
TRIBUNALE DI BARI

Concordato preventivo

C.P. n. 17/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura FAZIO

Commissari Giudiziali: Avv. L. Patroni Griffi – Dott.ssa C. D'Ecclesiis

Perizia dell'Esperto dott. Giancarlo Ventura

INCARICO

Con provvedimento di nomina del 24.11.2021, il sottoscritto dott. Ventura Giancarlo, con studio in Piazza Garibaldi n.117, 70026 Modugno (BA), email: studioventuragiancarlo@virgilio.it PEC: studioventuragiancarlo@pec.it, Tel./Fax 080 5013821, cell: 336418503, su istanza dei commissari giudiziali, veniva incaricato di provvedere alla stima dei seguenti immobili di proprietà della SEDIT s.r.l.:

- 1) capannone industriale sito in Modugno (Ba) alla Via delle Orchidee n. 1-3, in Catasto al foglio 12 p.lla 581, sub. 9, categoria D/1;
- 2) capannone industriale sito in Modugno (Ba) alla Via delle Margherite n. 20-22, in Catasto al foglio 12 p.lla 786 sub. 2 categoria D/1;
- 3) immobile sito in Bari alla Via Zippitelli n.10-14, in Catasto al foglio 23 p.lla 227, sub. 1-2, categoria D/1 e A/2, con adiacente suolo identificato in Catasto Terreni al foglio 23, p.lle 224-225-226.

PREMESSA

Preliminarmente si è ritenuto opportuno effettuare una verifica della situazione catastatale aggiornata presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, relativa ai beni oggetto di stima. Dalla lettura delle visure catastali aggiornate, risultano in ditta _____ con sede in _____ - C.F. _____ i seguenti immobili:

Immobili riportati nel N.C.E.U. Comune di Modugno										
n.p.	foglio	p.lla	sub	categoria	Zona Censuaria	Consist.	Superficie catastale	rendita	intestazione catastale	ubicazione
1	12	581	9	D/1	1	/	/	Euro 64.615,00		Via delle ORCHIDEE n. 1-3 piano: T-1-2-S1
2	12	786	2	D/1	1	/	/	Euro 30.241,00		Via delle MARGHERITE n. 20-22 piano: T-S1

Immobili riportati nel N.C.E.U. Comune di Bari										
n.p.	foglio	p.lla	sub	categoria	Zona Censuaria	Consist.	Superficie catastale	rendita	intestazione catastale	ubicazione
3a	23	227	1	D/1	2	/	/	Euro 70.798,49		Viale Francesco ZIPPITELLI n. 10 piano: T-1



3b	23	227	2	A/2	2	9 vani	Totale: 217 mq	Euro 883,14	Viale Francesco ZIPPITELLI n. 10 piano: 1
----	----	-----	---	-----	---	--------	----------------	----------------	---

Immobili riportati nel N.C.T. Comune di Bari									
n.p.	foglio	p.lla	sub	qualità	classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	intestazione catastale
3c	23	224		Uliveto	4	3.380	Euro 10,47	Euro 9,60	SEDT S.R.L.
3d	23	225		Uliveto	4	1.334	Euro 4,13	Euro 3,79	SEDT S.R.L.
3e	23	226		Uliveto	3	5	Euro 0,02	Euro 0,02	SEDT S.R.L.

DESCRIZIONE DEI BENI

1) Capannone industriale sito in Modugno (BA) alla Via delle Orchidee n. 1-3, in Catasto al foglio 12 p.lla 581 sub. 9

Si tratta di un opificio ubicato in zona industriale all'interno dell'agglomerato ASI Bari-Modugno, che risulta ben collegato ai principali assi di comunicazione della zona ed è accessibile da via delle Orchidee.

Il complesso industriale in oggetto è costituito da un agglomerato di capannoni adibiti al processo produttivo e da una palazzina uffici, posti entro un'area recintata da un muretto in c.a., sormontato da ringhiera metallica.

La viabilità è idonea al transito di mezzi pesanti e con sezioni stradali ampie ed è servita da reti infrastrutturali necessarie alle attività industriali.

L'accessibilità alla proprietà in oggetto è garantita sia dalla viabilità locale, sia dalla vicinanza dell'innesto della SS96, dalla presenza dell'innesto dell'autostrada A-14 Bologna-Taranto, distanti pochissimi chilometri, e infine dall'aeroporto di Bari Palese Karol Woytila.

Poco più distanti sono la stazione ferroviaria di Bari Centrale e lo snodo ferroviario di Bari zona industriale. La zona è servita da mezzi pubblici, le cui fermate distano poche centinaia di metri dalla proprietà.





Fig. 1 – Immagine aerea dell'immobile tratta da Google Earth

L'immobile in questione è costituito da due gruppi principali. L'edificio per gli uffici e l'opificio per la produzione su scala industriale.

L'edificio per uffici, realizzato intorno al 2004, servito da impianto di ascensore, si sviluppa su tre piani, dove sono ubicati gli uffici societari, un'infermeria e gruppi di servizi igienici su ogni piano. L'opificio produttivo è costituito da blocchi realizzati in tre fasi, nel corso degli anni 1987, 1992, 2004. I successivi ampliamenti hanno dato vita ad un organismo che si articola in sette zone distinte:

- La zona 1 è costituita da un corpo di fabbrica a tre piani; il piano interrato contenente gli impianti tecnologici, il piano terra destinato alla divisione grafica/editoria ed un primo piano adibito a reparto ricezione e fotoformatura lastre, locali per laboratorio tecnico e deposito, oltre agli spogliatoi ed annessi servizi igienici per il personale.
- La zona 2, a tutt'altezza, è destinata al reparto spedizione.
- La zona 3 è costituita da un volume, con annessi vani tecnici, adiacente a quello della zona 2, dove risulta installata la rotativa di stampa Uniman.
- La zona 4 a tutt'altezza è adibita a deposito carta.
- La zona 5 è costituita da un volume atto a contenere la rotativa di stampa Cromoman.
- La zona 6 è costituita dal volume realizzato nell'anno 2004 per contenerci la rotativa KBA installata nell'anno 2005;
- La zona 7 è un volume atto a contenere gli impianti a servizio della rotativa KBA e depositi di ricambi/materiali.

I corpi di fabbrica relativi alle zone 1, 2 e 4 sono interconnessi da volumi di disimpegno e depositi, mentre una fascia di ambienti di servizio costituisce la separazione tra i volumi delle zone 2 e 3. Le zone adibite alla produzione sono caratterizzate da alcuni ambienti a doppia altezza oppure da ambienti a tutta altezza (prossima a mt. 20).

I corpi hanno coperture poste a quote diverse tra loro, comprese tra m. 5,30 e m. 18,80.

Lo stabilimento produttivo è dotato di servizi igienici e spogliatoi con docce, rivestiti con piastrelle in ceramica, i cui impianti risalgono all'epoca della costruzione. L'illuminazione naturale degli ambienti avviene sia dalle coperture che, in alcuni casi, da superfici vetrate verticali.

I locali della palazzina uffici e quelli destinati alla produzione sono serviti da impianti di climatizzazione con terminali a fancoil e/o da impianti ad espansione diretta del tipo split system.



Sul piazzale è situata la cabina elettrica di arrivo e trasformazione della energia a media tensione (20kV) da cui diparte poi la rete di distribuzione bassa tensione agli edifici in questione.

Il corpo centrale, zona 2, risalente al 1987, è stato realizzato mediante una struttura portante intelaiata in c.a. prefabbricato. Sono presenti due carri-ponte interni, mentre i tamponamenti sono costituiti da blocchetti in calcestruzzo alveolare in alcune parti e pannelli in c.a. prefabbricato in altre. La copertura è realizzata con tegoli TI e lastre prefabbricate in c.a. ed è dotata di lucernari a soffitto realizzati con cupole in policarbonato di colore bianco satinato.

I pavimenti sono costituiti da pavimentazione industriale autolivellante, gli infissi esterni in alluminio anodizzato e vetrate, mentre quelli interni sono costituiti da porte tagliafuoco in acciaio.

Lo stato generale di manutenzione del corpo in questione può definirsi buono.

La zona 3 è costituita da un corpo in c.a. prefabbricato con copertura ad elementi a doppia T, chiuso mediante pareti in blocchi di cls alveolare.

A quota 4,00 mt è posto un solaio retto da elementi gettati in opera, il quale separa la rotativa dal reparto sbobinatura sottostante, mentre ai lati di quest'area sono poste delle zone a doppia altezza. Gli infissi esterni, costituiti da serramenti in alluminio anodizzato e vetro, sono posti a quota superiore a 9,00 mt.

La stessa configurazione è riscontrabile nella zona 5, destinata alla rotativa Cromoman.

Il corpo relativo alla zona 6 è stato costruito nel 2004 con struttura in c.a. prefabbricato, ha un'altezza di 18,80 mt. ed è illuminato mediante finestrate a nastro.

Le pannellature di chiusura sono realizzate in c.a. prefabbricato con la parte esterna dotata di rivestimento ruvido a grana grossa. La copertura è realizzata con elementi prefabbricati nervati a T.

All'interno del corpo è realizzato un solaio in c.a. gettato in opera, a quota 4,50 mt, che separa la zona di sbobinatura dalla zona di stampa.

L'ambiente è climatizzato mediante impianto ad aria posti all'esterno, e la distribuzione del fluido avviene mediante condotte in acciaio, con aerotermini.

La palazzina uffici è realizzata con struttura portante in c.a. gettato in opera, con copertura piana in latero-cemento, tamponamenti in muratura e tramezzature mediante pareti mobili rivestite in legno o alluminio laccato e aventi parti vetrate con vetrocamera e schermate mediante veneziane all'interno.

La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres porcellanato, controsoffittature a moduli traforati che ospitano le plafoniere di illuminazione. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetrocamera, mentre quelli interni sono costituiti da porte in legno fomite di griglie di aerazione in metallo.

2) Capannone industriale sito in Modugno (BA) alla Via delle Margherite n. 20-22, in Catasto al foglio 12 p.lla 786 sub. 2

Si tratta di un opificio ubicato in zona industriale all'interno dell'agglomerato ASI Bari-Modugno, che risulta ben collegato ai principali assi di comunicazione della zona ed è accessibile da via delle Margherite.

L'area in questione è così costituita:

- un opificio, composto da quattro blocchi a tutt'altezza, di cui tre con altezza utile di 5,60 mt e uno con altezza utile di 6,60 mt;
- una palazzina destinata ad uffici e servizi, che si sviluppa al piano rialzato;
- un piano interrato della superficie di circa 25 mq che costituisce la centrale tecnologica;
- una cabina di alimentazione elettrica (ENEL) a piano terra avente superficie di circa 30 mq;
- una guardiola a piano terra;

L'area esterna, adibita a parcheggi, piazzali e aree di manovra, è delimitata da una recinzione, in muratura sormontata da ringhiera metallica, avente un'altezza complessiva di circa m 2,50, con due cancelli d'ingresso motorizzati.





Fig. 2 – Immagine aerea dell'immobile tratta da Google Earth

L'opificio è realizzato con struttura in cls armato con pilastri e travi prefabbricate in c.a.p. fondazioni isolate e travi di collegamento, con copertura in tegoli prefabbricati di c.a.p. e solai in latero-cemento per le parti gettate in opera. I tamponamenti sono realizzati mediante pannelli prefabbricati in c.a.v. La palazzina uffici invece è stata realizzata con struttura in cls armato con pilastri e travi in opera, con fondazioni isolate e travi di collegamento, con solai in laterocemento e tamponamenti realizzati mediante mattoni forati intonacati e tinteggiati.

3) Immobile sito in Bari alla Via Zippitelli n.10-14, in Catasto al foglio 23 p.lla 227 sub. 1-2 con adiacente suolo identificato in Catasto Terreni al foglio 23, p.lle 224-225-226

La part. 227 risulta censita in Catasto fabbricati con n. 2 subalterni:

- sub. 1, categoria D/1, lo stabilimento industriale e la palazzina uffici aventi rendita catastale € 70.798,49;
- sub. 2, categoria A/2, classe 1, vani catastali 9, l'alloggio del custode avente rendita catastale € 833,14.

Il complesso è ubicato nell'agglomerato ASI Bari-Modugno, in prossimità della S.S.16 bis. La zona è ben collegata alle principali arterie di comunicazione, essendo ubicata a pochi km dall'innesto dell'autostrada A-14 e dall'aeroporto di Bari-Palese.

Al complesso si accede da via Zippitelli, mediante un cancello scorrevole, che immette nell'area pertinenziale adibita a parcheggio e piazzale di manovra e movimentazione merci. Sono presenti due aree adibite a verde: una sistemata con essenze arboree di alto fusto, in prossimità della cabina di trasformazione elettrica; l'altra incolta ed inutilizzata, ma comunque recintata. Quest'ultima è catastalmente identificata in Catasto terreni al Fg. 23, p.lle 224-225-226 ed ha una superficie complessiva di 4.719 mq.

L'area in questione è costituita da tre gruppi principali. L'edificio per gli uffici, l'opificio per la produzione e l'alloggio per la guardiania.

L'edificio per uffici, costruito intorno al 1968, che si sviluppa su due piani, ha dimensioni in pianta di 11.84 mt per 37.50 mt ed altezza d'interpiano di circa 3.00 mt. La superficie lorda per piano è di



conglomerato bituminoso pressato, si trova in notevole stato di degrado. Tale parte risulta edificata intorno al 1974, contemporaneamente alla zona 2 per collegarla alla zona 1.

- La zona 4 è costituita da un corpo di fabbrica di superficie complessiva di 540 mq e ospita il deposito della carta. Le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione sono del tutto simili alle precedenti. Questa parte è la più recente e risale al 1985.

Il complesso è dotato di impianti elettrici ed estintori; manca un impianto di rilevazione fumi e spegnimento automatico. I corpi di fabbrica sono collegati alla fogna bianca e nera cittadina su via Zippitelli.

L'impianto di climatizzazione è del tipo ad espansione diretta, split system, costituito da n. 11 unità interne per una potenza termica complessiva di circa 42 kW.

Confini

1) Capannone industriale sito in Modugno (BA) alla Via delle Orchidee n. 1-3, in Catasto al foglio 12 p.lla 581 sub. 9

Il lotto risulta confinante a Nord-Ovest ed a Sud-Ovest con strade consortili, a Nord-Est con la p.lla 293 e a Sud-Est con altra proprietà Sedit s.r.l. (immobile di via delle Margherite).

2) Capannone industriale sito in Modugno (BA) alla Via delle Margherite n. 20-22, in Catasto al foglio 12 p.lla 786 sub. 2

Il lotto risulta confinante a Nord-Ovest con altra proprietà (immobile di via delle Orchidee), a Sud-Ovest ed a Sud-Est con strade consortili, a Nord-Est con le p.lle 788 e 293.

3) Immobile sito in Bari alla Via Zippitelli n.10-14, in Catasto al foglio 23 p.lla 227 sub. 1-2

Il lotto risulta confinante a Nord con la p.lla 431, a Est con la p.lla 10, a Ovest con via Zippitelli, a Sud con le p.lle 30, 393 e 108.

Consistenze

1) Capannone industriale sito in Modugno (BA) alla Via delle Orchidee n. 1-3, in Catasto al foglio 12 p.lla 581 sub. 9

Destinazione	Superficie reale [mq]	Piano	Rapporto mercantile	Sup. commerciale [mq]
Area produttiva / deposito	5.030	T-1	1	5.030
Uffici e servizi igienici	850	T-1-2	1	850
Cabina elettrica e locali tecnologici	560	T-S1	0,3	168
Tettoia	690	T	0,3	207
Area scoperta	8.050	T	0,02	161
TOTALE SUP. COMMERCIALE				6.416



2) Capannone industriale sito in Modugno (BA) alla Via delle Margherite n. 20-22, in Catasto al foglio 12 p.lla 786 sub. 2

Destinazione	Superficie reale [mq]	Piano	Rapporto mercantile	Sup. commerciale [mq]
Area produttiva / deposito	3.283	T-S1	1	3.283
Uffici e servizi igienici	377	T	1	377
Cabina elettrica e locali tecnologici	55	T-S1	0,3	17
Guardiola	6	T	1	6
Area scoperta	7.980	T	0,02	160
TOTALE SUP. COMMERCIALE				3.843

3) Immobile sito in Bari alla Via Zippitelli n.10-14, in Catasto al foglio 23 p.la 227 sub. 1-2 con adiacente suolo identificato in Catasto Terreni al foglio 23, p.lle 224-225-226

Destinazione	Superficie reale [mq]	Piano	Rapporto mercantile	Sup. commerciale [mq]
Area produttiva / deposito	5.340	T	1	5.340
Uffici e servizi igienici	880	T-1	1	880
Abitazione custode	218	T-1	1	218
Area scoperta	8.110	T	0,02	162
TOTALE SUP. COMMERCIALE				6.600
TERRENO (Fg. 23, p.lle 224-225-226)				4.719

Dati Catastali

Immobili riportati nel N.C.E.U. Comune di Modugno										
n.p.	foglio	p.la	sub	categoria	Zona Censuaria	Consist.	Superficie catastale	rendita	intestazione catastale	ubicazione
1	12	581	9	D/1	1	/	/	Euro 64.615,00		Via delle ORCHIDEE n. 1-3 piano: T-1-2-S1



2	12	786	2	D/1	1	/	/	Euro 30.241,00		Via delle MARGHERITE n. 20-22 piano: T-S1
---	----	-----	---	-----	---	---	---	-------------------	--	--

Immobili riportati nel N.C.E.U. Comune di Bari										
n.p.	foglio	p.lla	sub	categoria	Zona Censuaria	Consist.	Superficie catastale	rendita	intestazione catastale	ubicazione
3a	23	227	1	D/1	2	/	/	Euro 70.798,49		Viale Francesco ZIPPITELLI n. 10 piano: T-1
3b	23	227	2	A/2	2	9 vani	Totale: 217 mq	Euro 883,14		Viale Francesco ZIPPITELLI n. 10 piano: 1

Immobili riportati nel N.C.T. Comune di Bari										
n.p.	foglio	p.lla	sub	qualità	classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	intestazione catastale	
3c	23	224		Uliveto	4	3.380	Euro 10,47	Euro 9,60		
3d	23	225		Uliveto	4	1.334	Euro 4,13	Euro 3,79		
3e	23	226		Uliveto	3	5	Euro 0,02	Euro 0,02		

Provenienza

1) Capannone industriale sito in Modugno (BA) alla Via delle Orchidee n. 1-3, in Catasto al foglio 12 p.lla 581 sub. 9

Il capannone è pervenuto alla così identificata a seguito di cambio denominazione società con verbale del 06/06/2018, per notaio Amoruso Enrico con sede in Alberobello, rep. n. 138625, registrato a Gioia del Colle in data 15/06/2018 al n. 5977, tramite atto di compravendita per notaio Amoruso Enrico con sede in Alberobello rep. n. 113165 del 28/12/1998.



2) Capannone industriale sito in Modugno (BA) alla Via delle Margherite n. 20-22, in Catasto al foglio 12 p.lla 786 sub. 2

Il capannone è pervenuto alla _____, così identificata a seguito di cambio denominazione società con verbale del 06/06/2018, per notaio Amoruso Enrico con sede in Alberobello, rep. n. 138625, registrato a Gioia del Colle in data 15/06/2018 al n. 5977, tramite atto di compravendita per notaio Amoruso Enrico con sede in Alberobello rep. n. 127891 del 11/01/2006.

3) Immobile sito in Bari alla Via Zippitelli n.10-14, in Catasto al foglio 23 p.la 227 sub. 1-2 con adiacente suolo identificato in Catasto Terreni al foglio 23, p.lle 224-225-226

I fabbricati e i terreni sono pervenuti alla _____, così identificata a seguito di cambio denominazione società con verbale del 06/06/2018, per notaio Amoruso Enrico con sede in Alberobello, rep. n. 138625, registrato a Gioia del Colle in data 15/06/2018 al n. 5977, a seguito di cessione di ramo d'azienda per notaio Amoruso Enrico con sede in Alberobello rep. n. 130452 del 21/12/2007 dalla _____

Inquadramento urbanistico-edilizio

1) Capannone industriale sito in Modugno (BA) alla Via delle Orchidee n. 1-3, in Catasto al foglio 12 p.la 581 sub. 9

L'opificio risulta costruito in forza di Concessione edilizia n.54/86 rilasciata dal Comune di Modugno il 07/08/1986, con agibilità del 16/01/1988 e successiva C.E. n.45 del 10/05/2004, relativa ad ampliamento.

2) Capannone industriale sito in Modugno (BA) alla Via delle Margherite n. 20-22, in Catasto al foglio 12 p.la 786 sub. 2

L'opificio risulta costruito in forza di C.E. n.53/86 rilasciata dal Comune di Modugno il 07/08/1986, C.E. n. 96/1989 del 10/10/1989 e n. 132/2000 del 14/09/2000 e reso fruibile dai certificati di agibilità del 22/05/1992 e del 24/10/2006.

3) Immobile sito in Bari alla Via Zippitelli n.10-14, in Catasto al foglio 23 p.la 227 sub. 1-2 con adiacente suolo identificato in Catasto Terreni al foglio 23, p.lle 224-225-226

I fabbricati risultano costruiti, giuste Licenza Edilizia n. 658, rilasciata dal Comune di Bari il 17/07/1968, variante n. 448 del 07/05/1973, variante n. 455 del 02/04/1984, variante n. 306 del 18/01/1986 e concessione in sanatoria n. 22983 del 09/03/1993. I fabbricati sono dotati di certificato di agibilità del 06/06/1994.

I suoli, secondo il certificato di destinazione d'uso rilasciato dal Comune di Bari il 17/12/2007, allegato all'atto di provenienza, ha destinazione urbanistica nel vigente P.R.G. di "area regolata da piano A.S.I." e nel vigente P.R.T. A.S.I. di "area per insediamenti produttivi", "aree B.2 aree di rispetto" e "viabilità di P.R.T.". In particolare, una porzione dei suoli in oggetto, estesa 1.062 mq, rientra nella viabilità di progetto esecutivo per la realizzazione della strada di PUE "ex Stanic". Il progetto esecutivo, redatto nel 2014, ad oggi non risulta ancora attuato. Tuttavia, sulla scorta della bozza di convenzione inviata dal Consorzio ASI alla società _____ è verosimile che l'area in questione possa essere oggetto di esproprio, a fronte della corresponsione da parte dell'Ente espropriante della relativa indennità, oppure di cessione volontaria a titolo gratuito, a fronte della possibilità di trasferire la suscettività edificatoria espressa dai suoli sulle aree residue.



METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della società concordataria è stato utilizzato il criterio di stima comparativo, un procedimento sintetico (o diretto) che consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

I valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima sono stati reperiti mediante indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari site nei Comune di Modugno e di Bari e sui siti di annunci immobiliari e mediante la consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nelle zone di riferimento, sono rappresentative della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che i valori attribuiti tengono conto dei **fattori intrinseci** quali la destinazione d'uso, la composizione e disposizione degli ambienti interni, la vetustà degli immobili ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, lo stato degli impianti tecnologici e dei **fattori estrinseci** rappresentati dalle condizioni della viabilità, dalla presenza di servizi e infrastrutture, dalla visibilità valutata rispetto alle principali arterie di comunicazione.

1) Capannone industriale sito in Modugno (BA) alla Via delle Orchidee n. 1-3, in Catasto al foglio 12 p.lla 581 sub. 9

Destinazione	Superficie reale [mq]	Piano	Rapporto mercantile	Sup. commerciale [mq]
Area produttiva / deposito	5.030	T-1	1	5.030
Uffici e servizi igienici	850	T-1-2	1	850
Cabina elettrica e locali tecnologici	560	T-S1	0,3	168
Tettoia	690	T	0,3	207
Area scoperta	8.050	T	0,02	161
TOTALE SUP. COMMERCIALE				6.416

Dalla consultazione della Banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, risulta che l'immobile di via delle Orchidee rientra nella zona "Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - VIC. MACCHIA LAMPONE - VIA PER PALESE - S.S. 96 - PROV. BARI-GRUMO", microzona 3, caratterizzata dalla destinazione prevalente "capannoni industriali". I valori di mercato per tale tipologia variano nell'intervallo 355÷510 €/mq.

Sulla scorta delle indagini di mercato condotte, lo scrivente ha individuato i seguenti **n. 3 comparabili** (Fonte Immobiliare.it), costituiti da opifici industriali, attualmente sul mercato, ubicati nel raggio di 1 km dall'immobile oggetto di stima. Per ciascun immobile viene indicato



il prezzo offerto (Asking Price) e il presumibile prezzo di vendita (ottenuto applicando una riduzione del 15% rispetto al prezzo offerto che tiene conto dei margini di trattativa e delle attuali condizioni del mercato):

- Capannone in Modugno, S.S.96 km 118,48, superficie commerciale 5.300 mq, prezzo offerto € 2.500.000,00, presumibile prezzo di vendita € 2.125.000,00, valore unitario di mercato **€/mq 400,94**;
- Capannone in Modugno, via delle Orchidee, superficie commerciale 8.100 mq, prezzo offerto € 3.600.000,00, presumibile prezzo di vendita € 3.060.000,00, valore unitario di mercato **€/mq 377,77**;
- Capannone in Modugno, S.S.96, superficie commerciale 6.200 mq, prezzo offerto € 2.800.000,00, presumibile prezzo di vendita € 2.380.000,00, valore unitario di mercato **€/mq 383,87**

Sulla scorta delle indagini condotte, lo scrivente ha stimato il valore unitario di mercato, V_{um} pari ad **€/mq 380,00**.

Pertanto **il valore di mercato del lotto n. 1** è pari a:

$$V_{1m} = V_{um} \times S_{comm} = 380,00 \text{ €/mq} \times 6.416 \text{ mq} = \text{€ 2.438.080,00}$$

Il valore di liquidazione, o valore di immediato realizzo, è ottenuto dal valore di mercato sopra stimato applicando una decurtazione percentuale che tiene conto delle tempistiche di vendita legate alle esigenze della procedura. Nel caso di specie, lo scrivente ha ritenuto congruo applicare una decurtazione del 30% tenuto conto delle attuali condizioni del mercato che registrano un'abbondante offerta di opifici industriali nella zona di riferimento ed un numero di compravendite piuttosto ridotto.

Pertanto **il valore di liquidazione del lotto n. 1**, è pari a:

$$V_{1L} = \text{€ 1.706.656,00}$$

2) Capannone industriale sito in Modugno (BA) alla Via delle Margherite n. 20-22, in Catasto al foglio 12 p.lla 786 sub. 2

Destinazione	Superficie reale [mq]	Piano	Rapporto mercantile	Sup. commerciale [mq]
Area produttiva / deposito	3.283	T-S1	1	3.283
Uffici e servizi igienici	377	T	1	377
Cabina elettrica e locali tecnologici	55	T-S1	0,3	17
Guardiola	6	T	1	6
Area scoperta	7.980	T	0,02	160
TOTALE SUP. COMMERCIALE				3.843

Dalla consultazione della Banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, risulta che l'immobile rientra nella zona "Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - VIC. MACCHIA LAMPONE - VIA PER PALESE - S.S. 96 - PROV. BARI-GRUMO",



microzona 3, caratterizzata dalla destinazione prevalente "capannoni industriali". I valori di mercato per tale tipologia variano nell'intervallo 355÷510 €/mq.

Sulla scorta delle indagini di mercato condotte, lo scrivente ha individuato i seguenti **n. 3 comparabili** (Fonte Immobiliare.it), costituiti da opifici industriali, attualmente sul mercato, ubicati nel raggio di 1 km dall'immobile oggetto di stima. Per ciascun immobile viene indicato il prezzo offerto (Asking Price) e il presumibile prezzo di vendita (ottenuto applicando una riduzione del 15% rispetto al prezzo offerto che tiene conto dei margini di trattativa e delle attuali condizioni del mercato):

- Capannone in Modugno, S.S.96 km 118,48, superficie commerciale 5.300 mq, prezzo offerto € 2.500.000,00, presumibile prezzo di vendita € 2.125.000,00, valore unitario di mercato **€/mq 400,94**;
- Capannone in Modugno, via delle Orchidee, superficie commerciale 8.100 mq, prezzo offerto € 3.600.000,00, presumibile prezzo di vendita € 3.060.000,00, valore unitario di mercato **€/mq 377,77**;
- Capannone in Modugno, S.S.96, superficie commerciale 6.200 mq, prezzo offerto € 2.800.000,00, presumibile prezzo di vendita € 2.380.000,00, valore unitario di mercato **€/mq 383,87**

Sulla scorta delle indagini condotte, lo scrivente ha stimato il valore unitario di mercato, V_{um} pari ad **€/mq 380,00**.

Pertanto **il valore di mercato del lotto n. 2** è pari a:

$$V_{2m} = V_{um} \times S_{comm} = 380,00 \text{ €/mq} \times 3.843 \text{ mq} = \mathbf{€ 1.460.340,00}$$

Il valore di liquidazione, o valore di immediato realizzo, è ottenuto dal valore di mercato sopra stimato applicando una decurtazione percentuale che tiene conto delle tempistiche di vendita legate alle esigenze della procedura. Nel caso di specie, lo scrivente ha ritenuto congruo applicare una decurtazione del 30% tenuto conto delle attuali condizioni del mercato che registrano un'abbondante offerta di opifici industriali nella zona di riferimento ed un numero di compravendite piuttosto ridotto.

Pertanto **il valore di liquidazione del lotto n. 2**, è pari a:

$$V_{2L} = \mathbf{€ 1.022.238,00}$$

3) Immobile sito in Bari alla Via Zippitelli n.10-14, in Catasto al foglio 23 p.la 227 sub. 1-2 con adiacente suolo identificato in Catasto Terreni al foglio 23, p.lle 224-225-226

Destinazione	Superficie reale [mq]	Piano	Rapporto mercantile	Sup. commerciale [mq]
Area produttiva / deposito	5.340	T	1	5.340
Uffici e servizi igienici	880	T-1	1	880
Abitazione custode	218	T-1	1	218
Area scoperta	8.110	T	0,02	162
TOTALE SUP. COMMERCIALE				6.600
TERRENO (Fg. 23, p.lle 224-225-226)				4.719



Dalla consultazione della Banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, risulta che l'immobile rientra nella zona "Suburbana/ZONA INDUSTRIALE – COMMERCIALE - DA: SOPRAMARZO – GLOMERELLI - F.S. BARI TARANTO - S.GIORGIO MARTIRE", microzona 5, caratterizzata dalla destinazione prevalente "capannoni industriali". I valori di mercato per tale tipologia variano nell'intervallo 355÷550 €/mq.

Sulla scorta delle indagini di mercato condotte, lo scrivente ha individuato i seguenti **n. 3 comparabili** (Fonte Immobiliare.it), costituiti da opifici industriali, attualmente sul mercato, ubicati nel raggio di 1 km dall'immobile oggetto di stima. Per ciascun immobile viene indicato il prezzo offerto (Asking Price) e il presumibile prezzo di vendita (ottenuto applicando una riduzione del 15% rispetto al prezzo offerto che tiene conto dei margini di trattativa e delle attuali condizioni del mercato):

- Capannone in Bari, via Amedeo Lovri, superficie commerciale 2.619 mq, prezzo offerto € 1.310.000,00, presumibile prezzo di vendita € 1.113.500,00, valore unitario di mercato **€/mq 425,16**;
- Capannone in Bari, S.S.96, superficie commerciale 1.500 mq, prezzo offerto € 800.000,00, presumibile prezzo di vendita € 680.000,00, valore unitario di mercato **€/mq 453,33**;
- Capannone in Bari, zona S. Paolo, superficie commerciale 5.000 mq, prezzo offerto € 2.000.000,00, presumibile prezzo di vendita € 1.700.000,00, valore unitario di mercato **€/mq 340,00**

Sulla scorta delle indagini condotte, lo scrivente ha stimato il valore unitario di mercato del capannone, V_{um} pari ad **€/mq 420,00**.

Pertanto **il valore di mercato del capannone** è pari a:

$$V_{m \text{ cap.}} = V_{um} \times S_{comm} = 420,00 \text{ €/mq} \times 6.600 \text{ mq} = \mathbf{€ 2.772.000,00}$$

Per quanto riguarda il suolo, identificato in Catasto Terreni al Fg. 23, p.lle 224-225-226, della superficie di 4.719 mq, si evidenzia che, ai sensi delle NTA del vigente Piano Urbanistico Esecutivo del Consorzio ASI Bari-Modugno, ha una suscettività edificatoria, data dall'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,7$ mq/mq, di circa 3.300 mq. Tale superficie edificatoria, in caso di esproprio dell'area destinata a viabilità di piano (circa 1.062 mq) potrà essere realizzata sull'area residua.

Pertanto, il valore unitario di mercato del suolo è legato al suo valore di permuta, stimato in ragione del 20% del valore medio di mercato dei capannoni esistenti, con la seguente relazione:

$$V_{um \text{ suolo}} = 20\% \times U_f \times V_{um \text{ cap.}} = 20\% \times 0,7 \times 420,00 = \text{€/mq } 58,80$$

Moltiplicando per la superficie del suolo, si ottiene **il valore di mercato del suolo**, pari a:

$$V_{m \text{ suolo}} = S \times V_{um \text{ suolo}} = 4.719 \times 58,80 = \text{€ } 277.477,20 \text{ (in cifra tonda € } 277.477,00)$$

In definitiva, **il valore di mercato del lotto n. 3** è pari alla somma tra il valore di mercato del capannone ed il valore di mercato del suolo:

$$\mathbf{V_{3m} = € 3.049.477,00}$$

Il valore di liquidazione, o valore di immediato realizzo, è ottenuto dal valore di mercato sopra stimato applicando una decurtazione percentuale che tiene conto delle tempistiche di vendita legate alle esigenze della procedura. Nel caso di specie, lo scrivente ha ritenuto congruo applicare una decurtazione del 30% tenuto conto delle attuali condizioni del mercato che



registrano un'abbondante offerta di opifici industriali nella zona di riferimento ed un numero di compravendite piuttosto ridotto.

Pertanto **il valore di liquidazione del lotto n. 3**, è pari a:

V_{3L} = € 2.134.633,90

ISPEZIONI IPOTECARIE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, aggiornate al 05.04.2022, sono risultate le seguenti formalità in capo alla società SEDIT s.r.l. con sede in Modugno (BA), codice fiscale 03550910727.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/03/1987 - Registro Particolare 7317 Registro Generale 9162
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/07/1987 - Registro Particolare 17017 Registro Generale 21870
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/1995 - Registro Particolare 31352 Registro Generale 41413
Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/1999 - Registro Particolare 1742 Registro Generale 2344
Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 113165 del 28/12/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MODUGNO(BA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/1999 - Registro Particolare 20580 Registro Generale 30098
Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 115041 del 21/07/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MODUGNO(BA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2002 - Registro Particolare 15666 Registro Generale 21858
Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 121846 del 15/05/2002
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Immobili siti in MODUGNO(BA)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2002 - Registro Particolare 15667 Registro Generale 21859
Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 121846 del 15/05/2002
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
Immobili siti in MODUGNO(BA)
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2002 - Registro Particolare 5983 Registro Generale 31075



- Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 122180 del 17/07/2002
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Immobili siti in MODUGNO(BA)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/04/2004 - Registro Particolare 12746 Registro Generale 18292
 Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 125031/28273 del 31/03/2004
 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
 Immobili siti in MODUGNO(BA)
 Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/04/2004 - Registro Particolare 12747 Registro Generale 18293
 Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 125031/28273 del 31/03/2004
 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
 Immobili siti in MODUGNO(BA)
 Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/01/2006 - Registro Particolare 2006 Registro Generale 3172
 Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 127891/29673 del 11/01/2006
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in MODUGNO(BA)
 SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato elettronico
12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2008 - Registro Particolare 1552 Registro Generale 2344
 Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 130452/31209 del 21/12/2007
 ATTO TRA VIVI - CESSIONE RAMO D'AZIENDA
 Immobili siti in BARI(BA)
 Nota disponibile in formato elettronico
13. ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2008 - Registro Particolare 374 Registro Generale 2345
 Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 130454/31210 del 21/12/2007
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Immobili siti in BARI(BA)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3841 del 24/09/2013 (PROROGA DURATA AMMORTAMENTO)
14. ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2008 - Registro Particolare 6651 Registro Generale 32959
 Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 130988/31557 del 11/07/2008
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Immobili siti in MODUGNO(BA)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6866 del 30/09/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 3842 del 24/09/2013 (PROROGA DURATA AMMORTAMENTO)
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2008 - Registro Particolare 22104 Registro Generale 33854
 Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 47146/9961 del 16/07/2008



ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in MODUGNO(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

16. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2013 - Registro Particolare 4034 Registro Generale 30493
 Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 135611/34402 del 04/09/2013
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Immobili siti in BARI(BA), MODUGNO(BA)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4092 del 11/10/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 4947 del 13/12/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. 136 del 15/01/2014 (EROGAZIONE A SALDO)
17. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2013 - Registro Particolare 4035 Registro Generale 30493
 Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 135611/34402 del 04/09/2013
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Immobili siti in BARI(BA), MODUGNO(BA)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4093 del 11/10/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 4948 del 13/12/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. 137 del 15/01/2014 (EROGAZIONE A SALDO)
18. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2013 - Registro Particolare 4036 Registro Generale 30493
 Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 135611/34402 del 04/09/2013
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Immobili siti in BARI(BA), MODUGNO(BA)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4094 del 11/10/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 4949 del 13/12/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. 138 del 15/01/2014 (EROGAZIONE A SALDO)
19. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2013 - Registro Particolare 4037 Registro Generale 30493
 Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 135611/34402 del 04/09/2013
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Immobili siti in BARI(BA), MODUGNO(BA)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4095 del 11/10/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 4950 del 13/12/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. 139 del 15/01/2014 (EROGAZIONE A SALDO)
20. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2013 - Registro Particolare 4038 Registro Generale 30493
 Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO Repertorio 135611/34402 del 04/09/2013
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Immobili siti in BARI(BA), MODUGNO(BA)



SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4096 del 11/10/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 4951 del 13/12/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 140 del 15/01/2014 (EROGAZIONE A SALDO)

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2022 - Registro Particolare 2210 Registro Generale 2835
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7386/2021 del 25/10/2021
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
 Immobili siti in BARI(BA), MODUGNO(BA)
 Nota disponibile in formato elettronico

CONCLUSIONI

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei valori di mercato e di liquidazione, stimati con riferimento ai n. 3 lotti oggetto del presente incarico.

N.	IMMOBILE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI LIQUIDAZIONE
1	Capannone industriale sito in Modugno (BA) alla Via delle Orchidee n. 1-3, in Catasto al foglio 12 p.lla 581 sub. 9	€ 2.438.080,00	€ 1.706.656,00
2	Capannone industriale sito in Modugno (BA) alla Via delle Margherite n. 20-22, in Catasto al foglio 12 p.lla 786 sub. 2	€ 1.460.340,00	€ 1.022.238,00
3	Immobile sito in Bari alla Via Zippitelli n.10-14, in Catasto al foglio 23 p.lla 227 sub. 1-2 con adiacente suolo identificato in Catasto Terreni al foglio 23, p.lle 224-225-226	€ 3.049.477,00	€ 2.134.633,90

Con la presente relazione estimativa, che è composta di n. 19 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modugno, li 06/04/2022

Il Tecnico
 Dr. Giancarlo Ventura

ALLEGATI

- All. 1 – Rilievo fotografico
- All. 2 – Documentazione catastale
- All. 3 – Ispezione ipotecaria
- All. 4 – Indagini di mercato

