

TRIBUNALE DI TRANI

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 39 - 21

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico: Ing. Luigi Gentile

Febbraio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico: Via F. D'Aragona 101, Barletta 76121 - gentile-l@tiscali.it - Tel. 0883 / 517496

TRIBUNALE DI TRANI

Consulenza Tecnica Estimativa richiesta dalla

curatela fallimentare "██████████ S.r.l." n. 39 - 21

**

Ill.mo giudice delegato, dr.ssa Guerra,

su richiesta del curatore fallimentare, dr. Riccardo Merra, il giudice Infantini mi ha nominato in data 14.09.23 quale tecnico stimatore, al fine di valutare il complesso industriale della ██████████ Srl in contrada Macchione n. 24 a Bisceglie.

*

Le operazioni peritali e le risultanze catastali e progettuali del complesso

Avuta conoscenza dell'incarico a mezzo pec, ho acquisito dal sito Sister i primi elementi catastali del complesso industriale oggetto di stima ed ho raggiunto la sede dell'azienda ██████████ Srl, sita nella zona artigianale Sud di Bisceglie, in angolo tra la strada Macchione e via Vienna nelle mattinate del 3 e 20 ottobre '23.

In entrambe le occasioni ho incontrato sul posto il sig. ██████████ che ha seguito le operazioni di sopralluogo in qualità di liquidatore della società fallita.

Ha partecipato in qualità di tecnico rilevatore alle operazioni peritali di sopralluogo il geom. Francesco Ficarazzo.

o

Per avere contezza delle tavole di progetto depositate presso il locale U.T.C. ho raggiunto la sede del Comune di Bisceglie nel pomeriggio del 24.10.23 e nell'occasione ho visionato il faldone contenente la pratica edilizia originaria n.

31/83 del complesso industriale insieme alla variante del 14.05.84 ed alla sanatoria del 30.11.87.

Lo studio delle pratiche edilizie custodite presso il locale U.T. si è concluso con

- l'esame dell'iter che ha portato alla costruzione del corpo basso ad "L" di quasi 200 mq, accatastato oggi come sub. 11 della p.lla 471 del fg. 18, in categoria D/1, p.t., R.C. = 1.000 €, inizialmente realizzata come tettoia esterna in acciaio per coprire un parcheggio, autorizzata con P. di C. n. 26 del 21.05.01 ed in forza del progetto dell'ing. Pietro Ricchiuti depositato al Genio Civile al n. 36/01 del 17.07.01.

- l'esame del P. di C. in sanatoria del 4.02.07, che ha consentito alla [REDACTED] Srl l'ampliamento dello studio al piano terra di circa 170,00 mq, grazie all'utilizzo di profilati in ferro, travi reticolari e copertura in lamiera coibentata,

Acquisiti i dati progettuali più significativi, ho estratto dal Sister le informazioni catastali, accertando così che l'intero complesso industriale si trova allibrato al fg. 18 di Bisceglie, al mappale 471 ed ai subalterni:

8 - opificio destinato alla lavorazione al p.t. di categoria D/7, R.C. = 10.233,00 €, con annessi uffici e con seminterrato destinato a deposito,

9 - opificio destinato alla lavorazione al primo piano di categoria D/7, R.C. = 4.854,00 €, con annessi uffici,

2 - appartamento ad uso abitativo al 2° piano, A/3, classe 3, vani 9, composto da 5 vani ed accessori, R.C. = 1.125,00 €,

11- capannone al piano terra, categ. D/1, R.C.= 1.000,00 €, avente sagoma ad "L",

12 - impianto fotovoltaico al 3° piano, categoria D/1, R.C. = 2.928,00 €.

In atti il complesso industriale è stato stimato in data 28.05.20 mediante perizia giurata dall'ing. Giacomo Ricchitelli di Bisceglie secondo il metodo sintetico - comparativo nei termini seguenti:

1.502.400 € + 334.944 € (impianto fotovoltaico) = 1.837.344 € complessivi.

*

Premessa

Fanno parte integrante del presente elaborato peritale:

- ✓ le 120 foto del complesso aziendale scattate il 3.10.23 ed il 20.10.23,
- ✓ i grafici planimetrici di rilievo in scala denominati Tav. 01, Tav. 02, Tav. 03/A, Tav. 03/B, Tav. 4, Tav. 5, Tav. 6, Tav. 7,
- ✓ lo stralcio del fg. di mappa catastale n. 18 di Bisceglie,
- ✓ le risultanze catastali (planimetrie e visure) dei cinque subalterni che costituiscono il complesso aziendale,
- ✓ i valori O.m.i. vigenti per la zona D3 periferica di Bisceglie.

*

Descrizione del compendio industriale della [REDACTED]

Foto n. 1 - 120 allegate

Tav. allegate 01, 02, 03/A, 03/B, 4, 5, 6, 7

Il complesso immobiliare della [REDACTED] Srl, azienda che produceva e commercializzava "biancheria intima e da letto", trovata nella zona artigianale Sud di Bisceglie a ridosso della s.s. 16 in contrada Macchione.

Lo stabilimento è infatti ben visibile, percorrendo l'asse stradale a 4 corsie.

Al sito aziendale si accede dagli ingressi carrabili di via Macchione 24 (foto n. 3) e dalla rampa di via Vienna 1 (foto n. 14, 16, 20).

Il complesso edilizio si compone di un fabbricato principale (edificio A nella Tav. 02) e da uno secondario distaccato (corpo basso B).

Dispone inoltre di ampi spazi a cielo aperto recintati (area C e D) per la mobilità interna e per il parcheggio.

All'interno del grande corpo di fabbrica A si distinguono una palazzina ufficio pluri-piano composta da p.t., 1° e 2° p. e tre ampi livelli (interrato, piano terra e primo piano) destinati a deposito ed alla produzione.

Tra la palazzina uffici ed i locali destinati alla produzione vi sono comunicazioni dirette (porte) in tutti e tre i livelli (interrato, piano terra e primo piano).

Lo stabilimento della ██████████ si presenta in condizioni di uso e manutenzione sufficienti, fatta eccezione per la parte impiantistica - termica tutta localizzata nella centrale interrata (Tav. 03/B - foto n. 53, 54, 55, 56), in cui si distingue in particolare la caldaia in disuso.

Alcune criticità causate dalle infiltrazioni meteoriche si scorgono nel piano interrato (Tav. 03/B) e più precisamente nei localetti destinati a w.c. (foto n. 40, 46), posti lungo il perimetro.

Si tratta di parziali distacchi del copriferro dei travetti del solaio, ossidati dalle infiltrazioni meteoriche con conseguente caduta al suolo di parti di intonaco.

Esaminando i locali presenti al piano interrato (Tav. 03/B), si distinguono :

- gli ambienti locati sino al 31.03.28 alla ██████████ - ██████████ Srl di Bisceglie, estesi 361 mq e destinati a deposito (foto n. 48, 49, 50, 51, 52), con ingresso carrabile dall'area esterna C raggiungibile comodamente della rampa di via Vienna 1,
- il locale da 175 mq libero da persone e cose (foto n. 35, 36, 37, 38), un

tempo destinato ad ospitare pesanti macchinari, che hanno usurato e rovinato il pavimento,

- il grande locale deposito da 831 mq sostanzialmente vuoto (foto n. 41, 42, 43, 44, 45).

Passando al piano terra (Tav. 03/A) si individuano:

- la zona uffici anteriore, formata da reception ed archivio e la zona posteriore, suddivisa in sala riunioni e zona esposizione (foto n. 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80), estese rispettivamente 214 mq + 130 mq, oggi locate all'azienda ██████████ con contratto di durata di 11 anni a partire dal 1.08.2020 e sino al 31.07.2031.

- il grande locale destinato alla produzione da 886 mq (foto n. 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68) servito da montacarichi e libero da persone o cose.

Salendo al primo piano (Tav. 5) si distinguono:

- un grande ed unico locale destinato alla lavorazione (foto 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95) da 965 mq completamente libero da ingombri e con alcune partizioni divisorie leggere al suo interno,
- nella palazzina uffici invece trovano posto oggi alcuni conduttori di origine extra-comunitaria, che utilizzano l'intero livello (1° piano da 206 mq) ad uso abitativo (foto n. 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103).

Infine al 2° piano della ex palazzina uffici da 190 mq + balcone da 12,50 mq si individuano:

- ✓ quattro stanze locate a lavoratori di origine extra-comunitaria, che utilizzano l'intero livello abitativo da 203 mq circa (foto n. 104, 105, 106,

107, 108, 109, 110, 111), in cui si distingue una zona comune living arredata.

Salendo infine sul piano copertura del capannone e sulla copertura della palazzina ex uffici si osserva l'installazione di un impianto fotovoltaico da 85,86 kW (foto n. 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120) di potenza di picco, composto da 270 moduli di marca SunPower, entrato in esercizio nell'aprile del 2011 ed oggi funzionante, perché manutenzionato di recente dalla ditta [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] su incarico della curatela.

Completano il complesso edilizio aziendale in esame :

- ❖ il locale (corpo basso ad "L", sub. 11- Tav. 4) che funge da deposito ed officina riparazioni, esteso 199,67 mq e suddiviso in due ambienti separati (foto n. 29, 30, 31, 32, 33, 34), locato all'azienda agricola di Loppo Grazia, di cui si è già detto.
- ❖ il deposito precario allocato sul retro del complesso (foto n. 11) ed una cabina elettrica interrata (foto n. 12, 13), accessibile anche da via Vienna.

Considerazione tecnica - estimativa

Desta perplessità la situazione e la viabilità di accesso alle fabbriche adiacenti e confinanti con il sito (p.lla 471) della [REDACTED] Srl.

Mi riferisco al fabbricato interrato che insiste sulla p.lla 1364, che ha accesso diretto dalla rampa carrabile della [REDACTED] e vede i locali interrati di sua proprietà facilmente raggiungibili con i mezzi per il carico e lo scarico delle merci (foto n. 16, 17, 20).

La visura catastale individua la titolarità dell'immobile interrato adiacente, che insiste sulla p.lla 1364, alla "██████████ Srl" con sede in ██████████

Lo stabile in parola risulta essere stato edificato in forza di P. di C. n. 77 del 13.11.06 (P.E. 66/06) ed è costituito da un deposito artigianale al piano interrato.

I mezzi della Immobiliare ██████████ Srl percorrono abitualmente la rampa e l'area C della ██████████ Srl mentre, a mio avviso, dovrebbero accedere dalla parte opposta, utilizzando la rampa che insiste tutta nella p.lla 1364 e si imbecca, percorrendo la via retrana.

Altrettanta promiscuità si verifica, a mio avviso, a causa del varco pedonale (foto n. 21, 22) che oggi esiste a livello di piano interrato tra l'area C della ██████████ e l'adiacente complesso industriale pluri - piano costruito sulle p.lle 826, 1062 e 1063.

Si tratta di un complesso edilizio che risulta essere stato costruito nel 2007 e la cui titolarità risulta essere della "██████████ Srl".

Ai fini della vendita a terzi del complesso ██████████ Srl è necessario delimitare le sue aree esterne entro gli esatti confini della particella catastale 471, evitando che si verifichi il transito ed il passaggio carrabile - pedonale da un sito all'altro attraverso varchi, porte o cancelli.

In dettaglio dovrà essere chiuso ed interdetto l'accesso al deposito interrato adiacente (foto n. 16, 17) della ██████████ Srl e dovrà essere chiuso stabilmente il varco di passaggio con la ██████████ Srl ripreso nelle foto n. 21 e 22.

*

Stima del complesso immobiliare della [REDACTED] srl

Il complesso aziendale in esame al suo interno ha finiture diverse, essendo stata diversa la destinazione di ciascuna zona od ambiente nel quadro generale del processo produttivo che la [REDACTED] svolgeva.

E' congruo pertanto stimare gli ambienti descritti alle pagine che precedono secondo parametri unitari (€/mq) differenti, alla luce anche dello stato locativo di ciascuno e del diverso stato di usura che oggi si riscontra.

La zona urbanistica, ricordo, è periferica per la città di Bisceglie ed è denominata "D3" nel sito O.M.I. dell'agenzia delle entrate, destinato a svolgere la funzione di banca dati delle quotazioni immobiliari.

Esaminando in dettaglio il listino, osservo che i magazzini ed i laboratori nella zona di studio sono quotati 700 - 800 €/mq mentre gli uffici - appartamenti mediamente sono riportati a 900 €/mq.

Conseguentemente i locali interrati generalmente a destinazione deposito è congruo stimarli al 50 % e mediamente a 350 - 400 €/mq.

L'opificio della [REDACTED] Srl ha una vetustà di circa 40 anni, essendo stato edificato in forza di concessione edilizia n. 31-83 del 14.02.84.

La sua agibilità n. 22 - 89 risale invece al 7.07.89 ed è stata rilasciata a seguito di parere del medico competente della USL BA/4.

La ricerca di valori simili, necessari alla formulazione di una corretta stima sintetico - comparativa, è stata eseguita, consultando agenzie immobiliari del territorio biscegliese e della Bat in generale ed ha fornito valori in linea con quelli O.M.I. appena ricordati.

Passando alla stima e facendo riferimento alle planimetrie di rilievo allegate, formulo le seguenti valutazioni, tenendo conto anche dello stato locativo di ciascun ambiente:

1. locali depositi al piano interrato concessi in locazione alla CF Company Import - Export, estesi 361 mq x 300,00 €/mq ----- 108.300,00 €
2. locale deposito vuoto al piano interrato esteso 175 mq in mediocre stato di conservazione x 300,00 €/mq ----- 52.500,00 €
3. locale deposito vuoto al piano interrato esteso 831 mq in buono stato di manutenzione ed usura x 350,00 €/mq ----- 290.850,00 €
4. locale tecnico a piano interrato esteso 45 mq in mediocri condizioni di uso x 250,00 €/mq ----- 11.250,00 €
5. uffici al piano terra affittati all'azienda agricola di Lopopolo Grazia in buone condizioni da 215 mq x 450,00 €/mq ----- 96.750,00 €
6. zona esposizione e locale per le riunioni a p.t. in continuità con gli uffici in buono stato, affittato all'azienda agricola di Lopopolo Grazia e non ancora accatastato da 131 mq x 450,00 €/mq ----- 58.950,00 €
7. grande locale a p.t. destinato in origine alla produzione in buone condizioni di uso da 887 mq x 500,00 €/mq ----- 443.500,00 €
8. grande locale a 1° p. destinato in origine alla produzione in buone condizioni di uso da 966 mq x 500,00 €/mq ----- 483.000,00 €
9. locali ex uffici al 1° p. ora destinati ad alloggi in mediocre stato di conservazione da 207 mq x 450,00 €/mq ----- 93.150,00 €
10. locali ex uffici al 2° p. ora destinati ad alloggi in mediocre stato di conservazione da 195 mq x 450,00 €/mq ----- 87.750,00 €
11. corpo basso ad "L" ad uso deposito ed officina meccanica diviso inter-

namente in due ambienti da $81,40 + 118,27 = 200$ mq in c.t. non con-

forme al progetto depositato al Comune e locato alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] : $200 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq}$ ----- $30.000,00 \text{ €}$

Totale stima del complesso ----- **1.756.000,00 €**

La stima di 1.756.000,00 € s'intende comprensiva del piazzale d'ingresso, delle aree scoperte recintate, della corsia lato rampa carrabile (zona C da 420 mq), dei cancelli, della recinzione e della viabilità interna per 1.490 mq (zona "D" riportata nella Tav. 02).

Considerazione estimativa

La stima di 1.756.000,00 € deve essere ridimensionata, se si guarda al rispetto della prevenzione incendi.

La pratica antincendio dello stabilimento necessita di essere ripresa e l'aggiudicatario del bene dovrà occuparsene, adeguando l'immobile alle sue esigenze lavorative ed intervenendo su idranti, cassette, pompe di spinta, etc.

Fermo restando la presenza della vasca di accumulo interrata, tutto il sistema antincendio del complesso produttivo dovrà essere mantenuto e rimesso in esercizio, alla luce delle normative vigenti.

Stimo pertanto che il valore venale dello stabilimento debba essere ragionevolmente ridimensionata del 10 %, per tener conto della effettiva obsolescenza del sistema antincendio al suo servizio.

In uno allora il complesso vede il suo valore di mercato ridimensionarsi:

$1.756.000,00 \text{ €} - 10 \% = 1.580.400,00 \text{ €}$

*

Stima dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura sin dal 2011

Dell'impianto si è occupato l'ing. G. Ricchitelli nel suo elaborato estimativo giurato del maggio 2020.

Si tratta di un buon manufatto installato nel 2011, che risulta connesso in regime di Scambio Sul Posto (convenzione GSE SSP00132917 stipulata il 13.05.2011), che beneficia dell'incentivo ai sensi del DM 19.02.07 (II Conto Energia) e della convenzione stipulata il 25.11.11, contraddistinta dal numero GSE.MF25487207.

L'incentivo si legge verrà erogato per un periodo di venti anni a decorrere dal 22.04.11 e scadenza al 21.04.31 e la tariffa incentivante riconosciuta è pari a 0,3840 €/KWh.

Eseguendo la valutazione dell'impianto all'attualità (febbraio '24), stimo che esso ha teoricamente la potenzialità di produrre 1.100 kWh/anno per altri "7" anni (2024 - 2031).

In termini numerici allora :

$$251.328: 85 \text{ kW} \times 1.100 \text{ kWh/anno} \times 7 \times 0,384 \text{ €/kWh} = 251.328,00 \text{ €}.$$

A cui vanno detratti i costi di manutenzione e di esercizio dell'impianto che si stimano mediamente in 6.500,00 €/anno.

$$\text{In uno allora : } 251.328,00 \text{ €} - (7 \times 6.500,00 \text{ €}) = \underline{\underline{205.828,00 \text{ €}}}.$$

L'impianto fotovoltaico che insiste sul sub. 12 della p.lla 471 (copertura) del complesso aziendale della [redacted] srl, accertato regolarmente come D/I e R.C. = 2.928,00 €, raggiunge il valore venale all'attualità di 205.828,00 €.

*

Stima all'attualità del complesso produttivo della [redacted]

Stima immobiliare ----- **1.580.400,00 € +**

Stima dell'impianto fotovoltaico ----- 205.828,00 € =

Stima totale ----- in c.t. ----- 1.786.228,00 €

Il complesso produttivo multipiano della ██████████ Srl raggiunge il valore di mercato stimato (1.786.228,00 €).



La possibilità di alienare parti del complesso distaccandole dal resto non è facilmente praticabile, in quanto ad esempio la palazzina ex uffici è collegata ai reparti produttivi da passaggi (porte e varchi) ai vari livelli.



Più agevole potrebbe essere l'alienazione dei tre locali depositi di Tav. 03/B, perché serviti da accessi dalla rampa di via Vienna e separabili dagli altri ambienti produttivi al p.t. ed al 1° p..

*

Tanto dovevo in adempimento all'incarico peritale affidatomi.

Ing. Luigi Gentile

26.02.24

