

**TRIBUNALE DI BARI**

**Sezione Fallimentare**



Concordato Preventivo xxxxxxx. n. 37/2017 R.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Raffaella SIMONE



**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**FABBRICATO NR. ID. 8**

**Comune di Pulsano – Via Cormoni** (erroneamente riportata in catasto via Cornola)

**Catasto Fabbricati:** Fg. 11 Part. 859 Sub. 1 - Categoria D/1

**Catasto Terreni:** Fg. 11 Part. 98 – 100 – 101 – 102

**Data del sopralluogo:** 07.01.2018

**A) DESCRIZIONE, SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA**

Il complesso immobiliare è costituito da un'area prospiciente direttamente su via Cormoni, corrispondente al Fg.11 p.lla 859 del catasto fabbricati di Pulsano, nella quale insistono un capannone ed alcuni corpi di fabbrica minori, tutti allo stato di rudere, e dalle p.lle 98 -100-101-102 dello stesso foglio 11 del catasto terreni, contigue e retrostanti, però del tutto inedificate.

La superficie coperta dai ruderi esistenti risulta di mq 935,54 e il corrispondente volume di mc 7689,64; pertanto, il valore maggiore del lotto è soprattutto conseguenza della suscettività edilizia conseguente all'utilizzo, nell'ambito di un progetto di ristrutturazione, della suddetta volumetria esistente e riutilizzabile.



Il lotto insiste nella zona omogena G6 del vigente strumento regolatore laddove, essendo possibile attuare un piano di ristrutturazione urbanistica, la xxxxxha presentato, in data, 11 febbraio 2006, un progetto per nuove costruzioni, poi approvato con delibera del Consiglio Comunale e stipulando, per notaio Carrabba di Ostuni, la relativa convenzione il 21 luglio 2011. Successivamente, in data 25 maggio 2012, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.4820/12.

Però, non essendo mai stati iniziati i lavori, in data 17 ottobre 2017 è stata indirizzata alla , da parte del Comune di Pulsano, una “Dichiarazione di Decadenza” del suddetto Permesso di Costruire, con l’ordine di restituzione del documento originale.

A conclusione e perfezionamento di tale procedura, la avrà diritto alla restituzione degli oneri versati.

Allo stato attuale il suddetto progetto, con il relativo PdC, ha perso ogni efficacia, per cui la suscettività edificatoria del lotto potrà essere attuata solo con un nuovo procedimento di pratica urbanistico-edilizia (ristrutturazione urbanistica), essendo comunque confermata la suscettività edilizia come risulta dal recente allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 15 gennaio 2019.

## **B) VALUTAZIONE E CRITERI DI STIMA**

In considerazione di quanto sopra e, in particolare, dello stato di rudere delle costruzioni esistenti, peraltro a destinazione industriale e, quindi, economicamente irrecuperabili, il valore del lotto è da ricercare nella suscettività edificatoria dello stesso, corrispondente alla volumetria esistente di mc 7.689,64, tenendo conto che la zona, per la quale è prevista la possibilità di un intervento di ristrutturazione urbanistica, è tipizzata B2 di completamento a scopo principalmente residenziale.

Il valore di mercato attuale di tale suscettibilità edificatoria, tenendo prudentemente conto della attuale situazione di crisi del mercato edilizio, soprattutto locale, nonché delle procedure amministrative necessarie e dei costi di demolizione dei ruderi esistenti, può essere stimata pari a circa €/mc 80, per cui il conseguente valore del lotto risulta :

€/mc 80 x mc 7689,64 ≈ € **615.000,00**

Le relazioni di stima “AMORUSO” e “MASCIOPIANTO” prendono in esame le medesime caratteristiche e situazioni, arrivando a valutare anch’esse la suscettività edilizia di riutilizzo della cubatura esistente, anche per la realizzazione di nuove costruzioni a scopo principalmente residenziale; la individuazione del più probabile prezzo di vendita del lotto, basato su quello unitario della cubatura realizzabile, risulta, però, probabilmente sopravvalutato rispetto alla situazione locale ed agli oneri corrispondenti.

Completano e integrano la presente relazione i seguenti allegati:

- Riferimenti ai titoli di proprietà e amministrativi;
- Documentazione fotografica acquisita nel corso del sopralluogo;
- Documentazione catastale.

Bari, 31.01.2019

IL COADIUTORE

Ing. Simone Vacca

IL CONSULENTE STIMATORE

Ing. Francesco BONADUCE