

Tribunale di BARI
Giudice dott.ssa R. ANGARANO

Concordato preventivo

R. F. n. 75/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.



RELAZIONE TECNICA

C.T.U. Ing. Antonio CECINATI

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

[REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Antonio Cecinati, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari (al n. 7042) nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari (al n. 2243).

Premesso

- che l'Ing. Antonio Cecinati è stato nominato c.t.u. nella causa riportata in epigrafe in data 15/7/2014, la cui nomina è pervenuta allo scrivente per posta elettronica in data 23/7/2014;
- che lo scrivente, dopo gli incontri avvenuti con i commissari giudiziali prof.ssa Patrizia Romanazzi e avv. Giacomo Savino, ha presentato una istanza all'ecc.mo Giudice al fine di poter differire la consegna della relazione tecnica portando la scadenza a non prima del 31/12/2014 e di poter essere coadiuvato nel disbrigo delle pratiche catastali/urbanistiche, per la predisposizione degli elaborati grafici e per l'inventario del patrimonio mobiliare;
- che il suo incarico ha per oggetto la stima del patrimonio mobiliare ed immobiliare del [REDACTED]
- che lo scrivente, dopo aver recuperato la documentazione catastale, ha effettuato n. 6 sopralluoghi per verificare lo stato dei luoghi del patrimonio mobiliare nonché lo stato dell'arte del patrimonio immobiliare;
- che le operazioni peritali sono state condotte alla presenza dell'Ing. Donato Turco e dell'Ing. Nicola Epicoco (colleghi di studio del c.t.u. nonché del Geom. Vito Antonio Plantone [REDACTED] e del sig. [REDACTED]

esaminati

gli atti in suo possesso, i documenti prodotti dagli uffici preposti (U.T.C. di Noci, Catasto di Bari, Agenzia del Territorio, Camera di Commercio) ed i rilievi effettuati in loco, il sottoscritto c.t.u. ha redatto la presente relazione, che si articola nella risposta ai 7 quesiti.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI DATI CATASTALI.....	5
1.I. Complesso immobiliare - Palazzetto in Noci Via Porta Borsento, 2.....	5
1.II. Complesso masserizio Gemma D'Arrigo in Noci alla C.da "Gemma D'Arrigo".....	5
1.III. Unità immobiliare in Noci Via Sotto Tenente Rotolo, 16.....	6
1.IV. Unità immobiliare in Noci Largo Torre, 17-18.....	6
1.V. Unità immobiliare in Noci Via Torre, 34.....	7
1.VI. Unità immobiliare in Noci Via Torre, 35.....	7
1.VII. Unità immobiliari in Noci Via Torre, 57.....	7
1.VIII. Unità immobiliare in Noci Via San Pietro, 99.....	8
1.IX. Unità immobiliare in Noci Via San Pietro, 21 A.....	8
1.X. Unità immobiliari in Noci Via G. Fornari, n.c.....	8
1.XI. Unità immobiliari in Noci Via Repubblica, 36/F.....	9
1.XII. Unità immobiliare in Roma Via Crescenzo, 2.....	9
1.XIII. Terreni agricoli in Noci C.da "Gemma D'Arrigo".....	10
2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI CON RELATIVI CONFINI.....	11
2.I. Complesso immobiliare - Palazzetto in Noci via Porta Borsento, 2.....	11
2.II. Complesso masserizio Gemma D'Arrigo in Noci alla C.da "Gemma D'Arrigo".....	14
2.III. Unità immobiliare in Noci alla Via Sotto Tenente Rotolo, 16.....	16
2.IV. Unità immobiliari in Noci - Largo Torre, 17-18.....	17
2.V. Unità immobiliare in Noci Via Torre, 34.....	18
2.VI. Unità immobiliare in Noci alla Via Torre, 35.....	19
2.VII. Unità immobiliari in Noci alla Via Torre, 57.....	20
2.VIII. Unità immobiliare in Noci alla Via San Pietro, 99.....	21
2.IX. Unità immobiliare in Noci alla Via San Pietro, 21 A.....	21
2.X. Unità immobiliari in Noci Via G. Fornari, n.c.....	22
2.XI. Unità immobiliari in Noci alla Via Repubblica, 36/F.....	22
2.XII. Unità immobiliare in Roma alla Via Crescenzo, 2.....	24
2.XIII. Terreni agricoli in Noci alla C.da "Gemma D'Arrigo".....	25
3. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI.....	27
3.I. Palazzetto in Noci via Porta Borsento civico 2.....	27
3.II. Complesso masserizio Gemma D'Arrigo in Noci alla C.da "Gemma D'Arrigo".....	27
3.III. Unità immobiliare in Noci Via Sotto Tenente Rotolo, 16.....	27
3.IV. Unità immobiliari in Noci Largo Torre, 17-18.....	27
3.V. Unità immobiliare in Noci Via Torre, 34.....	28
3.VI. Unità immobiliare in Noci Via Torre, 35.....	28
3.VII. Unità immobiliari in Noci alla Via Torre, 57.....	28
3.VIII. Unità immobiliare in Noci Via San Pietro, 99.....	26
3.IX. Unità immobiliare in Noci Via San Pietro, 21 A.....	28
3.X. Unità immobiliari in Noci Via G. Fornari, n.c.....	29
3.XI. Unità immobiliari in Noci Via Repubblica, 36/F.....	29
3.XII. Unità immobiliare in Roma Via Crescenzo, 2.....	30
3.XIII. Terreni agricoli in Noci C.da "Gemma D'Arrigo".....	30
4. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI.....	32
4.I. Palazzetto in Noci Via Porta Borsento, 2.....	32
4.II. Complesso masserizio Gemma D'Arrigo in Noci alla C.da "Gemma D'Arrigo".....	32
4.III. Unità immobiliare in Noci Via Sotto Tenente Rotolo, 16.....	33
4.IV. Unità immobiliari in Noci Largo Torre, 17-18.....	33
4.V. Unità immobiliare in Noci Via Torre, 34.....	33
4.VI. Unità immobiliare in Noci Via Torre, 35.....	33
4.VII. Unità immobiliari in Noci alla Via Torre, 57.....	33



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

4.VIII. Unità immobiliare in Noci Via San Pietro, 99	34
4.IX. Unità immobiliare in Noci Via San Pietro, 21 A	34
4.X. Unità immobiliari in Noci Via G. Fornari, n.c.	34
4.XI. Unità immobiliari in Noci Via Repubblica, 36/F	34
4.XII. Unità immobiliare in Roma Via Crescenzo, 2	35
4.XIII. Terreni agricoli in Noci C.da "Gemma D'Arrigo"	35
5. PROCEDA ALL'ESITO DEI SUDETTI ACCERTAMENTI ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI AVENDO RIGUARDO AI PREZZI CORRENTI DI MERCATO	37
5.I. Palazzetto in Noci via Porta Barsento civico 2	39
5.II. Complesso masserizio Gemma D'Arrigo in Noci alla C.da "Gemma D'Arrigo"	41
5.III. Unità immobiliare in Noci Via Sotto Tenente Rotolo, 16	42
5.IV. Unità immobiliari in Noci Largo Torre, 17-18	43
5.V. Unità immobiliare in Noci Via Torre, 34	45
5.VI. Unità immobiliare in Noci Via Torre, 35	46
5.VII. Unità immobiliari in Noci Via Torre, 57	47
5.VIII. Unità immobiliare in Noci Via San Pietro, 99	50
5.IX. Unità immobiliare in Noci Via San Pietro, 21 A	51
5.X. Unità immobiliari in Noci Via G. Fornari, n.c.	52
5.XI. Unità immobiliari in Noci Via Repubblica, 36/F	53
5.XII. Unità immobiliare in Roma Via Crescenzo, 2	55
5.XIII. Terreni agricoli in Noci C.da "Gemma D'Arrigo"	57
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI MOBILI	59
6.1. Introduzione	59
6.2. Inventario dei beni	61
6.2.I. Complesso immobiliare - Palazzetto in Noci Via Porta Barsento, 2	61
6.2.II. Complesso masserizio Gemma D'Arrigo in Noci alla C.da "Gemma D'Arrigo"	62
6.2.III. Unità immobiliare in Noci Via Sotto Tenente Rotolo, 16	64
6.2.IV. Unità immobiliari in Noci Largo Torre, 16-18	64
6.2.V. Unità immobiliare in Noci Via Torre, 34	64
6.2.VI. Unità immobiliare in Noci Via Torre, 35	64
6.2.VII. Unità immobiliari in Noci Via Torre, 57	64
6.2.VIII. Unità immobiliare in Noci Via San Pietro, 99	65
6.2.IX. Unità immobiliare in Noci Via San Pietro, 21 A	65
6.2.X. Unità immobiliari in Noci Via G. Fornari, n.c.	65
6.2.XI. Unità immobiliari in Noci Via Repubblica, 36/F	65
6.2.XII. Unità immobiliare in Roma Via Crescenzo, 2	66
6.2.XIII. Terreni agricoli in Noci C.da "Gemma D'Arrigo"	67
6.2.XIV. Ulteriori proprietà	67
6.3. Determinazione del valore dei beni mobili	67
7. RIEPILOGO	75



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI DATI CATASTALI.

Si elencano, di seguito, gli immobili oggetto della presente perizia con i relativi riferimenti catastali. La documentazione catastale costituita da planimetrie e visure, è stata reperita direttamente dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente.

1.I. Complesso immobiliare - Palazzetto in Noci, Via Porta Barsento, 2

Identificativi catastali:

- foglio di mappa 34, particella 367 sub. 11 (unita alla part. 368, sub 1), categoria catastale D/2, rendita € 12.762,50;
- foglio di mappa 34 particella 2608 — relitto stradale mq 100.

Destinazioni d'uso albergo e attività commerciale.

Allegato 1.I. Documentazione Catastale

- Foglio di Mappa n. 34 Part. 367
- Foglio di Mappa n. 34 Part. 2608
- Visura Catastale F. 34 Part. 367 sub 11 e 368 sub 1
- Visura Catastale F. 34 Part. 2608
- Planimetrie catastali F.34 Part.367

1.II. Complesso masserizio Gemma D'Arrigo in Noci alla C.da "Gemma D'Arrigo"

Identificativi catastali:

- foglio di mappa 89, particella 28 sub. 4, categoria catastale D/2, consistenza catastale, rendita catastale € 5.848,00 ad uso attività turistico ricettiva;
- foglio di mappa 89 particella 28 — Ha. 00:57:24 - Terreno;
- Foglio 89, particella 30 di Ha 00.01.34;
- alloggio custode: foglio di mappa 89, particella 115, sub. 1, categoria catastale A/03 vani 5,5 - rendita € 426,08 ad uso residenziale.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



- relitto stradale: foglio di mappa 89, particella 112, Classe AA seminativo Ha. 00:01:31 — AB pascolo di Ha. 00:00:83 — AC relitto stradale Ha. 00:12:48 - Terreno.

Allegato I.II. Documentazione Catastale

- Foglio di Mappa n. 89 Part. 28
➤ Foglio di Mappa n. 89 Part. 112
➤ Foglio di Mappa n. 89 Part. 115
➤ Visura Catastale F. 89 Part. 28 sub 4
➤ Planimetrie catastali F.84 Part.28 sub 4
➤ Visura Catastale F. 89 Part. 112
➤ Visura Catastale F. 89 Part. 115 sub 1
➤ Planimetria catastale F. 89 Part.115 sub 1
➤ Visura catastale F. 89 Part.30

1.III. Unità immobiliare in Noci-Via Sotto Tenente Rotolo, 16

Identificativi catastali: Foglio 34, part. 508, sub1, cat. A/10, consistenza 2,5 vani, piano terra, rendita catastale € 574,56 (Destinazione d'uso: ufficio).

Allegato I.III. Documentazione Catastale

- Foglio di Mappa n. 34 Part. 508
➤ Visura Catastale F. 34 Part. 508 sub 1
➤ Planimetrie catastali F. 34 Part. 508 sub 1

1.IV. Unità immobiliari in Noci-Largo Torre, 17-18

Identificativi catastali:

- Foglio 34, part. 514, sub 1, cat. C/1, classe 1, consistenza 12 mq, piano terra, rendita catastale € 208,86 (destinazione d'uso: locale commerciale);
➤ Foglio 34, part. 514, sub 2, cat. A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, piano 1 e 2, rendita catastale € 37,18 (destinazione d'uso: civile abitazione).

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



Allegato 1.IV. Documentazione Catastale

- Foglio di Mappa n. 34 Part. 514
- Visura Catastale F. 34 Part. 514 sub 1
- Planimetrie catastali F. 34 Part. 514 sub 1
- Visura Catastale F. 34 Part. 514 sub 2
- Planimetrie catastali F. 34 Part. 514 sub 2

1.V. Unità immobiliare in Noci-Via Torre, 34

Identificativi catastali: Foglio 34, part. 497, sub 7, cat. A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, piano 1, 2 e 3, rendita catastale € 484,18 (destinazione d'uso: civile abitazione).

Allegato 1. V. Documentazione Catastale

- Foglio di Mappa n. 34 Part. 497;
- Visura Catastale F. 34 Part. 597 sub 7;
- Elaborati grafici relativi allo stato dei luoghi.

1.VI. Unità immobiliare in Noci-Via Torre, 35

Identificativi catastali: Foglio 34, part. 497, sub 5, cat. A/5, classe 6, consistenza 1 vano, piano terra, rendita catastale € 46,48 (destinazione d'uso: civile abitazione).

Allegato 1. VI. Documentazione Catastale

- Visura Catastale F. 34 Part. 597 sub 5
- Rilievo stato dei luoghi

1.VII. Unità immobiliari in Noci-Via Torre, 57

Identificativi catastali:

- Foglio 34, part. 440, sub 10, cat. A/5, classe 4, consistenza 1 vano, piano 2°, rendita catastale € 34,09 (destinazioni d'uso: civile abitazione);

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



- Foglio 34, part. 440, sub 11, cat. A/5, classe 4, consistenza 1,5 vani, piano 2°, rendita catastale € 51,13 (destinazioni d'uso: civile abitazione).

Allegato 1.VII. Documentazione Catastale

- Foglio di Mappa n. 34 Part. 440
➤ Visura Catastale F. 34 Part. 440 sub 10
➤ Planimetria catastale F. 34 Part. 440 sub 10
➤ Visura Catastale F. 34 Part. 440 sub 11
➤ Planimetria catastale F. 34 Part. 440 sub 11
➤ Elaborato Grafico Stato dei Luoghi

1.VIII. Unità immobiliare in Noci-Via San Pietro, 99

Identificativi catastali: in C.U. al Foglio 34, part. 962, sub 25, cat. in corso di definizione (destinazione d'uso: laboratorio).

Allegato 1.VIII. Documentazione Catastale

- Foglio di Mappa n. 34 Part. 962
➤ Visura Catastale F. 34 Part. 962 sub 25
➤ Planimetria catastale F. 34 Part. 962 sub 25

1.IX. Unità immobiliare in Noci-Via San Pietro, 21 A

Identificativi catastali: Foglio 34, part. 933, sub 7, cat. C/6, classe 5, consistenza 7 mq, rendita catastale € 22,41 (a destinazione d'uso quale deposito mentre sulle planimetrie è indicato uso "stalla") ex civico 22.

Allegato 1.IX. Documentazione Catastale

- Foglio di Mappa n. 34 Part. 933
➤ Visura Catastale F. 34 Part. 933
➤ Planimetria catastale F. 34 Part. 933

1.X. Unità immobiliari in Noci-Via G. Fornari, n.c.

Identificativi catastali:

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



- Foglio 42, part. 1273, sub 4, cat. C/3, classe 4, consistenza 67 mq, piano terra, rendita catastale € 366,79 (destinazioni d'uso: deposito);
- Foglio 42, part. 1273, sub 38, cat. C/3, classe 4, consistenza 65 mq, piano terra, rendita catastale € 355,84 (destinazioni d'uso: deposito).

Allegato 1.X. Documentazione Catastale

- Foglio di Mappa n. 42 Part. 1273
- Visura Catastale F. 42 Part. 1273 Sub. 4
- Planimetria catastale F. 42 Part. 1273 Sub. 4
- Visura Catastale F. 42 Part. 1273 Sub. 38
- Planimetria catastale F. 42 Part. 1273 Sub. 38

1.XI. Unità immobiliari in Noci-Via Repubblica, 36/F

Identificativi catastali:

- Foglio 42, part. 1256, sub 6, cat. A/10, classe U consistenza 25 vani, piano 2° e 3°, rendita catastale € 5.745,58.
- Foglio 42, part. 1256, sub 9, cat. C/2, classe 6, consistenza 9 mq, rendita catastale € 31,14;
- Foglio 42, part. 1256, sub 15, cat. A/10, classe U, consistenza 18 vani, piano 1°, rendita catastale € 4.136,82;

Allegato 1.XI. Documentazione Catastale

- Foglio di Mappa n. 42 Part. 1256
- Visura Catastale F. 42 Part. 1256 Sub. 6
- Planimetria catastale F. 42 Part. 1256 Sub. 6
- Visura Catastale F. 42 Part. 1256 Sub. 9
- Planimetria catastale F. 42 Part. 1256 Sub. 9
- Visura Catastale F. 42 Part. 1256 Sub. 15
- Planimetria catastale F. 42 Part. 1256 Sub. 15

1.XII. Unità immobiliare in Roma Via Crescenzo, 2

Identificativi catastali: Foglio 406, part. 125, sub 69, cat. A/10, classe 5, consistenza 9 vani, piano S1 e 5°, rendita catastale € 10.039,92.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



Allegato I.XII. Documentazione Catastale

- Foglio di Mappa n. 406 Part. 125
- Visura Catastale F. 406 Part. 125 Sub. 69
- Planimetria catastale F. 406 Part. 125 Sub. 69

I.XIII. Terreni agricoli in Noci-C.da "Gemma D'Arrigo"

Identificativi catastali: C.T.

- Foglio 89, particella 21 di Ha 05.31.43;
- Foglio 89, particella 23 di Ha 02.27.23;
- Foglio 89, particella 24 di Ha 01.78.80;
- Foglio 89, particella 25 di Ha 02.68.60;
- Foglio 89, particella 26 di Ha 01.19.93;
- Foglio 105 particella 119 di Ha 07.40.88
- Foglio 105, particella 146 di Ha 01.52.38.

Allegato I.XIII. Documentazione Catastale

- Foglio di Mappa n. 89 Part. 23-24-25-26
- Visura Catastale F. 89 Part. 21
- Planimetria Catastale F. 89 Part. 21
- Visura Catastale F. 89 Part. 23
- Planimetria Catastale F. 89 Part. 23
- Visura Catastale F. 89 Part. 24
- Visura Catastale F. 89 Part. 25
- Visura Catastale F. 89 Part. 26
- Foglio di Mappa n. 105 Part. 146
- Visura Catastale F. 105 Part. 119
- Planimetria Catastale F. 105 Part. 119 e 26
- Visura Catastale F. 105 Part. 146

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI CON RELATIVI CONFINI

2.1. Complesso immobiliare - Palazzetto in Noci via Porta Barsento, 2

A Noci sorge su quelle che erano le mura della città ("Porta Barsento"), il palazzo che appartenne alla famiglia [redacted] noto appunto come "Palazzo Gabrieli" (anno di costruzione 1819). Di essa fecero parte illustri personaggi come il sacerdote [redacted] e l'avvocato Emilio Gabrieli. Il primo storico e poeta ed il secondo famoso avvocato, presidente della Deputazione provinciale e sindaco di Castellana Grotte.

L'immobile è ubicato precisamente al civico 2 di via Porta Barsento, attualmente destinato ad albergo e attività commerciale ed è riportato in Catasto al foglio di mappa 34, particella 367, sub. 11 e particella 368 sub 1 nonché particella 2608.

Esso, ottimamente collegato alla viabilità cittadina, è perfettamente inserito nel tessuto urbano (confinante con via Porta Barsento, via San Domenico e con via Emilio Gabrieli).

Il fabbricato, tipica dimora storica di pregio della zona delle Murge, è stato oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione nel 2005 ed è stato trasformato in una struttura ricettiva, con servizi di ristorazione al piano terra.

Tale struttura ricettiva, suggestiva, di alto standing qualitativo, nota attualmente come [redacted] è composta da 4 suite, ubicate al piano primo, un tempo area nobile della residenza, e da 4 camere ubicate al piano secondo attraverso il recupero delle superfici un tempo ubicate a magazzino (www.dimoraintini.it).

L'intervento di ristrutturazione è stato caratterizzato dall'elevato profilo qualitativo e dalla qualità dei materiali impiegati. Tutte le camere e le suite sono dotate di servizi igienici con vasche idromassaggio di ampia superficie. Gli arredi sono stati appositamente progettati e realizzati per integrarsi con la struttura muraria del complesso (in alcuni casi sono stati recuperati arredi d'epoca originari).

Publicazione
ripubblicazione o apro



[REDACTED]

Inoltre la struttura commerciale al piano terra è adibita ad enoteca e ristorazione ed opera in parte a servizio della struttura ricettiva e in gran parte ad altre forme di utenza esterna.

L'intero fabbricato, edificato in muratura portante con coperture a volta si compone nel modo seguente:

- Piano interrato-cantina suddiviso in due ambienti separati con accesso da aperture e scale nel pavimento del piano terra con superfici commerciali rispettivamente di 57 e 20 mq e per complessivi 77 mq;
- Piano Terra con destinazione d'uso commerciale e ristorazione della superficie commerciale di circa 286 mq. Inoltre, risultano "Grafatti" al piano terra due aree scoperte (una interna della superficie di circa 32 mq ed una esterna lato Via San Domenico della superficie di circa 15 mq). La seconda area unita al relitto stradale di cui alla Part. 2608 e della superficie di 100 mq costituiscono l'area scoperta antistante i locali al piano terra ad uso ristorazione;
- Piano Ammezzato costituente l'ingresso principale del piano primo e della superficie commerciale di circa 19 mq;
- Piano Primo Hotel: 286,00 mq;
- Piano Secondo Hotel: 286,00 mq;
- Lastrico solare-terrazzo per la porzione praticabile ed attualmente destinata agli impianti di climatizzazione della superficie di circa 51 mq.

e risulta dotato delle seguenti principali finiture:

- b. immobile a destinazione commerciale (piano terra);
 - intonaci interni con finitura a calce;
 - intonaci esterni completi di pitturazione a base di calce;
 - infissi in legno, dotati di vetrocamera e accessoriati di persiane ad anta;
 - pavimento in lastre di marmo di Apricena;

Publicazione
ripubblicazione o ripro



- vano cucina e vani servizi igienici rifiniti con pavimento e rivestimento in clinker;
- gli impianti elettrico ed idrico - fognante con allaccio alla rete dinamica cittadina risultano presenti e presumibilmente a norma;
- impianto di riscaldamento e di condizionamento presumibilmente a norma.

c. immobile a destinazione albergo (piano 1° e 2°);

- intonaci interni con finitura a calce e volte decorate con affreschi;
- intonaci esterni completi di pittura a base di calce;
- infissi in legno, dotati di vetrocamera e accessoriati di persiane ad anta;
- pavimento in parquet di legno posato a "tolda di nave";
- vani servizi igienici completi di pavimento e rivestimento in lastre di marmo di Apricena;
- gli impianti elettrico, TV ed idrico - fognante con allaccio alla rete dinamica cittadina risultano presenti e presumibilmente a norma;
- impianto di riscaldamento e di condizionamento presumibilmente a norma.

Inoltre sulle volte delle stanze del piano nobile risultano esservi una serie di decorazioni ad affresco. Esse con le loro differenze individuano, in genere, i vari ambienti della casa (ricami e puttini, simbolo di fecondità in camera da letto; paesaggi, in saloni di ricevimento; strumenti musicali e ritratti di musicisti in sale da musica; libri e ritratti di autori illustri in biblioteche e studi; piatti, frutta cacciagione in sale da pranzo, ecc.).

Le decorazioni di palazzo [redacted] potrebbero attribuirsi al pittore barese Benedetto Romita che tra la fine dell'800 ed i primi del '900 decorò alcuni palazzi di Putignano (villa Angelini de Miccolis (1880); palazzo Romanazzi Carducci, casa Parente e Noci (palazzo Pace, 1890). Purtroppo gli esecutori di tali opere non usavano lasciare testimonianze scritte dei loro interventi e ciò rende difficile l'attribuzione precisa.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Nel complesso le suddette decorazioni non presentano particolare interesse ad eccezione della sala, destinata a soggiorno, che è dotata di un piccolo altare in legno e degli affreschi sulle pareti, di gradevole effetto, per l'idea che danno di trovarsi all'aperto.

All'atto del sopralluogo non risultano attive sia l'attività alberghiera che di ristorazione. Nulla si può affermare sul corretto funzionamento degli impianti ed in particolare di quello di condizionamento. Gli stessi si presentano, visivamente, in buono stato di conservazione.

Allegato 2.I. Documentazione Fotografica

2.II. Complesso masserizio Gemma D'Arrigo in Noci alla C.da "Gemma D'Arrigo".

I corpi di fabbrica sono riportati in Catasto al foglio di mappa 89, particella 28 sub. 4. All'interno dell'area della particella 28 risulta esserci la particella 115 sub. 1 costituente la superficie dell'alloggio custode e la particella 30 in realtà costituita da una aia in basolato senza volume edificato. Il complesso masserizio in parola è ubicato in agro del Comune di Noci alla C.da "Gemma D'Arrigo", collegato alla viabilità rurale e alla S.P. n. 237 Noci-Mottola. Confina con strada vicinale Gemma D'Arrigo, e con particelle 25, 26 e 112 di proprietà della stessa società.

L'intero complesso immobiliare è costituito da tre corpi di fabbrica separati. La denominazione seguirà quanto riportato in Catasto Fabbricati. Diversa numerazione è adottata nel "Progetto di ristrutturazione edilizia".

Il fabbricato principale denominato "Corpo C" con coperture in parte piane ed in parte a falde: comprende una cantinola a piano S1 di circa 202,00 mq ed un piano terra con superficie coperta di circa 322 mq;

Il Forno denominato "Corpo D" della superficie di circa 13 mq;

Le Camere ed il locale pluriuso con coperture in parte piane ed in parte a volta denominato "Corpo B" e superficie di circa 109 mq;

L'aia della superficie di circa 128 mq.

Il tutto a destinazione d'uso turistico-alberghiera.

**Publicazione
ripubblicazione e ripro**



[REDACTED]

Un terzo corpo di fabbrica è destinato ad alloggio custode con porticato annesso con superficie coperta di circa 108,00 mq oltre ad un porticato della superficie di circa 51,64 mq, una superficie scala accesso coperture di 11 mq e coperture praticabili per 108 mq.

L'area complessiva esterna, al netto delle superfici dei singoli corpi di fabbrica descritti è di circa 4.928 mq.

Di proprietà anche la particella 112 costituita da relitto stradale della superficie di circa 1.462 mq risultante in catasto per 131 mq seminativo, 83 mq pascolo e per i restanti 1.248 mq relitto stradale. All'intero complesso si accede mediante vialetto delimitato sulla pubblica via da cancello e risultante in catasto alla Part. 121 e della quale non si hanno notizie circa l'effettiva proprietà.

Gli immobili risultano essere stati oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento dal 2006 al 2010 ed hanno le seguenti caratteristiche:

- strutture in parte realizzate in muratura portante ed in parte in struttura di c.a.;
- il pavimento è realizzato in parte in marmette di ceramica, in parte in pietra ed in parte in listelli di parquet;
- intonaci interni ed esterni del tipo comune;
- impianti elettrico, idrico, fognario, termico e videocitofonico presumibilmente a norma;
- infissi esterni in legno e metallo a taglio termico;
- porte interne in legno;
- vani servizi igienici completi di pavimento e rivestimento di ceramica, di idrosanitari e di tutti gli accessori;
- le pareti esterne risultano rifinite finemente con intonaco e pitturazione.

Per quanto riguarda l'unità abitativa utilizzata dal custode, essa risulta dotata delle seguenti finiture:

- strutture portanti in c.a. con solaio piano di copertura in latero-cemento;
- il pavimento è realizzato in marmette;

**Pubblicazione
ripubblicazione**



- intonaci interni ed esterni del tipo comune;
- è presente l'impianto elettrico, idrico, fognario, termico e videocitofonico;
- gli infissi interni ed esterni in legno;
- i servizi igienici sono completi degli apparecchi idrosanitari, di pavimentazione e rivestimento in ceramica;
- le pareti esterne risultano rifinite con intonaco e relativa dipintura.

L'area esterna in Catasto censita al Foglio di mappa 89, part. 28, e di pertinenza degli immobili esistenti, risulta sistemata a verde delimitata da muri con pietrame a secco, pavimento in basolato per l'aia e passaggi pedonali accessoriati, inoltre, di impianto elettrico ed irriguo mentre parte del relitto stradale di cui alla part. 112 e del viale di accesso di cui alla part. 121, delimitati sempre da muri di pietrame a secco, risultano a viale, parcheggio e zone pedonali.

Allegato 2.II. Documentazione Fotografica

2.III. Unità immobiliare in Noci alla Via Sotto Tenente Rotolo, 16.

Trattasi di un corpo di fabbrica ubicato in pieno centro storico del Comune di Noci alla Via Sotto Tenente Rotolo civico 16, con destinazione d'uso ufficio, riportato in Catasto al foglio di mappa 34, particella 508, sub 1, ottimamente collegato alla viabilità cittadina e perfettamente inserito nel tessuto urbano, confinante con largo Sotto Tenente Rotolo, via Torre per due lati ed altra proprietà. Di proprietà anche il piano delle coperture non praticabile.

L'immobile di vecchia costruzione ma interamente ristrutturato, in muratura portante e con copertura piana, si compone di un ampio vano, servizio igienico ripostiglio, della superficie lorda complessiva di circa mq 57,00.

L'immobile con doppio accesso, ha le seguenti principali finiture:

- ingresso principale carrabile dotato di serranda ad azionamento elettrico;
- infissi esterni in legno con taglio termico;
- porte interne in legno;

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

- impianto elettrico, idrico-fognario con allaccio alla rete dinamica cittadina;
- impianto di climatizzazione;
- vano servizio igienico rifinito con pavimento, rivestimento e servizi sanitari;
- pavimento in ceramica monocottura;
- intonaci interni ed esterni del tipo civile liscio.

Allegato 2.III. Documentazione Fotografica

2.IV. Unità immobiliari in Noci - Largo Torre, 17-18.

Trattasi di porzione di fabbricato di antica edificazione ubicato in pieno centro storico del Comune di Noci alla via Torre civici 17 (ex civ. 20) e 18 (ex civ. 21), a destinazione d'uso per civile abitazione e locale commerciale riportati in catasto al foglio di mappa 34; particella 514 - sub 1 e sub 2, collegato alla viabilità cittadina e perfettamente inserito nel tessuto urbano. Confina con largo Torre su due lati ed altra proprietà.

I suddetti immobili vengono rappresentati come un unico appartamento in mediocre condizione manutentiva, composto da:

- piano terra ad uso commerciale della superficie di 19,0 mq;
- piano primo della superficie di 15,1 mq;
- soppalco realizzato con tavolame in legno costituente il piano secondo avente dimensioni in altezza di 1,5 m e della superficie di 19 mq;
- un piccolo terrazzino antistante la porta di accesso al piano primo di 2,1 mq.

Detto immobile risulta di vecchia costruzione con le seguenti caratteristiche:

- struttura muraria portante in conci di pietra;
- accesso indipendente dalla scalinata esterna scoperta in pietra;
- intonaci interni ed esterni del tipo comune con relativa dipintura;
- serramenti esterni in metallo;
- impianto elettrico ed idrico-fognario di fatto assenti;



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

- assenza di servizi igienici per ambedue le unità immobiliari;
- pavimento del tipo comune.

Allegato 2.IV. Documentazione Fotografica

2.V. Unità immobiliare in Noci-Via Torre, 34.

Trattasi di porzione di un fabbricato di antica edificazione, ubicato in pieno centro storico del Comune di Noci, alla via Torre civico 34, con destinazione d'uso a civile abitazione riportato in Catasto al foglio di mappa 34, particella 497, sub 7.

Esso risulta collegato alla viabilità cittadina e perfettamente inserito nel tessuto urbano, confina con via Torre su tre lati ed altra proprietà.

L'appartamento si sviluppa su due livelli con accesso dalla pubblica via mediante cancelletto, scala recintata in muratura ad uso esclusivo ed un piccolo terrazzino antistante l'accesso. Il piano primo risulta composto da tre vani e accessori oltre a due terrazzini in posizione contrapposta rispetto ai vani; il piano secondo è composto da due vani e accessori. Mediante una scala si accede alle coperture del secondo piano parte delle quali non praticabili. Le coperture sono di proprietà.

Si distinguono le seguenti superfici lorde che concorrono a formare la superficie commerciale:

- | | |
|--|----------|
| • Ingresso portoncino, scala e terrazzino accesso primo piano: | 17,0 mq; |
| • Piano primo: | 127 mq; |
| • Piano secondo - appartamento: | 64 mq; |
| • Piano secondo - terrazzo 1: | 28 mq; |
| • Piano secondo - terrazzo 2: | 27 mq; |
| • Piano terzo - terrazzo: | 64 mq. |

Detto immobile risulta di vecchia costruzione e ha le seguenti caratteristiche:

- struttura muraria portante in conci di pietra con coperture a volta e piano;

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



- accesso indipendente dalla scalinata esterna scoperta in pietra dotata di ringhiera in ferro battuto;
- intonaci interni ed esterni del tipo civile liscio;
- serramenti esterni in alluminio completi di persiane metalliche e avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno e vetro;
- impianto elettrico, idrico-fognario con allaccio alla rete dinamica cittadina;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- bagno completo di pavimento, rivestimento e servizi igienici;
- pavimento in parte del tipo comune e in parte in lastre di marmo.

Allegato 2.V. Documentazione Fotografica

2.VI. Unità immobiliare in Noci alla Via Torre, 35.

Trattasi di piccola porzione di fabbricato ubicato nel pieno centro storico del Comune di Noci, alla via Torre n. 35, a destinazione d'uso per civile abitazione, riportato in Catasto al foglio di mappa 34, particella 497, sub 5, collegato alla viabilità cittadina e perfettamente inserito nel tessuto urbano, confinante con via Torre su tre lati ed altra proprietà.

Si presenta in buono stato di conservazione con finiture popolari.

Il piccolo appartamento risulta di vecchia costruzione ed è costituito da un vano al piano terra e accessorio al piano interrato, della superficie complessiva di ca. 29,00 mq.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche:

- struttura muraria portante in conci di pietra, con copertura a volta;
- intonaci interni ed esterni del tipo comune;
- porte di accesso ed infissi esterni in metallo;
- porte interne in legno;
- impianto elettrico, idrico-fognario con allaccio alla rete dinamica cittadina;
- bagno completo di pavimento, rivestimento e servizi idro-sanitari.



**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- pavimento in ceramica monocottura.

Allegato 2.IV. Documentazione Fotografica

2.VII. Unità immobiliari in Noci alla Via Torre, 57.

Trattasi di porzioni di fabbricato di antica edificazione ubicati in pieno centro storico del Comune di Noci alla via Torre n. 57, a destinazione d'uso per civile abitazione riportate in Catasto al foglio di mappa 34, particella 440, sub 10 e sub 11.

Le due unità immobiliari sono indipendenti e con accessi separati. Hanno in comune la scala che, dal livello terra porta ai piani. Sono indicate quali piano primo e secondo ma, di fatto, sono adiacenti e, nella costruzione originaria, costituivano un unico ambiente. Sono collegate alla viabilità cittadina e perfettamente inserite nel tessuto urbano, confinano con via Torre, via Calvario ed altra proprietà, della consistenza complessiva di due vani e accessori con singole superfici pari a:

- sub 10: 23 mq oltre al vano scala e pianerottoli di accesso in comune di circa 5,7 mq;
- sub 11: 48 mq oltre al vano scala e pianerottoli di accesso in comune di circa 9,20 mq.

L'unità di cui al sub 10 ha affaccio su Via Torre. E' attualmente adibita a deposito ed è priva di servizi igienici. L'impianto elettrico è limitato all'illuminazione.

L'unità di cui al sub 11 ha affaccio sulla centralissima Via Calvario ed è dotata di servizi igienici ricavati in nicchie negli spessi muri perimetrali. Sono presenti impianto idrico-fognario e gli impianti elettrici e sono evidenti rifacimenti parziali di rivestimenti ceramici ed altro eseguiti negli ultimi anni.

L'intera superficie incluso il corridoio è controsoffittata con travi in legno e foglio in truciolo.

Gli immobili, in scadenti condizioni manutentive, risultano avere le seguenti caratteristiche principali:

- struttura muraria portante in conci di pietra con coperture a

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



- accesso indipendente dalla scalinata esterna scoperta.

Da segnalare la riqualificazione integrale delle coperture dei due immobili per la parte a vista con coppi in cotto e delle facciate.

Allegato 2.VII. Documentazione Fotografica

2.VIII. Unità immobiliare in Noci alla Via San Pietro, 99.

Trattasi di porzione di fabbricato di antica edificazione ubicato in pieno centro storico del Comune di Noci alla Via San Pietro 99, a destinazione d'uso per laboratorio artigianale (ex forno) riportato in Catasto al foglio di mappa 34, particella 962, sub 25, collegato alla viabilità cittadina e perfettamente inserito nel tessuto urbano, confinante con Via San Pietro per due lati contrapposti e proprietà Plantone.

L'immobile è costituito da n° 3 locali completi di servizio igienico e ripostiglio a piano terra, della superficie complessiva di circa mq 144,00, avente una struttura in muratura portante in conci di pietra e con coperture a volta e piane.

L'immobile ha due accessi indipendenti e allo stato si presenta in scadenti condizioni manutentive e con rifiniture alquanto ordinarie:

- gli intonaci interni ed esterni sono di tipo comune;
- i serramenti esterni sono in legno e metallo;
- gli impianti elettrico, idrico-fognario con allaccio alla rete pubblica sono presenti, ma non a norma;
- il pavimento del tipo comune.

Allegato 2.VIII. Documentazione Fotografica

2.IX. Unità immobiliare in Noci alla Via San Pietro, 21 A.

Trattasi di piccolo locale di circa mq.13,00, di antica costruzione ubicato in pieno centro storico del Comune di Noci alla via San Pietro 21 A, a destinazione d'uso per deposito riportato in Catasto al foglio 34, part. 933, collegato alla viabilità cittadina e perfettamente inserito nel tessuto urbano, confinante con via San Pietro e particelle 932 e 935.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



Risulta ristrutturato con buone finiture e provvisto di impianto elettrico.

Allegato 2.IX. Documentazione Fotografica

2.X. Unità immobiliari in Noci-Via G. Fornari, n.c.

I locali in questione di fatto del tutto indipendenti tra di loro, fanno parte del complesso edilizio denominato "Lotto E" con accesso a piano terra da via G. Fornara del Comune di Noci, a destinazione d'uso per laboratorio artigianale riportati in Catasto al foglio 42, part. 1273, sub 4 e sub 38.

L'immobile è relativamente di recente realizzazione (1995) ed è ubicato nella periferia del Comune di Noci, collegato alla viabilità cittadina e perfettamente inserito nel tessuto urbano (confina con via G. Fornara e con le particelle 1602 e 1209).

Il cespite individuato con il sub 38 ha una sup. di ca. 77,00 mq. e risulta diviso in due locali con due accessi esterni. Doppia esposizione con finestre su una parete. All'atto del sopralluogo risulta murata la porta di comunicazione tra i due locali.

Il bene individuato con il sub 4, anch'esso avente una sup. di ca. mq. 77,00, risulta un unico ambiente. Doppia esposizione con finestre su una parete.

Entrambi a destinazione laboratorio artigianale categoria C/3.

I suddetti immobili hanno le seguenti caratteristiche:

- gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile;
- l'accesso avviene mediante saracinesca tipo avvolgibile;
- gli infissi esterni sono in metallo;
- il pavimento è del tipo comune;
- non risulta presente l'impianto idrico-fognante;
- l'impianto elettrico è presente ma non a norma.

Allegato 2.X. Documentazione Fotografica

2.XI. Unità immobiliari in Noci alla Via Repubblica, 36/F.

Trattasi di porzione di fabbricato ubicato in pieno centro del Comune di Noci alla Via Repubblica n° 36/F riportato in Catasto al foglio 42, part. 1259, sub 30.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



[REDACTED]

9, 15 e 6. Fisso risulta collegato alla viabilità cittadina, perfettamente inserito nel tessuto urbano ed è confinante con via della Repubblica, con scuola Media "L. Gallo" e con proprietà [REDACTED].

L'intero edificio, di cui fanno parte le suddette unità immobiliari, è composto da piano seminterrato, piano terra, primo e secondo piano, con parcheggio esterno ad uso condominiale.

A piano seminterrato risultano esservi le seguenti finiture:

- intonaci interni del tipo civile;
- pavimento di marmette di graniglia;
- impianto elettrico con allaccio alla rete pubblica.

Mentre a piano primo risultano esservi le seguenti finiture:

- intonaci interni del tipo civile;
- infissi esterni in alluminio verniciato a caldo della serie "SCHUCO" completi di vetro antisfondamento;
- pavimento in ceramica porcellanata;
- impianti elettrico ed idrico - fognante con allaccio alla rete pubblica;
- impianto di riscaldamento e di condizionamento;
- servizi igienici completi di pavimenti e rivestimenti ed accessori sanitari.

Infine a piano secondo risultano esservi le seguenti finiture:

- intonaci interni del tipo civile liscio;
- infissi esterni in alluminio verniciato a caldo della serie "SCHUCO" completi di vetro antisfondamento;
- pavimento in ceramica porcellanata;
- impianti elettrico ed idrico - fognante con allaccio alla rete pubblica;
- impianto di riscaldamento e di condizionamento.

I piani primo e secondo, destinati rispettivamente a scuola ed uffici, hanno le pareti divisorie dei vari ambienti e servizi realizzate con pareti mobili del tipo assemblato in fabbrica con finiture di livello alto. Dello stesso livello sono anche le finiture delle parti comuni (vano scala).



Publicazione
ripubblicazione o ripro

I beni oggetto della presente stima risultano avere le seguenti superfici coperte e scoperte:

- locale deposito a piano seminterrato = mq. 10 00;
- ufficio a piano primo = mq. 423,00;
- ufficio a piano secondo = mq. 423,00;
- balconi di 1° e 2° piano = mq. 30,00;
- Lastrico solare mq 438.
- Area a parcheggio comune in uso comune.

Allegato 2.XI. Documentazione Fotografica

2.XII. Unità immobiliare in Roma alla Via Crescenzo, 2

L'immobile, riportato in Catasto al foglio 406, particella 125, sub 69, è sito in una zona centrale del quartiere Prati del Comune di Roma, di altissimo pregio e di rilevante interesse commerciale oltre che storico culturale (l'area in questione è una consolidata *location* per uffici).

Esso confina con via Crescenzo, con via Cassiodoro e con via Orazio ed è ben collegato alla viabilità cittadina oltre che perfettamente inserito nel tessuto urbano essendo vicino a numerose linee di trasporto pubblico tra cui la linea "A" della metropolitana, nonché estremamente vicino ai principali Organi Istituzionali.

Infatti il contesto urbano è di prestigio, dovuto alla presenza di sedi di alcuni dei principali organi istituzionali (Corte Suprema di Cassazione e Distretto Militare) nonché del principale luogo di culto cattolico (lo stato della "Città del Vaticano").

L'area inoltre si caratterizza per la presenza di numerosi assi commerciali attrezzati (Via Ottaviano, Via Candia, Via Cola di Rienzo) così come per le numerose e qualificate attrezzature alberghiere fra cui Hotel Atlante Star (4 stelle super), Hotel Nova Domus, Hotel dei Consoli, Hotel Farnese ed Hotel Giulio Cesare (4 stelle).

Passando ad analizzare l'immobile esso è individuato dall'int. 12 ed è ubicato al quinto piano, con accesso dalla scala condominiale denominata



**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

[REDACTED]

L'ufficio è composto da sei stanze, una cameretta (angolo cottura), 2 bagni e corridoio; mentre un secondo locale pertinenziale risulta essere la cantinola/deposito posta a piano seminterrato, distinto con il numero di interno 82 con accesso dal cortile individuato con la lettera "C" (quest'ultimo non è stato possibile visionarlo dall'interno essendo il sig. [REDACTED] nel corso del sopralluogo, sprovvisto delle chiavi d'accesso).

Il bene ha le seguenti caratteristiche:

- gli intonaci interni sono del tipo civile;
- gli infissi esterni sono in metallo;
- porte interne in legno;
- il pavimento è del tipo comune;
- l'impianto elettrico e l'impianto idrico-fognante risulta presente.

Allegato 2.XII. Documentazione Fotografica

2.XIII. Terreni agricoli in Noci alla C.da "Gemma D'Arrigo"

I terreni agricoli sono ubicati in agro del Comune di Noci, alla C.da "Gemma D'Arrigo", ad una distanza di circa Km. 8,00 dal centro urbano, con accesso dalla strada vicinale "Gemma D'Arrigo" nelle vicinanze della Strada Provinciale n°327, Noci-Mottola.

In particolare il fondo agricolo riportato in C.T. al fg. 89 - particelle 23, 24, 25 e 26, della estensione complessiva di ha. 7.94.56, si sviluppa su una superficie pianeggiante di terreno apparentemente non pietroso. E' protetto sui confini da muretti a secco in pietra pugliese in buono stato manutentivo. E' coltivato per la superficie di Ha 7.29.41 a vigneti a spalliera alta di uva da vino con sesto di impianto 2,30 x 0,80.

La restante superficie di ha. 00.65.15 è costituita da seminativi e tare. Sulla superficie complessiva, vitata, risultano piantati circa 40.000 ceppi la cui età vegetativa si aggira intorno ai dieci anni. Si precisa che su circa 4 ettari insistono vitigni ad uve da vino bianche qualità Fiano; sui restanti oltre 3 ettari insistono vitigni di uva da vino nera qualità Pinot e Traminer aromatico.



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

Mentre il fondo agricolo riportato in C.T. al fg. 105, particelle 15, 17, 119 ha una estensione totale di ha 4.97.69, di cui ha. 3.33.63 coltivati ad uve da vino ed ha. 1.64.06 tenuti a seminativo.

Detto fondo, le cui caratteristiche di giacitura e qualità del terreno sono analoghe a quelle descritte per l'altro fondo, è coltivato su una superficie di ha.2.17.00 circa a uve da vino nere qualità primitivo e per ha. 1.16.00 circa a uve da vino bianche qualità Fiano.

Su dette superfici risultano piantati circa 14.300 ceppi con coltivazione a spalliera alta e sesto di impianto 2,30 x 0,80.

Allegato 2.XIII. Documentazione Fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro

[REDACTED]

**3. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI, CON L'INDICAZIONE, SE
OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È
OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO
ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI**

3.I. Palazzetto in Noci via Porta Barsento civico 2

L'immobile risulta libero.

**3.II. Complesso masserizio Gemma D'Arrigo in Noci alla C.da "Gemma
D'Arrigo"**

Risultano contratti di locazione per:

- l'alloggio custode e per il Corpo B stipulato in data 07/10/2013 per € 2.400,00 annui e con scadenza 06/10/2017;
- la struttura alberghiera stipulato in data 07/10/2013 per € 6.000,00 annui e con scadenza 06/10/2017.

Allegato 3.II. Contratti di locazione

- Contratto di locazione [REDACTED]
- Contratto di locazione ad uso abitativo [REDACTED]

3.III. Unità immobiliare in Noci-Via Sotto Tenente Rotolo, 16

L'immobile risulta locato con un contratto ad uso ufficio stipulato in data 16/07/2012 per € 1.800,00 annui con scadenza 15/07/2018.

Allegato 3.III. Contratti di locazione

3.IV. Unità immobiliari in Noci-Largo Torre, 17-18

Gli immobili risultano liberi.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

3.V. Unità immobiliare in Noci-Via Torre, 34

L'immobile risulta locato con contratto stipulato in data 01/12/2013 con scadenza 30/11/2017.

Allegato 3.V. Contratti di locazione

3.VI. Unità immobiliare in Noci-Via Torre, 35

L'immobile risulta utilizzato a deposito. Non sono pervenuti contratti di locazione.

3.VII. Unità immobiliari in Noci alla Via Torre, 57

Sub. 10: risulta in essere un contratto di locazione ad uso deposito stipulato in data 01/12/2013 per € 300,00 annui con scadenza 30/11/2015.

Sub. 11: l'immobile risulta libero.

Allegato 3.VII. Contratti di locazione

3.VIII. Unità immobiliare in Noci-Via San Pietro, 99

L'immobile risulta utilizzato a deposito e con contratto di comodato d'uso stipulato con [redacted] scadenza il 21/02/2015.

Allegato 3.VIII. Contratti di locazione

3.IX. Unità immobiliare in Noci-Via San Pietro, 21 A

L'immobile risulta utilizzato a deposito al servizio di altra unità immobiliare part. 965/25 (forno) e con contratto di comodato d'uso [redacted] scadenza il 21/02/2015.



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

3.X. Unità immobiliari in Noci-Via G. Frornari, n.c.

Gli immobili risultano liberi.

3.XI. Unità immobiliari in Noci-Via Repubblica, 36/F

Risulta in essere un contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo tra [redacted] con sede legale in Noci Via Repubblica, 36/F e la [redacted] con sede in Amsterdam (Olanda), stipulato in data 16/08/2005 per una porzione di lastrico solare di mq 40 circa, porzione di prospetto prospiciente il cortile interno per mq 8 circa, porzione di androne della palazzina per mq 4 circa e porzione del cortile interno per mq 3 circa. Il tutto dettagliatamente riportato graficamente negli allegati al contratto. Lo stesso ha durata 9 anni con tacito rinnovo per eguale periodo e per un importo annuo di € 14.000,00, salvo aggiornamenti ISTAT intervenuti.

Risulta un contratto di locazione tra la [redacted] con sede legale in Bari Via Junipero Serra, 19, stipulato in data 05/05/2012 per alcuni locali del piano secondo per una superficie complessiva di 97 mq circa. Nella locazione sono compresi gli spazi comuni e le attrezzature, il mobilio, gli accessori come elencati nell'inventario allegato al contratto. Lo stesso ha durata 6 anni con tacito rinnovo per eguale periodo e per un importo annuo di 5.820,00 € oltre ad € 1.719,96 annui per l'utilizzo degli spazi comuni.

Successivamente, con *addendum* al contratto in data 06/11/2012 veniva concessa in locazione una ulteriore porzione del piano secondo di circa mq 45 per un ulteriore importo annuo di 2.400,00, sempre alla [redacted]

Ne deriva un importo annuo totale per le locazioni del secondo piano di 9.939,96 €/anno salvo aggiornamenti ISTAT intervenuti.

Inoltre risulta un contratto di locazione tra la [redacted] con sede legale in Noci, Via Repubblica 36/F, stipulato in data 11/05/2012 per l'intero primo piano e parte del secondo. Nella locazione sono compresi gli spazi comuni e le attrezzature, il mobilio, gli accessori come elencati nell'inventario allegato al contratto. Lo stesso



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



[REDACTED]

ha durata 6 anni con tacito rinnovo per eguale periodo e per un importo annuo di 31.119,96 € oltre ad € 1.719,96 annui per l'utilizzo degli spazi comuni.

Ne deriva un importo annuo totale di € 32.839,92 €/anno salvo aggiornamenti ISTAT intervenuti.

Allegato 3.XI. Contratti di locazione

- Contratto di locazione [REDACTED]
- Contratto di locazione [REDACTED]
- Contratto di locazione [REDACTED]

3.XII. Unità immobiliare in Roma-Via Crescenzo, 2

Risultano in essere due contratti di locazione di immobile ad uso non abitativo come meglio di seguito specificati:

- tra la [REDACTED] con sede legale in Roma, stipulato in data 1/9/2013 per una porzione di immobile. Il tutto dettagliatamente riportato graficamente negli allegati al contratto. Lo stesso ha durata 6 anni per un importo mensile di € 1.250,00.
- tra la [REDACTED] con sede legale in Milano, stipulato in data 1/9/2013 per una porzione di immobile. Il tutto dettagliatamente riportato graficamente negli allegati al contratto. Lo stesso ha durata 6 anni per un importo mensile di € 1.250,00.

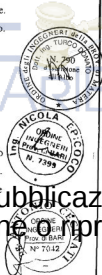
Allegato 3.XII. Contratti di locazione

- Contratto di locazione [REDACTED]
- Contratto di locazione [REDACTED]

3.XIII. Terreni agricoli in Noci C.da "Gemma D'Arrigo"

Le informazioni sulla produzione dei fondi agricoli riportati in C.T. al foglio 89 - particelle 73, 24, 25 e 26, della estensione complessiva di ha. 7.94.56 e al fg. 105, particelle 15, 17, 119 della estensione totale di ha 4.97.69, sono state acquisite da [REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione e ripro



Tuttavia, risulta in essere un contratto di locazione per i suddetti terreni tra

Allegato 3.XIII. Contratti di locazione

- Contratto di locazione di fondo rustico

- Mail del 14/11/2014 della Implantistica

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione p ripro

4. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI

Nel corso delle operazioni peritali è stata acquisita la seguente documentazione che sostanzialmente ha permesso di verificare la conformità degli elaborati progettuali con quanto realmente realizzato ed accatastato.

4.I. Palazzetto in Noci-Via Porta Barsento, 2

L'immobile appare conforme ai seguenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Noci:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 211 (pratica n.147/1995);
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 55/2000
- permesso di costruire in sanatoria n. 24 rilasciato dal Comune di Noci in data 22/3/2005;
- D.I.A. del 21.11.2008;
- Autorizzazione di agibilità del 9.6.2009 (prot.n. 7629/09).

Allegato 4.I. Atti amministrativi

4.II. Complesso masserizio Gemma D'Arrigo in Noci alla C.da "Gemma D'Arrigo"

Lo stato dei luoghi di tale struttura ricettiva, pur risultando conforme alle planimetrie catastali, appare parzialmente difforme agli elaborati progettuali redatti dall'arch. Dongiovanni in quanto (non è prevista la realizzazione della cantina/box auto) allegati ai seguenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Noci:

- Concessione edilizia in sanatoria n.74 del 30/3/1998;
- Concessione edilizia n. 36 del 16/3/2006 e successiva variante n.52 del 10/6/2010.



**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

All'atto del sopralluogo gli immobili erano conformi alle planimetrie come risultanti alla Agenzia del Territorio. Il progetto in base al quale è stata rilasciata la C.E. n. 36 del 16/03/2006 non prevedeva la realizzazione della cantinola del Corpo B.

4.III. Unità immobiliare in Noci-Via Sotto Tenente Rotolo, 16

L'immobile risulta di vecchia costruzione, con edificazione risalente ai primi anni del '900. Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali in quanto sono stati realizzati alcuni lavori di ristrutturazione per effettuare un cambio di destinazione d'uso (D.I.A del 16/10/2010 e relativo collaudo del 22/4/2011).

Tuttavia non risulta rilasciato il relativo certificato di agibilità per la nuova destinazione d'uso (ufficio).

Allegato 4.III. Atti amministrativi

4.IV. Unità immobiliari in Noci-Largo Torre, 17-18

L'immobile risulta di vecchia costruzione, con edificazione risalente ai primi anni del '900. In esito al sopralluogo, lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie come risultanti all'Agenzia del Territorio.

4.V. Unità immobiliare in Noci-Via Torre, 34

L'immobile risulta di vecchia costruzione, con edificazione risalente ai primi anni del '900. Si segnala che l'immobile è censito in Catasto Urbano, ma tuttavia non risulta rappresentato. Pertanto l'appartamento pur presentandosi ristrutturato non è stato possibile acquisire nessun atto amministrativo relativo ai lavori di adeguamento degli impianti e finiture.

4.VI. Unità immobiliare in Noci-Via Torre, 35

L'immobile risulta di vecchia costruzione, con edificazione risalente ai primi anni del '900. Si segnala che l'immobile è censito in Catasto Urbano, ma tuttavia non risulta rappresentato. Pertanto l'appartamento pur presentandosi

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



[REDACTED]

ristrutturato non è stato possibile acquisire nessun atto amministrativo relativo ai lavori di adeguamento degli impianti e finiture.

4.VII. Unità immobiliari in Noci alla Via Torre, 57

L'immobile risulta di vecchia costruzione, con edificazione risalente ai primi anni del '900. In esito al sopralluogo lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie come risultanti all'Agenzia del Territorio.

4.VIII. Unità immobiliare in Noci-Via San Pietro, 99

L'immobile risulta di vecchia costruzione, con edificazione risalente ai primi anni del '900. In esito al sopralluogo lo stato è conforme alle planimetrie come risultanti all'Agenzia del Territorio. Tuttavia risulta in corso di definizione la classe, la consistenza e la rendita catastale.

4.IX. Unità immobiliare in Noci-Via San Pietro, 21 A

L'immobile risulta di vecchia costruzione, con edificazione risalente ai primi anni del '900. In esito al sopralluogo lo stato è conforme alle planimetrie come risultanti all'Agenzia del Territorio con esclusione di un piccolo finestrino con affaccio su Via San Pietro.

4.X. Unità immobiliari in Noci-Via G. F. ornari, n.c.

L'immobile risulta di relativamente recente costruzione, con edificazione nel 1995. In esito al sopralluogo lo stato è conforme alle planimetrie come risultanti alla Agenzia del Territorio con esclusione della chiusura della porta di comunicazione tra i due ambienti in cui è suddiviso il sub. 38. La difformità è facilmente sanabile.

Degli immobili, pur essendo di recente edificazione, non è stato fornito il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

4.XI. Unità immobiliari in Noci-Via Repubblica, 36/F

In esito al sopralluogo lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie Catastali ed ai seguenti atti forniti dalla proprietà:

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



- concessione edilizia n. 243/87, 225/88 e 275/88 rilasciate dal Comune di Noci;
- permesso di costruire n. 23 del 16/3/2005 per il cambio di destinazione d'uso da ufficio a scuola privata;
- autorizzazione di agibilità per il primo piano ad uso scuola.

Allegato 4.XI. Atti amministrativi

4.XII. Unità immobiliare in Roma-Via Crescenzo, 2

L'immobile risulta parzialmente conforme alle planimetrie catastali e agli elaborati grafici allegati ai seguenti atti-amministrativi:

- Domanda di Sanatoria per Abusi Edilizi ai sensi della Legge 47/1985 presentata al Sindaco del Comune di Roma- Circ.ne XVII, in data 28.03.1986, con protocollo numero 0065052. Con successiva nota del 17.06.2004, protocollo numero 94812, il Comune di Roma —"Ufficio Speciale Condono Edilizio", comunicava che per il rilascio della "Concessione Edilizia in Sanatoria" la ditta proprietaria avrebbe dovuto effettuare un versamento della oblazione integrativa di E. 2.133,01 e ulteriore documentazione tecnica (il versamento di € 2.133,01 è stato versato in data 11.08.2005 a mezzo di C/C postale, ricevuta n. 0142).

In particolare risultano esservi variazioni degli spazi interni per la realizzazione di nuovi servi igienici ed ampliamento della zona reception ingresso.

Allegato 4.XII. Atti amministrativi

4.XIII. Terreni agricoli in Noci-C.da "Gemma D'Arrigo"

I terreni contraddistinti in catasto come segue sono tipizzati nel vigente P.R.G. come di seguito riportati:

- Fg. 89, particella 23, 24, 25, 26, 30: zona E1 riservata all'esercizio di attività agricola;
- Fg. 105, particella 119 e 146: zona E2 destinata ad uso agricolo con vincolo boschivo ed idrogeologico interessate da beni paesaggistici.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



[REDACTED]

Allegato 4.XIII. Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Noci del
9/10/2014.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro

5. PROCEDA ALL'ESITO DEI SUDETTI ACCERTAMENTI ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI AVENDO RIGUARDO AI PREZZI CORRENTI DI MERCATO

Si precisa preliminarmente che la superficie complessiva degli immobili oggetto della presente perizia è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune.

In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie è stata arrotondata al metro quadrato (D.P.R. n. 138/98).

Mentre la superficie commerciale successivamente utilizzata per la determinazione del valore di mercato risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili (coeff. 1);
- della superficie delle tavernette e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata (coeff. 0,6);
- della superficie delle cantine, depositi e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata (coeff. 0,4);
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata (coeff. 0,3);
- della superficie dei giardini, piazzale e cortili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata (coeff. 0,1);

Dopo di che il sottoscritto ha compiuto alcune indagini al fine di conoscere gli elementi tecnici-obiettivi utili per esprimere un giudizio di stima per la determinazione del valore di mercato da attribuire a ciascun immobile, che si giustifica anche attraverso i riferimenti documentali derivanti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dal Listino ufficiale della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



[REDACTED]

E' stato a tal fine utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativo, generalmente più adottato, anche dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari e così come indicato nei testi "Stima degli immobili" edito dalla *Flaccovio* e "Come si stima il valore degli immobili" edito da *Il Sole 24 ore*, basato su una ricerca di mercato mirata ad individuare immobili simili di valore noto, cui fare riferimento per il calcolo del più probabile valore unitario da applicare al bene di che trattasi, tenuto conto di alcuni coefficienti di ragguaglio ovvero delle caratteristiche estrinseche [qualità, disponibilità e adeguamento ubicazionale (beni direttamente comparabili tra loro, ma di diversa ubicazione sul territorio comunale), caratteristiche particolari del centro abitato, viabilità, distanze dai servizi principali ecc.] ed intrinseche (obsolescenza, redditività, finiture estetiche ed impiantistiche ecc.).

Inoltre, per taluni immobili, lo scrivente ha tentato di avvalersi oltre che del suddetto metodo comparativo "diretto", anche di quello a capitalizzazione delle rendite "indiretto" (utilizzando i canoni di locazione indicati nei contratti acquisiti nel corso delle operazioni peritali). Tuttavia i canoni indicati nei contratti non appaiono, a parere dello scrivente, congrui al mercato locativo attuale.

Preme precisare che tanto è stato reputato opportuno per attribuire ai cespiti considerati valori di mercato maggiormente compatibili con la situazione giuridica dei cespiti stessi. E, in vero, il valore di mercato di un determinato immobile può subire delle oscillazioni in più o in meno a seconda che lo stesso sia libero ed immediatamente utilizzabile, ovvero, se concesso a terzi in locazione, quale rendita, sia ritraibile dal canone locatizio in atto e quale la durata contrattuale residua. Ciò appare ancora più opportuno nel caso in cui, come riscontrato nella fattispecie per i cespiti considerati, i valori di riferimento del calcolo comparativo diretto forniti dall'Agenzia delle Entrate differiscono in modo quantitativamente significativo da quelli forniti dalla Camera di Commercio.

Infine è stata inoltre compiuta un'analisi degli atti amministrativi e di provenienza del bene, dei documenti catastali, delle sue caratteristiche urbanistico-edilizie, tali da evidenziare i vincoli e le circostanze che possono determinare variazioni sostanziali del suo valore.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



[REDACTED]

Dopo aver valutato tali parametri, il relativo valore unitario è stato ottenuto attraverso il confronto con quelli di altri immobili aventi caratteristiche di particolare comparabilità, ubicazione e/o di destinazione urbanistica che sono stati oggetto di precedenti contrattazioni per compravendita o di precedenti valutazioni.

A questo punto, il tecnico incaricato, alla luce di quanto sopra descritto, ha indagato sulla toponomastica dei luoghi oggetto della perizia e ha effettuato i relativi sopralluoghi e gli opportuni accertamenti di rito al fine di constatare lo stato dei luoghi, la consistenza, l'ubicazione e l'attuale stato d'uso dell'immobile in argomento.

Quindi, tenute presenti le caratteristiche urbanistiche peculiari della zona in cui gli immobili si trovano, lo stato di conservazione/manutenzione degli stessi, il livello delle rifiniture e delle dotazioni impiantistiche, sulla base delle indagini conoscitive del mercato immobiliare della zona, si ricavano i valori unitari di base per le successive stime.

A tal fine si cfr. 5.0 costituito dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio di Bari (anno 2013).

5.1. Palazzetto in Noci-via Porta Barsento civico 2

Preliminarmente va precisato che il settore immobiliare sta soffrendo una fase di scarsa liquidità e propensione all'investimento, che, tra l'altro, sta determinando una stagione di rivisitazione dei valori al ribasso per effetto, da un lato, della elevata offerta di prodotto presente sul mercato, dall'altro, di una ridotta propensione del sistema bancario a finanziare operazioni immobiliari, specie gli sviluppi.

Stringendo il campo di osservazione al comune di Noci, è innanzi tutto importante evidenziare come il territorio sia ricompreso all'interno delle Murge meridionali, pienamente all'interno del comprensorio turistico dei cosiddetti Trulli, equidistante tra Bari (in cui amministrativamente ricade come Provincia), Taranto e Lecce e a poca distanza da Alberobello, quest'ultima famosa meta turistica.



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

Il Comune di Noci consta di circa 20.000 abitanti ed in esso sono rappresentati, complessivamente, tutti i seguenti settori produttivi: agricolo, industriale, artigianale e terziario.

Tuttavia se, da un lato, una posizione di rilievo è occupata dalle imprese delle costruzioni edili e da quelle del trattamento delle acque, molto forte è la vocazione zootecnica, dalla quale trae impulso il comparto agro-alimentare.

Inoltre appare sviluppato il polo del cioccolato e le aziende manifatturiere del settore tessile e dell'abbigliamento.

In particolare a Noci la domanda di strutture ricettive è legata, da un lato, alle attività industriali ed economiche presenti, in particolare nel settore agro-alimentare, dall'altro ai flussi turistici legati al territorio dei trulli. Ciò consente di avere una utenza variegata nel corso dell'anno, permettendo una destagionalizzazione delle domanda.

Nel centro storico cittadino sono presenti numerosi bed & breakfast, ma solo tre strutture alberghiere, oltre quella in oggetto, per un totale di circa 50 stanze

Le tariffe medie si attestano a circa 80 euro per notte; la Dimora Intini si distingue rispetto ai propri competitor territoriali per l'elevato standing qualitativi e per l'offerta di prodotto moderna e innovativa.

Pertanto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene corretto effettuare una valutazione tenendo conto anche di un possibile utilizzo residenziale del complesso immobiliare.

A tal fine le superficie sono state omogeneizzate come segue:

Destinazione d'uso	Area lorda (mq)	Coefficiente omog.ne.	Area omogeneizzata (mq)
Alberghiero			
Piano ammezzato - ripost.	19,0	0,4	7,6
Piano Primo Dimora	286,0	1,0	286
Piano Secondo Dimora	286,0	1,0	286
Terrazzo Dimora	51,0	0,3	15,3
Superficie commerciale complessiva			595

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Destinazione d'uso Commerciale	Area lorda (mq)	Coefficiente omog.ne.	Area omogeneizzata (mq)
Piano interrato	77	0,6	46,2
Piano Terra	286	1,0	286
Cortile interno	32	0,2	6,4
Cortile Esterno	115	0,2	23
Superficie commerciale complessiva			362

Sulla base delle analisi e indagini svolte, si è ritenuto congruo attribuire i seguenti valori unitari:

Struttura alberghiera: € 2.400,00/mq;

Bar - Locale Commerciale: € 2.000,00/mq.

Tali valori di mercato indicati nel listino della Camera di Commercio di Bari e Agenzia delle Entrate sono stati incrementati di circa un 10% considerata la dotazione impiantistica, il particolare pregio delle rifiniture e gli affreschi interni presenti.

Pertanto il più probabile valore di mercato del suddetto immobile risulterà pari a:

Struttura alberghiera: $595 \text{ mq} \times € 2.400,00/\text{mq} = 1.428.000,00$; Dopo di che considerando che i costi da sostenere per riadattare l'immobile all'uso residenziale (singolo o frazionato) è pari a ca. ad € 200.000,00 il Valore finale di Mercato, è determinato in Euro 1.228.000,00.

Bar - Locale Commerciale: $362 \text{ mq} \times € 2.000,00/\text{mq} = 724.000,00$

Importo totale stimato: 1.952.000,00

5.II. Complesso masserizio Gemma D'Arrigo in Noci alla C.da "Gemma D'Arrigo"

Data la singolarità dell'unità immobiliare oggetto di stima in quanto potenzialmente è stata nel corso degli anni trasformata a destinazione turistico ricettiva completa di accessori e alloggio custode, si procede alla ricerca del

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



valore di mercato, con la comparazione del valore ricercato al valore di unità abitative residenziali presenti nel Comune di Noci.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Bari si ricavano, per la zona periferica del Comune di Noci, i seguenti valori:

- abitazioni civili completamente ristrutturate € 2.000,00/mq (per il plesso centrale con annessa area e sistemazioni esterne);
- abitazioni recenti (tenuto conto della posizione decentrata dell'immobile) - € 1.600,00 €/mq (alloggio del custode).

Pertanto si determina quanto segue:

Corpo Centrale:

- P.T.: mq 322,00 x 2.000,00 €/mq. = € 644.000,00;

- P.L.: mq 202,00 x 2.000,00 €/mq x 0,6 = € 242.400,00;

Corpo B *Depandance*: 109 mq x 2.000,00 €/mq = 218.000,00

- alloggio custode: mq. 107,00 x 1.600,00 €/mq = € 171.200,00;

- porticato alloggio: mq 51,00 x 0,30 x 1.600,00 €/mq = 24.480,00

Totale complessivo € 1.300.080,00

5.III. Unità immobiliare in Noci-Via Sotto Tenente Rotolo, 16

Ai fini della stima si possono assumere i seguenti parametri semplificativi in conformità e secondo le metodologie previste dagli European Valuation Standards EVS 2012 (Blue Book):

Commerciabilità ☐ Molto alta ☒ alta ☐ normale ☐ bassa ☐ nulla	Posizione nel contesto urbano ☒ Centralissima ☐ centrale ☐ semi centrale ☐ periferica ☐ suburbana ☐ rurale.
Stato dell'immobile ☒ Ottimo ☐ buono ☐ discreto ☐ normale ☐ scadente ☐ fatiscente.	Rifiniture ☐ Lusso ☒ signorili ☐ medie ☐ popolari ☐ scadenti ☐ altro



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Uso ☐ libero ☐ Prima abitazione ☐ no prima abitazione ☒ occupato da conduttore ☐ occupato da mutuatario ☐ altro.	Tipologia costruttiva ☒ Singolo ☐ bifamiliare ☐ a schiera ☐ condominiale ☐ altro.
--	---

La superficie totale risulta essere: 57 mq

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate si evince che non vi sono dati specifici per immobili ad uso "terziario". La categoria che più si accosta alla attuale destinazione d'uso è "Negozii". Si ricava, per il centro storico di Noci per i "Negozii" ed in uno stato conservativo "normale" un valore compreso tra 1.200,00 e 1.800,00 €/mq.

Visto lo stato e la posizione nel contesto urbano dell'immobile in oggetto si ritiene congruo adottare il valore massimo (alla luce della recente ristrutturazione integrale e della qualità delle rifiniture e trattandosi di immobile indipendente) per cui si desume un valore totale di $1.800,00 \text{ €/mq} \times 57 \text{ mq} = \text{€ } 102.600,00$.

Si ritiene opportuno un deprezzamento del 10 % considerato che dovrà essere istruita la pratica relativa all'Agibilità. Pertanto il valore finale stimato sarà pari a: $102.600,00 \times 0,90 = 92.340,00$.

5.IV. Unità immobiliari in Noci-Largo Torre, 17-18

Ai fini della stima si possono assumere i seguenti parametri semplificativi:



Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

Commerciabilità ☒ Molto alta ☐ alta ☐ normale ☐ bassa ☐ nulla	Posizione nel contesto urbano ☒ Centralissima ☐ centrale ☐ semi centrale ☐ periferica ☐ suburbana ☐ rurale.
Stato dell'immobile ☐ Ottimo ☐ buono ☐ discreto ☐ normale ☒ scadente ☐ fatiscente.	Rifiniture ☐ Lusso ☐ signorili ☐ medie ☐ popolari ☒ scadenti ☐ altro
Uso ☒ libero ☐ Prima abitazione ☐ no prima abitazione ☐ occupato da conduttore ☐ occupato da mutuatario ☐ altro.	Tipologia costruttiva ☐ Singolo ☐ bifamiliare ☐ a schiera ☒ condominiale ☐ altro.

Nota bene: l'unità immobiliare è condominiale ma di fatto è del tutto indipendente per accessi e servizi dalle altre unità immobiliari facenti parte del "condominio".

Si procede quindi al calcolo della superficie commerciale dell'intero complesso.

Si fa presente che essendo l'altezza del terzo piano, inferiore ai limiti per l'agibilità ad uso residenziale o altro, esso sarà considerato quale "deposito" (coeff. 0,4).

La superficie totale risulta essere pertanto:

$$(19 \times 1) + (15,1 \times 1) + (15,1 \times 0,4) + (2,1 \times 0,3) = 46,44 \text{ mq}$$

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate si ricava, per il centro storico di Noci per le "abitazioni di tipo economico" ed in uno stato conservativo "normale" un valore compreso tra 580,00 e 750,00 €/mq.

Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro



Visto lo stato dell'immobile in oggetto si ritiene congruo adottare il valore minimo per cui si desume un valore totale di 580,00 €/mq x 46,44 mq = € 26.935,20.

Si introduce un deprezzamento del 10 % per l'assenza di servizi idrici ed elettrici nonché servizi igienici e si stima il valore finale con arrotondamento ad 1 € in: € 26.935,20 x 90 % = € 24.240,00

5.V. Unità immobiliare in Noci-Via Torre, 34

Ai fini della stima si possono assumere i seguenti parametri semplificativi:

Commerciabilità ☒ Molto alta ☐ alta ☐ normale ☐ bassa ☐ nulla	Posizione nel contesto urbano ☒ Centralissima ☐ centrale ☐ semi centrale ☐ periferica ☐ suburbana ☐ rurale.
Stato dell'immobile ☐ Ottimo ☒ buono ☐ discreto ☐ normale ☐ scadente ☐ fatiscente.	Rifiniture ☐ Lusso ☒ signorili ☐ medie ☐ popolari ☐ scadenti ☐ altro
Uso ☐ libero ☐ Prima abitazione ☐ no prima abitazione ☒ occupato da conduttore ☐ occupato da mutuatario ☐ altro.	Tipologia costruttiva ☐ Singolo ☐ bifamiliare ☐ a schiera ☒ condominiale ☐ altro.

Nota bene: l'unità immobiliare è condominiale ma di fatto è del tutto indipendente per accessi e servizi dalle altre unità immobiliari facenti parte del "condominio".

Si procede quindi al calcolo della superficie commerciale dell'intero immobile. La superficie commerciale totale risulta essere:

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Destinazione d'uso Residenziale	Area lorda (mq)	Coefficiente omogeneizzazione	Area omogeneizzata (mq)
Spazi accessori: accesso, scala e terrazzino	17,00	0,3	5,10
Piano primo appartamento	127	1	127
Piano secondo appartamento	64	1	64
Piano secondo terrazzo 1	28	0,3	8,40
Piano secondo terrazzo 2	27	0,3	8,1
Piano terzo terrazzi	64	0,3	19,2
Superficie commerciale totale (mq):			231,8

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate si ricava, per il centro storico di Noci per le "abitazioni civili" ed in uno stato conservativo "normale" un valore compreso tra 700,00 e 970,00 €/mq.

Visto lo stato dell'immobile in oggetto, di fatto interamente ristrutturato ed in buono stato d'uso e di manutenzione, si ritiene congruo adottare il valore massimo per cui si desume un valore totale di $970,00 \text{ €/mq} \times 231,8 \text{ mq} = € 224.846,00$.

Si introduce un deprezzamento del 10 % per lo stato di immobile occupato da nucleo familiare e pertanto si stima il valore finale con arrotondamento ad 1 € in: $€ 224.846,00 \times 90 \% = € 202.361,00$

5.VI. Unità immobiliare in Noci-Via Torre, 35

Ai fini della stima si possono assumere i seguenti parametri semplificati:

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



<u>Commerciabilità</u> ☐ Molto alta ☒ alta ☐ normale ☐ bassa ☐ nulla	<u>Posizione nel contesto urbano</u> ☒ Centralissima ☐ centrale ☐ semi centrale ☐ periferica ☐ suburbana ☐ rurale.
<u>Stato dell'immobile</u> ☐ Ottimo ☐ buono ☒ discreto ☐ normale ☐ scadente ☐ fatiscente.	<u>Rifiniture</u> ☐ Lusso ☐ signorili ☐ medie ☒ popolari ☐ scadenti ☐ altro
<u>Uso</u> ☐ libero ☐ Prima abitazione ☐ no prima abitazione ☒ occupato da conduttore ☐ occupato da mutuatario ☐ altro.	<u>Tipologia costruttiva</u> ☐ Singolo ☐ bifamiliare ☐ a schiera ☒ condominiale ☐ altro.

La superficie commerciale risulta coincidente con la superficie reale. La superficie totale risulta essere: 29 mq

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate si ricava, per il centro storico di Noci per le "abitazioni di tipo economico" ed in uno stato conservativo "normale" un valore compreso tra 580,00 e 750,00 €/mq.

Visto lo stato dell'immobile in oggetto si ritiene congruo adottare il valore medio per cui si desume un valore totale di $660,00 \text{ €/mq} \times 29,00 \text{ mq} = \text{€ } 19.140,00$.

5.VII. Unità immobiliari in Noci-Via Torre, 57

Si procede quindi al calcolo della superficie commerciale dell'intero complesso.



Pubblicazione
 riproduzione o ripro

Sub. 10:

Ai fini della stima si possono assumere i seguenti parametri semplificativi:

Commerciabilità ☐ Molto alta ☒ alta ☐ normale ☐ bassa ☐ nulla	Posizione nel contesto urbano ☒ Centralissima ☐ centrale ☐ semi centrale ☐ periferica ☐ suburbana ☐ rurale.
Stato dell'immobile ☐ Ottimo ☐ buono ☐ discreto ☐ normale ☒ scadente ☐ fatiscente.	Rifiniture ☐ Lusso ☐ signorili ☐ medie ☐ popolari ☒ scadenti ☐ altro
Uso ☐ libero ☐ Prima abitazione ☐ no prima abitazione ☒ occupato da conduttore ☐ occupato da mutuatario ☐ altro.	Tipologia costruttiva ☐ Singolo ☐ bifamiliare ☐ a schiera ☒ condominiale ☐ altro.

La superficie totale risulta essere: 22,65 mq

Si attribuisce una ulteriore superficie di 9,20 per le scale, pianerottoli e superfici di accesso comuni mq al 50% in quanto ad uso comune delle due unità.

La superficie commerciale considerata è, pertanto:

$$22,65 + (9,20 \times 50 \%) \times 0,3 = 24,03$$

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate si ricava, per il centro storico di Noci per le "abitazioni di tipo economico" ed in uno stato conservativo "normale" un valore compreso tra 580,00 e 750,00 €/mq.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Visto lo stato dell'immobile in oggetto si ritiene congruo attribuire il valore minimo e pertanto si desume un valore totale arrotondato all'euro di 580,00 €/mq x 24,00 mq = € 13.937,00.

Si introduce un deprezzamento del 10 % per l'assenza di servizi idrici nonché di servizi igienici e si stima il valore finale con arrotondamento ad 1 € in:
 € 13.937,00 x 90 % = € 12.543,00

Sub. 11:

Ai fini della stima si possono assumere i seguenti parametri semplificativi:

<u>Commerciabilità</u> ☐ Molto alta ☒ alta ☐ normale ☐ bassa ☐ nulla	<u>Posizione nel contesto urbano</u> ☒ Centralissima ☐ centrale ☐ semi centrale ☐ periferica ☐ suburbana ☐ rurale.
<u>Stato dell'immobile</u> ☐ Ottimo ☐ buono ☐ discreto ☐ normale ☒ scadente ☐ fatiscente.	<u>Rifiniture</u> ☐ Lusso ☐ signorili ☐ medie ☒ popolari ☐ scadenti ☐ altro
<u>Uso</u> ☒ libero ☐ Prima abitazione ☐ no prima abitazione ☐ occupato da conduttore ☐ occupato da mutuatario ☐ altro.	<u>Tipologia costruttiva</u> ☐ Singolo ☐ bifamiliare ☐ a schiera ☒ condominiale ☐ altro.

La superficie totale risulta essere: 48 mq

Si attribuisce una ulteriore superficie di 9,20 mq per le scale, pianerottoli e superfici di accesso comuni mq al 50% in quanto ad uso comune delle due unità.

La superficie commerciale considerata è, pertanto:

**Publicazione
 ripubblicazione o ripro**



$$48 + (9,20 \times 50 \% \times 0,3) = 49,38 \text{ mq}$$

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate si ricava, per il centro storico di Noci per le "abitazioni di tipo economico" ed in uno stato conservativo "normale" un valore compreso tra 580,00 e 750,00 €/mq.

Visto lo stato dell'immobile in oggetto e la posizione di prestigio con affaccio su Via Crocifisso, si ritiene congruo attribuire il valore medio e pertanto si desume un valore totale arrotondato all'euro di $(580,00 + 750,00)/2 \text{ €/mq} \times 49,38 \text{ mq} = \text{€ } 32.838,00$.

Il valore complessivo delle unità immobiliari è pertanto stimato in €:

$$12.543,00 + 32.838,00 = \text{€ } 45.381,00$$

5.VIII. Unità immobiliare in Noci-Via San Pietro, 99

Ai fini della stima si possono assumere i seguenti parametri semplificativi:

Commerciabilità ☐ Molto alta ☒ alta ☐ normale ☐ bassa ☐ nulla	Posizione nel contesto urbano ☒ Centralissima ☐ centrale ☐ semi centrale ☐ periferica ☐ suburbana ☐ rurale.
Stato dell'immobile ☐ Ottimo ☐ buono ☐ discreto ☐ normale ☒ scadente ☐ fatiscente.	Rifiniture ☐ Lusso ☐ signorili ☐ medie ☐ popolari ☒ scadenti ☐ altro
Uso ☒ libero ☐ Prima abitazione ☐ no prima abitazione ☐ occupato da conduttore ☐ occupato da mutuatario ☐ altro.	Tipologia costruttiva ☐ Singolo ☐ bifamiliare ☐ a schiera ☒ condominiale ☐ altro.



Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

La superficie totale risulta essere pari a 144 mq

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate si ricava, per i "Magazzini" posizionati nel centro storico di Noci, in uno stato conservativo "normale", un valore compreso tra 445,00 e 650,00 €/mq.

Visto lo stato dell'immobile in oggetto si ritiene congruo attribuire il suddetto valore minimo per cui si desume un valore totale arrotondato all'euro di 450,00 €/mq x 144,00 mq = € 64.800,00.

5.IX. Unità immobiliare in Noci-Via San Pietro, 21 A

Ai fini della stima si possono assumere i seguenti parametri semplificativi:

Commerciabilità ☒ Molto alta ☐ alta ☐ normale ☐ bassa ☐ nulla	Posizione nel contesto urbano ☒ Centralissima ☐ centrale ☐ semi centrale ☐ periferica ☐ suburbana ☐ rurale.
Stato dell'immobile ☐ Ottimo ☐ buono ☒ discreto ☐ normale ☐ scadente ☐ fatiscente.	Rifiniture ☐ Lusso ☐ signorili ☒ medie ☐ popolari ☐ scadenti ☐ altro
Uso ☐ libero ☐ Prima abitazione ☐ no prima abitazione ☒ occupato da conduttore ☐ occupato da mutuatario ☐ altro.	Tipologia costruttiva ☐ Singolo ☐ bifamiliare ☐ a schiera ☒ condominiale ☐ altro.

La superficie totale risulta essere: 13 mq.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate si ricava, per i "Magazzini" posizionati nel centro storico di Noci, in uno stato conservativo "normale", un valore compreso tra 445,00 e 650,00 €/mq.

Pertanto, visto lo stato dell'immobile in oggetto si ritiene congruo attribuire il valore medio (sono presenti impianto elettrico, tinteggiatura ed infissi in buono stato) cui si desume un valore totale di $(445,00 + 650,00)/2 \text{ €/mq} \times 13,00 \text{ mq} = \text{€ } 7.117,50$.

Si introduce un deprezzamento del 10 % per l'assenza di servizi igienici ed impianto idrico e si stima il valore finale con arrotondamento ad 1 € in: $7.117,50 \times 90 \% = \text{€ } 6.406,00$

5.X. Unità immobiliari in Noci-Via G. Fornari, n.e.

Al fini della stima si possono assumere i seguenti parametri semplificativi:

Commerciabilità ☒ Molto alta ☐ alta ☐ normale ☐ bassa ☐ nulla	Posizione nel contesto urbano ☐ Centralissima ☒ centrale ☐ semi centrale ☐ periferica ☐ suburbana ☐ rurale.
Stato dell'immobile ☐ Ottimo ☒ buono ☐ discreto ☐ normale ☐ scadente ☐ fatiscente.	Rifiniture ☐ Lusso ☐ signorili ☐ medie ☒ popolari ☐ scadenti ☐ altro
Uso ☒ libero ☐ Prima abitazione ☐ no prima abitazione ☐ occupato da conduttore ☐ occupato da mutuatario ☐ altro.	Tipologia costruttiva ☐ Singolo ☐ bifamiliare ☐ a schiera ☒ condominiale ☐ altro.



Publicazione
 ripubblicazione o ripro

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate si ricava, per **Fascia/zona:** Centrale/VIE GABRIELLI-MANCINI-TOTOS-TOGLIATTI REPUBBL. STAZIONE-SUPPA per destinazione "produttiva" e stato conservativo "Normale" un valore compreso tra 690,00 e 1.000,00 €/mq.

Pertanto visto lo stato di ambedue i locali costituenti l'immobile, (in quanto presumibilmente mai utilizzati, con doppia esposizione) si ritiene congruo attribuire, il suddetto valore massimo (1.000,00 €/mq).

Pertanto si ricavano i seguenti valori commerciali:

- immobile riportato in C.U. al foglio 42, part. 1273, sub. 4: 77 mq x 1.000 €/mq x 95% = € 73.150,00 (deprezzamento del 5 % per l'assenza di servizio idrico e servizi igienici);
- immobile riportato in al foglio 42, part. 1273, sub. 38: 77 mq x 1.000 €/mq = € 77.000,00 (essendo dotato di doppio accesso anche carrabile, ma privo di servizi igienici ed idrico).

Pertanto il valore complessivo dei suddetti due beni è pari ad € 73.150,00 + € 77.000,00 = € 150.150,00.

5.XI. Unità immobiliari in Noci alla Via Repubblica, 36/F

Ai fini della stima si possono assumere i seguenti parametri semplificativi:

<u>Commerciabilità</u>	<u>Posizione nel contesto urbano</u>
☐ Molto alta	☐ Centralissima
☐ alta	☒ centrale
☐ normale	☐ semi centrale
☒ bassa	☐ periferica
☐ nulla	☐ suburbana
	☐ rurale.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Stato dell'immobile ☒ Ottimo ☐ buono ☐ discreto ☐ normale ☐ scadente ☐ fatiscente.	Rifiniture ☐ Lusso ☒ signorili ☐ medie ☐ popolari ☐ scadenti ☐ altro
Uso ☐ libero ☐ Prima abitazione ☐ no prima abitazione ☒ occupato da conduttore ☐ occupato da mutuatario ☐ altro.	Tipologia costruttiva ☐ Singolo ☐ bifamiliare ☐ a schiera ☒ condominiale ☐ altro.

Pertanto la superficie commerciale totale risulta essere:

Destinazione d'uso Non Residenziale	Area lorda (mq)	Coefficiente omogeneizzazione	Area omogeneizzata (mq)
Piano seminterrato - deposito	10,00	0,4	4,0
Piano primo Uffici	423	1	423
Piano primo balcone	15	0,3	4,5
Piano secondo Uffici	423	1	423
Piano secondo balcone	15	0,3	4,5
Piano delle coperture	438	0,3	126,9
Superficie commerciale totale (mq):			986

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate si ricava, per la Fascia/zona: Centrale/VIE GABRIELLI-MANCINI-TOTOS-TOGLIATTI-REPUBBL.-STAZIONE-SUPPA per gli "uffici" ed in uno stato conservativo "normale" un valore compreso tra 890,00 e 1.350,00,00 €/mq.

Visto lo stato dell'immobile in oggetto, si ritiene congruo adottare il valore massimo per cui si desume un valore totale di $1.350,00 \times 986 = 1.331.100,00$.

Il suddetto valore è stato determinato considerando le seguenti influenze:

- discendenti: bene locato ed alquanto ampio (~10%);

Pubblicazione e riproduzione o ripro



- ascendenti: sussistono parti comuni utilizzate come posti auto (+10%)

5.XII. Unità immobiliare in Roma alla Via Crescenzo, 2

Come già accennato in precedenza il mercato immobiliare nazionale ha visto una riduzione dell'attività di investimento in immobili di varie dimensioni le cui cause appaiono le seguenti:

- stretta da parte del sistema bancario nella erogazione di finanziamenti per operazioni immobiliari; ciò ha maggiori e più rilevanti effetti per i piccoli investitori che, conseguentemente, rinunciano a completare operazioni di acquisto;
- peggioramento delle condizioni economiche complessive e, in particolare, nel settore delle costruzioni (forte riduzione di attività quali opere pubbliche e *project financing*).

Tuttavia il volume totale di investimento immobiliare nel settore terziario a Roma negli ultimi anni ha assistito ad una certa ripresa degli investimenti nel settore uffici da parte di soggetti istituzionali.

Infatti sul mercato immobiliare romano, dominato da attori stranieri, l'effetto dell'incertezza che caratterizza i mercati finanziari globali sembra aver avuto un minor impatto rispetto a quanto sopra descritto, in quanto gli investimenti in immobili ad uso uffici in centro città appaiono stabili (SOLE24ORE).

Vi è di più, le zone della città sulle quali continua a concentrarsi la domanda sono il centro, la zona Prati e più in generale il centro e la zona Eur.

L'immobile in oggetto è, tra l'altro, facente parte di un complesso residenziale realizzato nel 1907 con un signorile stile architettonico tipico dell'epoca con le parti comuni del condominio in ottimo stato d'uso e di manutenzione e relativa corte interna piantumata comune.

In particolare nella zona Prati, inoltre, si assiste storicamente ad un buon numero di transazioni di acquisto di unità immobiliari ad uso uffici, specie per tagli inferiori a 200 mq.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Normalmente i prezzi medi di compravendita si attestano tra Euro 5.500 ed Euro 7.500 per mq, in relazione alle caratteristiche delle unità ed allo stato manutentivo (l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta per la zona, a I semestre 2013, quotazioni comprese tra Euro 5.200,00 ed Euro 6.600,00 per mq).

Ai fini della stima si possono assumere i seguenti parametri semplificativi:

Commerciabilità ☒ Molto alta ☐ alta ☐ normale ☐ bassa ☐ nulla	Posizione nel contesto urbano ☐ Centralissima ☒ centrale ☐ semi centrale ☐ periferica ☐ suburbana ☐ rurale.
Stato dell'immobile ☐ Ottimo ☒ buono ☐ discreto ☐ normale ☐ scadente ☐ fatiscente.	Rifiniture ☐ Lusso ☒ signorili ☐ medie ☐ popolari ☐ scadenti ☐ altro
Uso ☐ libero ☐ Prima abitazione ☐ no prima abitazione ☒ occupato da conduttore ☐ occupato da mutuatario ☐ altro.	Tipologia costruttiva ☐ Singolo ☐ bifamiliare ☐ a schiera ☒ condominiale ☐ altro.

Pertanto omogeneizzate le superfici come segue:

Destinazione d'uso	Area lorda (mq)	Coefficiente omogeneizzazione	Area omogeneizzata (mq)
Residenziale			
Quinto piano	180,0	1	177,0
cantinola	10,0	0,4	4,0
Superficie commerciale totale (mq):			181,0





 Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

si è ritenuto congruo attribuire il seguente valore unitario: € 6.000,00 mq delle superfici commerciali (anche in considerazione che il bene risulta locato a due società).

Pertanto il più probabile valore di mercato del suddetto immobile risulterà pari a $181 \text{ mq} \times 6.000,00 \text{ €/mq} = € 1.086.000,00$.

5.XIII. Terreni agricoli in Noci-C.da "Gemma D'Arrigo"

Come già accennato in precedenza il fondo agricolo riportato in C.T. al foglio 89 - particelle 23, 24, 25 e 26, della estensione complessiva di ha. 7.94.56, si sviluppa su una superficie pianeggiante di terreno apparentemente non pietroso, delimitato in varie parti con c.d. "muretti a secco" (si fa presente altresì che la particella 21 del Foglio 89 risulta non coltivata).

Presumibilmente la produzione annua lorda vendibile di detto fondo dovrebbe raggiungere, in condizioni atmosferiche normali, circa 500 q.li di Fiano e circa 300 q.li di Pinot nero e Traminer aromatico, per cui il ricavato lordo annuo conseguibile, tenuto conto delle qualità delle uve e dei relativi prezzi di mercato, dovrebbe aggirarsi sui 40.000,00 euro, con una redditività, al netto di costi di produzione e raccolta, imposte ed oneri vari (70%), di euro 12.000,00/anno.

Si valuta in euro 22.000,00/ha, per cui: $22.000,00 \times 7,9456 =$ euro 174.803,20 arrotondati ad euro 175.000,00 a cui vanno sommati 1.800,00 €/ha x 5,3143 ha = 9.566,00 € per il valore della part. 21 considerata "Pascolo".

Mentre il fondo agricolo riportato in C.T. al foglio 105 - part. 119, ha una estensione totale di ha 7.40.88, di cui ha. 3.33.63 coltivati ad uve da vino ed il restante seminativo.

Considerando che su dette superfici risultano piantati circa 14.300 ceppi con coltivazione a spalliera alta e sesto di impianto 2,30 x 0,80. La complessiva produzione lorda vendibile annua, in condizioni atmosferiche favorevoli, dovrebbe aggirarsi in circa 150 q.li di uve bianche Fiano e circa 180 q.li di uve nere Primitivo, da cui si otterrebbe un ricavo complessivo lordo di euro 18.600,00, cui corrisponderebbe una redditività, al netto di costi di produzione e raccolta,

Publicazione
ripubblicazione o ripro



imposte ed oneri vari (70%). di euro 5.580,00/anno, arrotondati ad euro 5.500/anno.

Tuttavia il fondo, rispetto al precedente, risulta per una porzione (ca. 1/3) destinato a seminativo e pertanto si valuta in euro 19.000,00/ha. per cui:
 $19.000,00 \times 4,9769 = 94.561,00$ arrotondati ad euro 95.000,00.

Infine si stimano:

Part. 146 destinata a "Pascolo" $1.800,00 \text{ €/ha} \times 0,151 \text{ ha} = \text{€ } 272,00$

Part. 146 destinata a "Seminativo" $7.400 \text{ €/ha} \times 1,3728 \text{ ha} = \text{€ } 10.159,00$

Importo totale Part. 146: € 10.431,00

**Valore complessivo stimato € 175.000,00 + € 9.566,00 + € 95.000,00 +
10.431,00 = € 290.000**

ASTE
GIUDIZIALE



Publicazione
ripubblicazione o ripro

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI MOBILI

6.1. Introduzione

A seguito di tutto quanto emerso in sede dei sopralluoghi eseguiti presso i locali di proprietà della società " [REDACTED] " con sede legale in Nooi (Bari), nonché dall'esame di tutta la documentazione resa disponibile, si procede di seguito ad una stima del valore economico dei beni mobili rinvenuti.

In primo luogo si evidenzia come non sia stato possibile verificare il perfetto funzionamento di tutti i macchinari e le attrezzature presenti in quanto alcuni locali risultavano, al momento del sopralluogo, sprovvisti dell'allaccio alla rete elettrica; tuttavia le condizioni generali risultavano generalmente buone e nulla lascia ipotizzare allo stato attuale possibili guasti e malfunzionamenti rilevanti.

Inoltre, si fa presente come tutti gli impianti fissi installati presso gli immobili (impianti elettrici di forza motrice, impianti elettrici d'illuminazione, impianto ventilconvettori, cablaggi della rete informatica e telefonica, impianti idro-termo-sanitari con relativi gruppi termici ed accessori sanitari, impianti di distribuzione del gas combustibile di rete, impianti antincendio fissi, impianti d'allarme ed antintrusione laddove presenti, ecc.), così come gli arredi fissi, devono intendersi esclusi dalla presente stima in quanto di pertinenza dell'immobile in cui sono collocati e quindi già compresi nel compendio immobiliare di cui sono parte integrante.

La premessa indispensabile al fine della corretta stima del valore dei beni rinvenuti, in particolare nei locali destinati ad attività turistico-ricettiva e alla ristorazione, è che la vera plusvalenza è certamente rappresentata dalla globalità del sistema, nella sua attuale locazione e nella possibilità di un'immediata operatività. Infatti, in caso di un subentro integrale di terzi all'attività nello stesso luogo, si realizzerebbe la condizione ideale in termini di profitto, con la possibilità di sfruttare non solo le attrezzature indicate (previa manutenzione ordinaria, ma

Publicazione
ripubblicazione o ripro



anche tutte le altre di corollario (quali ad esempio i termoarredi, i ventilconvettori, le vasche, gli armadi a muro e pareti divisorie modulari, le applique e i punti luce, opportunamente dimensionati sulla base delle caratteristiche dei locali in cui sono installati) ed i materiali attualmente presenti (quali asciugamani, lenzuola, bevande da frigo bar, prodotti di cortesia quali saponette, flaconi di shampoo doccia, cuffie da doccia, profumi, creme, dispenser di sapone e doccia shampoo per l'albergo; pentolame, stoviglie, bicchieri, piatti, tovaglie per il ristorante) che, diversamente, sono da considerarsi di scarso valore se presi singolarmente. Pertanto, la possibile acquisizione da parte di terzi dell'intera attività e nella stessa sede attuale ne configura certamente un maggiore valore, tanto più in considerazione del *favor* legislativo verso la conservazione dei beni aziendali. Viceversa, qualora si verificasse l'ipotesi di acquisizione dell'intera attività, ma da realizzarsi in una sede diversa, andrebbe considerato per l'acquirente un costo aggiuntivo, principalmente dovuto allo smontaggio, trasporto e rimontaggio delle attrezzature e dei materiali presso la nuova sede, con conseguente deprezzamento dei beni. Chiaramente l'entità di tale deprezzamento non è quantificabile in quanto strettamente connessa con le distanze a cui andrebbe eseguito il trasporto. Una terza ipotesi possibile sarebbe quella relativa all'acquisizione di uno o più elementi in modo svincolato da parte di operatori specializzati del settore, con l'obiettivo finale di una rimessa in commercio. Quest'ultima ipotesi comporterebbe un'ulteriore riduzione del valore iniziale dei beni, per la necessità di provvedere ad un primo trasporto presso la sede dell'acquirente intermediario e ad un secondo presso la sede del cliente finale, oltre che per gli oneri ed utili di impresa da riconoscere alla società intermediaria.

Non si può inoltre non considerare le attuali condizioni generali di crisi, con la conseguente difficoltà di immediata collocazione dei prodotti e delle attrezzature in esame, il che comporta un ulteriore abbattimento del loro valore.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

6.2. Inventario dei beni

Tanto premesso, di seguito si riporta l'inventario completo dei beni e delle attrezzature rinvenute in ciascuna delle proprietà (cfr. Allegato n. 6.5 per i corrispondenti rilievi fotografici).

6.2.1. Complesso immobiliare - Palazzetto in Noci alla Via Porta Barsento, 2

Si tratta di un complesso immobiliare, denominato "Dimora Intini", e adibito ad attività alberghiera, con annesso bar/ristorante. All'interno dei locali sono stati rinvenuti i seguenti beni e attrezzature:

- 1) n. 1 bancone reception
- 2) n. 2 personal computer HP COMPAQ con relativi monitor HP
- 3) n. 1 stampante multifunzione HP LASERJET 3050
- 4) n. 1 stampante multifunzione HP LASERJET M1120 MFP
- 5) n. 1 tel/fax
- 6) n. 3 tappeti persiani
- 7) n. 5 tavolini in metallo e vetro
- 8) n. 10 poltrone in pelle
- 9) n. 3 chaise longue in pelle
- 10) n. 2 pouf in pelle
- 11) n. 7 frigobar
- 12) n. 8 televisori SHARP AQUOS
- 13) n. 8 scrittoi in legno con sedia
- 14) n. 5 letti matrimoniali con testiera in pelle e comodini integrati
- 15) n. 5 letti singoli con testiera in pelle e comodini integrati
- 16) n. 7 armadi con cassaforte
- 17) n. 8 mobili da bagno con lavabo
- 18) n. 10 elementi termoarredo
- 19) vario materiale alberghiero (lampade arredo, specchi, tessuti, asciugamani, lenzuola, accappatoi, shampoo, bagno schiuma, profumi, bevande da frigo bar, ecc.)

Publicazione
ripubblicazione e ripro



- 20) n. 1 bancone frigo da 8 moduli, con lavello da 90 cm e vetrina termica caldo/freddo
- 21) n. 1 lavabicchieri professionale COMENDA LB 275 MA
- 22) n. 1 lavastoviglie ELECTROLUX
- 23) n. 1 macchina per ghiaccio a cubetti MIGEL KL 22
- 24) n. 1 macchina per ghiaccio granulare SCOTSMAN AF 200
- 25) n. 4 moduli lavello (da 45 cm e da 90 cm)
- 26) n. 1 modulo lavello con lavastoviglie ELECTROLUX
- 27) n. 1 banco scaldavivande
- 28) n. 1 robot centrifuga COUPE J 80 ULTRA
- 29) n. 1 robot COUPE BLIXER 4VV
- 30) n. 1 robot da cucina ELECTROLUX DITO 600010
- 31) n. 1 tritacarne/grattugia ELECTROLUX DITO
- 32) n. 3 frigoriferi ELECTROLUX
- 33) n. 1 tavolo refrigerato
- 34) n. 3 banchi frigo congelatori
- 35) n. 1 abbattitore ELECTROLUX AIR-O-CHILL
- 36) n. 4 cantine climatizzate per vini (da 72 e da 98 bottiglie)
- 37) n. 1 forno ELECTROLUX AIR-O-STEAM AOS061GAG1
- 38) n. 1 forno a microonde
- 39) n. 2 moduli friggitrice da 45 cm
- 40) n. 1 modulo cucina a 2 fuochi
- 41) n. 1 modulo cucina a 4 fuochi
- 42) n. 1 cappa di aspirazione
- 43) vario materiale da ristorazione (pentole, bicchieri, piatti, tovaglie, tavolini, sedie, divanetti, ecc.).

6.2.II. Complesso masserizio Gemma D'Arrigo in Noci alla C.da "Gemma D'Arrigo"

Si tratta di un complesso masserizio, denominato "masseria Gemma D'Arrigo", costituito da abitazione principale, due miniappartamenti indipendenti

**Pubblicazione
ripubblicazione p. ipro**



e alloggio del custode. All'interno dei locali sono stati rinvenuti i seguenti beni e attrezzature:

- 1) n. 1 cucina completa di frigo, piano cottura, cappa di aspirazione, forno elettrico, pensili
- 2) n. 2 cucinini con lavello e piano cottura
- 3) n. 1 cucina professionale in acciaio inox modulare con n. 1 modulo lavello, piano cottura e forno con cappa, n. 1 modulo dispensa basso, n. 1 modulo dispensa alto a 3 cassetti, n. 1 modulo lavello con lavastoviglie ad incasso AEG ELECTROLUX, n. 1 modulo basso a 2 cassetti
- 4) n. 2 tavolini da cucina da 2 posti
- 5) n. 1 tavolo da cucina da 4 posti
- 6) n. 1 tavolo da sala da pranzo da 8 posti
- 7) n. 19 sedie
- 8) n. 1 dispensa in legno a muro
- 9) n. 2 credenze in legno con piano in marmo
- 10) n. 1 divano modulare a penisola da 6 posti in legno e tessuto
- 11) n. 1 poltrona in legno e tessuto
- 12) n. 1 divano a 3 posti in ferro battuto e tessuto
- 13) n. 1 chaise longue in legno e tessuto
- 14) n. 2 tavolini da salotto in legno
- 15) n. 2 mobili porta TV
- 16) n. 1 radiofonografo BRIONVEGA
- 17) n. 2 armadi a 2 ante
- 18) n. 2 armadi a 3 ante
- 19) n. 1 armadio a 5 ante
- 20) n. 1 armadio a 6 ante
- 21) n. 2 scrivanie
- 22) n. 4 letti singoli
- 23) n. 3 letti matrimoniali
- 24) n. 1 panca poggiatesta
- 25) n. 7 comodini

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

- 26) n. 1 comò
- 27) n. 1 mobile da toeletta
- 28) n. 1 scrivania con sedia
- 29) n. 4 mobili da bagno con lavabo
- 30) n. 1 mobile da bagno a doppio lavabo
- 31) n. 1 vasca idromassaggio a libera installazione
- 32) n. 1 mobile scarpiera

Si fa presente che, in sede di sopralluoghi, il sig. Minichetti, in rappresentanza della società Intini, dichiarava che ogni ulteriore bene presente all'interno dei suddetti locali non risultava di proprietà del "Gruppo Intini S.p.A. in liquidazione".

6.2.III. Unità immobiliare in Noci alla Via Sotto Tenente Rotolo, 16

All'interno dei locali non sono stati rinvenuti beni e attrezzature di proprietà della società [REDACTED]

6.2.IV. Unità immobiliari in Noci in Largo Torre, 16-18

All'interno dei locali non sono stati rinvenuti beni e attrezzature di proprietà della società [REDACTED]

6.2.V. Unità immobiliare in Noci alla Via Torre, 34

All'interno dei locali non sono stati rinvenuti beni e attrezzature di proprietà della società [REDACTED]

6.2.VI. Unità immobiliare in Noci alla Via Torre, 35

All'interno dei locali non sono stati rinvenuti beni e attrezzature di proprietà della società [REDACTED]

6.2.VII. Unità immobiliari in Noci alla Via Torre, 57

All'interno dei locali non sono stati rinvenuti beni e attrezzature di proprietà della società [REDACTED]



Publicazione
ripubblicazione o ripro



6.2.VIII. Unità immobiliare in Noci alla Via San Pietro, 99

All'interno dei locali non sono stati rinvenuti beni e attrezzature di proprietà della società [REDACTED]

6.2.IX. Unità immobiliare in Noci alla Via San Pietro, 21 A

All'interno dei locali non sono stati rinvenuti beni e attrezzature di proprietà della società [REDACTED]

6.2.X. Unità immobiliari in Noci alla Via G. Fornara, n.c.

All'interno dei locali non sono stati rinvenuti beni e attrezzature di proprietà della società [REDACTED]

6.2.XI. Unità immobiliari in Noci alla Via Repubblica, 36/F

Si tratta di due distinte unità immobiliari, rispettivamente al piano primo e al piano secondo, entrambe destinate ad uso ufficio. All'interno dei locali sono stati rinvenuti i seguenti beni e attrezzature:

➤ **Piano primo**

- 1) n. 1 bancone reception
- 2) n. 1 divanetto da sala d'attesa a tre sedie
- 3) n. 45 sedie
- 4) n. 71 sedie con scrittoio
- 5) n. 21 scrivanie
- 6) n. 35 cassettiere
- 7) n. 36 armadi
- 8) n. 3 mobili bassi
- 9) n. 4 librerie
- 10) n. 1 tavolo per riunioni
- 11) n. 4 lavagne portablocco
- 12) n. 2 stufe
- 13) n. 7 attaccapanni
- 14) n. 3 portaombrelli
- 15) n. 1 distributore di acqua

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

➤ **Piano secondo**

- 1) n. 4 scrivanie in cristallo con penisola dattilo
- 2) n. 4 cassettiere con serratura
- 3) n. 10 sedie da ufficio con ruote e braccioli
- 4) n. 1 armadio a 7 ante
- 5) n. 1 armadio a 4 ante con serratura
- 6) n. 1 armadio a muro a 3 ante con serratura
- 7) n. 2 mobili bassi con ruote
- 8) n. 3 librerie in metallo
- 9) n. 2 attaccapanni
- 10) n. 3 lampade a piantana
- 11) n. 1 lampada da tavolo regolabile

Si fa presente che, in sede di sopralluoghi, il sig. Minichetti, in rappresentanza della società Intini, dichiarava che ogni ulteriore bene presente all'interno dei suddetti locali non risultava di proprietà del [REDACTED] in liquidazione".

6.2.XII. Unità immobiliare in Roma alla Via Crescenzo, 2

Si tratta di un'unità immobiliare al piano quinto destinata ad uso uffici.
All'interno dei locali sono stati rinvenuti i seguenti beni e attrezzature:

- 1) n. 3 scrivanie in cristallo con cassettera
- 2) n. 1 scrivania in cristallo senza cassettera
- 3) n. 3 scrivanie con penisola dattilo e cassettera
- 4) n. 1 cassettera con ruote
- 5) n. 8 sedie girevoli in pelle
- 6) n. 6 sedie girevoli in alcantara
- 7) n. 1 divano in pelle
- 8) n. 1 poltrona in pelle
- 9) n. 1 armadio basso a due ante
- 10) n. 4 armadi alti a quattro ante
- 11) n. 2 appendiabiti in legno

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- 12) n. 12 applique
13) n. 1 personal computer all-in-one ASUS EEE TOP ET2203T-B0277
14) n. 1 stampante laser a colori SAMSUNG CLP-315
15) n. 1 stampante laser in bianco e nero HP LASERJET P4015N
16) n. 1 personal scanner FUJITSU SCANSNAP S1500
17) n. 1 fotocopiatrice KONICA 1216

Si fa presente che, in sede di sopralluoghi, il sig. Minichetti, in rappresentanza della società Intini, dichiarava che ogni ulteriore bene presente all'interno dei suddetti locali non risultava di proprietà del "██████████" in liquidazione".

6.2.XIII. Terreni agricoli in Noci-C.da "Gemma D'Arrigo"

All'interno dei terreni agricoli non sono stati rinvenuti beni e attrezzature di proprietà della società "██████████"

6.2.XIV. Ulteriori proprietà

Risultano inoltre di proprietà aziendale anche un automezzo FIAT PUNTO VAN tg. ██████████ con prima immatricolazione nel 2001, e un'autovettura FORD FIESTA 1.8 i ██████████ immatricolata nel 1999 (cfr. allegato n. 6.3). In sede di sopralluogo entrambi i mezzi, custoditi presso un deposito in contrada Gemma D'Arrigo in Noci (BA) e di proprietà di terzi, risultavano in mediocri condizioni e non marcianti, senza che fosse possibile appurarne le cause.

6.3. Determinazione del valore dei beni mobili

Dalla documentazione contabile fornita (cfr. allegati n. 6.1 e n. 6.2) si evince come i suddetti beni siano stati acquistati principalmente tra il 2004 e il 2011, e siano stati quasi tutti già completamente ammortizzati a bilancio, con un conseguente valore contabile risultante decisamente contenuto. Tuttavia, anche in considerazione del fatto che in molti casi trattasi di beni di pregio, si ritiene che il valore di realizzo sul mercato possa essere maggiore di quello contabile.

Al fine di procedere ad una stima, i suddetti beni, sia quelli di proprietà e in piena disponibilità, sia quelli di proprietà ma integrati in contratti di locazione,

Publicazione
ripubblicazione o ripro



vengono di seguito raggruppati nelle seguenti cinque sottocategorie omogenee per tipologia di bene:

1) *Mobili vari e complementi di arredo per albergo e abitazione.* In tale categoria sono compresi letti, armadi, scrivanie, comodini, poltrone, tavolini, sedie, cassettiere, mobili contenitivi e complementi di arredo per l'attività alberghiera. Vengono inoltre compresi in questa categoria anche complementi di arredo e apparecchiature che, seppur non strettamente connesse all'attività alberghiera, possono essere assimilati per via di un'analogia di deprezzamento del valore del bene (televisori, apparecchiature di illuminazione, condizionatori portatili, gruppi di continuità, mobili per bistrot, ecc.).

2) *Attrezzature per la ristorazione.* In tale categoria sono compresi i banconi e tutte le apparecchiature da incasso e a libera installazione del ristorante annesso alla "██████████". Inoltre, vista la particolare specificità d'impiego, vengono aggregati a tale categoria anche i frigoriferi presenti nelle stanze dell'albergo, mentre sono esclusi i mobili per bistrot e gli arredi da esterno (aggregati alla precedente categoria).

3) *Mobili vari e complementi di arredo per ufficio.* In tale categoria sono compresi tavoli da riunione, postazioni da lavoro, scrivanie, sedie, poltrone, armadi, cassettiere, mobili contenitivi e complementi di arredo per l'ufficio, ad eccezione dei complementi informatici ed elettronici.

4) *Attrezzature informatiche ed elettroniche.* In tale categoria sono compresi computer e accessori, monitor, stampanti, fotocopiatrici, scanner, modem, server, telefoni cellulari, attrezzature e materiale elettronico vario. Non vengono invece compresi in questa categoria i televisori, le apparecchiature mobili di condizionamento e i gruppi di continuità, considerata la loro minore obsolescenza tecnologica rispetto alle attrezzature precedenti (e che pertanto vengono aggregati alla sottocategoria sub 1).

5) *Automezzi.* In tale categoria sono compresi automezzi leggeri e autovetture per uso privato.

Si ribadisce che in sede di sopralluoghi non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutti quei beni funzionanti mediante disposizioni

Publicazione
ripubblicazione o ripro

alimentazione elettrica in quanto alcuni locali risultavano privi di allaccio alla rete elettrica.

La notevole diversità dei beni oggetto di perizia di stima rende necessario l'utilizzo di differenti principi e criteri di valutazione per meglio rispondere alle specifiche caratteristiche delle categorie dei beni in oggetto.

In linea di massima si farà riferimento a considerazioni di carattere generale e di carattere particolare, basate sul metodo del valore di costo, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore, desumibile dal costo storico d'acquisto così come esaustivamente determinato dai listati d'inventario disponibili e dal libro cespiti, verrà poi diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità e l'appetibilità commerciale del bene, il suo il grado di conservazione e di deterioramento fisico e la conseguente eventuale necessità di manutenzione, l'obsolescenza funzionale/tecnologica, l'età e la probabile vita residua prospettabile, ma escludendo influenze di carattere monetario, quale l'inflazione, in quanto tali aspetti, anche in termini di bilancio di esercizio, non sono riconosciuti un motivo valido per procedere alla deroga dai principi generali e quindi alla rivalutazione dei beni dell'impresa.

In particolare, la vita utile di un bene, sia esso un macchinario o un'attrezzatura, può essere generalmente divisa in quattro diverse fasi, a seconda del grado di funzionalità e di efficienza che lo stesso è in grado di fornire in relazione all'utilizzo per il quale è stato realizzato e al quale viene abitualmente destinato:

- 1^a fase: l'attrezzatura è in grado di fornire il massimo dell'efficienza. Dura circa un terzo della vita utile prevedibile con un decremento di valore valutabile in ragione del 20÷25% del suo costo iniziale, in base anche alle sue condizioni di conservazione;
- 2^a fase: l'attrezzatura è in grado di fornire un'accettabile efficienza. Ha una durata equivalente alla precedente, ma la svalutazione del bene è maggiore e raggiunge il 60÷80% del valore iniziale;

Publicazione
ripubblicazione o ripro



- 3ª fase: dura fino alla fine del ciclo di vita utile del bene, cui è attribuibile un valore residuo che varia dal 30% al 10% del suo valore iniziale;

- 4ª fase: consente, nel caso di un macchinario/attrezzatura che non sia obsoleto e che sia ancora in buono stato di manutenzione, una sua utilizzazione oltre il suo ciclo di vita utile, nel qual caso conserva ancora un valore residuo valutabile al massimo nel 10% del suo valore iniziale.

In generale, si può comunemente ipotizzare che gli impianti e le attrezzature generiche abbiano una vita utile di circa 20-25 anni, le attrezzature specifiche abbiano una vita media dai 6 ai 15 anni, le dotazioni generiche a servizio dell'impianto di lavorazione, poiché più facilmente logorabili, abbiano una vita media oscillante tra i 2 e 5 anni, mentre i mobili e gli arredi in generale presentino una vita media stimabile in 15 anni e, infine, le macchine per ufficio, computer e relativi complementi, ecc. abbiano una vita media dai 3 ai 5 anni.

Sulla base di ciò, l'entità della svalutazione da adottare è stata scelta di volta in volta in considerazione della tipologia del bene considerato in base alla classificazione adottata. Altresì, ai fini della valutazione viene presa in considerazione la caratteristica specifica del bene di poter essere utilizzato in attività lavorative diverse da quella in cui è attualmente impiegato. In base a tali considerazioni, gli arredi e i mobili afferenti l'attività turistico-alberghiera, seppur di pregio, possono comunque essere destinati anche all'arredo privato o in taluni casi ad uso ufficio, e in virtù di ciò aumentano la propria commerciabilità e, quindi, il loro valore rispetto ad una attrezzatura specifica utilizzabile solo nell'industria per cui è pensata, quali le attrezzature destinate all'attività di ristorazione, per le quali il mercato è costituito da una platea molto più ristretta di potenziali acquirenti interessati.

Tanto premesso, si assume che i mobili e complementi di arredo per attività alberghiera e per abitazioni civili (ivi compresi televisori, condizionatori portatili e gruppi di continuità), ovvero tutto quanto ricadente nella categoria *Mobili vari e complementi di arredo per albergo e abitazione*, risultano

Publicazione
ripubblicazione o ripro

mediamente acquistati nel 2009 (e quindi nella seconda fase della loro vita utile), siano da svalutarsi del 75% rispetto al costo d'acquisto, avendo in tale percentuale considerato il fatto che, sebbene non si tratti di beni destinati ad un uso specifico, essi risultano comunque beni di pregio, e pertanto ragionevolmente rivolti ad un mercato più ristretto.

Le attrezzature specifiche per l'attività di ristorazione (ivi compresi i frigoriferi), ovvero tutto quanto rientrante nella categoria *Attrezzature per la ristorazione*, risultando mediamente acquistati nel 2007 (e quindi anch'essi nella seconda fase della loro vita utile), si ritiene debbano svalutarsi intorno all'80% in considerazione della loro maggiore specificità d'impiego.

Gli arredi da ufficio e tutto quanto rientrante nella categoria *Mobili vari e complementi di arredo per ufficio* sono composti principalmente da mobili di tipo operativo. Si tratta per lo più di scrivanie, sedie, librerie, cassettiere di comune diffusione e solitamente acquistabili presso i grandi distributori su catalogo oppure presso i grandi magazzini. Le quotazioni di tali beni, considerando la concorrenza esercitata dal prodotto nuovo e a costi contenuti, devono pertanto essere mantenute al minimo. Inoltre occorre altresì specificare che si tratta di beni di proprietà dell'azienda, ma che in parte risultano attualmente concessi in regolare contratto di affitto ad altra società. In particolare (cfr. allegati sub 3), i beni presenti presso gli uffici siti in Noci (BA) alla via Repubblica 36/F piano primo risultano concessi in affitto alla Società [REDACTED] con contratto di locazione del 11/05/2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Territoriale di Gioia del Colle) in data 01/06/2012 al n. 5667 serie 3 e valido, salvo disdetta, sino al 11/05/2018, quelli custoditi presso gli uffici siti in Noci (BA) alla via Repubblica 36/F piano secondo risultano concessi in affitto alla [REDACTED] con contratto di locazione del 02/05/2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Territoriale di Gioia del Colle) in data 30/05/2012 al n. 5583 serie 3 e valido, salvo disdetta, sino al 02/05/2018, quelli all'interno dei locali siti in Roma alla via Crescenzo n. 2, piano quinto, scala B, interno 12, risultano concessi in affitto in parte alla [REDACTED] e in parte alla [REDACTED].

Publicazione
ripubblicazione o ripro



contratti di locazione del 01/11/2013, registrati presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Territoriale di Gioia del Colle) in data 07/11/2013 rispettivamente al n. 9512 serie 3 e al n. 9517 serie 3, validi, salvo disdetta, sino al 31/10/2019. Sulla base di quanto sopra, si ritiene che il deprezzamento da applicarsi a tali beni, mediamente risalenti al 2004 (e quindi nella terza fase della loro vita utile), sia pari al 90% rispetto al loro valore a nuovo.

Per quanto concerne invece i beni rientranti nella categoria *Attrezzature informatiche ed elettroniche*, vista la vetustà e l'elevata obsolescenza tecnologica che li caratterizza, si ritiene che essi siano da considerarsi sostanzialmente privi di valore economico, in quanto riconducibili al 2005 (e quindi nella quarta fase della loro vita utile). Anche gli eventuali applicativi installati nei computer, poiché soggetti alle privative delle rispettive licenze d'uso e quindi non riutilizzabili al di fuori degli estremi di concessione, sono da ritenersi privi di valore di mercato. Come già anticipato, non vengono invece compresi in questa categoria i televisori, le apparecchiature mobili di condizionamento e i gruppi di continuità, in quanto caratterizzati da una minore obsolescenza tecnologica rispetto alle altre apparecchiature elettroniche ed informatiche, e pertanto trattabili alla stregua degli altri complementi d'arredo.

Per quanto riguarda infine la categoria *Automezzi*, si procederà mediante un procedimento di tipo comparativo, attribuendo cioè un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi. In particolare, si farà riferimento alla quotazione fornita da riviste specializzate del settore e a specifiche ricerche di mercato presso concessionari e rivenditori privati. Le stime così ottenute verranno poi opportunamente ribassate per tener conto delle mediocri condizioni dei veicoli, del fatto che risultano non marcianti, e della mancata esecuzione della revisione periodica obbligatoria (ultima revisione eseguita nel 2007 per la FORD e nel 2009 per la FIAT). Occorre inoltre detrarre i costi necessari per il passaggio di proprietà. Questi ultimi sono dovuti a costi fissi (imposte di bollo, emolumenti PRA e diritti MCTC) per un totale di € 84,00, e costi variabili (legati alla

72

Publicazione
ripubblicazione o ripro

fiscale della vettura e alla provincia in cui avviene la trascrizione). Proprio l'Imposta Provinciale di Trascrizione costituisce l'onere economico più elevato, con una maggiorazione al costo base che può arrivare fino al 30% del suo valore (per la provincia di Bari tale maggiorazione è del 20%). Non potendo conoscere al momento in quale provincia avverrebbe la compravendita, si ipotizza ai fini del calcolo un costo medio complessivo, per entrambi i veicoli, pari ad € 500,00.

La seguente tabella 6.1 riepiloga schematicamente le modalità adottate per stabilire l'entità di deprezzamento da applicarsi alle quattro categorie di beni (escludendo cioè gli automezzi per i quali la metodologia di stima considerata, come precedentemente indicato, risulta differente).

TABELLA 6.1 – Procedura di calcolo adottata per la stima del deprezzamento medio dei beni.

	Anno medio di acquisto	Vita utile stimata	Fase di vita	Deprezzamento
Mobili e complementi di arredo per albergo e abitazione	2009	15 anni	2° fase	75%
Attrezzature per la ristorazione	2007	da 6 a 15 anni	2° fase	80%
Mobili e complementi di arredo per ufficio	2004	15 anni	3° fase	90%
Attrezzature informatiche ed elettroniche	2005	da 3 a 5 anni	4° fase	100%

Alle cifre così determinate occorre applicare un ulteriore deprezzamento per tener conto del fatto che le vendite fallimentari e quelle in sede di esecuzione forzata vengono effettuate nello stato di fatto in cui si trovano i beni, ovvero senza applicazione delle norme di legge concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, il che comporta inevitabilmente la necessità di tenerne conto nella valutazione dei beni applicando una svalutazione superiore rispetto ad una vendita libera. In particolare, tale maggiore deprezzamento è stato stimato nel 10% per mobili e complementi d'arredo e nel 20% per le attrezzature informatiche, quelle specifiche e per gli automezzi, per i quali il fattore di rischio connesso con un acquisto privo di garanzia risulta certamente maggiore per l'acquirente.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

In conclusione, esaminati i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della loro utilizzabilità ed appetibilità commerciale, dello stato d'uso, conservazione e manutenzione e del grado di obsolescenza degli stessi, considerata in particolar modo la funzione specifica cui vengono in parte dedicati i beni riconducibili ad attività di ristorazione, tenuto conto di ogni altro elemento evidentemente rilevabile che possa influenzare la stima, ivi compresa la particolare congiuntura economica negativa che investe globalmente i mercati e la necessità di procedere ad una vendita priva di garanzia per gli eventuali vizi, si ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato dei beni mobili precedentemente elencati così come di seguito riportato in Tabella II (cfr. allegato n. 6.4 per il dettaglio analitico delle stime) e pertanto in cifra tonda in € 190.000,00.

TABELLA II – Riepilogo del più probabile valore di mercato dei beni.

	Costo di acquisto [€]	Deprezzamento [%]	Valore attuale [€]	Valore giudiziario [€]
Mobili e complementi di arredo per albergo e abitazione	€ 677.203,59	75%	€ 169.300,90	€ 152.370,81
Attrezzature per la ristorazione	€ 134.734,83	80%	€ 26.946,97	€ 21.557,58
Mobili e complementi di arredo per ufficio	€ 164.763,12	90%	€ 16.476,31	€ 14.828,68
Attrezzature informatiche ed elettroniche	€ 308.273,67	100%	€ 0,00	€ 0,00
Automezzi	€ 8.856,39	/	€ 800,00	€ 240,00
TOTALE			€ 188.997,00	



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

7. RIEPILOGO

Beni Immobili

I	Complesso immobiliare - Palazzetto in Noci alla Via Porta Barsento, 2	€ 1.952.000,00
II	Complesso immobiliare - Masseria Gemma D'Arrigo in Noci C.da Gemma D'Arrigo	€ 1.300.080,00
III	Unità immobiliare in Noci alla Via Sotto Tenente Rotolo, 16	€ 92.340,00
IV	Unità immobiliari in Noci alla Largo Torre, 17 e 18	€ 24.240,00
V	Unità immobiliare in Noci alla Via Torre, 34	€ 202.361,00
VI	Unità immobiliare in Noci alla Via Torre, 35	€ 19.140,00
VII	Unità immobiliare in Noci alla Via Torre, 57	€ 45.381,00
VIII	Unità immobiliare in Noci alla Via San Pietro, 99	€ 64.800,00
IX	Unità immobiliare in Noci alla Via San Pietro, 22	€ 6.406,00
X	Unità immobiliari in Noci alla Via G. Fornari, n.c.	€ 150.150,00
XI	Unità immobiliare in Noci alla Via Repubblica, 36/F	€ 1.331.100,00
XII	Unità immobiliare in Roma alla Via Crescenzo, 2	€ 1.086.000,00
XIII	Terreni agricoli in Noci C.da "Gemma D'Arrigo"	€ 290.000,00
	Beni Mobili	€ 188.997,00
	Importo totale	€ 5.752.995,00

Allegato 7.1 Verbali di sopralluogo

Il Collaboratore	Il C.T.U.
 (Ing. Nicola EPICOCO)	 Ing. Donato TURCHIO



Publicazione
ripubblicazione o ripro