

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Fallimento _____ dichiarato con sentenza
n.45/2014 del Tribunale di Bari - IV Sez. - G.D. Dott. RANA

Immobili oggetto di consulenza tecnica

Comune : Venosa PZ

Ubicazione : *Via Appia 129/d – Fg. 58 P.lla 209 sub 21*

Comune : Noci BA

Ubicazione : *Via Romanazzi n. 3 – Fg. 32 P.lla 543 sub 24*

Comune : Noci BA

Ubicazione : *C.da Piano – Fg. 120 P.lla 343 sub 1*

Comune : Noci BA

Ubicazione : *C.da Piano – Fg. 120 P.lla 363*

Comune : Putignano BA

Ubicazione : *C.da San Pietro Piturno – Fg. 17 P.lla 111 sub 77*

Relazione Tecnica di stima

Il C.T.U. : **Dott. Ing. Nicola GISOTTI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI STIMA

Egr.ia Curatrice del fallimento “ ” dichiarato con sentenza
n° 45/2014 del Tribunale di Bari - IV Sez. Civile - G.D. Dott. Rana.

1. Premessa

Con comunicazione del Curatore del fallimento in oggetto, Avv. Carmen LUISI, il sottoscritto Dott. Ing. Nicola GISOTTI, con studio in Gioia del Colle (BA) alla Via Passiatore n. 30 ed iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Bari al n. 3948, riceveva l'incarico di stimatore dei beni immobili della società fallita “ ” di seguito elencati:

- a) Locale commerciale sito in Venosa PZ alla Via Appia 129/d, allibrato in catasto al Fg. 58 P.IIa 209 sub 21;**
- b) Locale deposito sito in Noci BA alla Via Romanazzi n. 3, allibrato in catasto al Fg. 32 P.IIa 543 sub 24;**
- c) Capannone industriale sito in Noci BA alla C.da Piano, allibrato in catasto al Fg. 120 P.IIa 343 sub 1;**
- d) Terreno agricolo sito in Noci BA alla C.da Piano, allibrato in catasto al Fg. 120 P.IIa 363;**
- e) Locale deposito sito in Putignano BA alla C.da San Pietro Piturno, allibrato in catasto al Fg. 17 P.IIa 111 sub 77.**

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avevano regolarmente inizio il giorno 08 novembre 2014, presso l'immobile sito in Venosa PZ e consistevano nella ispezione e nella rilevazione fotografica e planimetrica dei luoghi da parte dello scrivente stimatore (Cfr. All. 1 - planimetria dell'immobile, documentazione

fotografica).

In data 22 novembre 2014 il sottoscritto si recava in Noci (BA) presso l'immobile sito alla Via Romanazzi n. 3. Quivi ispezionava i luoghi ed eseguiva la rilevazione fotografica e planimetrica dell'immobile (Cfr. All. 2 – planimetria dell'immobile, documentazione fotografica).

In data 06 dicembre 2014 ispezionava sia il capannone industriale sito alla C.da Piano in Noci (BA) (Cfr. All. 3 – planimetria dell'immobile, documentazione fotografica; All. 4 – stralcio catastale) sia l'immobile sito alla C.da San Pietro Piturno in Putignano (BA) (Cfr. All. 5 – planimetria catastale, documentazione fotografica).

Descrizione degli immobili

a. Locale commerciale sito in Venosa PZ alla Via Appia n. 129/d, allibrato in catasto al Fg. 58 P.IIa 209 sub 21

L'immobile è ubicato al piano rialzato di un edificio condominiale che si sviluppa su tre livelli (rialzato, primo e secondo).

In catasto è allibrato al Fg. 58 P.IIa 209 sub 21, categoria C1, consistenza 105 mq.

L'immobile è accessibile sia da Via Appia sia da P.zza della Liberazione (Cfr. All. 1 - mappa satellitare).

Accedendo da Via Appia, si attraversa prima un cortile di pertinenza esclusivo e successivamente, superando una piccola rampa di scale, si raggiunge il locale al piano rialzato.

Nella planimetria catastale detto cortile comprende anche la superficie relativa ad una scala di accesso ad una unità immobiliare interrata, di

proprietà, che va definita e regolarizzata (Cfr. All. 1 –
planimetria dell'immobile e planimetria catastale).

L'accesso da P.zza della Liberazione avviene con le stesse modalità sopra
citate.

L'unità immobiliare è costituita da un ampio locale destinato alla
preparazione dei pasti, da un vano spogliatoio e dai locali igienici (Cfr.
All. 1 – Planimetria, rilievo fotografico).

Dal sopralluogo è emerso che il cortile di pertinenza prospiciente P.zza
della Liberazione è difforme rispetto alla situazione assentita dal Comune
di Venosa (Cfr. All. 1 – foto n° 2). Questo, infatti, è stato chiuso senza
alcun assenso dai competenti organi comunali, risultando di fatto un
volume abusivo, utilizzato come deposito-dispensa.

Le pavimentazioni esterne e i balconi sono in materiale ceramico, il locale
interno, destinato alla preparazione dei cibi, è pavimentato con marmette in
granito. A livello impiantistico l'unità immobiliare è corredata di impianti
idrico-fognario, elettrico, gas e climatizzazione.

I serramenti esterni sono in lega di alluminio, le porte interne in legno.

Per quanto concerne le superfici dei locali, si riportano di seguito i relativi
valori:

| | |
|---|-----------|
| <u>Locale cucina, spogliatoio e bagni</u> | 111,00 mq |
| <u>Locale deposito-dispensa</u> | 66,21 mq |
| <u>Cortile scoperto di pertinenza esclusiva e balcone</u> | 54,09 mq |

b. Locale commerciale sito in Noci BA alla Via Romanazzi n. 3, allibrato

in catasto al Fg. 32 P.IIa 543 sub 24

Questo locale si trova al piano terra di un edificio condominiale che si sviluppa su quattro livelli (piano terra più tre piani).

L'accesso è garantito dalla pubblica Via Romanazzi (Cfr. All. 2 – stralcio di mappa e mappa satellitare).

In catasto è allibrato al Fg. 32 P.IIa 543 sub 24, categoria C2, consistenza 49 mq.

Il piano terra è costituito da un ampio locale, a forma rettangolare, e da un vano ripostiglio (Cfr. All. 2 – planimetria e documentazione fotografica).

Le pavimentazioni sono in marmette di cemento e graniglia, le pareti del locale sono intonacate e tinteggiate, mentre quelle del vano ripostiglio sono allo stato rustico.

All'interno del locale è stato realizzato un soppalco con struttura mista acciaio-legno, aerato e illuminato naturalmente, avente superficie uguale a quella del locale che lo ospita, al quale è collegato mediante una scala in legno interna (Cfr. All. 2 – planimetria soppalco, foto nn. 3,6,7).

Sempre in riferimento al soppalco, poiché non vi è alcun titolo che lo legittimi dal punto di vista urbanistico, tale superficie non sarà presa in considerazione per la valutazione di stima dell'immobile.

Si riportano di seguito i valori delle superfici dell'immobile:

Superficie complessiva dei locali a piano terra 75,11 mq

Soppalco 55,12 mq

c. Capannone industriale sito in Noci BA alla C.da Piano, allibrato in catasto al Fg. 120 P.IIa 343 sub 1

L'immobile, realizzato in zona agricola (Cfr. All. 3 – stralcio planimetrico

e mappa satellitare), è stato regolarizzato con Concessione edilizia in sanatoria n. 253 del 21/11/1988 e successiva autorizzazione di cui al Prot. n. 18743/89 del 22/11/1989 ed è stato dichiarato agibile con autorizzazione del 05/02/1990.

È allibrato in catasto al Fg. 120 P.IIa 343 sub 1, categoria D7 (Cfr. All. 3 – stralcio e planimetria catastale).

Il fabbricato, destinato in passato alla preparazione dei pasti, ha una superficie lorda, comprensiva di muri, di 253,66 mq ed è costituito da un ampio locale di circa 113 mq, tre vani di superficie compresa tra 21 mq e 30 mq e due piccoli vani di circa 11 mq (Cfr. All. 3 – planimetria).

Il manufatto inoltre è funzionalmente collegato ad un'area di pertinenza scoperta, di superficie pari a 2.665,34 mq.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha accertato uno stato di degrado piuttosto avanzato ed esteso a tutti gli ambienti (Cfr. All. 3 - documentazione fotografica – foto nn. 5÷8).

d. Terreno agricolo sito in Noci BA alla C.da Piano, allibrato in catasto al Fg. 120 P.IIa 363

L'immobile, allibrato nel catasto terreni al Fg. 120 P.IIa 363, qualità orto, è contiguo all'immobile di cui al punto c ed ha una superficie di 41 mq.

Su di esso insiste una cabina elettrica ENEL multiutenza (Cfr. All. 4 – stralcio planimetrico, mappa satellitare, stralcio catastale)

e. Locale deposito sito in Putignano BA alla C.da San Pietro Piturno, allibrato in catasto al Fg. 17 P.IIa 111 sub 77

L'immobile è ubicato al piano interrato di un complesso residenziale

realizzato nella periferia di Noci (Cfr. All. 5 – stralcio di mappa e mappa satellitare).

In catasto è allibrato al Fg. 17 P.IIa 111 sub 77, categoria C2, consistenza 146 mq (Cfr. All. 5 – planimetria catastale).

Consistenza dei beni in mq e calcolo della superficie commerciale

Le superfici degli immobili oggetto di stima sono state rilevate nel corso delle varie ispezioni; per ogni immobile si riportano di seguito in maniera dettagliata sia le superfici utili dei vari ambienti che quelle commerciali (Cfr. All.ti 1-2-3-4-5 - planimetrie degli immobili):

a. Locale commerciale sito in Venosa PZ alla Via Appia n. 129/d, allibrato in catasto al Fg. 58 P.IIa 209 sub 21

Superfici utili calpestabili

| | |
|--|-------------------------|
| Locale cottura e preparazione pasti | 87,22 mq |
| Spogliatoio | 4,16 mq |
| WC | 1,71 mq |
| WC | 1,40 mq |
| WC | 1,26 mq |
| WC | <u>1,30 mq</u> |
| | Totale 97,05 mq |
| Balcone su P.zza della Liberazione | 11,94 mq |
| Pertinenza scoperta su P.zza della Liberazione | 49,78 mq |
| Balcone su Via Appia | 11,97 mq |
| Pertinenza scoperta su Via Appia | <u>39,61 mq</u> |
| | Totale 113,30 mq |

Superficie commerciale (norma UNI 10750)

Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri 104,57 mq

Superficie balconi e pertinenze scoperte esclusive 113,30 mq

La superficie commerciale risulta pertanto:

$Sc = 97.05 + (113.30 \times 0,25) =$ 125,38 mq

b. Locale commerciale sito in Noci BA alla Via Romanazzi n. 3, allibrato in catasto al Fg. 32 P.IIa 543 sub 24

Superfici utili calpestabili

Vano 1 49,42 mq

Vano 2 14,52 mq

Superficie utile totale 63,94 mq

Superficie commerciale (norma UNI 10750)

Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri 69,95 mq

La superficie commerciale risulta pertanto:

$Sc =$ 69,95 mq

c. Capannone industriale sito in Noci BA alla C.da Piano, allibrato in catasto al Fg. 120 P.IIa 343 sub 1

Superfici utili calpestabili

Vano 1 29,91 mq

Vano 2 30,06 mq

Vano 3 21,93 mq

Vano 4 11,24 mq

Vano 5 10,27 mq

Vano 6 10,27 mq

Superficie utile totale 216,68 mq

Area della particella 343 2.919 mq

Superficie commerciale (norma UNI 10750)

Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri 253,66 mq

Superficie della pertinenza scoperta

$S = (2.919 - 253,66) = \dots\dots\dots 2.665,34$ mq

In base alla predetta normativa UNI e al D.P.R. n. 138/98 Allegato C, la superficie commerciale della suddetta pertinenza va considerata al 10% fino alla concorrenza della superficie coperta e per la restante parte al 2%.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta pertanto:

$Sc = 253,66 + (253,66 \times 10\%) + (2.665,34 - 253,66) \times 2\% = \dots 327,26$ mq

d. Terreno agricolo sito in Noci BA alla C.da Piano allibrato in catasto al Fg. 1220 P.IIa 363

Superficie del fondo rustico 41 mq

e. Locale deposito sito in Putignano BA alla C.da San Pietro Piturno, allibrato in catasto al Fg. 17 P.IIa 111 sub 77

Superficie commerciale (norma UNI 10750)

Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri 146,00 mq

La superficie commerciale risulta pertanto:

$Sc = \dots\dots\dots 146,00$ mq

3. Determinazione del valore degli immobili

Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Per quanto concerne il metodo di stima, si trattava di scegliere tra i metodi cosiddetti «sintetico» e «analitico».

Tra i due metodi si è adottato quello sintetico poiché non conduce ad approssimazioni elevate, imponendo l'assimilazione del valore del bene oggetto della stima ad un valore medio ordinario, determinato a partire da un insieme di beni giudicati di caratteristiche analoghe.

Ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti riguardo a compravendite di terreni e fabbricati simili a quelli oggetto della presente stima, nonché richiedere i relativi prezzi di vendita presso varie agenzie immobiliari in zona, presentandomi come possibile acquirente.

❖ Locale commerciale sito in Venosa PZ alla Via Appia n. 129/d

I dati raccolti dallo scrivente presentano un intervallo dei valori di vendita compresi tra 1.150 €/mq e 1.350 €/mq, da

Il valore unitario di vendita da adottare per la stima è statisticamente quello più probabile e cioè il valore medio di 1.250 €/mq.

L'immobile rialzato, allibrato in catasto al Fg. 58 P.lla 209 sub 3, ha una superficie commerciale complessiva di:

Sc = 125,38 mq

Il valore dell'unità immobiliare, in base al valore unitario, è di:

V = (125,38 mq x 1.250 €/mq) = 156.725,00 €

In cifra tonda 156.700,00 €.

Dalla suddetta somma va decurtato l'onere necessario per riportare lo stato dei luoghi a quello assentito dal Comune, mediante la rimozione delle chiusure laterali e della copertura del locale trasformato abusivamente.

Per riportare la situazione allo stato originario occorrerà inoltrare al Comune di Venosa una istanza di demolizione, a firma di tecnico abilitato, e quindi eseguire materialmente i relativi lavori sotto la guida del responsabile direttore dei lavori.

Lo scrivente stima in 10.000 € la somma occorrente per l'esecuzione dei lavori e per la progettazione e la direzione tecnica dei lavori di rimozione.

In definitiva il valore del bene è pari a:

$$V = (156.700,00 - 10.000,00) = 146.700 \text{ €}$$

❖ **Locale commerciale sito in Noci BA alla Via Romanazzi n. 3**

I dati raccolti dallo scrivente presentano un intervallo dei valori di vendita compresi tra 1.000 €/mq e 1.200 €/mq.

Il valore unitario di vendita da adottare per la stima è statisticamente quello più probabile e cioè il valore medio di 1.100 €/mq.

L'immobile terraneo, allibrato in catasto al Fg. 32 P.IIa 543 sub 24, ha una superficie commerciale complessiva di:

$$S_c = 69,95 \text{ mq}$$

Il valore dell'immobile è di:

$$V = (69,95 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq}) = \dots\dots\dots 76.945,00 \text{ €}$$

In cifra tonda 77.000,00 €.

❖ **Capannone industriale sito in Noci BA alla C.da Piano, allibrato in catasto al Fg. 120 P.IIa 343 sub 1**

Per la stima del bene lo scrivente non ha trovato dati utili per fissare il valore unitario, atteso che è molto raro trovare fabbricati destinati ad

attività industriale (categoria catastale D/7) in zona agricola, territorio nel quale é ubicato il manufatto.

Ho perciò fissato il valore in base al costo di costruzione e alle condizioni in cui versa l'immobile.

In base a questi elementi il valore unitario di vendita da adottare per la stima è fissato in 250 €/mq.

L'immobile, sviluppantesi per intero a piano terra, allibrato in catasto al Fg. 120 P.IIa 343 sub 1, è costituito sia da una superficie coperta sia da un'area scoperta di pertinenza di discreta estensione.

Per quanto concerne l'unità immobiliare la superficie commerciale è:

$$Sc = 327,26 \text{ mq}$$

Il valore complessivo dell'immobile è quindi:

$$V = (327,26 \times 250 \text{ €/mq}) = \dots\dots\dots 81.815,00 \text{ €}$$

In cifra tonda 81.800,00 €.

❖ **Terreno agricolo sito in Noci BA alla C.da Piano**

Il terreno agricolo, sito in Noci BA alla C.da Piano, è allibrato in catasto al Fg. 120 P.IIa 363.

La sua area è di 41 mq pertanto il valore del bene è di:

$$V = (41 \text{ mq} \times 2 \text{ €/mq}) = 82 \text{ €}$$

In cifra tonda 100 €.

❖ **Locale deposito sito in Putignano BA alla C.da San Pietro Piturno**

Occorre premettere che le compravendite di immobili in questa zona sono quasi nulle in quanto si tratta di una zona isolata e distante dal paese.

Il bene ricade in un'area con vocazione economica-popolare, il che non favorisce la commerciabilità dei beni; si pensi che appartamenti di circa 100 mq con cantinola e box auto, nonostante il prezzo notevolmente basso, non trovano acquirenti.

Lo scrivente ritiene comunque che il prezzo unitario di vendita del locale interrato può essere fissato in 150.000,00 €/mq.

Il locale, sito in Putignano BA alla C.da San Pietro Piturno e allibrato in catasto al Fg. 17 P.IIa 11 sub 77, si sviluppa al piano interrato ed è caratterizzato da una superficie commerciale pari a:

Sc = 146,00 mq

il valore del bene è quindi pari a:

$V = (146,00 \text{ mq} \times 150 \text{ €/mq}) = 21.900,00 \text{ €}$

4. Conclusioni

Nel ringraziare la Curatrice Avv. Carmen LUISI per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione relativa al valore stimato dei singoli beni:

a. Locale commerciale sito in Venosa PZ alla Via Appia n. 129/d, allibrato in catasto al Fg. 58 P.IIa 209 sub 21

L'unità immobiliare, composta da un ampio locale destinato alla preparazione dei pasti, da un vano spogliatoio e contigui vani igienici e da due cortili di pertinenza esclusiva, ha una superficie commerciale Sc = 125,38 mq.

Prezzo stimato in cifra tonda 146.700 €

b. Locale commerciale sito in Noci BA alla Via Romanazzi n. 3,

allibrato in catasto al Fig. 32 P.IIa 543 sub 24

L'immobile, composto da un ampio locale deposito e adiacente
localetto, anch'esso destinato a deposito, ha una superficie
commerciale Sc = 69,95 m;

Prezzo stimato in cifra tonda 77.000 €

**c. Capannone industriale sito in Noci BA alla C.da Piano, allibrato in
catasto al Fig. 120 P.IIa 343 sub 1**

Il fabbricato, in pessime condizioni di conservazione, è costituito da sei
vani e da un'area di pertinenza di 2.665,34 mq.

La sua destinazione, come precisato sull'autorizzazione di agibilità, è
di industria per la preparazione, produzione e confezionamento di
pasti.

La superficie commerciale è di :

Sc = 327,26 mq;

Prezzo stimato in cifra tonda 81.800 €

**d. Terreno agricolo sito in Noci BA alla C.da Piano, allibrato in
catasto al Fig. 120 P.IIa 363**

Il terreno, su cui è stata edificata una cabina elettrica ENEL, ha una
superficie di 41 mq;

Prezzo stimato in cifra tonda 100 €

**e. Locale deposito sito in Putignano BA alla C.da San Pietro Piturno,
allibrato in catasto al Fig. 17 P.IIa 111 sub 77**

L'unità immobiliare, ubicata al piano interrato di un fabbricato
condominiale di tipo economico-popolare, a causa della posizione

decentrata dal centro abitato e del tessuto sociale della zona, ha scarsissima appetibilità di compravendita.

La stima pertanto si basa esclusivamente su criteri di costi realizzativi.

La sua superficie commerciale risulta:

Sc = 146,00 mq;

Prezzo stimato in cifra tonda 21.900 €

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. illustrissima per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Gioia del Colle, lì 03/02/2015

(Il C.T.U. Dr. Ing. Nicola GISOTTI)

