

TRIBUNALE DI BARI



SEZIONE QUARTA CIVILE (FALLIMENTI)
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 160/2021

FALLIMENTO [REDACTED]

CURATORE FALLIMENTARE AVV. GLORIA VISAGGIO

Corso Vittorio Emanuele II, n. 193 - 70122 - Bari



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. : Dott. Ing. Gabriele GEMMA



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE QUARTA CIVILE (FALLIMENTI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 160/2021

FALLIMENTO [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA

AFFIDAMENTO INCARICHI E QUESITI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gabriele GEMMA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.6312, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n.2099 e dei Periti al n. 451/20, iscritto all'Albo dei Mediatori Professionali del Ministero della Giustizia, Valutatore Immobiliare Certificato con profilo Avanzato n. IMQ-VI-1511001, come previsto dalla norma UNI 11558/2014 premette:

- che ha ricevuto nomina quale Perito Stimatore dal Giudice Dott.ssa RAFFAELLA SIMONE alla causa indicata in epigrafe;
- che veniva disposto che il Perito Stimatore effettuasse accertamenti tutti indirizzati alla stima degli immobili di proprietà della società fallita.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto congiuntamente al Curatore Fallimentare Avv. Gloria Visaggio si recava in data 29/02/2024 sui luoghi di causa previo avviso alla parte e con preghiera di far sì che si potesse accedere nelle unità immobiliari oggetto della procedura ed in tutte le parti comuni.

In tale data sono regolarmente iniziate le operazioni peritali ed il Sottoscritto ha proceduto alle misurazioni e alle ricognizioni delle caratteristiche interne ed esterne degli immobili, alle qualità e alla loro consistenza, al rilievo fotografico e a quant'altro necessario per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni peritali si sono concluse nella stessa giornata.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Dalla documentazione ipotecaria e catastale, dagli accertamenti esperiti presso gli uffici del N.C.E.U. di Bari, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, nonché dai sopralluoghi effettuati, si è constatato che le unità immobiliari, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, che formano oggetto della presente consulenza, sono i seguenti:

Lotto unico:

Fabbricato destinato all'attività industriale composto da più strutture e piazzale sito in Altamura (BA), alla Contrada Tumo o anche via Parisi sn, piano T e catastalmente al fg.124, particella 337, sub. 2,

cat. D/7.

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Altamura (BA), alla Contrada Tumo o anche via Parisi sn, piano T in ditta alla SO.C.E.T. SRL CF o PI. 01068510724 Proprietà per 1/1 identificata al fg.124, particella 337, sub. 2, cat. D/7, Rendita Catastale Euro 4.170,00.

Sui beni risulta iscritta un'ipoteca del valore di € 695.583,94 in data 25 gennaio 2019 e trascritto un pignoramento, da parte di Agenzia delle Entrate Riscossione S.p.A. in data 29 ottobre 2019.

Risulta, inoltre, contratto di locazione registrato tra la [REDACTED] SRL e la [REDACTED] SRL con sede in [REDACTED] [REDACTED] in via [REDACTED] [REDACTED] del valore annuo di €9.600,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €800,00.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato risulta regolarmente edificato nel Comune di Altamura (BA) giusta Concessione Edilizia n°495/99 del 07/03/2000 e consecutiva domanda in sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985 n°47 del 30 settembre 1986 protocollo n°30815 e ulteriore successivo Condono Edilizio n°1297/2c rilasciato in data 27 maggio 1999 prot. n°1980.

Risulta, inoltre, che sia stato rilasciato l'attestato di Agibilità del

23/01/2001 al n°14/2001.

Comunque l'immobile ha nella zona officina una parte di struttura in acciaio abusiva ed un allargamento della tettoia sempre senza titolo edilizio, entrambe risultano quindi abusive.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Lotto unico:

Fabbricato destinato all'attività industriale composto da più strutture e piazzale sito in Altamura (BA), alla Contrada Tumo o anche via Parisi sn, piano T e catastalmente al fg.124, particella 337, sub. 2, cat. D/7.

E' ubicata in una zona periferica di Altamura in contesto urbano scarsamente popolato, con presenza nelle vicinanze di pochi servizi necessari, ma di nessuna fonte di contaminazione.

L'abitazione è in contrada Tumo o anche denominata oggi via Parisi sn e l'accesso al complesso produttivo è in una strada non asfaltata e a scarsa percorrenza, dove vi è la possibilità di parcheggiare auto.

Gli immobili sono in strutture portanti miste, alcuni in cemento armato ed altri in ferro e l'intero lotto è mediocre dal punto di vista commerciale per l'appetibilità degli immobili, di costruzione non molto recente e con finiture di media qualità e con la necessità di manutenzione.

Il complesso immobiliare è composto da una Officina in C.A. di 177,00 mq di superficie, da più uffici in C.A. di 309,00 mq, da una Officina in ferro di 158,00 mq, da un Deposito in ferro di 118,00 mq ed ancora da una Tettoia in ferro di 194,00 mq e da un piazzale di 750,00 mq.

L'immobile come prima introdotto ha nella zona officina una parte di struttura in acciaio abusiva ed un allargamento della tettoia sempre senza titolo edilizio, entrambe risultano quindi abusive.

Sarà quindi necessario pagare sanzioni oltre alla presentazione, per il ripristino alle caratteristiche originali, di CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 comma 7 del D.P.R. 06 giugno 2001 n°380.

La sanzione amministrativa per il ripristino dell'abuso edilizio è pari a euro 1.000,00 a cui si aggiunge la somma di euro 1.000,00, per spese tecniche necessarie per la predisposizione degli atti, per un totale di euro 2.000,00. Tale somma si unisce a quella di euro 4.000,00 per la demolizione delle strutture e delle tettoie abusive per un totale di euro 6.000,00 che sarà sottratta al valore dell'immobile ai fini dell'individuazione del valore da porre a base d'asta.

DATI METRICI

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva, hanno accertato i seguenti dati di

consistenza:

Superficie Officina C.A.	177,00 mq
Superficie Ufficio C.A.	309,00 mq
Superficie Officina in ferro	158,00 mq
Superficie Deposito in ferro	118,00 mq
Superficie Tettoia in ferro	194,00 mq
Superficie Area piazzale	<u>750,00mq</u>
Superficie totale tra coperto e scoperto	1.706,00 mq

La superficie vendibile deve essere calcolata sommando le superfici di ufficio e dell'officina al 100%, le superfici del deposito al 50%, le superfici della tettoia al 30%, le superfici del piazzale al 10%, per cui:

$$(177,00+309,00+158,00)+(118,00*50%)+(194,00*30%)+(750,00*10\%)=644,00 \text{ mq} + 59,00 \text{ mq} + 58,00 \text{ mq} + 75,00 \text{ mq} = \mathbf{836,00 \text{ mq}}$$

Dalla planimetria si può meglio valutare la consistenza e la distribuzione degli spazi, in supporto delle riprese fotografiche effettuate durante le operazioni peritali.

Lo stato complessivo della struttura è mediocre ed attualmente risulta essere occupata con regolare contratto di locazione.

STIMA DEI BENI

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione degli immobili in esame, considerata anche la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore

che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile in narrativa descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "sintetico comparativo", facendo riferimento agli Standard, "best practices" o procedure valutative riconosciute quali: gli International Valuation Standard, gli European Valuation Standard, il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, le Linee Guida ABI per la per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Preliminarmente si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio nella zona, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati al tempo dell'esproprio, per immobili in condizioni simili a quelli in esame.

I dati rilevati sul mercato locale sono stati altresì confrontati con dati sufficientemente oggettivi desunti da annunci commerciali riportati su periodici del settore, che possono essere ritenuti, in ragione della loro importanza, rilevatori dell'andamento di mercato.

E' necessario iniziare con il condividere cosa si intende per Valore di Mercato di un immobile, definizione non direttamente presente nel nostro ordinamento, salvo ricondurla al Valore di comune commercio

o al Valore normale. Per disporre di una definizione condivisa è necessario quindi riferirsi agli Standard sopra citati.

La definizione è riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Risulta evidente che il Valore di mercato non è il prezzo di acquisto, né tanto meno il prezzo imposto di base d’asta, in quanto quest’ultimo deve contenere in se gli elementi tipici che distinguono un’asta o un esproprio, da una trattativa privata e diretta fra due soggetti non condizionati, con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ciò nonostante non si può prescindere dal determinare il Valore di Mercato così come universalmente condiviso e da cui derivare per analisi comparativa, il giusto prezzo di base d’asta.

La determinazione del Valore di Mercato si attua attraverso l’analisi del principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui

ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (segmento di mercato).

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci: Market Approach (o metodo del confronto di mercato), Income Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri), Cost Approach (o metodo dei costi).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) oltre all'analisi dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che

inducono una variazione di prezzo.

In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e, quindi, valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e, quindi, valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è così spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

La stima comparativa, legata alle attuali condizioni di mercato, sarà eseguita assumendo come parametro di confronto il metro quadro di superficie ed avendo a disposizione immobili di confronto si utilizzerà una stima Monoparametrica che è del metodo Market Approach, il procedimento che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Si useranno quindi le caratteristiche seguenti:

- Data (DAT): La data è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

Lotto unico:

Fabbricato destinato all'attività industriale composto da più strutture e piazzale sito in Altamura (BA), alla Contrada Tumo o anche via Parisi sn, piano T e catastalmente al fg.124, particella 337, sub. 2, cat. D/7.

Dal raffronto dei dati rilevati sul mercato per immobili simili a quello trattato, si è potuto riscontrare un prezzo unitario variabile in un intervallo compreso tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq per superficie commerciale. Per conferma sono stati ricercati immobili venduti nell'intorno e si è trovato:

A - Immobile compravenduto nel 10/2022 al prezzo di 470.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura (BA), VIA PADRE PIO DA PIETRELCINA 00262, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 157 mapp. 1082 sub. con una superficie catastale totale o commerciale di mq 500,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile compravenduto nel 07/2022 al prezzo di 550.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura (BA), VIA MARTIN LUTHER KING 00069, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 128 mapp. 1171 sub. 2 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 600,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile compravenduto nel 07/2022 al prezzo di 650.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura (BA), VIA MARTIN LUTHER KING 00069, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 128 mapp. 1171 sub. 3 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 680,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Tabella dei dati:

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale €	470 000,00	550 000,00	650 000,00	----
Data giorno/mese/anno	01/10/2022	01/07/2022	01/07/2022	01/05/2024
Superficie commerciale m ²	500,00	600,00	680,00	836,00

Prezzi corretti per data:

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = 0,01$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

1. Comparabile A = $470.000,00 \cdot (-0,01) / 12 = -391,67 \text{ €/mese}$

da cui il relativo prezzo corretto pari a $470.000,00 + (-391,67 \cdot (-19)) = 477 546,11 \text{ €}$

2. Comparabile B = $550.000,00 \cdot (-0,01) / 12 = -458,33 \text{ €/mese}$

da cui il relativo prezzo corretto pari a $550.000,00 + (-458,33 \cdot (-22)) = 560 236,11 \text{ €}$

3. Comparabile C = $650.000,00 \cdot (-0,01) / 12 = -541,67 \text{ €/mese}$

da cui il relativo prezzo corretto pari a $650.000,00 + (-541,67 \cdot (-22)) = 662 097,22 \text{ €}$

Prezzi medi:

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	477 546,11	500,00	955,09
Comparabile B	560 236,11	600,00	933,73
Comparabile C	662 097,22	680,00	973,67
Prezzo medio calcolato Somma Prezzi/Somma Superfici	1 699 879,44	1 780,00	954,99

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (**954,99 €/m²**) per la superficie commerciale (**836,00 m²**) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 798.370,35 €.

Ciò trova parziale riscontro nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre del 2023, riferiti alla zona ritenuta suburbana che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di bene oscillante tra € 650,00 ed € 930,00 al mq. per superficie commerciale.

Il valore di mercato stimato per l'immobile arrotondato risulta pertanto di 800.000,00 €.

Si dovrà ora sottrarre l'importo per le demolizioni e delle spese tecniche, come sopra meglio specificato per cui:

$$800.000,00 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = \underline{\underline{€ 794.000,00.}}$$

Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

$$794.000,00 \text{ €} - 15\% = \underline{\underline{€ 674.900,00.}}$$

La società è, altresì, proprietaria di un autoveicolo, la cui titolarità in capo alla medesima fallita è stata registrata il 17 marzo 2004 e che all'attualità risulta essere privo di valore e da rottamare.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è dato dai valori innanzi determinati:

Lotto unico: Fabbricato destinato all'attività industriale composto da più strutture e piazzale sito in Altamura (BA), alla Contrada Tumo o anche via Parisi sn, piano T e catastalmente al fg.124, particella 337, sub. 2, cat. D/7.

Valore complessivo = € 800.000,00

(Diconsi Euro ottocento mila /00)

Valore decurtato dell'abuso = € 794.000,00

(Diconsi Euro settecento novantaquattro mila /00)

Valore decurtato del 15%*e arrotondato = € 675.000,00

(Diconsi Euro seicento settantacinque mila/00).

* Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia della fiducia riposta e si dichiara a disposizione per ogni approfondimento e/o chiarimento che si ritenga necessario.

Si allegano alla presente:

1. Rilievo fotografico (70 foto);
2. Visure Catastali storiche;
3. Planimetria Catastale;
4. Estratto catastale di mappa;
5. Localizzazione Satellitare;
6. Localizzazione con sovrapposizione catastali;
7. Documentazione depositata al Comune.

La presente relazione consta di n°17 pagine, esclusi gli allegati.

Triggiano, 06 maggio 2024

Il Perito Stimatore
Dott. Ing. Gabriele GEMMA