

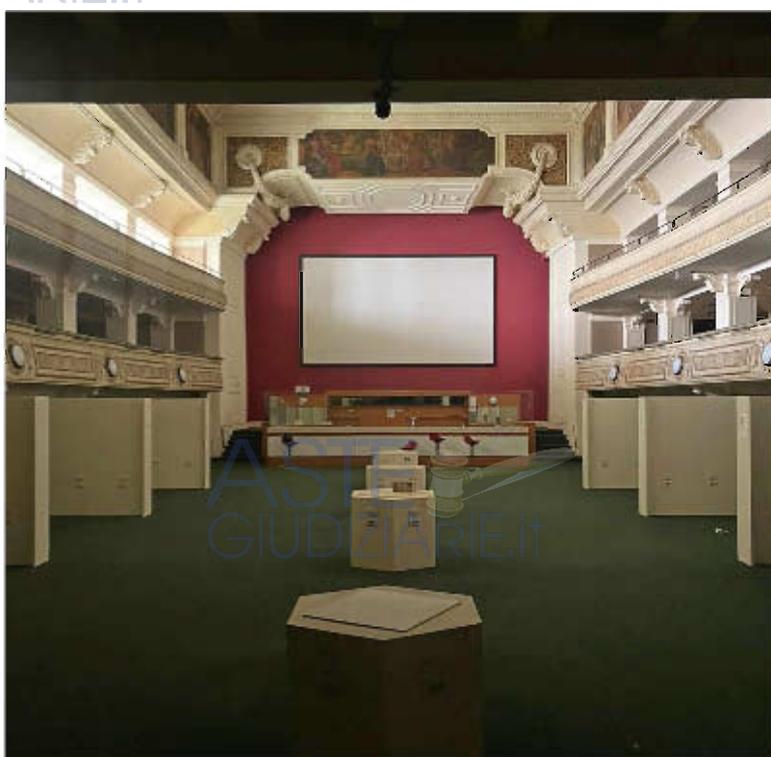
TRIBUNALE CIVILE DI BARI

IV Sezione Civile – Fallimenti - FALLIMENTO R.F. 122/2019

“ [REDACTED] S.P.A. ”

Giudice Delegato: **DR. GIUSEPPE MARSEGLIA**

Curatori: **AVV. EUGENIO MANGONE – PROF. DR. FRANCESCO CAMPOBASSO**



RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

ESPERTO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

EX CINE-TEATRO “ORIENTE”, ADIBITO PER ULTIMO A SALA BINGO, NEL QUARTIERE CENTRALE “UMBERTINO” DELLA CITTA’ DI BARI, IN C.SO CAVOUR CIVICO 34/A E VIA NICOLA DE GIOSA CIVICI 13-15-17-19-21-23-25-27

Sommario

PREMESSA	2
LOTTO UNICO.....	3
1. DESCRIZIONE	3
1.1. <i>Identificazione catastale</i>	3
1.2. <i>Descrizione del complesso edilizio a cui appartiene il Lotto</i>	4
1.3. <i>Descrizione del Lotto</i>	5
1.4. <i>Confini</i>	9
1.5. <i>Consistenza</i>	9
2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ED IMPIANTISTICHE	11
3. TITOLI DI PROPRIETA' - PROVENIENZA - VINCOLI	15
4. VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA	20
5. FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE	22
6. VALUTAZIONE.....	25
ELENCO APPENDICI E ALLEGATI	33

PREMESSA

Nell'ambito della procedura concorsuale del fallimento della società [REDACTED] S.p.A.¹ presso il Tribunale di Bari, R.F. 122/2019, il Giudice Delegato autorizzava, su istanza dei curatori fallimentari, l'affidamento dell'incarico allo scrivente tecnico per la stima, tra l'altro, della unità immobiliare (u.i.) della Maiora costituita dall'ex cine-teatro "Oriente", adibito per ultimo a sala Bingo, nel quartiere centrale "umbertino" della città di Bari, in c.so Cavour, civico 34/a e via Nicola De Giosa civici 13-15-17-19-21-23-25-27; **l'immobile è identificato presso il Catasto Urbano del comune di Bari al Fg. 97, p.lla 82, sub. 2.**

¹ Di seguito indicata anche semplicemente come [REDACTED]

LOTTO UNICO

Piena proprietà dall'ex cine-teatro "Oriente", adibito per ultimo a sala Bingo, costituito da piano terra e due livelli superiori, ubicato nel quartiere centrale "umbertino" della città' di Bari, in c.so Cavour civico 34/a e via Nicola de Giosa civici 13-15-17-19-21-23-25-27, identificato nel Catasto Fabbricati di Bari al foglio 97, particella 82, subalterno 2

1. DESCRIZIONE

1.1. Identificazione catastale

L'immobile in stima è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bari, al foglio 97, particella 82, sub 2, categoria D/3, Rendita Euro 48.359,93 (cfr. estratto di mappa catastale in All. 3, visura storica in All. 4 e planimetrie catastali in All. 5).

Nell'immagine seguente è rappresentata la perimetrazione, su mappa catastale, della particella di appartenenza del lotto in stima.

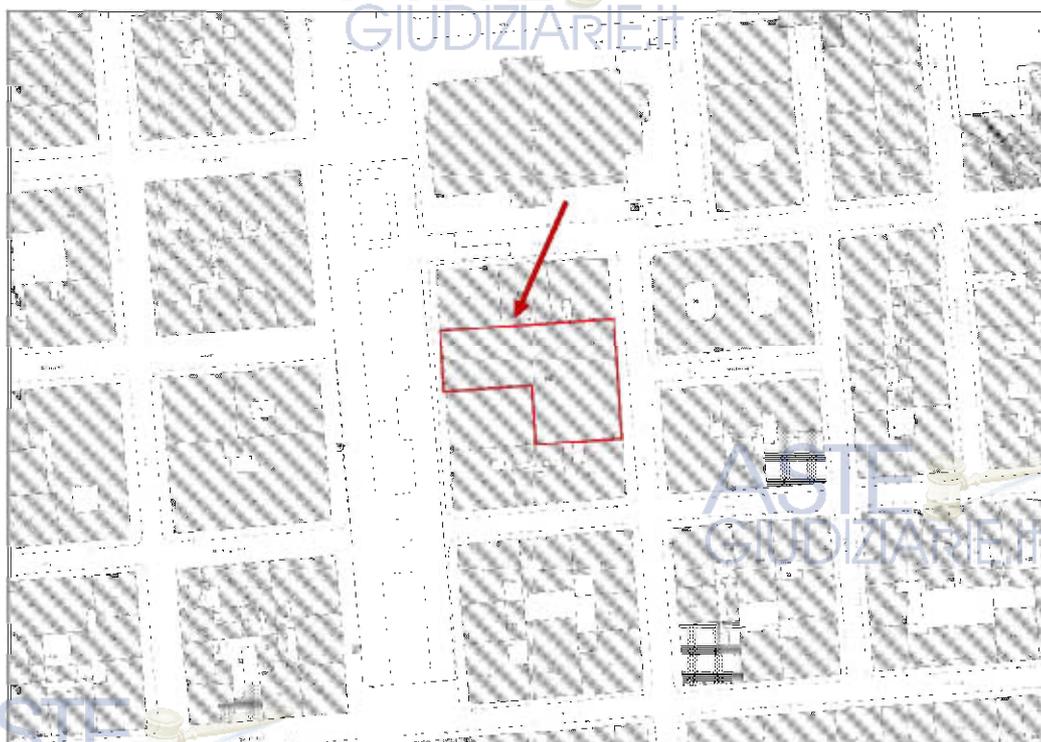


Immagine n. 1: Mappa catastale con identificazione della particella di appartenenza del lotto in stima

1.2. Descrizione del complesso edilizio a cui appartiene il Lotto

L'immobile in stima, costituito dall'ex cine-teatro "Oriente"², adibito, per ultimo, a partire dall'anno 2002, a sala Bingo ed i cui rilievi fotografico e planimetrici sono rispettivamente riportati negli Allegati 1 e 2, appartiene ad un complesso edilizio signorile d'epoca, individuato dalla p.lla 82 del Fg. di mappa 97 del catasto di Bari, facente parte di un vasto isolato ubicato in una zona centrale prestigiosa della città ricompreso tra Corso Cavour, via Imbriani, via De Giosa e via Cognetti; l'intero complesso è stato dichiarato di interesse storico artistico con vincolo ex lege 1089/1939 giusto decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 4 marzo 1991³ (cfr. All. 6) ed è utilizzato in parte ad albergo, con prospetto principale su C.so Cavour, in parte ad edificio per civile abitazione, con prospetto principale su Via De Giosa, ed in parte, quale oggetto della presente stima, ad ex cine-teatro, adibito per ultimo a sala Bingo, ubicato, per la zona d'ingresso, al piano terra su via C.so Cavour civ. 34/A, e, per quanto riguarda la sala ed i due livelli superiori delle balconate e della galleria (oltre ai locali accessori), su Via De Giosa civici 13-15-17-19-21-23-25 e 27. I prospetti del compendio edilizio prospicienti C.so Cavour e Via De Giosa sono di particolare pregio artistico ed architettonico, in stile tardo Liberty di inizio secolo 900.

In particolare, il prospetto su C.so Cavour, in cls rivestito in granigliato, è impreziosito dalla presenza di semicolonne ioniche, a piano terreno ed a piano ammezzato, paraste nei piani superiori, balaustre a colonnine e dall'alternanza di finestre architravate ed arcuate, sui cui fregi si inseriscono elaborati bassorilievi raffiguranti puttini che reggono festoni e strumenti

² Di seguito indicato anche semplicemente come "ex cine-teatro"

³ Per effetto del succitato vincolo di interesse storico-artistico ex lege 1089/1939, come di seguito ribadito, la vendita del lotto è soggetta al diritto di prelazione da parte delle autorità competenti da esercitarsi nei modi e nei termini stabiliti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", la cui sussistenza va segnalata nel bando di vendita unitamente alle relative procedure ed adempimenti propedeutici al trasferimento del bene previsti dalla suddetta normativa.

musicali; il prospetto su Via De Giosa, anch'esso in cls rivestito in granigliato, è arricchito da elementi di pregio architettonico, quali fregi, balaustre, paraste a corsi orizzontali ai primi due livelli e binate ai piani superiori, timpani ad arco spezzato con mascherone centrale, stipiti ed architravi.


1.3. Descrizione del Lotto

L'ex cine-teatro Oriente, realizzato all'inizio degli anni '20 del secolo scorso su progetto dell'ing. Orazio Santalucia, ed adibito, per ultimo, a sala Bingo, è ubicato, per quanto afferente l'ingresso, al piano terra su via C.so Cavour civ. 34/A, e, per quanto riguarda la sala ed i due livelli superiori delle balconate e della galleria, su Via De Giosa civici 13-15-17-19-21-23-25 e 27; si precisa che il civico 13 di via De Giosa corrisponde al locale cabina elettrica, gestita dall'Enel, per la consegna a svariate utenze dell'energia elettrica proveniente dalla rete di distribuzione cittadina, mentre l'attiguo civico 15 di via De Giosa è la sede del locale tecnico⁴ a servizio della specifica utenza elettrica costituita dell'ex cine-teatro.

L'ingresso su C.so Cavour presenta un portone, protetto da serranda avvolgibile a maglia, formato da due ante a vetri, telaio fisso in profilati di alluminio e sopra luce con mascherone e sottostante scritta in rilievo "ORIENTE SLOTTERY"; le aperture dell'ex cine-teatro su via Nicola de Giosa, ai civici 17-19-21-23-25 e 27, presentano n.6 portoni a doppia anta in ferro, dotati, all'interno, di maniglioni antipanico, nonché, generalmente provvisti all'esterno di serrande avvolgibili in ferro.

L'immobile è stato oggetto, in passato, di numerosi interventi di ristrutturazione, l'ultimo dei quali, risalente all'anno 2002, finalizzato, oltre che a ripristinare gli elementi


⁴ in cui è situato il trasformatore da media tensione, MT, a bassa tensione BT

fondamentali dell'originale apparato decorativo, ad adattarne le caratteristiche intrinseche per destinarlo a sala Bingo.

L'ex cine-teatro si sviluppa su tre livelli: il piano terra, sede dell'ingresso, dell'ex-foyer e della ex-platea, con il palcoscenico situato nella fascia sud della sala, il primo piano corrispondente al primo livello di balconate ed il secondo piano corrispondente al secondo livello di balconate con la presenza, sul fondo, della galleria con gradonate.

L'immobile presenta una struttura portante in cemento armato, progettata dall'Ing. Santarella, estremamente evoluta per l'epoca di costruzione, che prevede, in corrispondenza della sala, un doppio sistema di pilastri posti longitudinalmente che sorreggono i due piani di balconate, e, per la campata centrale, un sistema di travi in cemento armato, con luce pari a circa 15 m ed altezza di 2 m, che sorreggono un soffitto piano cassettonato.

Al di sopra della seconda tesa di pilastri, nella parte sovrastante il 2° piano, la sala si restringe e si chiude con pareti riquadrate da cornicioni e paraste che riprendono il passo dei pilastri sottostanti: su tali pareti, lungo le facce laterali sommitali della sala, oltrechè al di sopra del portale del palcoscenico e sulle pareti di fondo della galleria, restano tuttora visibili i dipinti rappresentanti Allegorie della storia della Danza, della Musica e del Teatro (cfr. foto 55-60 in All.1), realizzati da Mario e Guido Prayer nel 1928, anno in cui, il 23 agosto, il cinema venne inaugurato; si tratta di un'importante testimonianza di arte figurativa, significativa espressione del gusto e della cultura borghese nella Bari del terzo decennio del secolo scorso. I tre livelli dell'ex cine-teatro sono collegati tra loro, a nord, attraverso due rampe di scale, dotate di ringhiere e balaustre in ferro battuto, posizionate in testata dei corridoi laterali della sala principale al piano terra e delle balconate dei piani superiori, ed, a sud, da un corpo scala ubicato alle spalle dell'ex palcoscenico.

Al **piano terra**, la sala dell'ex cine-teatro, di lunghezza pari a circa 35 metri e larghezza pari a circa 20 metri, è costituita dal citato doppio sistema di pilastri posti longitudinalmente che

sorreggono i due piani di balconate superiori e delimitano i due corridoi laterali di distribuzione; lungo il corridoio est si aprono le n. 6 uscite della sala su Via de Giosa, ai civici n.ri 17-19-21-23-25-27; all'interno della ex-platea sono presenti, nella configurazione attuale di sala Bingo, in corrispondenza della fascia sud del palcoscenico, un'area bar con retrostante zona ristoro rialzata e, nella fascia nord, un'ulteriore area rialzata di ristoro; lungo il corridoio laterale ovest, nella zona nord, è presente l'area delle casse ("cash desk") del Bingo, delimitata da setti formati da pannelli in legno con specchiature superiori in vetro. L'altezza interna della sala principale in corrispondenza della platea è pari a 11,20 m.

Il piano terra risulta inoltre composto:

- dalla zona d'ingresso da Corso Cavour, della larghezza pari ad una campata del prospetto sulla ridetta strada, che si sviluppa prevalentemente in senso longitudinale ed è posta ad una quota superiore rispetto ai restanti ambienti del piano terra⁵; la zona d'ingresso è dotata, tra l'altro, di area filtro, di vano guardaroba e di postazione per uno sportello bancomat;
- dall'ex-foyer, sottoposto di circa 1 m rispetto alla zona d'ingresso, che si sviluppa ortogonalmente ai locali d'ingresso ed è composto dall'area reception, un W.C. accessibile ai disabili e dalla sala fumatori; quest'ultima presenta un'alternanza di aperture sulla sala principale dell'ex cine-teatro, situata a quota superiore di 60 cm, disposte con la cadenza dettata dalle campate dei pilastri, che risultano chiuse da setti trasparenti in vetro;
- nella zona sud, dal gruppo servizi igienici suddivisi per sesso ed accessibili per i disabili nonché dal locale armadio rack;
- nella zona sud, dai locali preparazione cibi, dispensa, locale quadri e riserva idrica.

Il cine-teatro risulta accessibile ai portatori di handicap ed, in particolare, al piano terra, è dotato di servizi igienici accessibili nonché di sorvoscale elettrici con pedana che permettono di superare le differenze di quota tra i vari ambienti.

⁵ Tale quota viene assunta come "quota zero" di riferimento negli elaborati planimetrici riportati in All.2

Il **piano primo** è composto da due balconate laterali rivolte verso la platea centrale e, a sud, da un'area destinata al personale composta da spogliatoi, docce e servizi sanitari, suddivisi per sesso, oltre ad un ufficio ed un attiguo deposito.

Il **piano secondo** è composto dalle due balconate laterali, da una galleria con gradonata, da servizi igienici suddivisi per sesso e da un vano tecnico, retrostante la galleria, nella fascia estrema a nord, per la collocazione delle U.T.A. dell'impianto di condizionamento oltre ad altre dotazioni impiantistiche.

L'**intera sala principale** dell'ex cine-teatro è caratterizzata dalla presenza di un ricco apparato decorativo, il quale segue la trama strutturale del manufatto (cfr. foto 51-61 in All.1): ampi mensoloni a volute si sviluppano dai pilastri del piano terra e del primo piano, enfatizzando il sostegno delle balconate soprastanti; figure di putti e decorazioni floreali inquadrano il sistema di illuminazione posto sul fronte della prima balconata, mentre elementi di sembianze animalesche si impostano a coronamento dei pilastri del secondo piano; le pareti laterali che si elevano al di sopra del secondo piano presentano cornicioni e paraste alternate da figure angeliche, che riprendono il passo dei pilastri sottostanti ed inquadrano i pannelli affrescati ad opera degli artisti veneziani Mario e Guido Prayer innanzi già descritti; infine, sul lato nord, cornicioni, decorazioni a stucco ed ampi festoni decorano il portale che separava la platea dallo spazio originariamente adibito a palcoscenico.

Si riportano di seguito le foto dell'ingresso dell'ex cine-teatro su C.so Cavour e della sala dotata delle 6 aperture su Via de Giosa, rimandando, per una rappresentazione dettagliata dell'immobile, all'ampio rilievo fotografico riportato in All. 1.

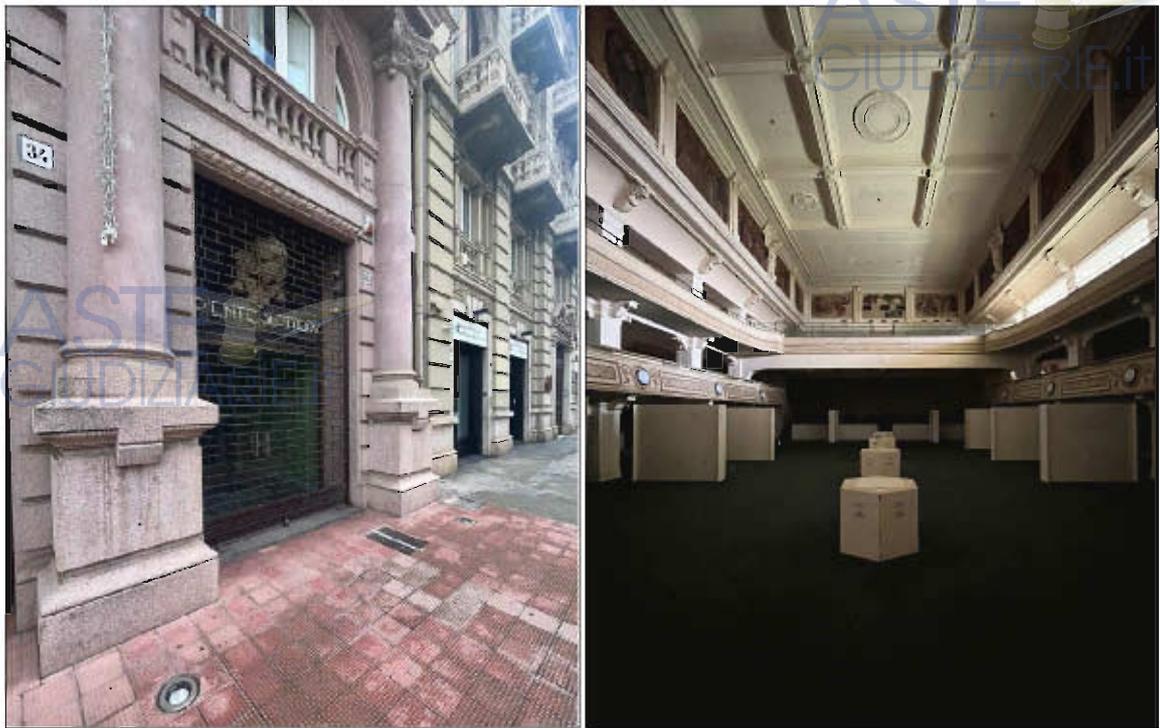


Immagine n.1: a sinistra, l'ingresso principale dell'ex cine-teatro su c.so Cavour 34/A; a destra, la sala su tre livelli confinante con Via de Giosa

1.4. Confini

L'ex cine-teatro confina: a nord, nella zona d'ingresso, con l'albergo "Oriente" e per il resto con l'edificio identificato dalla p.lla 81 del medesimo foglio di mappa n.97; ad est, con Via Nicola De Giosa; a sud con gli edifici identificati dalle p.lle 83-86-87 del medesimo foglio di mappa n.97; ad ovest, con C.so Cavour.

1.5. Consistenza

Di seguito si riportano le superfici lorde degli ambienti costituenti l'ex cine-teatro in stima (cfr. elaborati planimetrici riportati in All. 2).

Destinazione	Superficie lorda [mq]
P.T.: Zona di ingresso su c.so Cavour	106,75
P.T.: Zona ex foyer - reception e sala fumatori	233,90
P.T.: Sala principale, compreso ex palcoscenico	722,85
P.T.: Zona sud-ovest - gruppo servizi dei clienti e vani accessori	73,10
P.T.: Fascia nord - locale preparazione cibi, vani tecnici, riserva idrica e corpo scale	102,90
P.T.: Cabina elettrica e locale tecnico (civici 13 e 15 di via De Giosa)	18,30
P.1°: Balconate laterali	292,45
P.1°: Zona sud - servizi clienti, spogliatoi, servizi personale, ufficio, deposito, corridoio e corpo scale	152,75
P.2°: Balconate laterali e galleria con gradonate	408,35
P.2°: Zona sud-ovest - Servizi clienti e corpo scale	41,50
P.2°: Vano tecnico retrostante la galleria	56,45

%%%%%%%%%

2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ED IMPIANTISTICHE

Epoca di costruzione: inizio degli anni '20 del secolo scorso;

Strutture portanti: in cemento armato progettate dall'Ing. Santarella, che prevedono, in corrispondenza della sala principale, un doppio sistema di pilastri posti longitudinalmente che sorreggono i due piani di balconate, e, per la campata centrale, un sistema di travi in cemento armato, con luce pari a circa 15 m ed altezza di 2 m, che sorregge un soffitto piano cassettonato;

Pareti degli ambienti principali: prospetti su C.so Cavour e Via De Giosa in stile tardo liberty, rivestiti in cls granigliato, di pregio storico-architettonico secondo quanto innanzi meglio illustrato; all'interno dell'immobile le pareti della platea ed i pilastri risultano intonacati ed adornati da cornici e stucchi a rilievo; le pareti perimetrali delle balconate laterali del primo e secondo piano sono rivestite in stoffa; a piano terra la sala fumatori (ex-foyer) è separata dal corridoio ovest della platea mediante setti trasparenti in vetro che seguono la cadenza delle campate dei pilastri; lungo il suddetto corridoio, nella zona nord, è presente l'area delle casse del Bingo, delimitata da setti formati da pannelli in legno con specchiature superiori vetrate;

Pareti dei Servizi: nei WC dei clienti, ad ogni piano, le pareti sono intonacate nella zona superiore, mentre, nella zona inferiore, risultano rivestite in mosaico con cornici in laminato; a piano terra, nel WC della zona ex-foyer, nel locale preparazione cibi e nella dispensa ed, a primo piano, nei WC e negli spogliatoi del personale, le pareti sono intonacate e presentano rivestimento in piastrelle di ceramica;

Pavimentazione: nella zona d'ingresso da C.so Cavour fino alle scale di accesso all'area sottoposta di circa 1 m dell'ex-foyer, pavimentazione in marmo; nell'area dell'ex-foyer, attualmente occupata dall'area reception e dalla sala fumatori, e nella sala principale dell'ex cine-teatro, al piano terra, nonché sulle balconate del primo e secondo piano e

nella galleria del secondo piano, la pavimentazione è rivestita in moquette; nei WC dei clienti, pavimento in pietra con riquadri in mosaico; a piano terra, nel WC accessibile ai portatori di handicap della zona ex-foyer, nel locale preparazione cibi, nella dispensa, nei vani tecnici ed, a primo piano, nei WC e negli spogliatoi del personale, pavimentazione in piastrelle di ceramica;

Controsoffitti: in cartongesso;

Infissi esterni: l'ingresso su C.so Cavour presenta un portone protetto da serranda avvolgibile a maglia, composta da due ante a vetri, telaio fisso in profilati di alluminio e sopra luce con mascherone con sottostante scritta in rilievo "ORIENTE SLOTTERY"; le uscite su via Nicola de Giosa civici 17-19-21-23-25 e 27, presentano n.6 portoni a doppia anta in ferro, dotati, dall'interno, di maniglioni antipanico, nonché generalmente provvisti all'esterno di serrande avvolgibili in ferro; finestre al primo piano della sala principale in profilati di alluminio con vetrocamera;

Infissi interni: porte interne prevalentemente in legno tamburato; porte delimitanti la zona filtro tra l'ingresso e l'area ex-foyer, a due ante in profilati di alluminio con specchiature in vetro; porte ad ante in vetro d'ingresso alla sala fumatori provenendo dall'area reception e dalla platea; porta REI tagliafuoco di accesso al vano tecnico nella fascia nord di fondo del secondo piano alle spalle della galleria;

Impianto elettrico: prevalentemente a sviluppo sottotraccia; cabina elettrica di consegna dell'energia dalla rete cittadina al civ. 13 di via De Giosa e locale tecnico, ad esclusivo servizio del lotto, ubicato al civ. 15⁶ della suddetta via; all'interno della sala, in corrispondenza del portone al civ.17, contatore e quadro sottocontatore con dispositivo di sgancio generale e di sgancio UPS; presenza di quadro elettrico generale con svariati sottoquadri e molteplici sezionamenti in linee indipendenti; per l'alimentazione di

⁶ sede del trasformatore da media tensione, MT, a bassa tensione, BT,

ciascuno degli oltre 110 terminali VLT (Video Lottery Terminal) previsti nella sala Bingo, sono presenti, in particolare, al piano terra, altrettante coppie di prese universali posizionate:

- nella sala principale, predisposta per circa 81 postazioni VLT, alla base di elementi appositamente realizzati consistenti in n. 9 setti isolati in cartongesso di altezza 200 cm (di cui n.7 con lunghezza 226 cm e n.2 con lunghezza 150 cm, con spessore 16 cm) e n. 4 “isole” a forma di prisma esagonale in cartongesso di altezza 80 cm (con lunghezza 115 cm della diagonale principale della base);
- nella sala fumatori, predisposta per circa 26 postazioni VLT, alla base di contropareti perimetrali in cartongesso⁷;
- nell’area della reception, predisposta per circa 6 postazioni VLT, alla base della parete nord di confine con l’albergo, collegate da canaline portacavi a vista correnti sopra i battiscopa.

Sono presenti le “cacciate” a pavimento di cablaggi lungo le balconate del lato est dei due piani superiori dell’ex cine-teatro.

Dotazione di gruppi di continuità ed impianto autonomo di illuminazione di sicurezza;

Impianto idrico: sottotraccia dotato di riserva idrica;

Impianto fognante: ai piedi delle montanti fognanti dell’immobile, a livello di piano interrato, i collettori convogliano le acque nere con recapito finale nella fogna dinamica cittadina;

Impianto di climatizzazione: sul lastrico solare del fabbricato, raggiungibile dal corpo scale al civ. 29 di via De Giosa, risultano installate pompe di calore del tipo aria-acqua, posizionate su un telaio in acciaio di sostegno, che alimentano, attraverso tubazioni in acciaio coibentate, le Unità di Trattamento dell’Aria (U.T.A.) posizionate nel vano

⁷ salvo le prese posizionate alla base di un’isola in cartongesso a forma di prisma esagonale simile a quelle presenti nella sala principale già innanzi descritte

tecnico ubicato sul fondo, al secondo livello della sala del cine-teatro, alle spalle della galleria a gradoni sul lato nord dell'immobile; le U..T.A., dotate di un ventilatore centrifugo di mandata e di un ventilatore di ripresa, spingono l'aria all'interno di canalizzazioni di distribuzione in acciaio zincato coibentate, correnti all'interno di controsoffitti, cavedi e finti pilastri; l'aria viene immessa negli ambienti interni mediante bocchette di mandata provviste di serrandine di regolazione e, dagli stessi ambienti interni, l'aria viene ripresa, ai fini del ricircolo, mediante griglie di ripresa complete di serrandine di regolazione; la sala fumatori è condizionata mediante refrigeratore aria-acqua installato sul terrazzino di copertura della zona servizi igienici del piano terra; sul medesimo terrazzino sono installate anche le unità esterne dei condizionatori tipo split presenti nel locale "armadio rack" al piano terra e nel vano ufficio al piano primo;

Impianto e dotazioni antincendio⁸: rete idrica antincendio costituita da n.8 idranti UNI 45, ubicati in cassette metalliche dotate di lancia e manichetta, n.1 attacco autopompa UNI 70, gruppo di pressurizzazione costituito da n.2 elettropompe ubicate nel locale tecnico, catastalmente identificato dal sub 45⁹ della medesima p.lla 82 del Fg.97, situato nell'autorimessa al piano interrato avente accesso dalla rampa su Via De Giosa civ. 31 ; riserva idrica ad uso esclusivo dell'impianto idrico antincendio ubicata in cisterna interrata da 90 mc; impianto automatico di rilevazione fumi ed allarme antincendio con centrale di controllo, pulsanti di allarme incendio, segnalazione luminosa rilevatore in allarme ed illuminazione di sicurezza;

Rete Trasmissione Dati: dotazione di prese per trasmissione dati sparse su tutti i tre livelli dell'immobile; per l'alimentazione di ciascuno degli oltre 110 terminali VLT (Video Lottery Terminal) previsti per la sala Bingo, sono presenti, in particolare, al piano terra, altrettante coppie di prese dati posizionate:

⁸ Facendo anche riferimento al Certificato di Prevenzioni Incendi (C.P.I.) del 07.12.2010

⁹ Qualificato come Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.)

- nella sala principale, predisposta per circa 81 postazioni VLT, alla base di elementi appositamente realizzati consistenti in n. 9 setti isolati in cartongesso di altezza 200 cm (di cui n.7 con lunghezza 226 cm e n.2 con lunghezza 150 cm, con spessore 16 cm) e n. 4 “isole” a forma di prisma esagonale in cartongesso di altezza 80 cm (con lunghezza 115 cm della diagonale principale della base);
- nella sala fumatori, predisposta per circa 26 postazioni VLT, alla base di contropareti perimetrali in cartongesso¹⁰;
- nell’area della reception, predisposta per circa 6 postazioni VLT, alla base della parete nord di confine con l’albergo, collegate da canaline portacavi a vista correnti sopra i battiscopa.

Sono presenti le “cacciate” a pavimento di cablaggi lungo le balconate del lato est dei due piani superiori dell’ex cine-teatro.

Ulteriore dotazione impiantistica: impianto di videosorveglianza a circuito chiuso ed impianto di filodiffusione.

%%%%%%%%%

3. TITOLI DI PROPRIETA' - PROVENIENZA - VINCOLI

Dalle indagini commissionate dalla Curatela alla ditta [REDACTED] (cfr. All. 14) risulta la seguente ricostruzione dei titoli di proprietà e delle provenienze per la u.i. in stima identificata presso il catasto fabbricati di **BARI – Foglio 97 Particella 82 subalterno 2, intestato alla [REDACTED]**

Al ventennio gli immobili, identificati col foglio 97 particella 82 **sub 2** (Ctg. D/3 – Via De Giosa nn. 1 e 31 piano T-1, successivamente corretto in Corso Conte Camillo Benso di

¹⁰ salvo le prese posizionate alla base di un’isola in cartongesso a forma di prisma esagonale simile a quelle presenti nella sala principale già innanzi descritte

Cavour n. 34/A piano T-1-2), e foglio 97 particella 82 sub 1 (Ctg. D/2 Corso Conte Camillo Benso Conte di Cavour nn. 28, 30 e 32, piani //) e sub 3 (Ctg. D/2 Via De Giosa n. 11 piano T-1-2-3-4-5) si appartenevano alla società [REDACTED] – Società per Azioni con sede in Bari per esserle pervenuti rispettivamente:

- il sub 2 dalla [REDACTED] (già [REDACTED]) con sede in Bari in virtù di atto di fusione societaria e trasferimento di immobile per notar Vittorio Di Cagno del 10/07/1987, Registrato a Bari il 16/07/1987 al n. 14420 e trascritto in data 28/07/1987 ai nn. 25092 di R.G. e 19551 di R.P..

- i subb 1 e 3 dalla [REDACTED] S.R.L. (già [REDACTED] S.P.A.) con sede in Bari con atto di fusione per incorporazione per notar Vittorio Di Cagno del 03/12/1987, trascritto il 22/12/1987 ai nn. 41999 di R.G. e 31773 di R.P.

Con atto di trasformazione di società in virtù di verbale di assemblea straordinaria a rogito notar Alfredo Polito del 12/07/1990, repertorio/raccolta nn. 198527/16830, la società [REDACTED] S.P.A. con sede in Bari si trasformava nella [REDACTED] S.R.L. con sede in Bari; con altro verbale a rogito notar Alfredo Polito del 26/11/1990, repertorio/raccolta nn. 201701/17226, entrambi trascritti il 28/11/1990 ai nn. 43120 di R.G. e 33271 di R.P., si riportavano i beni immobili costituenti il patrimonio sociale della società incorporata, tra cui quelli indicati con la particella 82 **subb. 1, 2 e 3.**

Con atto di conferimento in società a rogito notar Alfredo Polito del 23/12/2003, repertorio n. 271438, trascritto in data 14/01/2004 ai nn. 1409 di R.G. e 1131 di R.P., la società [REDACTED] S.R.L. – in Liquidazione con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] cedeva alla [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] tra gli altri, anche i cespiti identificati col foglio 97 particella 82 **subb. 1, 2, 3** ed il neo costituito sub 4 (costituzione del 26/04/1994).

N.B.: La trascrizione era sottoposta a condizione sospensiva del diritto di prelazione da parte

del Ministero competente (Beni Culturali) che risulta poi CANCELLATA con annotazione nn. 46332 di R.G. e 4935 di R.P. in data 21/09/2004.

Con atto di scissione di società a rogito notar Roberto Carino del 30/01/2006, repertorio n. 114107, trascritto in data 03/02/2006 ai nn. 5287 di R.G. e 3335 di R.P., la società [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] generava la [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nella scissione venivano trasferiti alla nuova società, tra gli altri, anche i cespiti identificati col foglio 97 particella 82 **subb. 2, 3 e 4.**

Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notar Roberto Carino del 30/01/2006, repertorio n. 114107, trascritto in data 03/02/2006 ai nn. 5288 di R.G. e 3336 di R.P., la società [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] mutava la propria denominazione in [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] indicando in nota il cespite di proprietà della società identificato col foglio 97 particella 82 sub 1.

Con atto di trasferimento di sede sociale a rogito notar Roberto Carino del 09/02/2006, repertorio n. 114202, trascritto in data 16/02/2006 ai nn. 8155 di R.G. e 5234 di R.P., la società [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] trasferiva la propria sede da Bari in Noci, indicando in nota i cespiti identificati col foglio 97 particella 82 **subb. 2, 3 e 4.**

Con atto di trasferimento di sede sociale a rogito notar Roberto Carino del 09/02/2006, repertorio n. 114203, trascritto in data 16/02/2006 ai nn. 8156 di R.G. e 5235 di R.P., la società [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] trasferiva la propria sede da Bari in Noci, indicando in nota il cespite identificato col foglio 97 particella 82 sub 1.

Con atto a rogito notar Roberto Carino del 28/09/2006, repertorio n. 115853, trascritto in

data 09/10/2006 ai nn. 54589 di R.G. e 36559 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione a rogito notar Roberto Carino del 30/01/2006, repertorio n. 114107, trascritto in data 03/02/2006 ai nn. 5287 di R.G. e 3335 di R.P., con cui la società [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] trasferiva alla nuova società [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] tra gli altri, anche i cespiti identificati col foglio 97 particella 82 **subb. 2**, 3 e 4, precisando in nota che, a seguito di frazionamento catastale del sub 1 sono stati generati i sub 5 e 6 e pertanto il cespite trasferito comprendeva anche la porzione identificata col foglio 97 particella 82 sub 6 (ex sub 1).

Con atto a rogito notar Roberto Carino del 28/09/2006, repertorio n. 115853, trascritto in data 09/10/2006 ai nn. 54590 di R.G. e 36560 di R.P., si rettificava la precedente trascrizione nn. 5288 di R.G. e 3336 di R.P. del 03/02/2006, con cui la società [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] mutava la propria denominazione in [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] indicando in nota che, a seguito di frazionamento catastale del sub 1 sono stati generati i sub 5 e 6 e pertanto il cespite da considerarsi della società è quello identificato col foglio 97 particella 82 sub 5 (ex sub 1).

Con atto a rogito notar Roberto Carino del 28/05/2007, repertorio n. 117835/33474, trascritto in data 05/06/2007 ai nn. 33313 di R.G. e 21453 di R.P., la società [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] il cespite identificato col fg. 97 ptc. 82 sub 8 (ex sub 5).

Con atto di fusione di società per incorporazione a rogito notar Roberto Carino del 17/12/2007, repertorio n. 119336/34389, trascritto in data 21/12/2007 ai nn. 68535 di R.G. e 43205 di R.P., la società [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] cod. fisc.

██████████ si fondeva nella ██████████ S.P.A. con sede in ██████████ cod. fisc. ██████████ precisando che la società incorporata era proprietaria dei cespiti identificati col fg. 97 ptc. 82 **subb. 2**, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 (ex 9 ex 6), 18, 19 (ex 9 ex 6), 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (ex 12 ex 9 ex 6), 31, 32, 33 (ex 12 ex 9 ex 6), 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 4.

Con atto di scissione a rogito notar Nicola Capuano del 15/03/2012, rep. 129463/33366, trascritto il 17/04/2012 ai nn. 14761 di R.G. e 11263 di R.P., la ██████████ trasferiva alla ██████████ i cespiti identificati col fg. 97 ptc. 82 **subalterni 2**, 80 (ex 30 e 12), 17, 19, 33, 49 (ex 8), 50 (ex 8) e 51 (ex 8).

Successivamente veniva trascritta in data 28/05/2012 ai nn. 19883 di R.G. e 15057 di R.P. la rettifica del precedente atto di scissione per errata indicazione del codice fiscale della ██████████ S.P.A. ██████████ che deve intendersi ██████████

Con atto per notar Nicola Capuano del 27/06/2012, trascritto il 02/07/2012 ai nn. 25510 di R.G. e 19485 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile.

Con altro atto per notar Ludovico Maria Capuano del 24/03/2014, trascritto il 18/04/2014 ai nn. 13741 di R.G. e 10707 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile.

VINCOLI

Al di fuori del periodo d'esame si rilevano le seguenti trascrizioni:

- Con atto per notar Alfredo Polito del 19/03/1991, repertorio/raccolta nn. 205146/17646, trascritto il 20/03/1991 ai nn. 11870 di R.G. e 9361 di R.P., la società ██████████ ██████████ costituiva col COMUNE di BARI "vincolo a parcheggio ad autorimessa a realizzarsi al piano seminterrato al di sotto del piano di calpestio attualmente esistente,

sempre che detto piano seminterrato sia realizzato” il tutto al foglio 97 particella 82 **sub 2**.
- Con atto integrativo di vincolo per notar Alfredo Polito del 17/04/1991, repertorio/raccolta nn. 206044/17720, trascritto il 20/04/1991 ai nn. 15432 di R.G. e 12019 di R.P., la società [REDACTED] costituiva col COMUNE di BARI integrazione al precedente “vincolo a parcheggio ad autorimessa a realizzarsi al piano seminterrato al di sotto del piano di calpestio attualmente esistente, sempre che detto piano seminterrato sia realizzato”, obbligandosi ad esibire planimetria riproducente il piano seminterrato.

%%%%%%%%%

4. VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

Il complesso edilizio a cui appartiene l'ex cine-teatro in stima venne edificato, come innanzi meglio illustrato, all'inizio degli anni '20 del secolo scorso e fu dichiarato bene di interesse storico-artistico, sottoposto a vincolo ex lege 1089/1939 giusto decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 4 marzo 1991 (cfr. All.6), trascritto a Bari il 26 ottobre 1991 ai n.ri 38206/29328; nel tempo l'immobile è stato interessato da vari interventi di recupero e ristrutturazione, l'ultimo dei quali ha comportato la trasformazione dell'ex cine-teatro in sala Bingo in virtù delle seguenti pratiche e titoli edilizi:

- ✓ D.I.A. prot. 23722 del 31/10/2001, pratica n. 3300/01, intestata a [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. e avente ad oggetto “...Opere di manutenzione ordinaria, straordinaria ed impiantistica per realizzazione di una sala Bingo ...”, in Bari al Corso Cavour n. 34, con “successive puntualizzazioni” presentate al Comune di Bari con nota allibrata al protocollo della Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia al n. 3380 del 12/02/2002¹¹.

La suddetta pratica edilizia D.I.A. n. 3300/01, così come le relative successive

¹¹ Così come indicato in sede di Certificato di collaudo statico del 15.07.2002 (acquisito mediante accesso agli atti presso il Comune di Bari, cfr All.11)

puntualizzazioni, non risultano reperibili presso gli Archivi del Comune di Bari (cfr. All. 7); tuttavia, presso la sede della Società fallita, è stata rinvenuta una copia della D.I.A. in parola munita del solo timbro di arrivo presso il Comune (cfr. All. 8);

- ✓ Il progetto di recupero dell'immobile ottenne l'approvazione della Soprintendenza prot. 23161 del 2.11.2001 (cfr. All. 9);
- ✓ Le puntualizzazioni progettuali depositate presso la Soprintendenza con prot. 2183 del 25.01.2002 ottennero l'approvazione della stessa datata 06.03.2002 (cfr. All. 10);
- ✓ Le planimetrie catastali sono datate 12.12.2002 (cfr. All.5);
- ✓ L'agibilità dell'immobile è stata rilasciata dal Comune di Bari in data 31.01.2003 (cfr.all.12).

Rispetto ai grafici inerenti le puntualizzazioni progettuali depositate presso la Soprintendenza con prot. 2183 del 25.01.2002, che ottennero l'approvazione della stessa datata 06.03.2002¹² (cfr. All. 10), lo stato dei luoghi riscontrato (cfr. All. 2) è conforme salvo lievi variazioni interne nonché per la mancanza, nello stato di fatto rilevato, dell'annessione, progettualmente prevista al piano terra, nella zona reception ex-foyer, di due vani appartenenti all'albergo confinante verso nord, che dovevano essere destinati a sala giochi bimbi e sala TV.

Le planimetrie catastali (cfr. All.5) risultano conformi allo stato dei luoghi riscontrato (cfr. All. 2) salvo lievi variazioni interne.

%%%%%%%%%

¹² Verosimilmente coincidenti con le puntualizzazioni alla D.I.A. prot. 23722 del 31/10/2001 presentate al Comune di Bari con nota allibrata al protocollo della Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia al n. 3380 del 12/02/2002, che, tuttavia, risultano non reperibili presso l'Archivio dell'Ufficio tecnico Comunale (cfr. All. 7)

5. FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dalle ispezioni ipocatastali ventennali commissionate dalla Curatela alla ditta [REDACTED] (cfr. All.14) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile costituente il lotto di vendita:

IPOTECA VOLONTARIA nn. 54739 di R.G. e 12188 di R.P. del 12/10/2007

Iscritta in favore della Banca Popolare di Bari – Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari e contro la [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] – Cod. Fisc. [REDACTED] per la complessiva somma di € 4.000.000,00, capitale € 2.000.000,00, della durata di anni 10, gravante sul solo cespite individuato col fg. 97 particella 82 **sub 2**.

N.B.: Non si rilevano annotazioni a margine.

IPOTECA VOLONTARIA nn. 25718 di R.G. e 3058 di R.P. del 03/07/2012

Iscritta in favore della Banca Popolare di Bari – Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari e contro la [REDACTED] SPA con sede in [REDACTED] iscritta per la complessiva somma di € 50.000.000,00 tra gli altri sul cespite indicato con la particella 82 **sub 2**.

N.B.: si rileva a margine l'annotazione di restrizione n. 15716/1991 del 03/05/2013 con cui si escludeva dalla formalità l'immobile individuato con la particella 82/2. **Pertanto l'ipoteca grava solo su cespiti diversi da quelli esaminati.**

IPOTECA VOLONTARIA nn. 14576 di R.G. e 1793 di R.P. del 22/04/2013

Iscritta in favore della Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni a R.L. con sede in Vicenza e contro la [REDACTED] SPA con sede in [REDACTED] iscritta, per la

complessiva somma di € 13.500.000,00 e capitale € 9.000.000,00 con scadenza al 19/04/2016, tra gli altri sul cespite indicato con la particella 82 **sub 2**.

N.B.: si rileva a margine l'annotazione n. 52862 di R.G. e 7391 di R.P. del 21/12/2017 di Dilazione dei termini di rimborso per atto F.sco Paolo Petrera del 21/11/2017 con cui si fissava il rimborso al 31/03/2020.

Si segnala inoltre la seguente formalità:

TRASCRIZIONE DI CESSIONE DI PIGIONI DEL 20/07/2018 NN. 33198 DI R.G. E 23843 DI R.P. con cui la società [REDACTED] cede alla BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' PER AZIONI IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA i crediti relativi al contratto di locazione di immobile ad uso sala giochi sito in Bari (Ba) Corso Cavour 34/a (in catasto al foglio 97, pct. 82 **sub 2**), con la società [REDACTED] SRL con sede in Bari in data 05/11/2010 e registrato all'Agenzia Delle Entrate ufficio di Gioia Del Colle (Ba) al n. 7732 serie 3, in data 17/11/2010, avente durata di 6+6 anni, con canone ridotto ad euro 150.000,00 oltre iva in forza di "accordo del nuovo canone di locazione" stipulato in data 01/08/2014 registrato all'agenzia delle entrate ufficio di Gioia Del Colle (Ba) al n. 5338 serie 3, in data 04/08/2014, con inizio dal 01/01/2014 e termine previsto per il 31/12/2022, ulteriormente ridotto ad euro sessantaseimila (66.000) limitatamente al periodo marzo 2017 - dicembre 2017 in forza di ulteriore accordo di nuovo canone di locazione in data 29 marzo 2017, registrato a Gioia Del Colle il 4 aprile 2017 al n.1138 serie 3. Nel detto contratto la società [REDACTED] Società Per Azioni è subentrata per effetto di scissione della società [REDACTED] - S.P.A. a rogito del notaio Capuano in data 15 marzo 2012, rep.n.129463/33366,

registrato a Napoli il 12 aprile 2012 al n.79021 e trascritto a Bari il 17 aprile 2012 ai n.ri 14761/11263.



Si precisa che sono state visionate numerose formalità pregiudizievoli al di fuori del periodo di esame risultate però cancellate nell'ultimo ventennio.



%%%%%%%%%



6. VALUTAZIONE

L'immobile in stima, come innanzi ampiamente illustrato, è costituito dall'ex cine-teatro "Oriente", adibito, per ultimo, a sala Bingo, appartenente ad un complesso edilizio signorile d'epoca facente parte di un vasto isolato ubicato in una zona centrale prestigiosa della città, ricompreso tra Corso Cavour, via Imbriani, via De Giosa e via Cognetti, in prossimità del teatro Petruzzelli nonché nelle immediate vicinanze degli edifici storici cittadini più importanti, tra cui le sedi della Banca d'Italia e della Camera di Commercio, e della zona commerciale murattiana più elegante della città, a poca distanza dall'antico nucleo urbano. L'intero complesso è stato dichiarato di interesse storico artistico con vincolo ex lege 1089/1939, giusto decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 4 marzo 1991, per effetto del quale la vendita del lotto è soggetta al diritto di prelazione da parte delle autorità competenti da esercitarsi nei modi e nei termini stabiliti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", la cui sussistenza va segnalata nel bando di vendita unitamente alle relative procedure ed adempimenti propedeutici al trasferimento del bene previsti dalla suddetta normativa.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dall'ex cine-teatro Oriente (i cui rilievi fotografico e planimetrici sono rispettivamente riportati negli Allegati 1 e 2) ed il valore storico artistico proprio dell'immobile e del complesso edilizio in cui esso è inserito, sono stati già oggetto di dettagliata disamina e descrizione nel corpo della presente relazione peritale, a cui si rimanda; attualmente l'unità immobiliare versa in buono stato di conservazione (cfr. doc. fotografica in All.1) essendo stata peraltro ristrutturata nell'anno 2002, come già riferito.

Il lotto in stima viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e con le servitù attive e passive sussistenti in correlazione con la situazione obiettiva dei luoghi.

%%%%%%%%%

Quanto sopra premesso, l'unità in stima è un bene speciale per il quale, ai fini estimativi, non risulta possibile utilizzare un procedimento sintetico comparativo diretto, non esistendo atti traslativi riferiti a immobili omogenei di possibile confronto.

Pertanto il valore di stima del lotto verrà di seguito individuato mediante la determinazione del più probabile valore di riproduzione deprezzato, scaturente dalla somma del costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile e del valore di mercato del suolo.

///////

Costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile

Ai fini della determinazione del costo di ricostruzione dell'ex cine-teatro Oriente, ubicato nel centro della città di Bari, comprensivo delle spese accessorie per la realizzazione dell'opera, quali oneri professionali, oneri finanziari, costi degli allacciamenti etc. si ritiene utile ricorrere ad uno studio condotto dall'Agenzia delle Entrate a cui il Comune di Matera demandò un rapporto di stima¹³ (riportato in Allegato 13) per il cine-teatro "Duni", situato nel centro della città di Matera, tra via Roma e Via Lucana, essendone l'Amministrazione interessata all'acquisto, di fatto successivamente concretizzatosi. Il cine-teatro Duni di Matera presenta le caratteristiche intrinseche ed estrinseche puntualmente descritte nella summenzionata relazione di stima ed è stato apprezzato, in passato, per l'aspetto architettonico interno e le soluzioni tecnico-costruttive ivi adottate, tanto da essere

¹³ Il cui valore venne ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio di Roma, ai sensi dell'art. 1, comma 138 della legge 24 dicembre 2012, n.228 (legge di stabilità 2013)

“menzionato in riviste di architettura dell’epoca”; con riferimento al corpo principale, formato da platea, galleria, foyer e palco, nonché agli ambienti secondari, quali disimpegno, camerini, servizi igienici, ufficio, locale deposito, corridoi, vano proiezione, locale uffici, ecc., il cine-teatro Duni è dotato di una volumetria complessivamente pari, ai fini estimali, a circa 13.000 mc, rispetto alla volumetria complessiva dell’ex cine-teatro Oriente di Bari, pari ad 11.700 mc; per il “Duni”, l’agenzia delle Entrate ha stabilito, con un criterio ritenuto idoneo ed applicabile anche alla presente stima, un costo di costruzione unitario pari ad €/mc 383,22 valutato al dicembre 2016; tale importo, aggiornato all’attualità mediante il coefficiente Istat, pari a 1,22, relativo ai costi di costruzione di fabbricati, diviene pari a (€/mc 383,22 x 1,22) = €/mc 467,53.

Considerato che la volumetria complessiva del cine-teatro Oriente in esame è di 11.700 mc, si ottiene un costo di ricostruzione a nuovo dell’immobile, pari a €/mc 467,53 x 11.700 mc = € 5.470.101,00.

Si considerano, quindi, le seguenti aliquote di incidenza delle principali lavorazioni sul totale dei lavori, approssimativamente uguali a quelle assunte per l’immobile preso a riferimento.

LAVORI	Inc. lavori sul TOT.	Importo Lavori
Opere Edili	40%	2 188 040,40 €
Strutture	30%	1 641 030,30 €
Impianti	30%	1 641 030,30 €
TOTALE	100%	5 470 101,00 €

Per ciascuna categoria di opere va considerato un deprezzamento per effetto della vetustà e dell’obsolescenza, calcolabile applicando la seguente formula proposta dall’Unione Europea Esperti Contabili, in sigla U.E.E.C., “messa a punto da tecnici di costruzioni industriali” e

contemplata nella letteratura scientifica¹⁴:

$$D=[(A+20)^2/140] - 2,86$$

in cui “D” rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo mentre “A” rappresenta l’età “effettiva”, ossia valutata rispetto al reale stato conservativo, in percentuale della sua vita utile.

Nella individuazione della vetustà della parte strutturale, si è tenuto conto degli interventi di ristrutturazione realizzati in passato e del buono stato manutentivo mentre, per le opere edili e gli impianti, si è mediato tra le varie componenti, tenendo conto sia della possibilità di mantenere parti ritenute ancora utili che della obsolescenza tecnico- funzionale delle dotazioni impiantistiche.

Nella fattispecie pertanto:

- per le opere edili, considerando l’età effettiva come sopra intesa, pari a 21 anni rispetto alla relativa vita utile di 50 anni, ne deriva un deprezzamento di circa il 25 %;
- per le strutture, considerando l’età effettiva come sopra intesa, pari a 40 anni rispetto alla relativa vita utile di 100 anni, ne deriva un deprezzamento di circa il 23 %;
- - per gli impianti, considerando l’età effettiva come sopra intesa, pari a 21 anni rispetto alla relativa vita utile di 35 anni, ne deriva un deprezzamento di circa il 43 %.

Si ottengono pertanto i seguenti deprezzamenti delle singole categorie di opere:

LAVORI	Importo Lavori (€)	Deprezz. (%)	Deprezz. (€)
Opere Edili	2 188 040,40 €	25%	547 010,10 €
Strutture	1 641 030,30 €	23%	377 436,97 €
Impianti	1 641 030,30 €	43%	705 643,03 €

¹⁴Cfr: Orefice M.:VOL III: ESTIMO INDUSTRIALE, Utet, 2000, pg.176;Clarelli S.:MANUALE DI ESTIMO INDUSTRIALE, Il Sole 24 ore, 1999, pg.106.

TOTALE	5 470 101,00 €	1 630 090,10 €
--------	----------------	----------------

Il Costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile riviene, quindi, quindi dalla differenza tra il costo di ricostruzione ed il deprezzamento delle varie categorie di opere che lo compongono, come sopra determinati, ed ammonta a:
(€ 5.470.101,00 - € 1.630.090,10) = € 3.840.010,90

Valore di mercato del Suolo¹⁵

L'ex cine-teatro Oriente è ubicato in una zona centrale di completamento¹⁶ della città di Bari; ai fini della determinazione del relativo valore del suolo per unità di volumetria edificata, lo scrivente ha reperito i seguenti atti di compravendita riferiti ad interi fabbricati di pregio nella zona centrale di Bari, equiparabili a quello in esame, con destinazione idonea ai fini comparativi rispetto alla destinazione di uso pubblico dell'immobile in stima:

- Atto per notaio Petrera F.P. del 27/12/2013, Rep. 30749, relativo alla compravendita del fabbricato da cielo a terra in Bari, posto in angolo tra Corso Vittorio Emanuele e Via De Rossi, meglio noto come “Palazzo Barone Ferrara” o anche “Palazzo Alberotanza”, contraddistinto dai numeri civici 102, 102/A, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118 e 120 di Corso Vittorio Emanuele e dai numeri civici 2, 4, 6 e 8 di Via De Rossi, costituito da:
 - piano interrato (destinato in parte ad autorimessa, con dal civico 8 di Via De Rossi, ed in parte a locali deposito e locali tecnologici);
 - tre piani fuori terra, destinati a sede di istituto di credito;
 - un piano sottotetto, composto di locali tecnologici e terrazze;

¹⁵ Inteso quale aliquota del valore di mercato del suolo afferente alla sola volumetria edificata dell'immobile in stima

¹⁶ urbanisticamente tipizzata “B2”

- cabina ENEL alla quale si accede da botola che si apre nel marciapiede di Corso Vittorio Emanuele.

Gli immobili costituenti il fabbricato sono censiti nel Catasto Urbano di Bari, al Fg. 94, p.lla 34, subb. 20-21-22; l'edificio, al pari di quello oggetto di stima, risulta sottoposto a vincolo ex lege 1089/1939 giusta decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 12 marzo 1955 trascritto a Bari il 21 aprile 1955 al n.14035.

Il prezzo dichiarato della compravendita immobiliare è pari a € 21.500.000.

Dall'elaborazione delle planimetrie del fabbricato deriva una volumetria complessiva, vuoto per pieno, da assumersi ai presenti fini estimativi, pari a 22.300 mc.

Tenuto conto che, per la zona centrale di Bari, l'incidenza dell'area sul valore complessivo dell'immobile, secondo le indicazioni fornite dalla pubblicazione specialistica di settore "Consulente Immobiliare"¹⁷, decurtando gli oneri indiretti, può assumersi pari al 26%, nel caso di specie, l'incidenza del suolo sul valore complessivo dell'edificio risulta pari a: € 21.500.000 x 0,26 = € 5.590.000,00.

Rapportando tale valore alla volumetria vuoto per pieno del fabbricato, si ottiene il valore unitario del suolo per l'immobile preso a riferimento:

€ 5.590.000,00 / mc 22.300 = €/mc 251.

- Atto per notaio Petrerà F.P. del 28/12/2012, Rep. 29307, relativo alla compravendita dell'intero fabbricato in Bari, posto ad angolo tra C.so Vittorio Emanuele, dal quale ha accesso al civ. n.86 e Via Cairoli, ove ha accesso dai civici n.ri 7 e 9, costituito da:

- piano interrato, destinato in parte a garage meccanizzato, in parte a locali tecnologici (sono presenti due cabine di trasformazione) ed in parte a servizio del sovrastante sportello bancario; le due citate cabine sono a servizio, l'una,

¹⁷ Edita da "Il Sole 24 ore"

dello sportello bancario e l'altra, della restante porzione dell'edificio;

- piano terra che, oltre all'ingresso principale ed allo sportello bancario, ospita la restante porzione di garage;
- piani dal primo al quarto dell'edificio con destinazione d'uso ad uffici;
- quinto ed ultimo livello costituito dal lastrico solare ove sono posizionati ulteriori locali tecnici per ospitare gli impianti a servizio dell'intero fabbricato e ove sono installati impianti, ad uso esclusivo, che negli anni sono stati integrati ai vari piani.

Gli immobili costituenti il fabbricato sono censiti nel Catasto Urbano di Bari, al Fg. 94, p.lla 45, subb. n.ri da 16 a 28 e n.ri 30-31.

Il prezzo dichiarato della compravendita immobiliare è pari a € 17.750.000

Dall'elaborazione delle planimetrie catastali del fabbricato deriva una volumetria complessiva, vuoto per pieno, da assumersi, ai presenti fini estimativi, pari a 16.000 mc.

Tenuto conto che, per la zona centrale di Bari, l'incidenza dell'area sul valore complessivo dell'immobile, secondo le indicazioni fornite dalla pubblicazione specialistica di settore "Consulente Immobiliare"¹⁸, decurtando gli oneri indiretti, può assumersi pari al 26%, nel caso di specie l'incidenza del suolo sul valore complessivo risulta pari a: € 17.750.000 x 0,26 = € 4.615.000,00

Rapportando tale valore alla volumetria vuoto per pieno del fabbricato, si ottiene il valore unitario del suolo per l'immobile preso a riferimento:

$$€ 4\ 615\ 000,00 / mc\ 16.000 = €/mc\ 288$$

Dalle due compravendite sopra analizzate, datate dic. 2012 e dic. 2013, considerate pressoché coeve, si deduce il valore unitario del suolo all'epoca delle stesse pari alla media

¹⁸ Edita da "Il Sole 24 ore"

dei valori innanzi ricavati:

$$(\text{€/mc } 251 + \text{€/mc } 288)/2 = \text{€/mc } 269,50$$

Ai fini dell'aggiornamento temporale del valore unitario del suolo, si rileva che, in base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona), nonché dell'Osservatorio immobiliare Tecnocasa, dalla data di stipula degli atti di riferimento all'attualità, le quotazioni immobiliari significative per il caso in esame, nella zona centrale di Bari siano decrementate del 25% circa; ne consegue un valore del suolo al metro cubo aggiornato per l'immobile in stima pari a:

$$\text{€/mc } 269,5 \times 0,75 = \text{€/mc } 202$$

Il valore di mercato del suolo dell'immobile oggetto di stima, quindi, risulta pari al prodotto tra il valore unitario del suolo e la volumetria dell'immobile sopra determinati:

$$\text{€/mc } 202 \times 11.700 \text{ mc} = \text{€ } 2.363.400,00$$

Valore di riproduzione deprezzato dell'immobile – VALORE DI STIMA

Dalla somma del costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile e del valore di mercato del suolo, innanzi determinati, deriva **il relativo valore di riproduzione, coincidente col valore di stima del Lotto, che ammonta a:**

$$\text{€ } 3.840.010,90 + \text{€ } 2.363.400,00 = \text{€ } 6.203.410,90$$

Tenendo conto di un “*abbattimento forfettario*” del valore di mercato “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”¹⁹ e per eventuali inesattezze, assunto pari al 15%, il

¹⁹ come consuetudine in sede di vendite giudiziali presso il Tribunale di Bari

suddetto valore diviene:

**€ 6.203.410,90 – 15% \cong € 5.272.900,00 (cinquemilioniduecentosettantaduemila
novecento/00).**

//////////

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ELENCO APPENDICI E ALLEGATI

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Rilievo planimetrico dell'immobile
 - Tav. 1 – Planimetria piano Terra
 - Tav.2 – Planimetria piano Primo
 - Tav. 3 – Planimetria piano Secondo
3. Estratto di mappa catastale con indicazione della particella di appartenenza dell'u.i. in stima
4. Visura storica catastale
5. Planimetrie catastali
6. Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 4 marzo 1991 afferente il vincolo ex lege 1089/1939 di bene di interesse storico-artistico
7. Nota di riscontro da parte del SUE di Bari inerente la non reperibilità presso gli Archivi del Comune di Bari della pratica edilizia DIA n. 3300/2001
8. D.I.A. prot. 23722 del 31/10/2001, pratica n. 3300/01, intestata a Oriente Immobiliare s.r.l. (copia reperita presso la sede della Società fallita munita del timbro di arrivo del Comune)
9. Approvazione della Soprintendenza prot. 23161 del 2.11.2001 sul progetto di recupero dell'immobile
10. Approvazione della Soprintendenza datata 06.03.2002 alle puntualizzazioni progettuali

depositate con prot. 2183 del 25.01.2002 con elaborati progettuali



11. Certificato di collaudo statico del 15.07.2002
12. Agibilità dell'immobile rilasciata dal Comune di Bari datata 31.01.2003
13. Relazione di Stima del valore di mercato del Cinema Teatro Duni di Matera datata 14.02.2017 redatta dall'Agenzia delle Entrate
14. Ispezioni ipocatastali (periodo 01.01.1999-06/05/2023) commissionate dalla Curatela alla ditta "Sebema di Sebastiani Emanuele" sulle u.i. in stima: Relazione Sintetica – Visure Storiche Catastali – Ispezioni Ipotecarie

Bari, 01.06.2024

Il CTU, Dr. Ing. Matteo Quagliariello

