

Giudice Delegata Dott.ssa Maria Azzurra Guerra

Liquidatore della procedura: avv. Annamaria Rella

Liquidazione GIUDIZIALE “

”

Procedura n.59/2024

Debitore: soci illimitatamente responsabili

PERIZIA DI STIMA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella stima degli immobili inseriti nel programma di liquidazione

Il Consulente Tecnico incaricato:

Ing. Nunzio TOTA

Via G. Carducci, 22/B 76123 Andria (BT)

Pec:nunzio.tota@ingpec.eu

Mobile: 328.3250968

PREMESSA

Su richiesta del liquidatore avv. Annamaria Rella ha conferito al sottoscritto ing. Nunzio TOTA iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta-Andria-Trani al numero 1143 l'incarico di presentare la relazione per la stima degli immobili presenti nel programma di liquidazione ex art.213 C.C.I.I.

I beni oggetto di accertamento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1- Area per impianto di distributore carburanti a Bisceglie (Fg. 12 Plla 3471 Sub. 1)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza ebbero inizio il giorno 04 novembre 2025.

Sono stati eseguiti accessi sui fabbricati e rilievi sui terreno oggetto del programma di liquidazione procedendo ad effettuare ispezione dello stato dei luoghi, a fare accurati rilievi planimetrici e fotografici degli stessi.

Si è inoltre reperita la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico dai documenti in possesso dei titolari:

- Permesso di Costruire, autorizzazione all'esercizio dell'impianto.
- Visure catastali, mappa catastale

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato. La valutazione delle unità immobiliari viene eseguita applicando il metodo estimativo cosiddetto sintetico-comparativo, con riferimento all'attualità sia per quanto riguarda i valori di mercato che la situazione di fatto e di diritto.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Area per impianto di distributore carburanti a Bisceglie (Fg. 12 Plla 3471 Sub. 1)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima, sito in Bisceglie in via Mauro Giuliani snc avente una forma rettangolare quasi regolare e confina con due lati con strade urbane delimitate da una marciapiede, mentre gli altri due lati confina con altre proprietà. Presenta una orografia pianeggiante. Si trova in una buona posizione ubicato nella zona residenziale di Bisceglie.

All'interno dell'area è stata rilevata la presenza di un impianto di distributore di carburanti, con un bar all'interno dell'area ma di altra proprietà e una struttura per lavaggio di auto in disuso.



Ortofoto dell'area ove risiedono gli immobili

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti titolari:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confinante con altre proprietà destinate a civile abitazione o altri usi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite oggetto di stima si estende su di una superficie complessiva di circa 1.159 mq. L'impianto è situato lungo la strada ad alto scorrimento veicolare che collega del Comune di Bisceglie a pochi chilometri dal centro storico dello stesso. La posizione lungo questa strada offre all'impianto stesso un'ottima visibilità. Si trova lungo le via Mauro Giuliani con angolo via G. Verdi. Per quanto riguarda la composizione dell'impianto, eventuali pesi e gravami ed altre informazioni utili, si considerano che sono stati regolarmente autorizzati con la pratica edilizia e l'impianto è così composto da:

- n.1 erogatore super bsp/gasolio;
- n.2 serbatoi super da 20 mc;
- n.1 serbatoio olio esausto da 0,5 mc;
- n.1 pensilina di copertura con protezione di 11,60x10,00 mt.;
- n.2 colonnine multi dispenser;
- n.1 colonnina erogazione aria/acqua.

La maggior parte dell'area è ricoperta da piazzali in bitumi o leganti bituminosi, con l'area di sosta per le auto in pavimento industriale in cemento. Sono presenti delle aiuole per il verde ed è delimitata da una recinzione in muretti con aperture per l'ingresso delle auto.

Il suddetto impianto è di proprietà della società " " (si rimanda al contratto di fitto tra due società). Sono presenti dei pali per l'illuminazione esterna, ed è rilevata la presenza di una tettoia in legno non indicata nei grafici allegati alla richiesta del permesso a costruire.

Sul lotto sorge un fabbricato di circa 70 mq destinato al bar, con un locale tecnico e un locale bagno con servizi WC. All'interno del locale viene svolta un'attività commerciale la cui proprietà è diversa dalla società Il fabbricato ha al suo interno un deposito e magazzino anche a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti. Per alcuni locali l'accesso è direttamente dall'esterno.

Il quadro elettrico è posizionato all'interno del ripostiglio/locale gestore ed è dotato dei seguenti interruttori differenziali: generale, prese, luci. La struttura per lavaggio di auto è dismessa. Dalla documentazione è stato possibile individuare una tettoia in legno in prossimità del bar non autorizzata, con l'eliminazione dei posti auto vicino al bar.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Area impianto distributore carburanti	1.159 mq	1	1.159 mq
Totale superficie convenzionale:			1.159 mq

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138. Si considera tutta la superficie della particella.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato nel Catasto Terreno competente al comune di Bisceglie al foglio 12, mappale 3471

Foglio	Mappale	subalterno	categoria	Cls.	Superficie catastale	Rendita
12	3471	1	E/3	-		€ 1.671,00

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione delle strutture risulta essere mediocre, tenuto conto lo stato attuale dell'impianto di distribuzione occorrono particolari lavorazioni.

L'impianto con le strutture annesse, necessitano di manutenzione alla parte impiantistica e delle infrastrutture necessarie quali scarichi, canalizzazioni, manufatti di servizio e piazzali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, si rileva l'esistenza di servitù tra il subalterno 1 e il subalterno 2. Diritto di passaggio per accedere all'interno della struttura realizzata al centro del suolo e di altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è soggetto a locazione, affitto o canone.

PROVENIENZA

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di procedura di liquidazione controllata, risulta pervenuto tramite un atto del 05/11/2003 Pubblico ufficiale BONITO IVO Sede BISCEGLIE (BA) Repertorio n. 51452 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18640.1/2003 Reparto PI di TRANI in atti dal 04/12/2003

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI***Trascrizioni*****• ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Trani TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 118/2024 del 05/12/2024

Reg. gen. 28416- Reg. part. 22788

REGOLARITÀ URBANISTICA

La costruzione dell'impianto di distribuzione carburanti di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima (sub 1) è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n.52/03 prot.29586 sul suolo rilasciato dal Comune di Bisceglie in data 20/12/2004 e con permesso di costruire n.89 inizialmente intestato alla sig.ra _____ e sig.re _____, attraverso una scrittura privata del 30/11/2004 registrata a Trani il 09/12/2004 al n. 101034 si dava in locazione il suolo alla ditta _____ per 20 anni e il rilascio di tutte le autorizzazioni per l'installazione di tutte le opere.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie. Se ne allega un estratto significativo.

- Permesso di costruire n.89, domanda presentata in data 03/07/2001 con prot. 17644 da Troisi Lucrezia, per l'esecuzione dei lavori di impianto di distribuzione di carburanti.
- in data 20/12/2004 con istanza dei sigg.ri _____, in qualità di proprietari per quota di 1/2 ciascuno attraverso una scrittura privata registrata il 09/12/2004 al n. 101034 affittano per la durata di 20 anni il suolo alla società _____ del sig.re _____. Il comune rilasciava alla società _____ il permesso a costruire un impianto di distribuzione carburanti.
- in data 02/05/2006 viene presentata Denuncia di Inizio Attività per presentare una variante al Permesso a Costruire n.89/03.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto allegato all'ultima autorizzazione non sono state rilevate gravi difformità.

La tettoia in legno richiede una sanatoria.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (TERRENI).

Il suolo all'interno della maglia 97 è destinato dal PRG come segue:

quota parte ad allargamento strada pubblica;

restante parte ad attrezzature collettive e di uso collettivo ed in particolare area per edifici pubblici di interesse comune (pubblici servizi) – impianto di distribuzione di carburanti nel rispetto di quanto stabilito dalla delibera di C.C. n. 125 del 17/10/2002 (art. 27 lett. b delle N.T.A.)

VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO

Trattandosi di un solo bene principale, l'esperto stimatore non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti. Pertanto la vendita può riguardare un lotto unico. Il bene non è divisibile, in quanto la sua divisione comporterebbe dei problemi tecnici al fine di mantenere la sua funzionalità per la destinazione attuale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La valutazione viene effettuata con il metodo del "costo di costruzione" o di "trasformazione" di seguito descritto.

Metodo del "costo di costruzione" o di "trasformazione" Il criterio si basa sulla determinazione del valore di trasformazione sul presupposto che il terreno viene considerato edificabile e pertanto come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene un prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con k il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato si avrà la seguente equazione:

$$V_a = V_m - K$$

Nel costo di trasformazione concorrono vari fattori che riguardano, oltre agli oneri diretti di costruzione, tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche e dalle esposizioni finanziarie e di commercializzazione. Tale costo, incrementato di una percentuale per spese generali ed utili d'impresa consente di determinare il valore residuo delle aree edificabili per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.

Il valore degli immobili costruiti finiti viene determinato con il metodo sintetico del "confronto" che si basa sul principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute

contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

In definitiva il valore dell'area edificabile risulterà determinato dalla seguente formula che esprime la differenza tra il valore dei fabbricati finiti e tutti i costi da sostenere per la costruzione, compresi i profitti derivanti dall'iniziativa, attualizzato in funzione del tempo intercorrente tra la data della stima e la presunta data di inizio della redditività del bene.

$$V_a = \frac{V_m - (ZK + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

Dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ZK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore dei carburanti

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato

Calcolo costi di costruzione

Pensilina 11,60x10,00= 116,00 mq x 300,00€/mq	€ 34.800,00
Bar 70mq x 900 €/mq	€ 63.000,00
Aree esterne piazzali 1000,00 mq x €/mq 200,00	€ 200.000,00
Impianto distributore	€ 300.000,00
Spese tecniche (10%)	€ 59.000,00
Oneri urbanizzazione	€ 80.000,00
TOTALE	€ 736.000,00

Si ritiene, pertanto che considerando la destinazione d'uso del terreno si può ipotizzare un immobile nuovo allo stato finito per la pubblica utilità dal valore di € 900.000,00 determinato in base all'estensione del suolo.

Applicando inoltre la formula per l'attualizzazione del valore, ipotizzando un tempo di un anno per il completamento dell'iniziativa immobiliare dalla data odierna con un indice di attualizzazione che si attesta sul 5,90% si avrà:

$V_m = € 900.000,00$

$V_a = \frac{€ 900.000,00 - € 736.000,00}{(1+5,9\%)^1} = 205.000,00$

CONCLUSIONI

Sulla base del lavoro svolto così come descritto nella presente relazione, a conclusione della valutazione relativa all'area sito in Bisceglie, via Giuliani Mauro ang. via G. Verdi il valore potenzialmente stimabile ammonta a € **205.000,00**.

Considerando che la quota in vendita è pari a 1/2 della proprietà del debitore.

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene: Area per edifici di pubblico interesse o impianto distributore carburanti	1.159,00 mq	176,87 €/mq	205.000,00 €	50,00%	102.500,00 €
Valore di stima:					102.500,00 €

Il valore di stima finale della quota in vendita è di 102.500,00 €

Ritenendo di aver così risposto a quanto richiesto, si dimette il presente elaborato, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse servire.

La presente relazione è costituita dai seguenti allegati:

- ALLEGATO 1 – Visure catastali storiche e ipotecarie
- ALLEGATO 2 – Rilievi fotografici del sopralluogo
- ALLEGATO 3 – Planimetrie catastali
- ALLEGATO 4 – Certificati di destinazione Urbanistici
- ALLEGATO 5 – Planimetrie catastali

Andria, 12/01/2026

Il perito stimatore
Ing. Nunzio TOTA