

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

[REDACTED]

n. 35/2024 R.G. C.C.I.I.

RELAZIONE DI STIMA BENE IMMOBILE
VIA DEI CEDRI N. 10 (C.DA LA MARCHESA)
MODUGNO (BA)

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71124 Foggia
Tel. 08811704083 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. 08811704083 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu*

**Relazione di stima dei beni immobili per C.T.U. nella
Liquidazione giudiziale “[REDACTED]”.**

Immobile in Via dei Cedri, n. 10 (C.da La Marchesa) - Corato (BA).

Spett.le Giudice Delegato del
Tribunale Civile di Foggia
Dott.ssa Caterina Lazzara

Premessa

In data 28.6.2024, la S.V. nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d’Ufficio, nella procedura di liquidazione in epigrafe indicata, ai fini della valutazione estimativa dei beni mobili e immobili, della Ditta [REDACTED]” con sede legale in Manfredonia (FG), alla [REDACTED].

Prestato il giuramento di rito, si procedeva in collaborazione con il Curatore nominato, Dott. Alberto Camporeale alla ricognizione dei beni immobili fra i quali era ricompreso un cespite immobiliare urbano, così individuato:

Capannone industriale ubicato in Modugno (BA) Z.I. alla Contrada La Marchesa snc (Via dei Cedri, 10), piano T, catastalmente individuato al foglio 32, p.lla 206, cat. D/1, rendita catastale € 4.320,16.

Ricognizione preliminare

Effettuate le opportune ricerche presso i competenti Uffici Pubblici, si è redatta la presente perizia di stima, sulla base di quanto rilevato nei sopralluoghi eseguiti unitamente al Curatore Fallimentare Dott. Alberto Camporeale.

Si precisa che l’elaborato peritale viene depositato solo in data odierna a seguito della tempistica con cui l’U.T.C. di Modugno ha fornito riscontro alla richiesta degli atti concessori del cespite e atti connessi.

Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. 08811704083 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

LOTTO UNICO

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Piena proprietà di un capannone industriale nella zona industriale di **Modugno (BA)**, composto da un fabbricato con accesso autonomo dal civico n. 10 di Via dei Cedri, collocato all'interno di un complesso industriale delimitato da un'ampia area scoperta pertinenziale, piano terra, della superficie di:

- 549,60 mq – superficie coperta del capannone;
- 75,00 mq – superficie degli uffici;
- 15,75 mq - centrale termica;
- 2,80 mq - servizi igienici;

per complessivi 643,15 mq coperti; oltre 1.444,85 mq di area scoperta pertinenziale (parcheggi, area di manovra e recinzione).

Catastralmente individuato al **foglio 32, p.lla 206, cat. D/1, rendita catastale € 4.320,16**. Confinante con Via dei Cedri, p.lle 205, 164, 264, salvo altri.

Attualmente l'immobile è in locazione alla Società [REDACTED], con sede [REDACTED] (C.F. e P.IVA [REDACTED]) in virtù del **contratto dell'1.3.2023, registrato a Bari il 2.3.2023 prot. 23030237134766373-1**.

La durata del contratto era prevista in sei anni e prevedeva il rinnovo automatico per un egual periodo, salvo disdetta da formularsi con almeno sei mesi di anticipo. L'importo di detta locazione è di € 24.000,00 annui e prevedeva anche la possibilità di concedere in sub locazione l'immobile.

In data 27.7.2023 la Società [REDACTED], con scrittura privata in pari data, concedeva in sublocazione l'immobile alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (P.IV [REDACTED]).

Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. 08811704083 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

La durata di tale sublocazione era prevista in anni 6 + 6, a partire dall'1.8.2023, per il prezzo annuo di € 30.000,00.

Inoltre fra la [REDACTED] e la Società [REDACTED], vi era anche un contratto preliminare di compravendita, stipulato con scrittura privata in data 15.2.2023, firmato digitalmente fra l'Amm.re della [REDACTED], Sig. [REDACTED] e l'Amm.re della Società [REDACTED], Sig.ra [REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Descrizione dei beni, anche mediante allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi.

L'immobile descritto al punto che precede, consiste in **capannone industriale sito nella zona industriale di Modugno (BA)**, composto da un fabbricato con accesso autonomo dal civico n. 10 di Via dei Cedri, collocato all'interno di un complesso industriale delimitato da un'ampia area scoperta pertinenziale recintata, sviluppantesi completamente al piano terra. Il capannone si compone di tre ambienti di cui il primo, all'ingresso, con accesso unicamente dal piazzale esterno tramite ampio portone in acciaio; gli altri due, fra loro comunicanti internamente, hanno accesso al piazzale tramite un secondo portone in acciaio, laterale al fabbricato. Da questi due ambienti vi sono anche due accessi interni alla palazzina uffici e ai servizi connessi.

La palazzina uffici, collocata lateralmente al capannone principale, unitamente i servizi igienici e alla centrale termica (perlomeno quello che ne rimane) sono accessibili dal piazzale esterno pertinenziale.

Tale palazzina uffici a sua volta si compone di tre ambienti, disimpegno, corridoio e bagno. Le superfici sono:

- capannone di 549,60 mq;
- uffici (compreso bagno interno) di 75,00 mq;

Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. 08811704083 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu*

- centrale termica di 15,75;
- servizi igienici esterni di 2,80 mq.

La consistenza complessiva coperta è di 643,15 mq.

Il piazzale esterno, comprensivo di recinzione, è di 1.444,85 mq.

Catastralmente è individuato al **Catasto Fabbricati di Modugno, foglio 32, p.lla 206, cat. D/1, rendita catastale € 4.320,16.**

La struttura portante dell'edificio è in c.a, con tompagnature in lastre di cemento sostenute da putrelle in acciaio verticali, Le tramezzature sono in laterizio così come le pareti della palazzina uffici. La copertura originariamente in lastre di cemento amianto è stata successivamente sostituite, sulla stessa orditura, con lastre di lamiera grecata e poliuretano espanso (pannelli a sandwich).

Gli infissi esterni sono metallici, il pavimento è di tipo industriale

Nel complesso tutto l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e in stato di abbandono.

I fabbricati risultano allacciati alle reti elettriche ed idriche cittadine.

Si allegano planimetrie e documentazione fotografica degli ambienti ispezionati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza di diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.

Ai fini della determinazione del valore dei beni pignorati, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Modugno, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie informatiche del settore immobiliare e alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un

Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. 08811704083 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

valore "*unitario*" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "*a corpo*" e non "*a misura*".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Nella tabella che segue si sono stimati detti immobili attraverso due diverse fonti:

- l'**O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) le cui quotazioni sono edite periodicamente dall'Agenzia delle Entrate e individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona O.M.I.) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni O.M.I. pur non potendosi intendere come sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di massima sul valore, rappresentano un punto di riferimento nel quale il professionista può muoversi (intervallo minimo/massimo) in base a valutazioni soggettive sullo stato di conservazione, delle finiture o altre situazioni particolari (irregolarità edilizie o fiscali da sanare), che forniscono un dato definitivo sul valore dell'immobile da stimare.

Si precisa, infine, che l'O.M.I. raccoglie anche i dati derivanti dagli accertamenti di valore sugli atti di compravendita e dalle relative risultanze delle Commissioni Tributarie;

- Il **valore dell'immobile derivante dal Borsino Immobiliare Italiano** che fornisce i dati puntuali, per zone e categorie, incrociando i dati della doman-

Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.



dott. ing. *Amedeo Petronelli* - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. 08811704083 - cell. 3402413160

e mail *a.petronelli@alice.it* - p.e.e. *amedeo.petronelli@ingpec.eu*

da e dell'offerta ed è forse lo strumento più immediato, in quanto recepisce in maniera continua e diretta le oscillazioni del mercato immobiliare.

Ne segue la presente tabella che fornisce in maniera sintetica i criteri adottati e le relative fonti, tramite le quali, mediando fra loro i diversi valori medi, con l'attribuzione di eventuali fattori correttivi dovuti a valutazioni soggettive sulla condizione e lo stato di tenimento degli immobili, si ottiene la valutazione definitiva:

Immobile	Superficie	O.M.I. (V. min.)		Borsino Immobiliare (V. min.)		MEDIE (V. med)	
		€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.
Foglio 32, p.lla 206, Via dei Cedri, 10 - p.T	Mq.						
Capannone	549,60	400,00	219.840,00	243,00	133.552,80	321,50	176.696,40
Uffici	75,00	250,00	18.750,00	180,00	13.500,00	215,00	16.125,00
Centrale termica e servizi	18,55	50,00	927,50	50,00	927,50	50,00	927,50
Area pertin. + recinz.	1.444,85	10,00	14.448,50	10,00	14.448,50	10,00	14.448,50
							208.197,40

Detrando un ulteriore 10% per le condizioni precarie in cui si trovano gli immobili, abbiamo un valore a base d'asta di € 187.377,66.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili.

L'immobile di che trattasi pervenne alla [REDACTED] nella sua consistenza originaria (ex UTE 1386/1973), con atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Improta in Foggia il 15.3.1996, rep. n. 20443, registrato al n. 1134 dell'1.4.1996, trascritto a Bari il 6.4.1996 ai n.ri 10495/8105, dalla Società

Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. 08811704083 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

“ [REDACTED] ” (C.F. [REDACTED]) con sede in Bari.

RISPOSTA QUESITO N. 5

Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

Piena proprietà di un capannone industriale sito nella zona industriale di Modugno (BA), composto da un fabbricato con accesso autonomo dal civico n. 10 di Via dei Cedri, collocato all'interno di un complesso industriale delimitato da un'ampia area scoperta pertinenziale recintata, sviluppantesi completamente al piano terra. Il capannone si compone di tre ambienti di cui il primo, all'ingresso, con accesso unicamente dal piazzale esterno tramite ampio portone in acciaio; gli altri due, fra loro comunicanti internamente, hanno accesso al piazzale tramite un secondo portone in acciaio, laterale al fabbricato. Da questi due ambienti vi sono anche due accessi interni alla palazzina uffici e ai servizi connessi.

La palazzina uffici, collocata lateralmente al capannone principale, unitamente i servizi igienici e alla centrale termica (perlomeno quello che ne rimane) sono accessibili dal piazzale esterno pertinenziale. Tale palazzina uffici a sua volta si compone di tre ambienti, disimpegno, corridoio e bagno.

Le superfici sono:

- capannone di 549,60 mq;
- uffici (compreso bagno interno) di 75,00 mq;
- centrale termica di 15,75;
- servizi igienici esterni di 2,80 mq.

La consistenza complessiva coperta è di 643,15 mq.

Il piazzale esterno, comprensivo di recinzione, è di 1.444,85 mq.

Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G. Fall.



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. 08811704083 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

Catastalmente individuato nel Catasto Fabbricati di Modugno, foglio 32, p.lla 206, cat. D/1, rendita catastale € 4.320,16.

Confinante con Via dei Cedri, p.lle 205, 164, 264, salvo altri.

Attualmente l'immobile è in locazione alla Società [REDACTED], con sede in [REDACTED], Bari (C.F. e P.IVA [REDACTED]) in virtù del contratto dell'1.3.2023, registrato a Bari il 2.3.2023 prot. 23030237134766373-1.

La durata del contratto era prevista in sei anni e prevedeva il rinnovo automatico per un egual periodo, salvo disdetta da formularsi con almeno sei mesi di anticipo. Fra le clausole di contratto vi era anche la possibilità di concedere in sub locazione l'immobile.

In data 27.7.2023 la Società [REDACTED], con scrittura privata in pari data, concedeva in sublocazione l'immobile alla Società [REDACTED], con sede in Modugno (BA) [REDACTED] (P.IVA [REDACTED]).

La durata di tale sublocazione era prevista in anni 6 + 6, a partire dall'1.8.2023.

Prezzo a base d'asta € € 187.377,66.

RISPOSTA QUESITO N. 6

“Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni.”

Dalla visura ipotecaria del 26.3.2025 allegata agli atti, si è riscontrato nel ventennio anteriore la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale:

1) Trascrizione in Bari del 6.4.1996 ai n.ri 10495/8105, di Atto di compravendita a favore di [REDACTED], rogato dal Notaio Filippo Improta in Foggia del 15.3.1996, rep. n. 20443, registrato al n. 1134 dell'1.4.1996, contro Società [REDACTED] [REDACTED]” (C.F. [REDACTED]) con sede in Bari.

Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. 08811704083 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.e. amedeo.petronelli@ingpec.eu

- 2) **Iscrizione in Bari del 13.6.2005 ai n.ri 30310/7538 per *Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario*** rogato dal Notaio Paola Esposito in Manerbio (BS) del 9.6.2005, rep./racc. n. 29520/6753, contro [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in Roma (C.F. [REDACTED]);
- 3) **Iscrizione del 22.6.2023 ai 30600/4149** da parte del Tribunale Ordinario di Foggia del 23.6.2022 n.ri 3417/2022, **per *ipoteca giudiziale*** derivante da decreto ingiuntivo a favore della [REDACTED] contro [REDACTED].
- 4) **Trascrizione del 5.7.2024 ai 33636/25881** da parte del Tribunale di Foggia del 18.6.2024 n. 50, **per *sentenza di apertura della liquidazione giudiziale*** a favore della "[REDACTED] contro [REDACTED].

RISPOSTA QUESITO N. 7

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Per la regolarità urbanistica del fabbricato all'interno dei quali si trova l'immobile di cui alla presente relazione, si rimanda alla successiva *Risposta al quesito 8.b).*

RISPOSTA QUESITO N. 8

Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

L'immobile è in categoria D/1 (edifici industriali), privo di impianti funzionanti e/o certificazioni, per cui non è possibile redigere alcun A.P.E. .

Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. 08811704083 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

In particolare, per gli immobili urbani,:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

attualmente l'immobile risulta accatastato presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Bari, **Comune di Corato al foglio 32, p.lla 206, cat. D/1, rendita catastale € 4.320,16:**

Intestato a [REDACTED] con sede in Manfredonia (C.F. e P.IVA [REDACTED]) prop. ¹/₁.

b) accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se essi siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove si sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

L'immobile in questione, venne realizzato con Licenza Edilizia del 24.6.1971 prat. n. 7313, reg. n. 5363 (dietro parere favorevole della Commissione Edilizia del 14.5.1971) rilasciata al sig. [REDACTED], poi volturata a favore dell'ing. [REDACTED].

L'agibilità per detta Licenza fu rilasciata con certificato del 7.7.1973 all'ing. [REDACTED], rappresentante della "[REDACTED]".

Successivamente con D.I.A. n. 26/2006 del 20.6.2006 prot. 0050595 presentata dal sig. [REDACTED], in qualità di Legale Rappresentante della [REDACTED], vennero eseguiti lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione dei solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti e bonifica del tetto in amianto.

Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. 08811704083 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu*

Rispetto alla Licenza Edilizia originaria e alla successiva D.I.A. la situazione è pressoché conforme.

d) “Per gli immobili ad uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell’area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell’ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l’esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria”

Nell’immobile (capannone) di cui al presente Lotto, gli impianti tecnologici sono pressoché inesistenti e la bonifica dalla copertura in amianto venne eseguita con la citata D.I.A. n. 26/2006 del 20.6.2006 prot. 0050595, di cui con nota prot. 48396 del 10.10.2006, la Ditta esecutrice ne ha asseverato la regolare esecuzione

Tanto si doveva in adempimento dell’incarico ricevuto.

Foggia, 14.6.2025

ing. Amedeo Petronelli



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. 08811704083 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu*

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa fgl 32 p.lla 206;
- 4) Ortofoto fgl 32 p.lla 206;
- 5) Visura storica fabbricati fgl 32 p.lla 206;
- 6) Visura storica terreni fgl 32 p.lla 206;
- 7) Planimetria catastale fgl 32 p.lla 206;
- 8) Atti comunali (Licenza edilizia originaria del 1971 e D.I.A. del 2006);
- 9) Certificato di destinazione urbanistica;
- 10) Ispezione ipotecaria Conservatoria RR.II. di Bari;
- 11) Quotazioni immobiliari - O.M.I.;
- 12) Quotazioni immobiliari - Borsino;
- 13) Contratto di locazione immobile;
- 14) Contratto di sublocazione immobile;
- 15) Preliminare di compravendita.

Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.

