



# **TRIBUNALE CIVILE DI BARI**

**IV SEZIONE - FALLIMENTARE**

**Giudice: L. FAZIO**

**Proc.to n. C.P. 02/2021**

## **RELAZIONE DI STIMA**



**CTU: Ing. Pasquale MAURELLI**

Studio Tecnico via Brigata e Divisione Bari 128  
70123 – Bari – Telefono 080/2379126  
P.IVA 05468270722

---

## PREMESSA

Il G.D. L. FAZIO in data 05/02/2023 ha autorizzato la nomina del sottoscritto, Ing. Pasquale Maurelli, con studio in Bari alla via Brigata e Divisione Bari, n. 128, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con il n° 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n°. 242, all'albo dei Consulenti Tecnici al n°. 1758, negli elenchi speciali della Procura di Trani, ed al Ruolo Nazionale Periti Assicurativi IVASS al n.° P000007642, al fine di procedere alla determinazione del reale e concreto valore dei compendi immobiliari siti in Modugno rispettivamente alla 1° traversa di viale dell'Artigianato ed alla Strada Provinciale Modugno-Bari identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Modugno come segue:

### LOTTO 1

- ✓ foglio 23 – p.lla 1338 – sub. 1
- ✓ foglio 23 – p.lla 1338 – sub. 2

### LOTTO 2

- ✓ foglio 21 – p.lla 816 – sub. 3
- ✓ foglio 21 – p.lla 816 – sub. 8

### LOTTO 3

- ✓ foglio 21 – p.lla 816 – sub. 7
- ✓ foglio 21 – p.lla 816 – sub. 9

### LOTTO 4 - Porzione incendiata

- ✓ foglio 21 – p.lla 816 – sub. 7
- ✓ foglio 21 – p.lla 816 – sub. 9

---

catastalmente in capo alla società --- OMISSIS --- con sede in BARI  
alla --- OMISSIS --- C.F. e P.IVA --- OMISSIS ---.

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione trasmessa dal  
Curatore, lo scrivente, previa preliminare richiesta agli uffici  
competenti, procedeva all'accesso presso i pubblici uffici al fine di  
acquisire quanto segue:

- visure catastali;
- documentazione catastale;
- atti urbanistico-amministrativi.

relativi agli immobili oggetto di stima. Seguivano una serie di  
sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima.

#### LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di  
eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e  
l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per  
la salute;
- la documentazione fornita dai Commissari è stata assunta  
come attendibile, in particolare per quanto attiene  
l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di  
riferimento, sono rappresentativi 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.

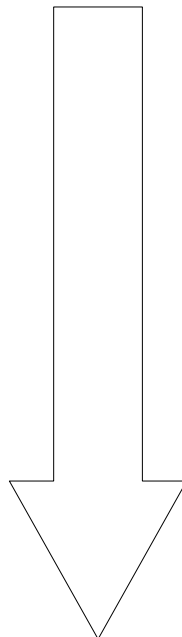
#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati all'interno del Comune di Modugno, in un'area periferica che costituisce il principale insediamento industriale del territorio.

Il fabbricato identificato al fg. 23, di cui fa parte il LOTTO 1, è posto con ingressi principali in fregio alla 1° traversa di viale dell'Artigianato, parallela alla Strada Provinciale Modugno-Bari km 1,000.

Il fabbricato identificato con il fg. 21, di cui fanno parte il LOTTO 2, il LOTTO 3 ed il LOTTO 4, è invece posto con ingressi principali in fregio alla via Roma, Strada Provinciale Modugno-Bari km 1,000.

Di seguito si riporta uno stralcio aerofotogrammetrico dell'area in cui sono ubicate le unità immobiliari in questione.



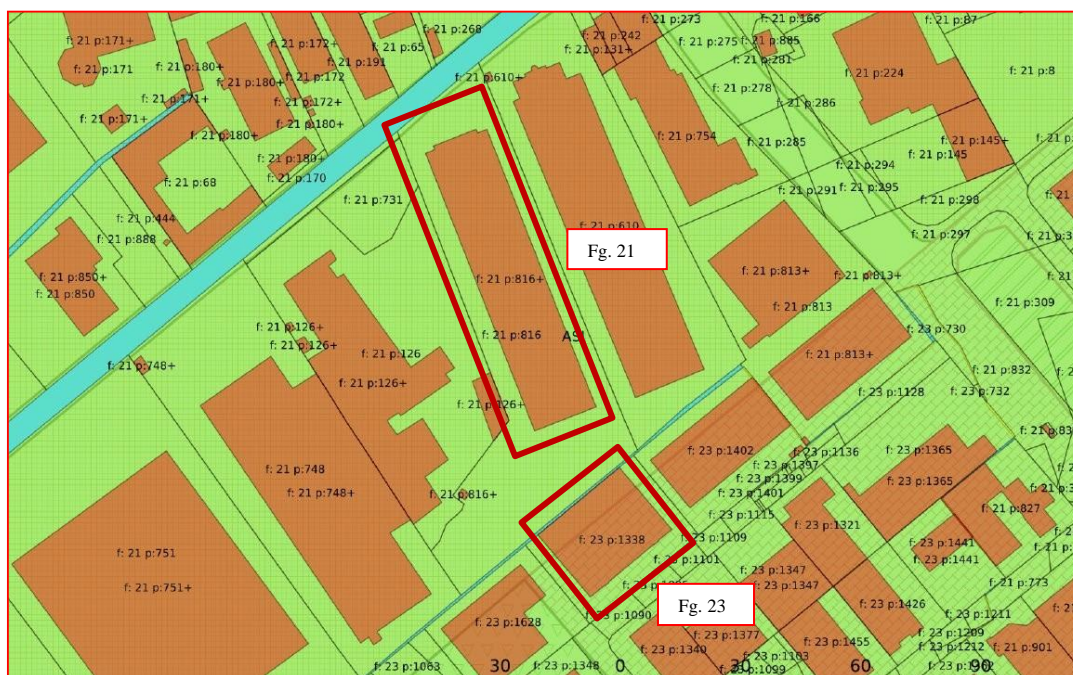




A seguito di consultazione del S.I.T. della Regione Puglia, si rileva che il fabbricato identificato con il fg.23 ricade all'interno di zona urbanistica denominata "Aree per insediamenti Artigianali", mentre il



fabbricato identificato con il fg.21 ricade all'interno di zona urbanistica denominata "Zona D Aree Produttive - Aree per insediamenti Produttivi", i cui parametri urbanistici sono identificati dall'art.11 - pt.11.1.1 delle N.T.A della Variante P.U.E. Agglomerato Bari-Modugno - 2007, come da stralcio di seguito riportato.



Secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015), gli immobili ricadono in un'area priva di vincoli paesaggistici.

### LOTTO 1

Trattasi di fabbricato a carattere artigianale/industriale costituito dalle seguenti unità:

- Deposito ubicato al piano terra e sviluppato su un piano, con superficie pari a circa mq 2.158. L'area è divisa in due parti

---

uguali, con copertura formata da travi a doppia falda e tegoli e lucernari fissi per illuminare l'interno del capannone. La pianta è rettangolare con dimensioni di circa mt 52,00 x 41,00 e presenta due campate con maglia strutturale di circa mt 26,00 x 41,00. Il deposito è dotato di pavimentazione industriale, partizioni interne intonacate a civile e tinteggiate ed adeguate dotazioni impiantistiche - impianto idrico fognante, elettrico, telefonico.

- Uffici, ubicati al piano primo, con superficie pari a circa mq 210,00, raggiungibili da una scala interna realizzata interamente in calcestruzzo armato. Detti uffici presentano pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, pareti intonacate a civile e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento/condizionamento a fan coil, impianti idrico ed igienico sanitario.

L'intera struttura dell'edificio, ovvero pilastri, travi, tegoli del tetto e pannelli di tamponamento perimetrali, risulta essere prefabbricata in cemento armato, con pannelli aventi finitura esterna in ghiaietto di colore grigio chiaro. Una recinzione esterna delinea l'intero stabilimento e tutta l'area scoperta è dotata di pavimento industriale.

Il fabbricato è costituito dai subalterni identificati al N.C.E.U. del Comune di Modugno come di seguito riportato:

---

---

LOTTO 1	fg. 23, p.lla 1338, sub. 1, piano terra e piano primo, cat. D/1, rendita Euro 21.282,25
	fg. 23, p.lla 1338, sub. 2, lastrico solare

#### PROVENIENZA DEL BENE

In data 11/06/2007 sono stati venduti e trasferiti:

- con atto di cessione di suolo a scopo industriale, tra il Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Bari e la società --- OMISSIS ---, repertorio n. 21401 raccolta n.7483, registrato a Bari il 19/06/2007 al n.10389, stipulato dal dott. Francesco Paolo Petrera, notaio in Bari, un appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Modugno, facente parte del comprensorio della zona artigianale di Bari - Modugno, riportato in catasto al foglio 23 - particelle 1108, 1100, 1094, 1093, 1088, 1081, al fine di realizzare un capannone ad adibirsi a logistica e deposito con annessi uffici. A seguito di nulla osta del Consorzio il Comune di Modugno ha provveduto al rilascio del Permesso di Costruire n.65 in data 02/05/2006.
- con atto pubblico del dott. Petrera Francesco Paolo, notaio in Bari, del 26/06/2015, Rep. n. 32840, registrato in data 07/07/2015 al n.188110, veniva modificata la denominazione sociale con trasferimento della sede sociale da “--- OMISSIS ---



---

--- OMISSIS ---” con sede in Bitonto (BA), strada P.IIa 231 km  
4, c.f. --- OMISSIS ---, in “--- OMISSIS ---”.

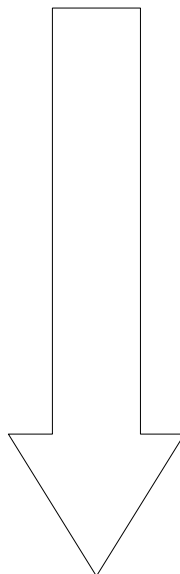
#### REGOLARITÀ URBANISTICA

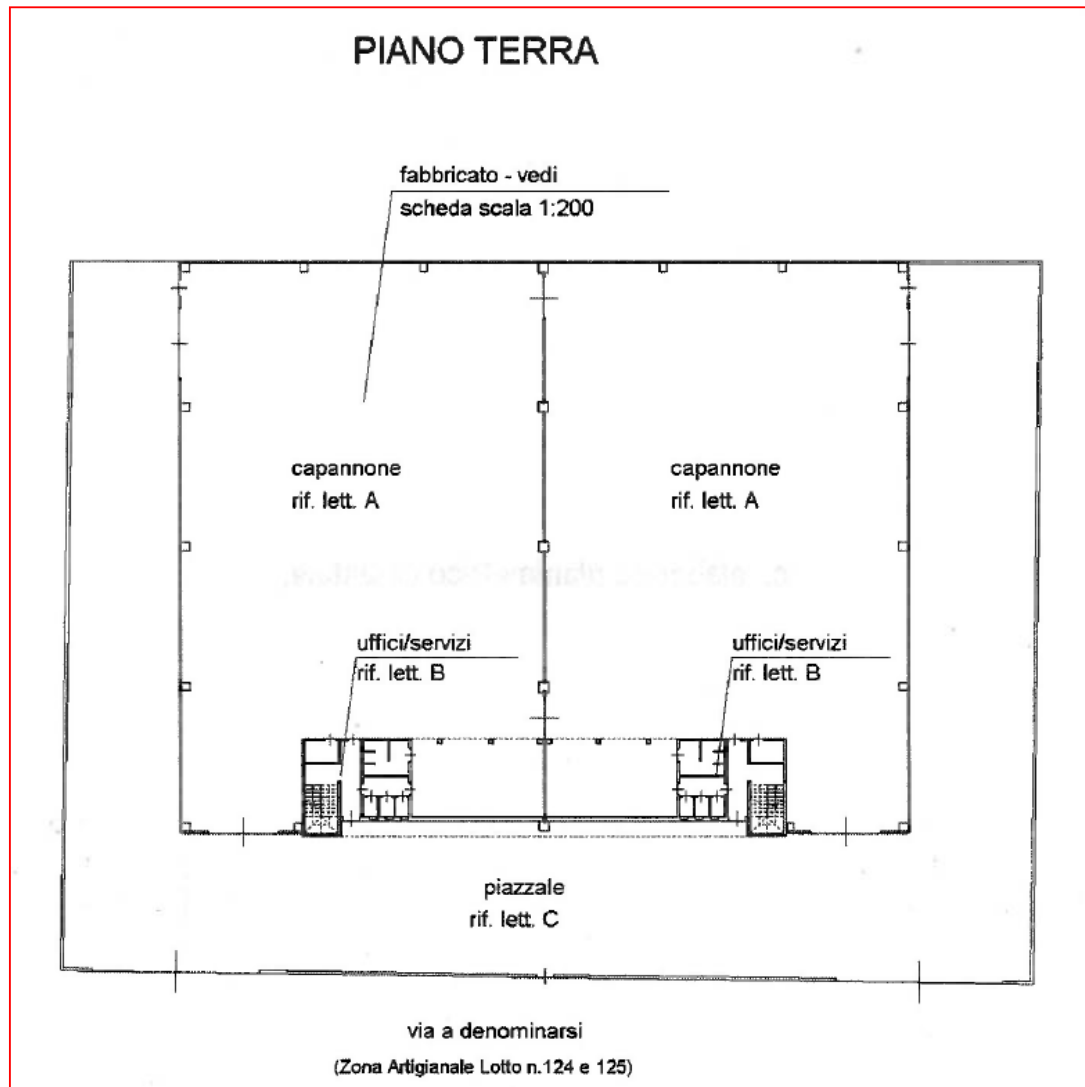
Il complesso immobiliare è stato eseguito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 65 in data 02/05/2006;
- D.I.A. in variante al n. 32/2009 del 11/06/2009, prot. 31841;
- In data 12/03/2012 prot. 0012148 è stata presentata domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità al Comune di Modugno.

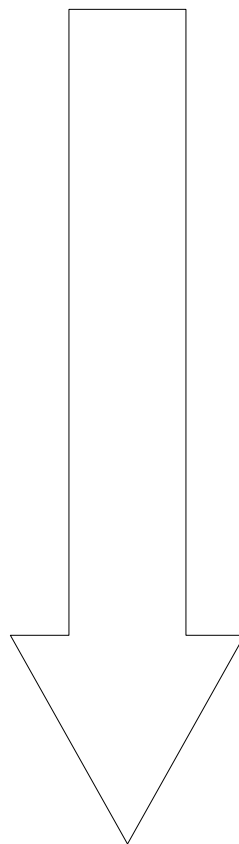
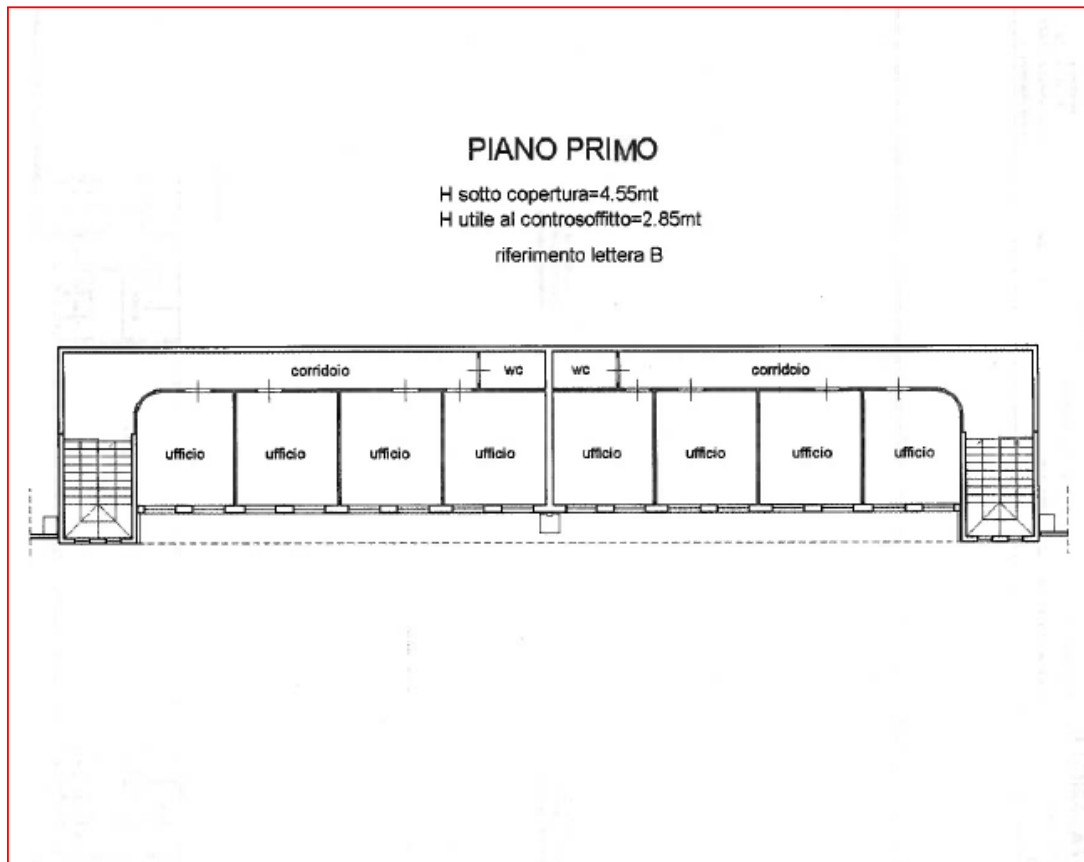
Risulta depositata Attestazione di Agibilità dell’Opificio datata al 25/03/2016 a firma congiunta dell’Amm.re e Legale rappresentante della Società proprietaria e del tecnico incaricato.

Dal punto di vista catastale l’immobile risulta conforme con lo stato dei luoghi. Di seguito si riporta lo stralcio planimetrico ed alcuni fotogrammi dello stesso.



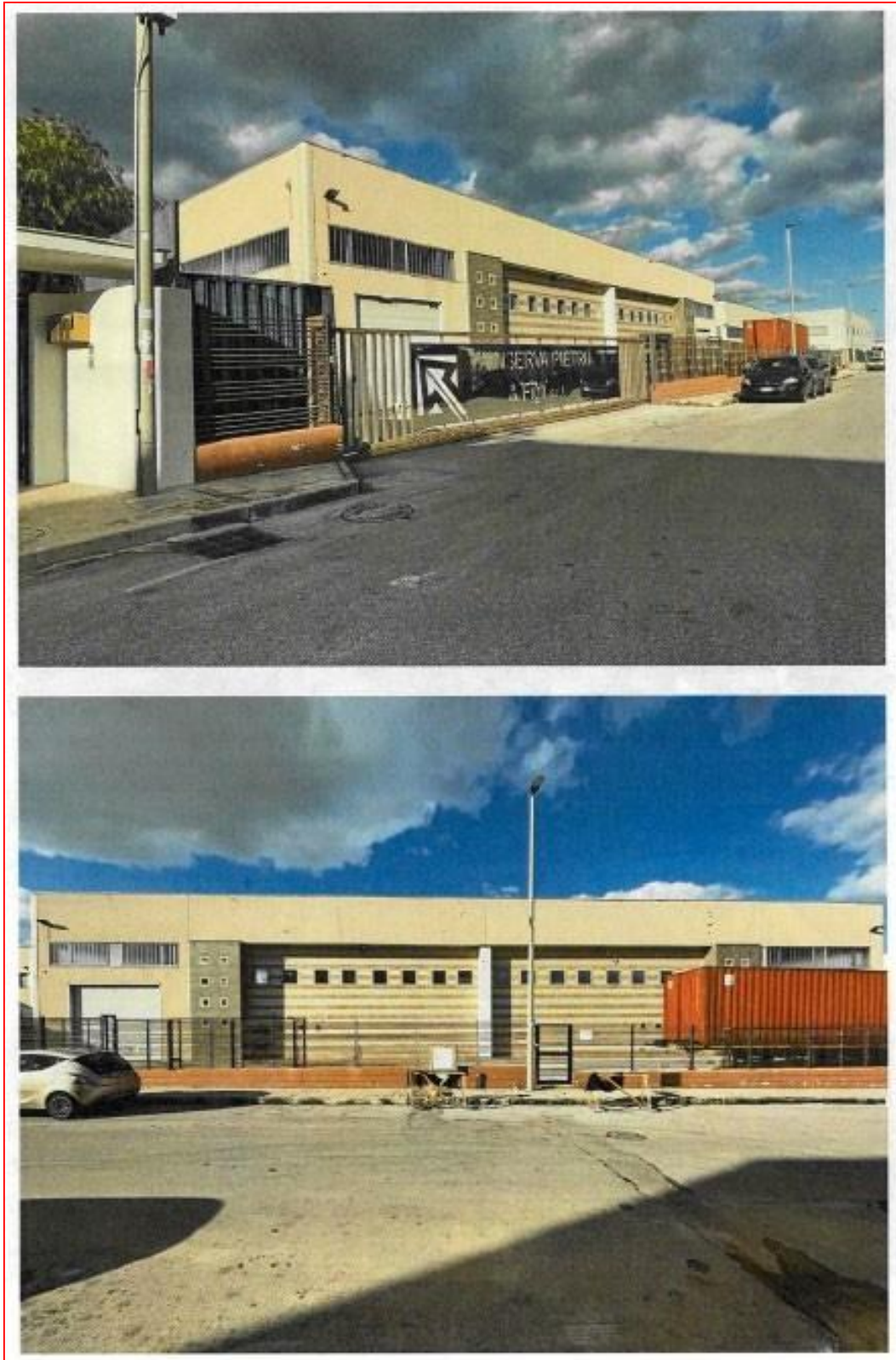












---

## LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4

Trattasi di fabbricato a carattere industriale/logistico composto da un capannone sviluppato su due livelli, di cui uno interrato, piazzali ed aree a verde. Detta struttura è divisa rispettivamente in tre lotti, di seguito meglio descritti:

- Palazzina uffici adiacente al capannone e posta sul fronte strada, coincidente con il LOTTO 2, sviluppata su due livelli di altezza mt 3,00 così composti: piano terra, avente superficie pari a mq 400,00, e primo piano, avente superficie pari a circa mq 495, destinati ad ospitare uffici e servizi. L'accesso al piano superiore è assicurato da una scala realizzata interamente in cemento armato. Tutti i livelli sono dotati di pavimento, impianto elettrico, impianto idrico sanitario ed impianto di riscaldamento/condizionamento.
- Deposito/garage a piano interrato, diviso rispettivamente in LOTTO 3 e LOTTO 4, di dimensioni pari a circa mt 150,00 x 36,00 e costituito da due campate con maglia strutturale di circa mt 76,00 x 36,00. Dette aree sono dotate di pavimentazione industriale, pareti intonacate a civile e tinteggiate ed adeguate dotazioni impiantistiche - impianto idrico fognante, antincendio, elettrico, telefonico e di rilevazione incendi.

L'intera struttura dell'edificio, ovvero pilastri, travi, tegoli del tetto e pannelli di tamponamento perimetrali, risulta essere

prefabbricata in cemento armato, con pannelli aventi finitura esterna in ghiaietto di colore grigio chiaro. Una recinzione esterna delinea l'intero stabilimento e tutta l'area scoperta è dotata di pavimentato industriale.

Il fabbricato è costituito dai subalterni identificati al N.C.E.U. del Comune di Modugno come di seguito riportato:

LOTTO 2	fg. 21, p.lla 816, sub. 8, piano terra e piano primo, cat. D/8, rendita €10.322,00
	fg. 21, p.lla 816, sub. 3, lastrico solare
LOTTO 3	fg. 21, p.lla 816, sub. 7, piano terra, bene comune non censibile
LOTTO 4	fg. 21, p.lla 816, sub. 9, piano terra e S1, cat. D/1, rendita € 59.514,00

#### PROVENIENZA DEL BENE

In data 11/01/1999, con atto di vendita, repertorio n. 10050 raccolta n. 3085, registrato a Bari il 27/01/1999 al n. 769, stipulato dal dott. Adriano Loprieno, notaio in Bari, la società --- OMISSIS -- - Pietro & Figli ha acquistato il terreno, riportato in catasto al foglio 21 particelle 77 e 133, dal sig. --- OMISSIS ---, nato a Bari il --- OMISSIS --- e residente in Modugno alla --- OMISSIS ---, in qualità di procuratore speciale della sig.ra --- OMISSIS ---, nata a Bari il -- - OMISSIS --- ed iviresidente in --- OMISSIS ---.

In data 11/06/2007, sono stati venduti e trasferiti:



- 
- con atto di cessione di suolo a scopo industriale, tra il Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Bari e la società --- OMISSIS --- Pietro & Figli s.r.l., repertorio n. 21401 raccolta n. 7483, registrato a Bari il 19.06.2007 al n. 10389, stipulato dal dott. Francesco Paolo Petrera, notaio in Bari, un appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Modugno, facente parte del comprensorio della zona artigianale Bari – Modugno, riportato in catasto al foglio 23 particelle 1108, 1100, 1094, 1093, 1088, 1081, al fine di realizzare un capannone da adibirsi a logistica e deposito con annessi uffici. A seguito di nulla osta del Consorzio il Comune di Modugno ha provveduto al rilascio del Permesso di Costruire n.65 in data 02/05/2006;
  - con atto di cessione di suolo a scopo industriale, repertorio n. 21402 raccolta n. 7484, registrato a Bari il 19/06/2007 al n.10390, stipulato dal dott. Francesco Paolo Petrera, notaio in Bari, un appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Modugno, facente parte del comprensorio della zona artigianale Bari – Modugno, riportato in catasto al foglio 23 – particelle 997, 1000, 1004, 1007, 1002, 1005, 1008 e 1012, per consentire l'ampliamento del lotto, riportato in catasto al foglio 23 p.lle 77 e 123;
  - con atto pubblico del Dr. Petrera Francesco Paolo, Notaio in Bari, del 26/06/2015, Rep. n. 32840, registrato in data

---

07.07.2015 al n. 18110, veniva modificata la denominazione sociale con trasferimento della sede sociale da "---- OMISSIS --" con sede in Bitonto (BA), strada P.le 231 Km 4, c.f. --- OMISSIS ---, a "'--- OMISSIS ---" con sede in Modugno (BA), alla via Strada Provinciale Bari-Modugno Km 1, via Roma c.f.: -- OMISSIS ---.

Su tali terreni fu avviato un programma costruttivo con Concessione Edilizia n.22/2002 e successivo Permesso di Costruire in Variante n. 63 dell'11.07.2005. Sono seguite le ulteriori attività edilizie, legittimate con i seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.186 del 20/11/2008 prot.62280;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 26bis del 27/09/2016;
- Provvedimento Unico Autorizzativo del S.U.A.P. di Modugno n.21/2016 del 03/10/2016, prot. n.53265 del 04/10/2016;
- Segnalazione Certificata (SCIA) di Agibilità protocollata dal S.U.A.P. di Modugno in data 02/05/2018.

#### REGOLARITÀ URBANISTICA

Il complesso immobiliare è stato eseguito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.22/2022 e successivo Permesso di Costruire in Variante n.63 del 11/07/2005;
- Permesso di Costruire n.186 del 20/11/2008 prot.62280;
- Permesso di Costruire in sanatoria n.26bis del 27/09/2016;
- Provvedimento Unico Autorizzativo del S.U.A.P. di Modugno

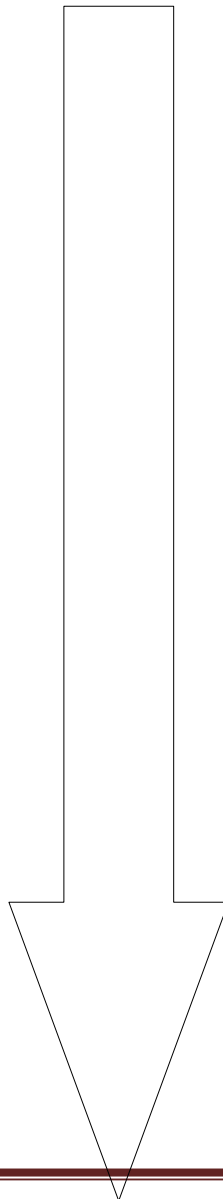
---

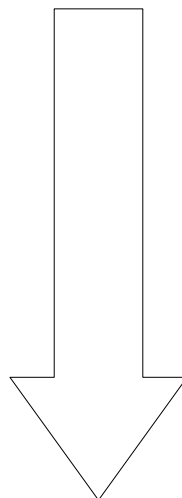
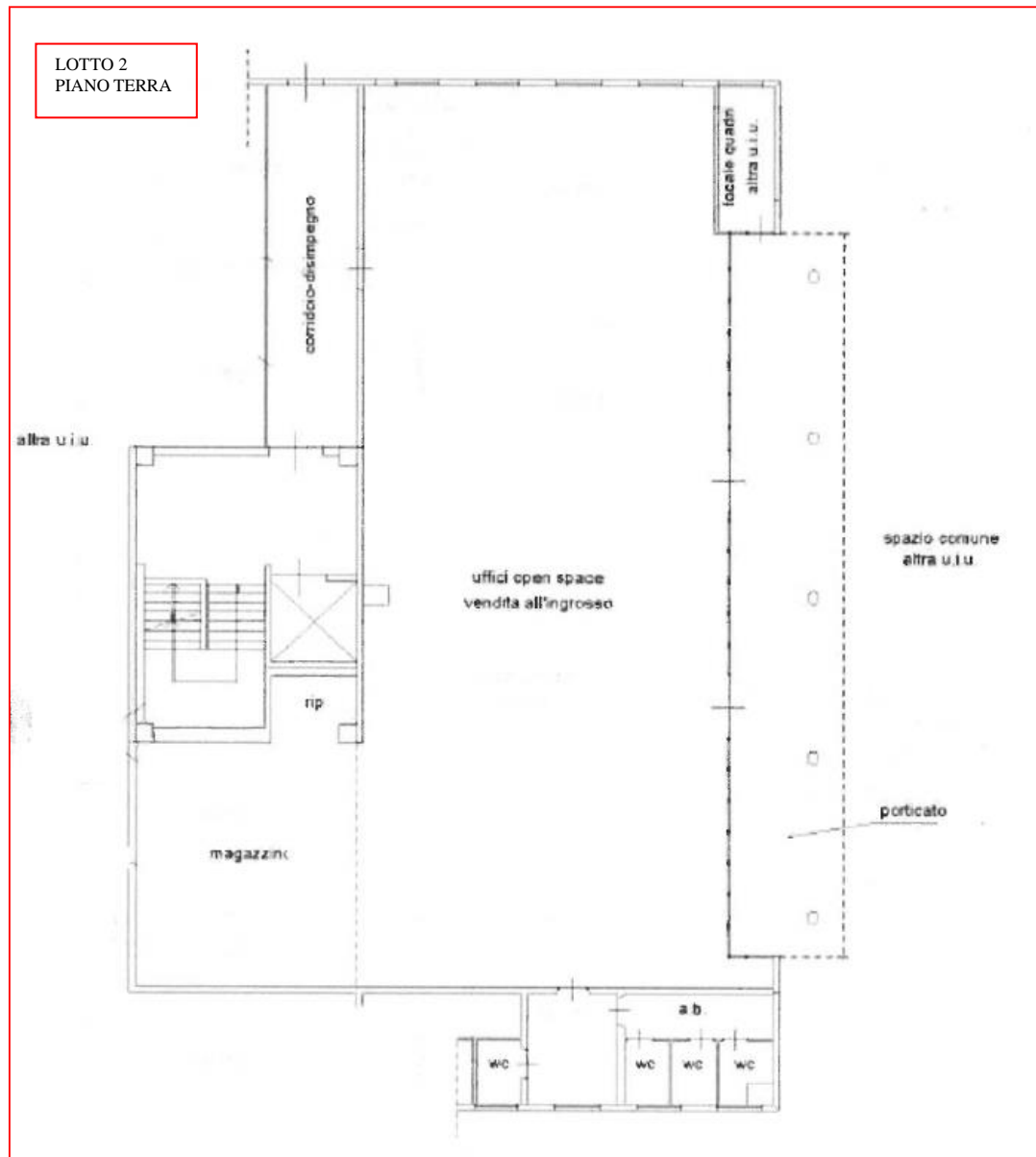
n.21/2016 del 03/10/2016, prot. n.53265 del 04/10/2016.

Lo stesso è dotato di certificato di agibilità in forza della Segnalazione Certificata (SCIA) di Agibilità protocollata dal S.U.A.P. di Modugno in data 02/05/2018.

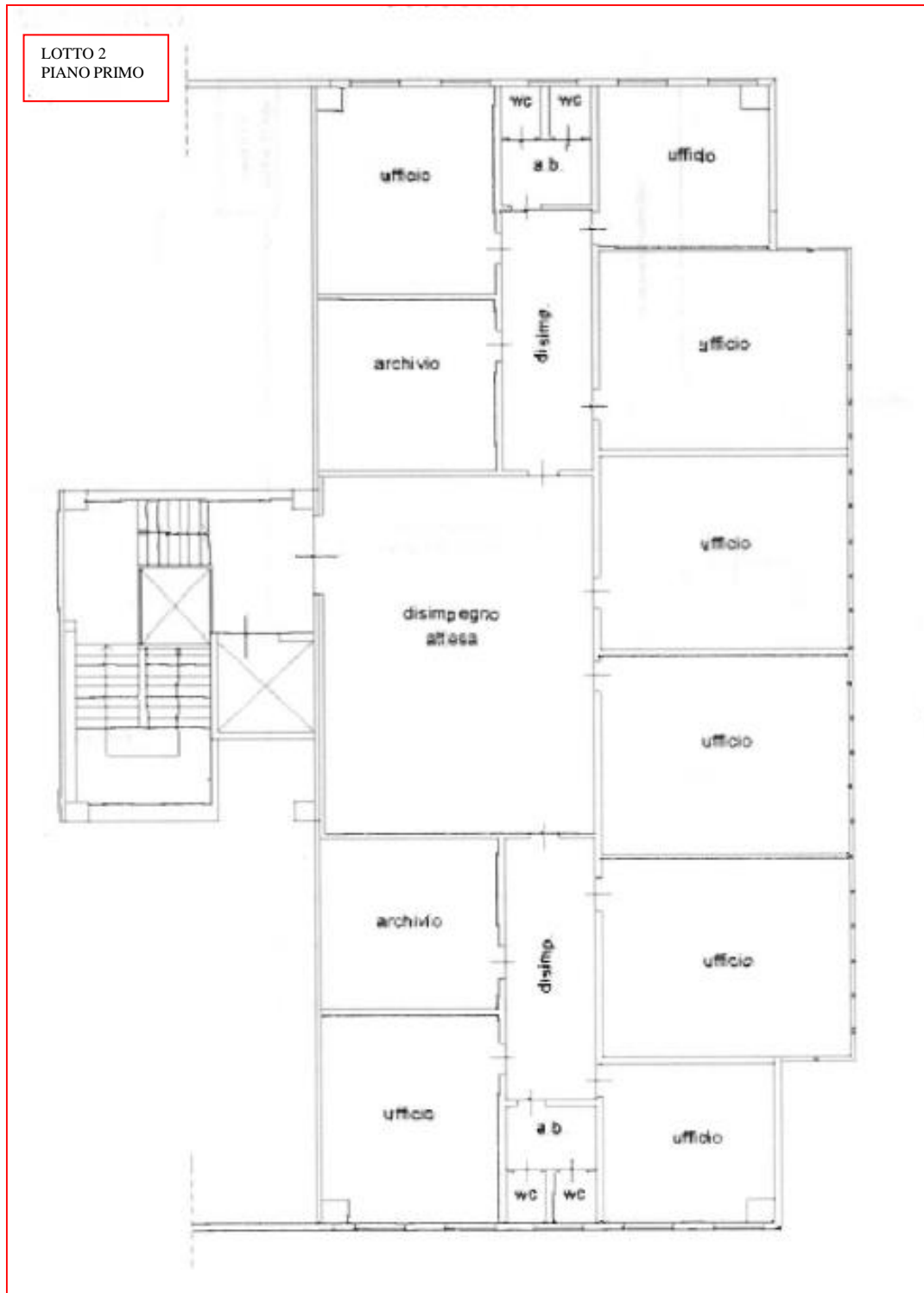
Dal punto di vista catastale l'immobile risulta conforme con lo stato dei luoghi.

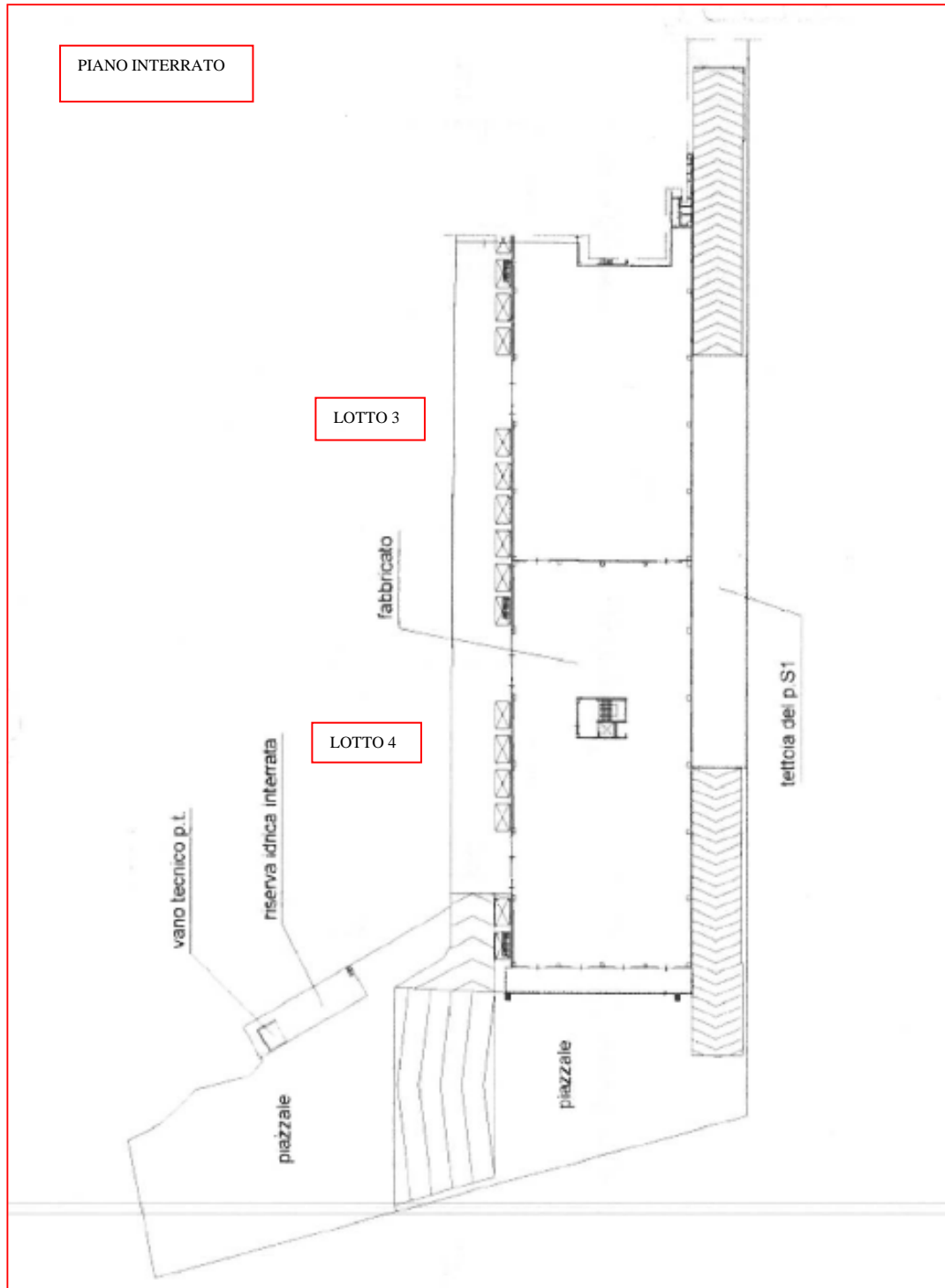
Di seguito si riportano gli stralci planimetrici dei lotti ed alcuni fotogrammi del fabbricato in cui sono ubicati.

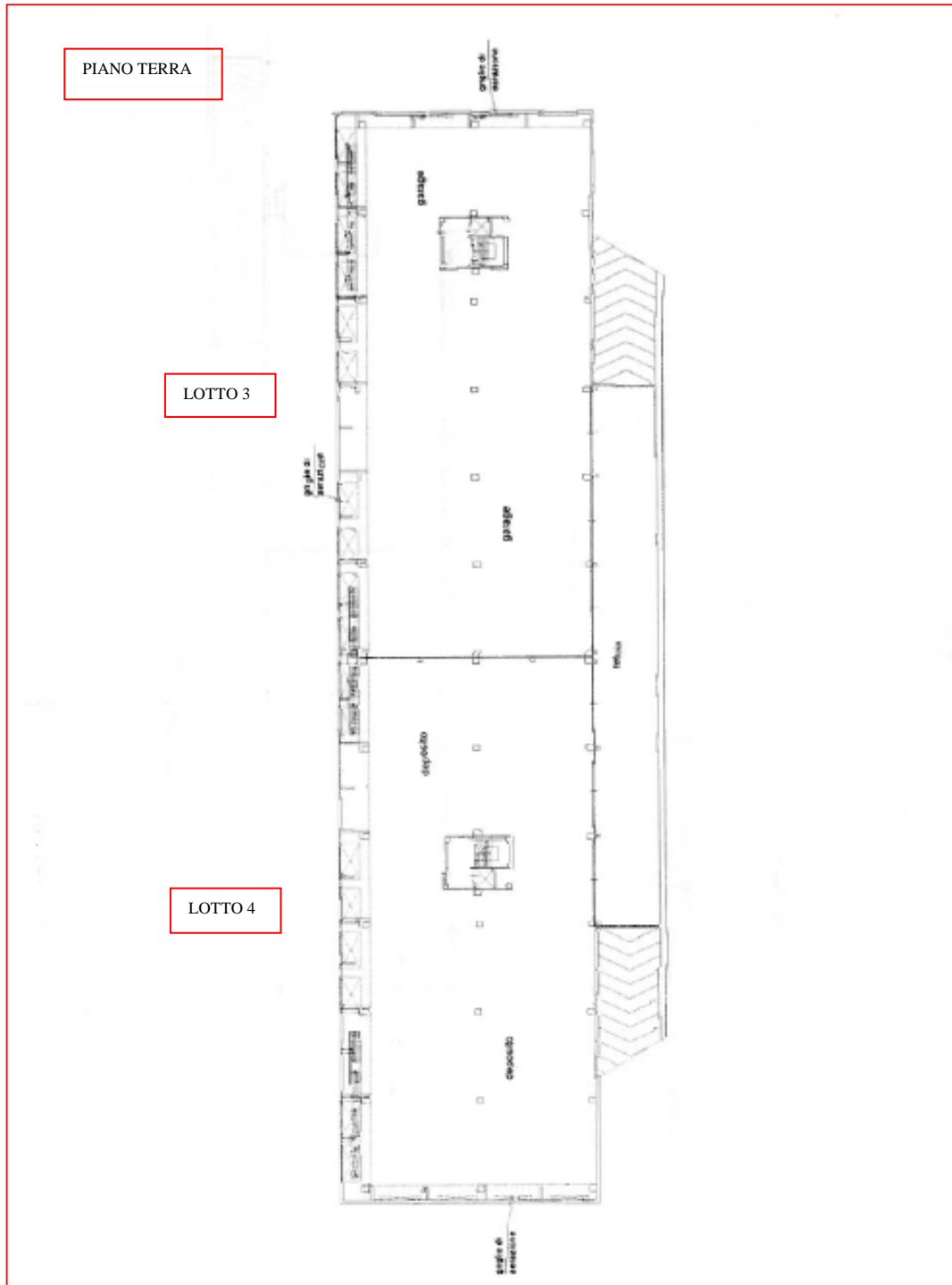




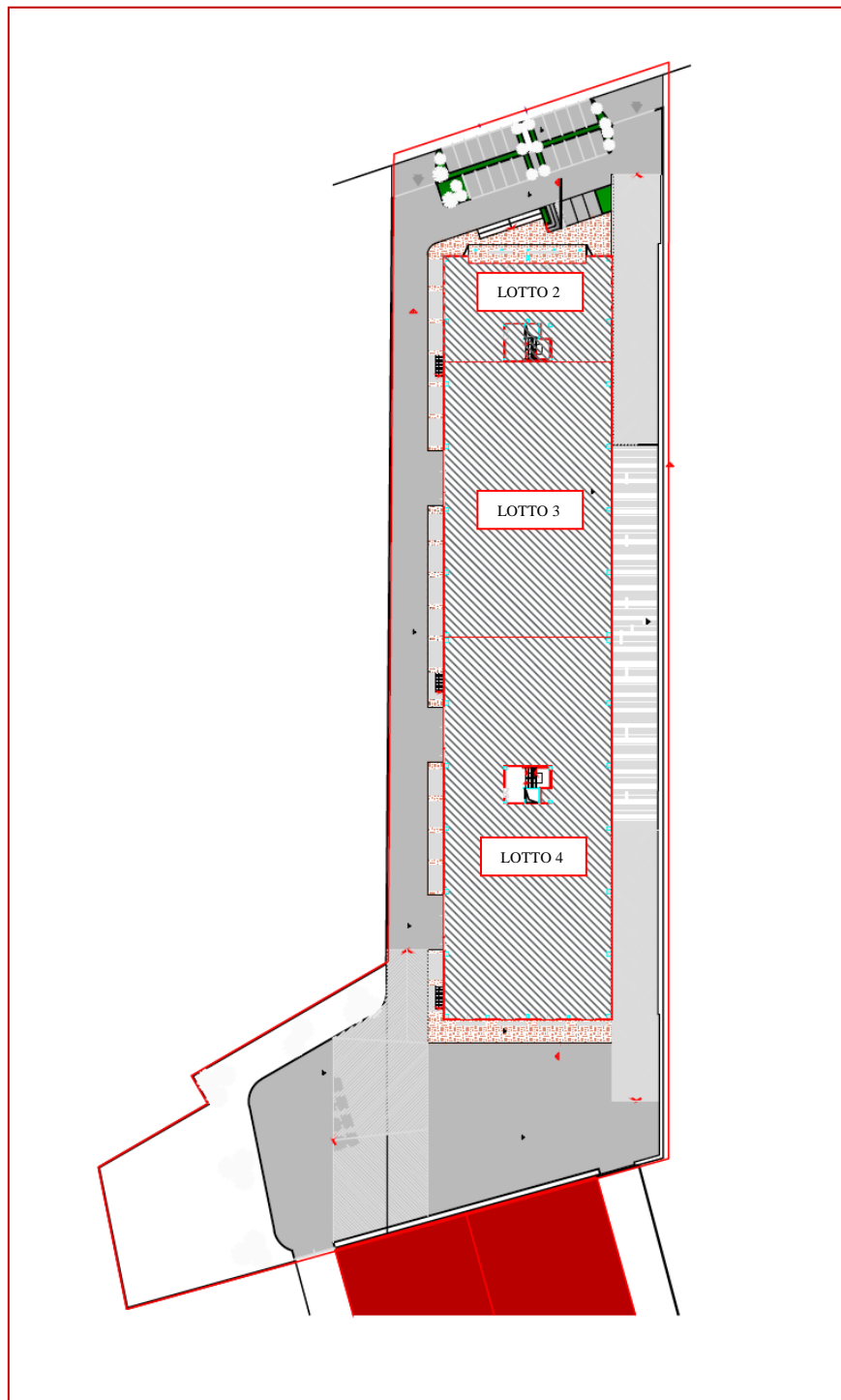








Di seguito si riporta una rappresentazione planimetrica del fabbricato da cui è possibile evincere la sopracitata separazione dei





lotti.









Ad oggi la porzione di fabbricato identificata con il LOTTO 4 risulta danneggiata a seguito di incendio verificatosi all'interno della proprietà, di cui segue allegazione fotografica.



La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile) è stata calcolata con riferimento agli indici mercatili tipici della zona.

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie ragguagliata.

	Sup. coperta				Sup. est. lorda	
	Deposito	coeff.	Uffici	coeff.	Area esterna	coeff.
LOTTO 1	2.138,65 m <sup>2</sup>	1,00	212,65 m <sup>2</sup>	1,00	1.456,27 m <sup>2</sup>	0,02
SUP. COMM.	2.138,65 m <sup>2</sup>		212,65 m <sup>2</sup>		29,12 m <sup>2</sup>	
	Deposito	coeff.	Uffici	coeff.	Area esterna	coeff.
LOTTO 2	650,20 m <sup>2</sup>	1,00	564,00 m <sup>2</sup>	1,00	599,02 m <sup>2</sup>	0,02
SUP. COMM.	650,20 m <sup>2</sup>		564,00 m <sup>2</sup>		11,98 m <sup>2</sup>	
	Deposito	coeff.	Interrato	coeff.	Area esterna	coeff.
LOTTO 3	1.788,60 m <sup>2</sup>	1,00	1.942,42 m <sup>2</sup>	1,00	1.428,27 m <sup>2</sup>	0,02
SUP. COMM.	1.788,60 m <sup>2</sup>		1.942,42 m <sup>2</sup>		28,56 m <sup>2</sup>	
	Deposito	coeff.	Interrato	coeff.	Area esterna	coeff.
LOTTO 4	2.475,57 m <sup>2</sup>	1,00	2.475,57 m <sup>2</sup>	1,00	1.428,27 m <sup>2</sup>	0,02
SUP. COMM.	2.475,57 m <sup>2</sup>		2.475,57 m <sup>2</sup>		28,56 m <sup>2</sup>	

---

## STIMA DEI BENI IMMOBILI

Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento



---

atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

In conformità agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, per la congrua scelta della metodologia di stima lo scrivente ha effettuato analisi del segmento di mercato immobiliare rilevando, laddove presenti, contratti di compravendita recenti di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili da valutare.

In ragione delle risultanze avute dalle indagini ed analisi condotte lo scrivente ha applicato la metodologia di stima del confronto del mercato.

Il metodo del confronto di mercato (o market comparison approach – MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il metodo del confronto di mercato (o market comparison approach – MCA) si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle



---

caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del Market Comparison Approach sono le seguenti:

1. analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili da valutare;
2. rilevazione dei principali dati che caratterizzano gli immobili da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
3. scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4. compilazione della tabella dei dati;
5. stima dei prezzi o dei redditi marginali;
6. redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data del contratto, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione agli immobili, il livello di piano, la presenza di un garage direttamente collegato all'insieme o di un posto auto coperto o scoperto.

---

Ulteriori caratteristiche che possono essere considerate sono: il panorama, gli affacci, la luminosità, l'esposizione e la qualità ambientale (inquinamento).

Il mercato degli immobili ad uso di civile abitazione nella zona è caratterizzato da un addensamento di compravendite, che al fine della valutazione, hanno permesso la selezione di comparabili nello stesso segmento di mercato. A tal proposito sono stati individuati tre atti di compravendita per gli immobili aventi destinazione commerciale ubicati alla Via dell'Artigianato (cfr. All. 6 - Atti di compravendita comparabili) che hanno permesso di utilizzare il cosiddetto metodo "Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), secondo una procedura conforme agli International Valuation Standards (IVS).

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.

---

Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

#### VALUTAZIONE LOTTO 1

Al fine di pervenire all'attuale valore di mercato del Lotto 1 è stato applicato il procedimento estimativo detto "per capitalizzazione del reddito", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dall'affitto, per esempio, dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale relativo al segmento di interesse. La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale, il valore di mercato  $V_m$ , dividendo il reddito netto che il capitale produce "R" per un saggio "i" che definiremo saggio di capitalizzazione:

$$V_m = R / i$$

Si dovrà considerare il reddito ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, e lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione.

Attualmente l'immobile oggetto di stima risulta in locazione alla "Fondazione lirica sinfonica Petruzzelli e teatri di Bari" con relativo contratto di locazione transitoria di immobile adibito ad uso diverso da quello abitativo ex art. 27 5<sup>a</sup> comma L. 27.7.1978 n. 392. Dal contratto (cfr. All. 5 - Contratti di locazione) si evince l'importo del

---

canone mensile corrisposto dal locatario ai locatori pari a € 6.500,00 che restituisce un canone annuo pari ad € 78.000,00. Il saggio di capitalizzazione si calcola in maniera diretta come rapporto tra il canone di locazione medio annuo ed il prezzo medio di vendita di un campione di immobili situati nella zona ove è situato il bene da stimare. Per il calcolo è dunque necessario essere in possesso di un numero adeguato di dati certi di locazione e compravendita nella zona; tuttavia, qualora si fosse stati in possesso di tali dati, si sarebbe utilizzato il tipo di standard internazionalmente riconosciuto quale metodo principale di stima (Market Comparison Approach o MCA), seguendo un'altra via estimativa. Il calcolo del saggio è comunque possibile sostituendo ai dati certi di locazione e compravendita gli annunci immobiliari di locazione e compravendita, ipotizzando che l'effetto di maggiorazione insito in tali dati (poiché si tratta di offerte che saranno probabilmente oggetto di trattativa tra venditore e acquirente) sia egualmente presente sia nei valori di locazione che in quelli di vendita e, trattandosi il saggio del loro rapporto, si può ritenere plausibile che l'effetto si elida e sia possibile ricavare un dato "pulito". Pertanto il saggio può essere assunto comparando i dati rinvenuti dalla banca dati OMI della Agenzia delle Entrate, dalle compravendite immobiliari e dal sito quotazioni immobiliari pari al 5,7%.

Applicando la formula:

$$V_m = 78.000,00 / 0,057 = € 1.368.421,05$$

---

---

Pertanto il più probabile valore di mercato del LOTTO 1 è pari in c.t. ad € 1.370.000,00.

#### VALUTAZIONE LOTTO 2

Alla stima del valore di mercato all'attualità del Lotto 2 si può pervenire attraverso l'applicazione del suddetto procedimento estimativo detto "per capitalizzazione del reddito" in quanto attualmente l'immobile oggetto di stima risulta in locazione alla "---- OMISSIS ----" con contratto di locazione di immobile ex art. 27 L. 392/1978. Dal contratto (cfr. All. 5 - Contratti di locazione) si evince l'importo del canone mensile corrisposto dal locatario ai locatori pari a € 5.500,00 che restituisce un canone annuo pari ad € 66.000,00. Il saggio di capitalizzazione può essere assunto pari al 5,7% in quanto l'immobile identificato come Lotto 2 ricade nel medesimo segmento di mercato dell'immobile stimato nel paragrafo precedente.

Applicando la formula:

$$V_m = 66.000,00 / 0,057 = € 1.157.894,74$$

Pertanto il più probabile valore di mercato del LOTTO 2 è pari in c.t. ad € 1.160.000,00

#### VALUTAZIONE LOTTO 3

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- atto di compravendita del 13.12.2022 avente come oggetto unità immobiliare (con annessa area di pertinenza di superficie inferiore a mq. 5000) costituente porzione da terra a tetto di

---

più ampio edificio, sviluppata sui piani terreno e primo (tra loro collegati da scala interna), composta: al piano terreno, da vano adibito a lavorazione, due vani a uso ufficio, archivio, deposito, disimpegno e due bagni; al piano primo, da tre vani a uso ufficio, deposito e bagno. L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Modugno, foglio di mappa 23, mappale 1347, subalterno 2, zona censuaria 1, I Trav. Dx di viale dell'Artigianato n. 16-18, piano T-1, categoria D/1, rendita catastale euro 5.082,50. La presente compravendita è stata convenuta per il prezzo di € 166.290,43;

- atto di compravendita del 24.01.2020 avente come oggetto piena proprietà della seguente unità immobiliare in Modugno, ricadente nell'agglomerato industriale di Bari - Modugno, dell'Area di Sviluppo Industriale di Bari, via Dei Fabbri n.9/11, precisamente capannone ad uso artigianale, costituito da un capannone con spogliatoio e servizi al piano terra, palazzina adibita ad uffici di tre vani ed accessori al piano terra e di due vani al primo piano, circostante e pertinenziale area scoperta, il tutto confinante con le particelle 318, 483, 335, 320 e 332 del foglio 21. L'immobile è censito nel catasto fabbricati al foglio 21, particella 614 sub 1, via Dei Fabbri n.9/11, p.T-1, z.c.1, categoria D/1, rendita Euro 5.347,50. La presente compravendita è stata convenuta per il prezzo di € 480.000,00;

- 
- atto di compravendita del 03.02.2021 avente come oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare, sita in Modugno alla via degli Arredatori snc e precisamente: capannone industriale composto da piano terra adibito a officina, ingresso, n. 3 (tre) uffici, deposito, spogliatoio e servizi e vano scale e da primo piano adibito a n. 6 (sei) uffici, sala riunioni, bagno e n. 2 (due) corridoi, al quale è annessa una corte di proprietà esclusiva adibita a parcheggio, confinante, nell'insieme, con le particelle 1254, 1265 e 1244 e con strada, riportato, nell'insieme, nel catasto fabbricati del Comune di Modugno al fg. 23, particella 1289, sub. 1, via Degli Arredatori snc, piani T-1, z. c. prima, cat. D/1, rendita euro 10.755,00.

Nell'analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, superficie uffici e superficie deposito. La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento agli indici mercantili utilizzati in zona. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato,



utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa tabella di valutazione e stima del cespite oggetto del giudizio.

	Sup. coperta				Sup. est. lorda	
	Deposito	coeff.	Uffici	coeff.	Area esterna	coeff.
LOTTO 3	1.788,60 m <sup>2</sup>	1,00	1.942,42 m <sup>2</sup>	1,00	1.428,27 m <sup>2</sup>	0,02
SUP. COMM.	1.788,60 m <sup>2</sup>		1.942,42 m <sup>2</sup>		28,56 m <sup>2</sup>	

DESCRIZIONE COMPARABILI				
COMPARABLE 1:	Via dell'Artigianato nn. 16-18			
COMPARABLE 2:	Via dei Fabbri nn. 9/11			
COMPARABLE 3:	Via degli Arredatori snc			
CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	166 290	480 000	430 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	13/12/2022	24/01/2020	03/02/2021	20/06/2023
Differenziale (in mesi)	6	41	29	
Prezzo marginale	-249	-720	-645	
Prezzo della caratteristica	-1 494	-29 520	-18 705	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	607,16	936,60	1 436,20	3 759,59
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	274	512	299	
Differenziale	3 152,43	2 822,99	2 323,39	
Prezzo marginale	274	274	274	
Prezzo della caratteristica	863 766	773 499	636 609	
RISULTATI				
Prezzo corretto	1 028 562	1 223 979	1 047 904	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	1 694	1 307	730	
Prezzo corretto medio	1 100 148	1 100 148	1 100 148	
Scarto %	-6,51	11,26	-4,75	
Scarto assoluto	-71 586	123 831	-52 244	
<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>		<b>€ 292,62</b>		
Valore stimato:	€ 1 100 131,23 = € 292,62 x m <sup>2</sup> 3 759,59			
<b>VALORE STIMATO in c.t. € 1.100.000,00</b> (euro unmilione centomila/00)				

Pertanto il più probabile valore di mercato del LOTTO 3 è pari in c.t. ad € 1.100.000,00.

---

## VALUTAZIONE LOTTO 4

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- atto di compravendita del 13.12.2022 avente come oggetto unità immobiliare (con annessa area di pertinenza di superficie inferiore a mq. 5000) costituente porzione da terra a tetto di più ampio edificio, sviluppata sui piani terreno e primo (tra loro collegati da scala interna), composta: al piano terreno, da vano adibito a lavorazione, due vani a uso ufficio, archivio, deposito, disimpegno e due bagni; al piano primo, da tre vani a uso ufficio, deposito e bagno. L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Modugno, foglio di mappa 23, mappale 1347, subalterno 2, zona censuaria 1, l Trav. Dx di viale dell'Artigianato n. 16-18, piano T-1, categoria D/1, rendita catastale euro 5.082,50. La presente compravendita è stata convenuta per il prezzo di € 166.290,43;
- atto di compravendita del 24.01.2020 avente come oggetto piena proprietà della seguente unità immobiliare in Modugno, ricadente nell'agglomerato industriale di Bari - Modugno, dell'Area di Sviluppo Industriale di Bari, via Dei Fabbri n.9/11, precisamente capannone ad uso artigianale, costituito da un capannone con spogliatoio e servizi al piano terra, palazzina adibita ad uffici di tre vani ed accessori al piano terra e di due vani al primo piano, circostante e pertinenziale area scoperta,

---

il tutto confinante con le particelle 318, 483, 335, 320 e 332 del foglio 21. L'immobile è censito nel catasto fabbricati al foglio 21, particella 614 sub 1, via Dei Fabbri n.9/11, p.T-1, z.c.1, categoria D/1, rendita Euro 5.347,50. La presente compravendita è stata convenuta per il prezzo di € 480.000,00;

- atto di compravendita del 03.02.2021 avente come oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare, sita in Modugno alla via degli Arredatori snc e precisamente: capannone industriale composto da piano terra adibito a officina, ingresso, n. 3 (tre) uffici, deposito, spogliatoio e servizi e vano scale e da primo piano adibito a n. 6 (sei) uffici, sala riunioni, bagno e n. 2 (due) corridoi, al quale è annessa una corte di proprietà esclusiva adibita a parcheggio, confinante, nell'insieme, con le particelle 1254, 1265 e 1244 e con strada, riportato, nell'insieme, nel catasto fabbricati del Comune di Modugno al fg. 23, particella 1289, sub. 1, via Degli Arredatori snc, piani T-1, z. c. prima, cat. D/1, rendita euro 10.755,00.

Nell'analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, superficie uffici e superficie deposito.

La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione

dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento agli indici mercantili utilizzati in zona.

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa tabella di valutazione e stima del cespite oggetto del giudizio.

	Sup. coperta				Sup. est. lorda	
	Deposito	coeff.	Uffici	coeff.	Area esterna	coeff.
LOTTO 4	2.475,57 m <sup>2</sup>	1,00	2.475,57 m <sup>2</sup>	1,00	1.428,27 m <sup>2</sup>	0,02
SUP. COMM.	2.475,57 m <sup>2</sup>		2.475,57 m <sup>2</sup>		28,56 m <sup>2</sup>	

DESCRIZIONE COMPARABILI				
COMPARABLE 1:	Via dell'Artigianato nn. 16-18			
COMPARABLE 2:	Via dei Fabbri nn. 9/11			
COMPARABLE 3:	Via degli Arredatori snc			
CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	166 290	480 000	430 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	13/12/2022	24/01/2020	03/02/2021	20/06/2023
Differenziale (in mesi)	6	41	29	
Prezzo marginale	-305	-880	-788	
Prezzo della caratteristica	-1 830	-36 080	-22 852	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	607,16	936,60	1 436,20	4 979,71
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	274	512	299	
Differenziale	4 372,55	4 043,11	3 543,51	
Prezzo marginale	274	274	274	
Prezzo della caratteristica	1 198 079	1 107 812	970 922	
RISULTATI				
Prezzo corretto	1 362 539	1 551 732	1 378 070	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	2 244	1 657	960	
Prezzo corretto medio	1 430 780	1 430 780	1 430 780	
Scarto %	-4,77	8,45	-3,68	
Scarto assoluto	-68 241	120 952	-52 710	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 287,32		
Valore stimato:	€ 1 430 770,28 = € 287,32 x m <sup>2</sup> 4 979,71			
VALORE STIMATO in c.t. € 1.400.000,00 (euro unmilionequattrocentomila/00)				

Considerato che l'immobile all'attualità risulta incendiato il valore del LOTTO 4 si riduce alla quantificazione dell'area sul quale insiste il capannone esistente. Occorre precisare che il valore stimato del bene all'attualità restituito dal calcolo sopra esposto è composto da due aliquote costituite dal fabbricato e dal suolo. In particolare, l'art. 36, legge 4 agosto 2006, n. 248 dispone che ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili dal reddito imponibile, il costo complessivo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione, costo che viene quantificato in misura forfettaria pari al 20% del costo complessivo dei fabbricati generici elevato al 30% per i fabbricati

industriali/turistico ricettivi. Pertanto ragionevolmente si considera un'incidenza media del suolo pari al 25% del valore totale.

VALORE DI MERCATO LOTTO 4		
Valore di mercato (Metodo MCA)	Incidenza del suolo	Valore area
1 430 000,00 €	357 500,00 €	357 500,00 €

Pertanto il più probabile valore di mercato del LOTTO 4 è pari in c.t. ad € 360.000,00.

#### RIEPILOGO VALORI DEI LOTTI

IDENTIFICATIVO	VALORE DI MERCATO
LOTTO 1	1.370.000,00 €
LOTTO 2	1.160.000,00 €
LOTTO 3	1.100.000,00 €
LOTTO 4	360.000,00 €
TOTALE	3.990.000,00 €

Si precisa che l'area di manovra ingresso/uscita, pertinenziale (zona retrostante il LOTTO 4) è stata attribuita in proporzione ai LOTTI 3 e 4. L'area antistante il LOTTO 2 (area adibita a parcheggio) è stata assegnata al LOTTO 2. Si viene a costituire una servitù di passaggio che si deve regolamentare mediante apposito atto nell'ipotesi in cui i LOTTI 2-3-4 vengano venduti distintamente. Diversamente, in ipotesi di vendita di LOTTO UNICO (2-3-4) l'intera area scoperta (area di manovra e parcheggio retrostante LOTTO 4) sarà considerata come superficie unica scoperta.

\*\*\*\*\*



---

Con la presente relazione, che è composta di n. 45 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati e le fotografie, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizione della S.V.I. e dei Commissari Giudiziali per ogni eventuale / ulteriore necessità.

**ALLEGATI:**

- All. 1: Documentazione catastale;
- All. 2: Documentazione tecnico-amministrativa;
- All. 3: Atti di compravendita comparabili;
- All. 4: Documentazione ipo-catastale e atto di provenienza.

Il C.T.U.

Ing. Pasquale MAURELLI