Terra	Opificio	934,00	1,00	934,00
11	Terra	Uffici	43,00	1,80	77,40
				Sommano	23 348,20



OPIFICIO "B"					
Calcolo delle Superfici convenzionali					
Subalterno	Piano	Tipologia	mq	coeff.	Sup. pesata
3	Interrato	Deposito	1 088,00	0,80	870,40
3	Interrato	Locali tecnici	19,00	0,50	9,50
3	Terra	Opificio	601,00	1,00	601,00
3	Terra	Esposizione	150,00	1,00	150,00
3	Terra	Zona di carico	118,00	0,30	35,40
3	Terra	Scale	31,00	0,50	15,50
3	Terra	Guardiola	10,00	1,20	12,00
3	Terra	Piazzale	1 979,00	0,20	395,80
3	Primo	Uffici	152,00	1,80	273,60
3	Secondo	Opificio	901,00	1,00	901,00
3	Terzo	Terrazza	154,80	0,10	15,48
3	Terzo	Deposito	746,20	0,80	596,96
				Sommano	3 876,64

Con riferimento ai recenti e normali valori di compravendita si assumeranno invece i dati ricavati da una doppia fonte: la prima è costituita dai valori pubblicati dallo stesso OMI, la seconda da indagini dirette in loco dai principali operatori economici di settore.

Gli ultimi dati disponibili pubblicati da OMI per gli immobili a destinazione produttiva nella zona oggetto di indagine sono riferiti al 2° semestre 2017 ed i valori unitari risultano come di seguito riportato:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni Industriali	Normale	260	370

i cui valori medi risultano quindi, operando la media dei valori su descritti:

$$(260,00€/mq + 370€/mq) / 2 = 315,00€/mq$$

Tale valore deve essere pesato con opportuni coefficienti di ragguglio che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene quali: superfici a disposizione, grado di fruibilità, grado delle rifiniture, stato manutentivo generale, dotazioni impiantistiche, altezze di piano. Con riferimento agli opifici oggetto di valutazione si ritiene corrispondere a criterio di obiettività e prudenzialità adottare i seguenti coefficienti:

	superfici a disposizione	grado di fruibilità	grado delle rifiniture	stato manutentivo generale	dotazioni impiantistiche	altezze di piano	Coeff. Risultante
Opificio "A"	1,04	1,03	1,02	1,05	1,05	1,00	1,205
Opificio "B"	1,00	1,02	0,95	0,97	1,00	0,97	0,912



Assegnando quindi ai due opifici i seguenti valori unitari:

$$\text{Opificio "A": } 315,00\text{€/mq} \times 1,205 = 380,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Opificio "B": } 315,00\text{€/mq} \times 0,912 = 287,00 \text{ €/mq}$$

da cui, moltiplicando le superfici convenzionali con i rispettivi valori unitari si ha:

$$\text{Opificio "A": } 380,00 \text{ €/mq} \times 23.348,20\text{mq} = 8\ 872\ 316,00 \text{ €}$$

$$\text{Opificio "B": } 287,00 \text{ €/mq} \times 3.876,64\text{mq} = 1\ 112\ 595,00 \text{ €}$$

per un valore complessivo dei due cespiti pari a:

$$8\ 872\ 316,00 \text{ €} + 1\ 112\ 595,00 \text{ €} = 9\ 984\ 911,00 \text{ €} \text{ ovvero in c.t. } \mathbf{9\ 985\ 000,00\text{€}}$$

dico novemilioninovecentoottantacinquemila/00

Tanto in esecuzione del mandato affidatomi.

Bari, 28/06/2018

Arch. Giuseppina De Fronzo

