

TRIBUNALE DI BARI
Sezione Fallimentare



Concordato Preventivo n. 37/2017 R.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Raffaella SIMONE



RELAZIONE PERITALE DI STIMA

LOTTO NR. ID. 3

Comune di Bari – Strada Provinciale 110 Modugno-Carbonara

Catasto Fabbricati: Fg. 45 Part. 168 - Categoria D/7

Data del sopralluogo: 14.11.2018

A) Descrizione dello stato immobiliare, urbanistico, di consistenza e dei luoghi.

Il lotto, in contrada Madonna della Grotta e della superficie totale di circa 9600 mq, è costituito da un capannone, articolato in diversi corpi di fabbrica, per lo più interconnessi e originariamente destinati ad autorimessa, officina, uffici e depositi, con relativi accessori e servizi, della superficie totale di circa 880 mq, con circostante terreno della superficie di circa 8.720 mq; nel lotto, leggermente discosto dal capannone, esiste anche un piccolo corpo di fabbrica quale originaria cabina elettrica, anche se oramai priva di apparati e apparecchiature.

Il capannone, come attestato nell'atto di trasferimento per notaio Pasquale Maddalena del 30 marzo 1995, è stato edificato in totale assenza di titolo edilizio, con successiva istanza di condono n.0788358306 del 10.07.1991, la cui concessione in sanatoria, però, non è stata ancora formalmente rilasciata, anche se potrebbe intendersi implicitamente accolta in



mancanza di esplicito rigetto entro due anni dalla istanza.

E' doveroso, comunque, segnalare che eventuali irregolarità sostanziali nella documentazione, potrebbero complicare il perfezionamento della sanatoria e, conseguentemente, la possibilità di far seguire ulteriori pratiche edilizie finalizzate a recuperi o ristrutturazioni; fra queste eventualità, potrebbe avere qualche conseguenza la circostanza per cui, nella pratica di condono si dichiara che le opere abusive sono state ultimate nell'anno 1958, mentre da alcuni eventuali riscontri potrebbero scaturire date successive come, ad esempio, da alcune delle perizie tecniche in cui si fa invece risalire la realizzazione delle opere ai più recenti anni '70.

Trattandosi, poi, di opere strutturali in cemento armato e specialmente in conseguenza delle sopravvenute severe norme sismiche anche per le costruzioni esistenti, la eventuale mancanza di verifiche e certificazioni strutturali potrebbe ulteriormente complicare, formalmente ed economicamente, la regolarizzazione della pratica e il recupero degli immobili.

Poiché allo stato attuale, e prima che l'Amministrazione comunale concluda l'iter della concessione in sanatoria, non è possibile verificarne gli effetti, le risultanze e le condizioni, è d'obbligo tenere conto, nella stima del più probabile valore di mercato del capannone, della penalizzazione per quello che può essere considerato un potenziale vizio.

Il capannone è, nel suo complesso, in condizioni di forte degrado come, in molte parti, allo stato pressoché di rudere. Le strutture, in cemento armato miste ad elementi murari, pure se con dispendio, sostanziale per le condizioni in cui si trova, come anche formale, per le sopraggiunte norme che possono comportare severe verifiche della sicurezza e di adeguamento sismico, potrebbero anche essere recuperate; al contrario, tutte le opere edili ed impiantistiche, come quelle di completamento e di finitura, sono totalmente da rifare.

Nel caso di perfezionamento ed ottenimento, implicito o esplicito dell'istanza di condono, il mercato potrebbe essere più interessato e stimolato dalla possibilità della ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria assentita esistente e nella stessa sagoma, tenendo conto che le aree esterne sono urbanisticamente destinate, per circa il 65% ad attività primarie di tipo B e per il restante 35% quali sedi di attrezzature militari.

B) Criteri di stima e valutazione

Per quanto concerne il criterio di stima e le relative modalità di calcolo delle consistenze, anche se le planimetrie catastali indicano le diverse funzioni, quali vani per autorimesse, mensa, officina, uffici e servizi, poiché a tali destinazioni non corrispondono più, sui luoghi, specifiche e diverse apparecchiature, attrezzature e dotazioni, essendo tutti gli ambienti allo stesso stato pressoché di rudere, non si ritiene opportuno effettuare ragguagli finalizzati alla individuazione di una superficie commerciale compensata fra le diverse destinazioni, bensì riferirsi alla valore della volumetria esistente, utilizzabile ugualmente sia nel caso del recupero che della ristrutturazione, per destinazioni d'uso analoghe a quelle originarie, tenendo conto che lo stato dei luoghi comporta costi di recupero quasi simili a quelli di ristrutturazione o ricostruzione.

L'altezza dei diversi locali varia fra i 4,55 m delle officine, i 3,55 m dei restanti locali accorpati ed i 3 m del deposito distaccato, come anche risulta dalle planimetrie catastali allegate, per cui la altezza media risulta di m 3.35 e la volumetria complessiva di 3.300 mc.

Il valore di mercato va individuato attraverso quello unitario della cubatura resa disponibile dal lotto, per la realizzazione di officine, autorimesse e simili, secondo i parametri forniti

dagli osservatori economici e dalle transazioni rilevabili nell'area, interessata localmente dalla provinciale Modugno-Carbonara, peraltro nelle vicinanze sia della zona industriale di Modugno che del recente insediamento residenziale di "Bari-Domani", proprio oltre lo stadio S.Nicola e il cosiddetto Tondo di Carbonara.

L'area del lotto può essere considerata, per una parte limitata a quella circostante al capannone di circa 3000 mq, come superficie funzionale alle attività di quest'ultimo e, per la rimanente, di 5720 mq, come disponibile per altri usi, comunque compatibili con le destinazioni di zona.

Il prezzo unitario di cubature sviluppabili da aree con insediamenti analoghi, per tipo e consistenza a quello di stima, tenendo conto che si tratta del valore di mercato della suscettività alla edificazione, penalizzato in conseguenza della incerta sanatoria di un'opera abusiva, risulta di 80 €/mc; si può ragionevolmente stimare al 25% la penalizzazione conseguente alle incertezze su vizi occulti e, soprattutto, sulla sanatoria di corpi di fabbrica esistenti, ma originariamente del tutto abusivi. Pertanto il valore di mercato della suscettività volumetrica fornita dal lotto, corrisponde a $\text{€}/\text{mc } 80 \times \text{mc } 3.300 \times 0,75 = \text{€ } 198.000,00$.

Quale controprova della congruità di tale valore unitario del volume disponibile, complessivamente pari a 3.300 mc, al cui valore come sopra determinato di € 198.000,00 corrisponde quello unitario delle superfici attuali di $\text{€ } 198000 / \text{mq } 880 = \text{€}/\text{mq } 225$, si può considerare che il prezzo medio di mercato di analoghi insediamenti produttivi, artigianali o industriali, della zona, in buone condizioni di uso e fruizione, può arrivare a 800 €/mq, da cui occorre detrarre il costo per le necessarie opere di ristrutturazione o ricostruzione, valutabile in €/mq 500, nonché la penalizzazione per vizi e incertezze del 25%, pervenendo così a $(\text{€}/\text{mq } 800 - \text{€}/\text{mq } 500) \times 0,75 = \text{€}/\text{mq } 225$, che corrisponde a quello innanzi desunto dal valore della cubatura disponibile.

In conclusione **il valore di mercato del solo capannone**, nelle condizioni e situazioni in cui attualmente si trova è pari a € **198.000,00**.

Il valore del suolo circostante che, in una parte limitata a circa 3.000 mq e pur essendo tipizzato ad usi agricoli, se adeguatamente sistemato e apparecchiato può essere considerato funzionale alle attività del capannone, anche come rimessaggio e sgombero, corrisponde a mq 3000 x €/mq 20 = € **60.000,00**.

La restante parte dell'area, di mq 5.720 che, oltre ad essere destinata ad attività primarie di tipo B o condizionata, ha una configurazione plano-altimetrica difficilmente adattabile ad usi direttamente funzionali, per cui il valore unitario può essere mediato fra quello delle attività primarie e quelle pertinenziale alle produttive insediate e cioè di €/mq 7; per cui il valore della suddetta seconda parte dell'area risulta pari a mq 5.720 x €/mq 7 ≈ € **40.000,00**

In conclusione, il più probabile valore di mercato del lotto, tenendo conto dello stato assai degradato degli immobili esistenti e delle penalizzazioni per una concessione in sanatoria, al momento probabilmente solo implicitamente assentita, risulta di:

€ 198.000,00 + € 60.000,00 + € 40.000,00 = € **298.000,00**.

C) Confronti stime

La stima "d'AMATO" perviene a risultati sensibilmente maggiori, soprattutto in quanto pare sottovalutare il costo delle opere necessarie per il recupero del capannone e da detrarre dai valori medi di riferimento per immobili analoghi ma in normale stato di uso e funzionalità, rispetto a quello in esame che, sostanzialmente, è da considerare a quello di rudere.

Poi, considerando l'istanza di condono, per il capannone originariamente totalmente abusivo, come nel diritto di una concessione implicitamente acquisita, anche se non ancora formalizzata, non applica, a tale condizione, alcuna penalizzazione di stima per un vizio potenzialmente grave.

La stima "AMORUSO", oltre ad effettuare il ragguglio fra i locali del capannone a destinazioni diverse, ma tali solo sulla planimetria catastale essendo, invece, gli stessi ormai costituiti da vani murari tutti ugualmente allo stato di rudere e senza più alcuna caratterizzazione e specificità che ne possa giustificare una diversa partecipazione delle singole parti al valore complessivo del capannone, effettua il ragguglio, riferito e rapportato sempre al capannone, dell'assai più esteso terreno esterno che, per destinazione, per conformazione e per costituzione non ha alcun rapporto funzionale e sostanzialmente pertinenziale con l'edificio e le sue, pure residuali, potenziali attività.

Tali modalità di ragguglio e, soprattutto quella dei terreni al capannone, il cui valore, peraltro, è esclusivamente legato alla effettiva, ma non ancora esplicitamente conseguita sanatoria, della sua origine totalmente abusiva, hanno comportato una valutazione significativamente superiore a quella che, allo stato attuale e tenendo conto del mercato come anche delle condizioni sostanziali dei luoghi, nonché formali della sostanziale loro legittimità, si ritiene di poter riconoscere.

La stima "MASCIOPINTO" opera anch'essa raggugliando tutte le superfici, compresa proporzionalmente quella assai estesa del terreno circostante, funzionalmente difficilmente e solo parzialmente rapportabile alle attività del capannone, senza peraltro esplicitarne le modalità ed i principi, giungendo comunque ad un valore sempre in eccesso, ma più contenuto rispetto a quello delle altre stime.

Consulente stimatore:
Ing. Francesco BONADUCE
Coadiutore:
Ing. Simone VACCA

TRIBUNALE DI BARI – SEZIONE FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO n. 37/2017
PERIZIA DI STIMA
Fabbricati - Lotto nr. id. 3

Pag. 7 di 7

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bari, 31.01.2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL COADIUTORE

IL CONSULENTE STIMATORE

Ing. Simone Vacca

Ing. Francesco BONADUCE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it