

TRIBUNALE DI BARI

Sezione Fallimentare



Concordato Preventivo S.r.l. n. 37/2017 R.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Raffaella SIMONE



RELAZIONE PERITALE DI STIMA

LOTTO NR. ID. 1

Capannone industriale e terreno edificabile

Localizzazione : Comune di Acquaviva delle Fonti – Trav. via per Gioia

Individuazione catastale:

**Lotto 1a - capannone industriale
catasto Fabbricati Fg. 57 Part. 274 – categoria D/7**

**Lotto 1b - terreno edificabile
catasto Terreni: Fg. 57 Part. 7 Sub. AA are 19 ca 00 -AB are 01 ca 12**

Data del sopralluogo: 08.11.2018

Il lotto, anche divisibile in due distinti e indipendenti (lotto 1a - lotto 1b), è costituito da un immobile (lotto 1a), individuato nel catasto fabbricati al foglio 57, p.lla 274, e da un'area adiacente (lotto 1b) pressoché inedificata, individuata nel catasto terreni al foglio 57, p.lla 7, sub AA-AB (mandorleto e uliveto).





PARTE 1

Lotto 1a – capannone industriale

A) Criteri e valutazioni di stima in funzione dello stato immobiliare, urbanistico, di consistenza e dei luoghi.

L'immobile insistente sulla p.lla 274 è costituito da un capannone industriale realizzato, come citato negli atti notarili di trasferimento, a seguito di “nulla-osta” pratica 23 del Comune di Acquaviva del 10.03.1965 e successiva n.349 del 07.07.1966, nonché di Concessione in sanatoria per ampliamenti e difformità n.1417-Bis/C – Legge 47/85 del 13.06.1988.

Il capannone, originariamente edificato quale oleificio, è costituito da una struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, al cui interno e nelle immediate pertinenze esterne sono ancora esistenti, anche se da tempo inutilizzate, specifiche attrezzature quali vasche di raccolta e trattamento, fosse di riversamento, piani di carico e depositi, tutti in muratura e cemento armato non più funzionali ed inutilmente ingombranti. Il capannone, delle dimensioni di circa m 25 x m 16 (H m 6) è anche dotato di un sistema di vasche e di cisterne, sempre originariamente funzionali alla attività dell'oleificio, costituite da strutture in muratura e cemento armato, sia fuori terra e sia interrate di circa 2,5 m ed accessibili esclusivamente attraverso botole e passi d'uomo, al disotto del calpestio del capannone a piano terra leggermente rialzato rispetto alla adiacente “traversa via per Gioia”. In un adiacente atrio esterno al capannone, si trovano le attrezzature di una vecchia pesa industriale non più utilizzabile, mentre non sono più stati riscontrati i due sylos segnalati nelle planimetrie dei luoghi, come anche una adiacente tettoia.



Nell'atrio insistono, poi, alcuni piccoli locali, quali spogliatori e servizi igienici, ed una scala elicoidale metallica di accesso alla copertura del capannone. Il capannone, acquistato dalla società F.I.LOM con atto per notaio Scarano del 19 ottobre 1982, è stato da quest'ultima adibito, così come costituito e ancora oggi configurato, per le proprie attività di stoccaggi e trattamenti ecologici, lasciando inutilizzate le ingombranti originarie vasche, cisterne e attrezzature oramai difficilmente recuperabili ad usi alternativi.

Lo stato delle parti edili, peraltro risalenti a tecniche e normative oramai superate e che, conseguentemente, ne complicano le possibili trasformazioni, sono tuttavia ancora recuperabili, al contrario degli elementi di completamento e impiantistici, pressoché totalmente assenti o, per quello e per quanto ne rimane, del tutto inutilizzabili.

Pertanto, una valutazione dell'immobile, nell'ipotesi di riutilizzo dello stesso a usi industriali o commerciali generici, deve tenere conto, oltre che dei costi per il recupero, manutenzione straordinaria e rifacimento delle sue parti edili ed impiantistiche, da adeguare alle esigenze e normative tecniche attuali, anche di quelli per la eliminazione delle vasche e cisterne a vista e, soprattutto interrate, insieme alle conseguenti opere di bonifica da olii e contaminanti industriali.

Per quanto attiene alla suscettività di ristrutturazione edile e urbanistica, l'area è tipizzata, nel vigente PRG comunale, quale "zona omogenea B2 (di completamento intensivo), con elevati indici di fabbricabilità e di utilizzo del suolo anche a scopo residenziale (vedi allegato Certificato di Destinazione Urbanistica del 15.01.2019).

Pur tuttavia, l'area è interessata da rispetti ambientali del PUTT che, poiché lo strumento urbanistico locale non è stato ancora adeguato al PPTR, acquistano valenza di vincoli urbanistici, in conseguenza dei quali la suscettività concreta ed effettiva dell'area, nei confronti di progetti di nuove costruzioni ispirati alla potenzialità urbanistica della zonizzazione di PRG, può risultare fortemente penalizzata. Comunque, una possibile positiva suscettività di trasformazione edilizia, soprattutto verso usi residenziali, trattandosi di una zona favorevole a tali ambiti, come anche confermato dalla zonizzazione urbanistica, può essere perseguita attraverso un progetto di ristrutturazione, anche eventualmente con mutamento di sagoma e di destinazione, sfruttando la acquisita volumetria esistente. Tale suscettività può essere stimata, ai fini del valore dell'immobile esistente, riferendolo a quello unitario che il mercato riconosce per la disponibilità volumetrica, al netto dei costi di demolizione delle preesistenze (se non costituisse una potenzialità temporanea, a causa della scadenza annuale della norma, si sarebbe potuta anche mettere in conto l'ulteriore suscettività, nella ristrutturazione, degli incentivi volumetrici previsti dalla cosiddetta Legge sul Piano Casa, nei suoi effetti prorogato nella Regione Puglia, però fino al 31 dicembre del corrente anno).

L'area, esterna e interna, interessata dal capannone esistente è di circa mq 570 ed il volume che vi insiste è di circa 2800 mc (analogo, peraltro, a quello della suscettività urbanistica conseguente alla zonizzazione di PRG) per cui, tenendo conto del mercato locale dei suoli edificabili della zona, anche in considerazione della possibile destinazione residenziale, il valore di mercato unitario dell'area in cui insiste il capannone, riferito a quello della volumetria utilizzabile e al netto dei costi di demolizione e bonifica delle strutture esistenti, risulta di € 130/mc e ne consegue, per quello dell'immobile attuale, il valore complessivo di € 130/mc x 2800 mc = € 364.000

Riferendosi, diversamente, al valore di mercato dell'immobile nelle ipotesi di interesse al suo recupero e riutilizzo delle attuali superfici commerciali, si possono proporre le seguenti valutazioni:

Superficie coperta interna piano terra : mq 420 – coeff. di raggaglio 1

Superficie cisterne interrato: mq 400 – coeff. di raggaglio 0,15
(in considerazione che si tratta di vasche interrato, di altezza contenuta e da bonificare)

Superfici aree esterne : mq 170 – coeff. di raggaglio 0,30

Superficie commerciale : $mq\ 420 + mq\ 400 \times 0,15 + mq\ 170 \times 0,30 = mq\ 531$

Il prezzo medio di vendita, nella zona, per capannoni industriali esistenti, analoghi per composizione e costituzione ma immediatamente usufruibili con normali interventi di manutenzione, può essere ricavato dalle tabelle OMI e dalle più recenti transazioni immobiliari, come pari a €/mq 800.

Nella fattispecie, però, si tratta di una struttura edificata oltre cinquant'anni addietro, con gli spazi interni ancora ingombri da strutture di vasche olearie come di cisterne interrato non più funzionali e da rimuovere o trasformare pesantemente, con le conseguenti prevedibili bonifiche, nonché priva di impianti funzionali e con completamenti di serramenti e opere edili da ristrutturare; per cui il suddetto prezzo unitario medio locale di mercato, può essere reso omogeneo con una penalizzazione stimabile del 30%.

Il valore di stima così ricavato in funzione dei prezzi medi del mercato di immobili industriali esistenti, resi omogenei alle effettive condizioni di quello in oggetto è, quindi, pari a mq 531 x €/mq 800x 0,70 = € 297.360,00 (a).

Per contro, il valore di stima, desunto come innanzi descritto da quello corrispondente alla suscettività edilizia dell'area per la realizzazione di nuove costruzioni, al netto dei costi di demolizione e bonifica, è risultato pari a € 364.000,00 (b).

La media ponderata fra i due valori attendibili (a) e (b), assegnando a quello corrispondente alla suscettività edilizia (b), proprio in considerazione che la zona è tipizzata come di completamento B2, un peso maggiore del 50%, fornisce, infine, il seguente risultante valore di stima:

$(364.000 \times 1,5 + 297.360,00) / 2,5 = 337.340,00$, arrotondato a € **340.000,00**.

B) Confronti con stime diverse

La stima "d'AMATO", applicando il Sistema di Ripartizione a comparabili riferibili a proposte di vendita esposte da agenzie immobiliari locali, per immobili assimilabili a quello in esame, anche se localizzati in zone diverse e con diverse configurazioni e consistenze, ha fornito risultati del tutto analoghi a quelli ottenuti con la presente analisi nella parte svolta con il criterio di stima diretto, anche se con le superfici commerciali ricavate con coefficienti di ragguaglio differenziate, soprattutto nel riferimento alle zone interrate, in quanto queste ultime non sono vere e proprie superfici comunque utili, bensì cisterne assai difficili ed onerose da recuperare e riutilizzare.

La stima “d’AMATO”, poi, non ha tenuto in conto la suscettività edilizia conseguente alla zonizzazione urbanistica, probabilmente perché il Certificato di destinazione Urbanistica inizialmente disponibile (2015-2016), ne rendeva difficile lo sfruttamento per limitazioni legate alla situazione esistente, poi più favorevolmente modificate con una Delibera correttiva, come risulta dal nuovo e aggiornato CdU del 2019 allegato.

La stima “AMORUSO”, anch’essa e probabilmente per gli stessi motivi, non ha tenuto conto della suscettività urbanistica, però, nonostante questo, è pervenuta, anche se con lo stesso criterio di stima diretto della presente, a un valore sensibilmente superiore in quanto non tiene conto, con coefficienti correttivi e di ragguaglio adeguati, né delle effettive degradate condizioni dei luoghi e né della particolarità delle parti cosiddette interrato, costituite da cisterne, peraltro da bonificare, e non da vani utilizzabili.

La stima “MASCIOPIANTO” anche se a differenza di quella “d’AMATO”, che si è rifatta al sistema di Ripartizione, ha applicato l’analogo criterio di stima diretto della presente, è pervenuta a risultati analoghi sia a quella che a questa, però, sempre senza tenere conto e, probabilmente, per gli stessi motivi, dei valori desumibili dalla suscettività edilizia.

PARTE 2

Lotto 1b – terreno edificabile

A) Criteri e valutazioni di stima in funzione dello stato immobiliare, urbanistico, di consistenza e dei luoghi.

La parte del lotto in questione, costituita da un’area adiacente al predetto capannone e praticamente ineditata, ad eccezione di alcuni prefabbricati metallici installati successivamente dalla a uso spogliatori e servizi igienici per il proprio personale, ma senza alcuna pratica edilizia probabilmente perché ritenuti precari e rimovibili, è inserita nel catasto terreni, quale mandorleto e oliveto della superficie di are 20 e centiare 12 (2120 mq).

La superficie effettiva in sito della parte recintata è risultata, invece, sensibilmente inferiore, in quanto la estensione catastale della proprietà probabilmente comprende aree esterne alla recinzione; il terreno, anche se accatastato come mandorleto e uliveto, risulta assolutamente privo di piantumazioni e adibito ad area di sgombero, deposito e movimentazione, oltre a quella di circa 80 mq occupata dai suddetti prefabbricati, da escludersi in quanto da doversi rimuovere poiché irregolari.

Per quanto attiene alla suscettività di ristrutturazione edile e urbanistica dell'area, come per quella adiacente occupata dal descritto capannone industriale, il terreno è tipizzato, nel vigente PRG comunale, quale "zona omogenea B2 (di completamento intensivo), con elevati indici di fabbricabilità e di utilizzo del suolo anche a scopo residenziale (vedi allegato Certificato di Destinazione Urbanistica 15.01.2019), ma limitatamente ad una parte del 43%, essendo la rimanente tipizzata quale "verde privato". Pur tuttavia, l'area è interessata da rispetti ambientali del PUTT che, poiché lo strumento urbanistico locale non è stato ancora adeguato al PPTR, acquistano valenza di vincoli urbanistici, in conseguenza dei quali la suscettività concreta ed effettiva dell'area, nei confronti di progetti di nuove costruzioni ispirati alla potenzialità urbanistica della zonizzazione di PRG, può risultare fortemente penalizzata.

A differenza dell'area adiacente, in cui esiste una volumetria rappresentata dal capannone industriale, recuperabile con un progetto di ristrutturazione edile e urbanistica, anche con cambio di destinazione d'uso a residenze, la suscettività edilizia del terreno in questione, in quanto ineditato, è perseguibile esclusivamente con un progetto di nuova costruzione, penalizzato, però, rispetto alla potenzialità degli indici e destinazioni di zona, dai vincoli urbanistici del PUTT.

L'area edificabile in questione, soprattutto se trattata come lotto distinto e indipendente da quello con il capannone adiacente, deve essere preliminarmente regolarizzata, con riferimento ai prefabbricati di servizi esistenti e privi di titolo edilizio e accatastamento, con la loro eliminazione o sanatoria.

Tenendo conto di tutto quanto sopra e cioè della tipizzazione B2 limitata al 43% dell'area e con il restante 57% a verde privato, nonché dei vincoli urbanistici derivati dal PUTT, il valore unitario di mercato del terreno, pur riferendosi alla superficie della proprietà catastale che risulta sensibilmente superiore a quanto apparente come recintata in sito, si perviene al seguente valore di stima, conseguente alla assimilazione del prezzo unitario di mercato delle aree edificabili della zona:

$$(mq\ 2120 \times 0,43 \times 350\ €/mq) + (mq\ 2120 \times 0,57 \times 150\ €/mq) = €\ 500.320,00,$$

arrotondato a € 500.000,00

B) Confronti con stime diverse

La stima "d'AMATO", applicata con il Sistema di Ripartizione a comparabili riferibili a proposte di vendita esposte da agenzie immobiliari locali per immobili assimilabili a quello in esame, anche se localizzati in zone diverse e con diverse configurazioni e consistenze, pur tenendo compiutamente conto della suscettività edilizia del terreno, tipizzato come edificabile, perviene a risultati superiori probabilmente perché i riferimenti ai comparabili non considerano anche le penalizzazioni dei vincoli urbanistici.

La stima "AMORUSO" considera il terreno come esclusivamente agricolo a uliveto e mandorleto, senza tenere conto della sua suscettività edilizia in quanto tipizzato B2 nel vigente PRG.

La stima “MASCIOPIINTO”, dai valori unitari applicati, sembra considerare la suscettività edilizia dei terreni, ma probabilmente, senza le penalizzazioni dei vincoli urbanistici.

PARTE 3

CONCLUSIONI E INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il “lotto 1” in questione è divisibile in un “lotto 1a”, costituito da un’area su cui insiste un capannone industriale, e da un “lotto 1b”, costituito da un adiacente terreno, sostanzialmente ineditato, vendibili anche separatamente e per i quali sono stati individuati i due seguenti valori attuali di stima:

Lotto 1a:

capannone industriale in catasto Fabbricati al Fg. 57, part. 274 – categoria D/7

VALORE ATTUALE DI STIMA : € 340.000,00

Lotto 1b:

area fabbricabile in catasto Terreni al Fg. 57, part. 7, sub AA – AB

VALORE ATTUALE DI STIMA : € 500.000,00

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