

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

**Concordato Preventivo --- Omissis ---**

**n° 25/2018 Registro Fallimentare**

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

**Liquidatore: Avv. Roberta Mastroilli**

Giudice Delegato:

dott. Michele De Palma

C.T.U. :

arch. Gemma Radicchio

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

**Relazione di stima  
del Consulente Tecnico**

**LOTTO 1**

## **PREMESSA**

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

I beni oggetto di stima sono i seguenti:

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

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

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

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

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

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

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

## **LOTTO 1**

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

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

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

L'acquisto riguardava:

- il compendio immobiliare costituito da un opificio industriale per  
complessivi mq 3.927,64 di cui mq 3666,75 a piano terra e mq 260,89 a

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

- suolo di estensione pari a mq 1836 avente destinazione industriale
- corpo di fabbrica riportato in catasto al Fg. 20 part. 230 posto sul lato sud-est del principale;
- suolo di estensione pari a mq 14160 con vani tecnici avente destinazione industriale
- corpo di fabbrica posto sul lato sud-est del principale e riportato in catasto al Fg. 20 part. 185, particella che attualmente risulta frazionata avendo generato le nuove part. 915, 916, 917;
- Area pertinenziale alla part. 121 della estensione di mq 30751 circa in quota proporzionale di proprietà individuati in 555.15 millesimi.

## **2 .OPERAZIONI PERITALI**

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

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

### **3.1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

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

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

#### **TABELLA 1A - CATASTO dei Fabbricati**

Foglio 20 P.IIa 121 sub 15 piano T-1 cat. D/7

Indirizzo: via F.lli Philips 3

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

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

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

#### LA ZONA

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

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



### Inquadramento urbano

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

### IL FABBRICATO

L'immobile oggetto di stima è un opificio industriale costituito da un capannone e servizi al piano terra, una zona uffici al piano primo ed un'area di pertinenza. Il collegamento verticale tra i due livelli avviene tramite una rampa di scale interna al corpo di fabbrica con accesso all'interno del capannone.

Le facciate si presentano con intonaco completo al civile finito con pittura in tinta unica chiara al quarzo per esterni i serramenti sono in alluminio elettroverniciato di colore rosso. (foto 1)

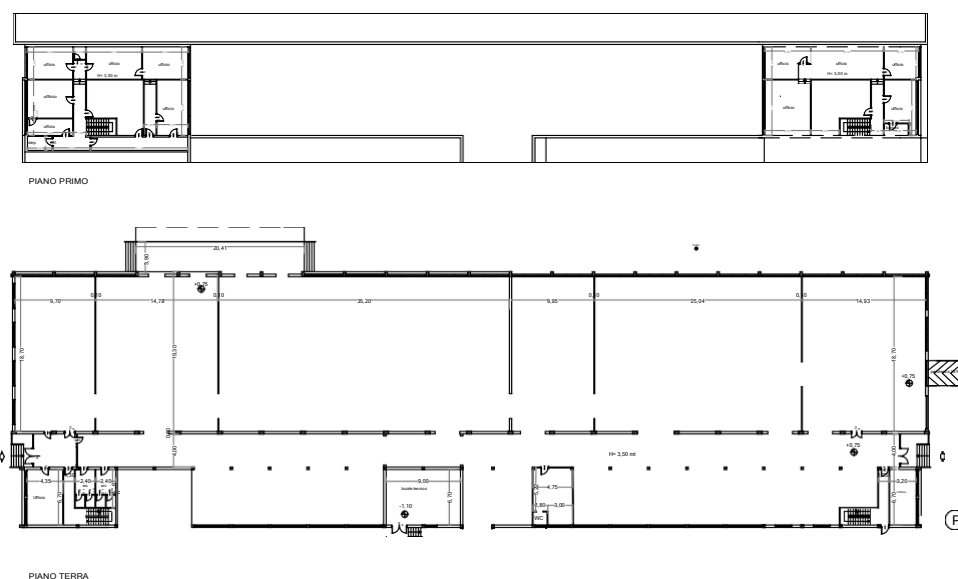
### L' UNITA' IMMOBILIARE

L'accesso al capannone industriale avviene da una porta in ferro posta sull'area di pertinenza. Il capannone è suddiviso al piano terra in diverse zone destinate alla produzione delimitate da tramezzi muniti di grandi porte in ferro. Queste grandi stanze sono illuminate da finestre a nastro, oltre che da lucernari longitudinali posti in copertura, e si affacciano tutte sull'area di pertinenza. (foto 2-3)

Un corridoio longitudinale separa l'area della produzione da quella destinata a depositi, a servizi per il personale e dove sono anche ubicate le scale. I bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica chiara e sono muniti di lavabo e wc ; anche i bagni sono illuminati ed areati da una finestra con affaccio sull'area di pertinenza. (foto 4-5)

Tutta la superficie della zona al piano terra è pavimentata con pavimento industriale in cemento di colore chiaro, le pareti sono intonacate e finite a ducotone, mentre le porte interne sono del tipo a battente in legno. Tutti gli ambienti sono illuminati da finestre con infissi in alluminio, sono dotati di impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di prese con placche in

alluminio del tipo bticino con punti luce posti a soffitto ed a parete;



Il piano primo è raggiungibile salendo la rampa di scale interna ed è composto da uffici posti intorno ad un atrio scoperto ed un bagno. Tutti gli ambienti sono illuminati da luce naturale con finestre che affacciano sull'area di pertinenza. (foto 7-8) Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica chiara ed è munito di lavabo e wc. Tutta la superficie della zona uffici al piano primo è pavimentata con piastrelle in gres di colore chiaro, le pareti sono intonacate e finite a ducotone, mentre le porte interne sono del tipo a battente in alluminio e vetro.



Il capannone è realizzato con struttura portante verticale realizzata con pilastri in c.a. e struttura portante orizzontale realizzata con travi sempre in c.a. L'altezza è di circa 3,50 mt, la lunghezza è pari a mt. 110 e la larghezza è di mt 30. Il capannone è illuminato da ampie superfici vetrate poste in alto lungo il muro perimetrale con affaccio sull'area di pertinenza. (allegato5: planimetria catastale; allegato 6: planimetria dell'immobile).

Condizioni di manutenzione complessive dell'immobile: buone.

### SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

**TABELLA 3– Calcolo superficie convenzionale**

|  | Sup. (mq) | Coefficiente di differenziazione | Sup. virtuale o convenzionale (mq)<br>[superficie x coeff. di differ.] |
|--|-----------|----------------------------------|--|
|  |           |                                  |  |

|                                  |          |      |                 |
|----------------------------------|----------|------|-----------------|
| Opificio industriale piano terra | 3.200,00 | 1,00 | 3.200,00        |
| Opificio industriale piano terra | 450,00   | 1,00 | 450,00          |
| <b>TOTALE</b>                    |          |      | <b>3.650,00</b> |

### **3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE**

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

*(allegato 7: copia concessione edilizia)*

## REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale in atti dal 19/01/2018 allegata, richieste in data 27/09/2022 è conforme allo stato dei luoghi attuale. Si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie costituisce un'indicazione obbligatoria negli atti pubblici (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52 del 27/02/1985, introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010).

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

Il capannone è attualmente libero.

## **5. INDICAZIONE DOTAZIONI CONDOMINIALI**

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

## **6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE**

### METODOLOGIA DI STIMA IMMOBILE

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

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

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.D., la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto per il fabbricato dei seguenti fattori:

ubicazione, piano, età e qualità dell'edificio, orientamento, luminosità, forma dei vani, funzionalità, stato di manutenzione e valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione, regolarità edilizia e catastale.

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq.

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

- agenzie di intermediazione ;

Consultando :

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

**Tabella 6 - VALORE STIMATO IMMOBILE**

|          | <b>LOTTO</b>   | <b>mq.</b>      | <b>€/ mq</b>  | <b>Valore €</b>     |
|----------|--|-----------------|---------------|---------------------|
| <b>1</b> | Capannone industriale sito in Bari in<br>Catasto al fg. 20, p.lla 121 sub 15 | <b>3.650,00</b> | <b>550,00</b> | <b>2.007.500,00</b> |

**VALORE STIMATO = € 2.007.500,00**

## **9. DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE**

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

a prendere visione e misura dell'immobile;

a valutarne il relativo stato di conservazione;

a verificare la regolarità edilizia.

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

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima presso agenzie di intermediazione si è giunti al valore pari ad € 4.500,00/mq in funzione delle peculiarità oggettive del bene stimato.

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 13 pagine (escluso la copertina), n.8 fotografie e gli allegati, elencati qui di seguito,

ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

#### ELENCO ALLEGATI

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| 1 | Provvedimento incarico      |
| 2 | Copia atto di compravendita |
| 3 | Verbali di Sopralluogo      |
| 4 | Visura catastale            |
| 5 | Planimetria catastale       |
| 6 | Planimetrie dell'immobile   |
| 7 | Copia Concessione Edilizia  |
| 8 | Documentazione fotografica  |

Bari, 14/11/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Gemma Radicchio



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Gemma Radicchio". Below the signature is a circular blue stamp. The text in the stamp, starting from the top and moving clockwise, reads: "DELLA PROVINCIA DI BARI - ORDINE DEGLI ARCHITETTI". In the center of the stamp, it says "N. 966".