

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima Immobili

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: N.10/2016 R.F. .

GIUDICE DELEGATO: Dott. NICOLA MAGALETTI

CURATORE: Dott. ANGELA BONGALLINO



INDICE

1. OGGETTO CAUSA - NOMINA C.T.U. E CONFERIMENTO MANDATO

2. PREMESSA

3. LOTTO 1: UNITÀ IMMOBILIARE riportata nel **NCEU** del comune di Noci (Ba) al **Foglio 42, Particella 1355, subalterno 66.**

4. LOTTO 2: TERRENI riportati nel **NCT** del comune di Noci (Ba) al **Foglio 22, Particelle 1239, 1247, 1252.**

5. RIEPILOGO VALORI DELLE UNITA' IMMOBILIARI ACQUISITE DAL FALLIMENTO

6. ELENCO ALLEGATI



1. Oggetto Procedura - Nomina C.T.U. e conferimento mandato.

La sottoscritta ing. Annalidia Natuzzi, con studio in Santeramo in Colle, Largo Piazzolla n° 21, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 10002, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di fallimento n° 10/2016 nei confronti della _____ di Noci veniva nominata dall' ill.mo Giudice Delegato dott. Nicola Magaletti della Sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Bari l'11 Agosto 2017 per provvedere alla stima degli immobili acquisiti dalla curatela il cui elenco è così di seguito distinto:

- 1) fabbricato sito nel Comune di Noci alla via della Resistenza riportato nel NCEU del Comune di Noci (BA) al Foglio 42, Particella 1355; subalterno 66 cat.C/6;
- 2) terreni siti nel comune di Noci riportati nel NCT del Comune di Noci al Foglio 22, Particelle 1239, 1247, 1252.



2. Premessa

La sottoscritta, Ing. Natuzzi Annalidia, ha svolto diversi sopralluoghi nelle unità immobiliari acquisite dal fallimento, previo accordo con il sig. _____ oltre indagini presso i diversi uffici competenti (Ufficio Catasto, Conservatoria Registri Immobiliari, Uffici Tecnici comunali) per reperire la documentazione necessaria ai fini dell'espletamento dell'incarico affidato.

Le operazioni peritali si sono state così articolate:

- 20/11/2017: inizio delle operazioni peritali presso gli uffici della _____ per effettuare il sopralluogo del box auto alla via della Resistenza alla presenza del curatore fallimentare, avv. Angela Bongallino, e del legale rappresentante della società fallita, Sig. _____
[All. 1 - Verbali di sopralluogo];
- 28/11/2017: inoltro comunicazione di rinvio operazioni peritali e di richiesta di atti tramite mail [All. 2] - [All. 3];
- 06/12/2017: prosecuzione delle operazioni peritali presso i terreni della _____ alla presenza del curatore fallimentare, avv. Angela Bongallino, e del legale rappresentante della società fallita, _____
- 16/01/2018: inoltro tramite pec di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Noci-Ufficio Tecnico [All. 4];
- 20/02/2018: sollecito della richiesta di accesso agli atti suddetta, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Noci (BA);
- 22/02/2018: prosecuzione delle operazioni peritali presso l'ufficio tecnico del Comune di Noci (BA) per visionare ed estrarre copia dei titoli autorizzativi relativi al box per auto Foglio 42, Particella 1355 e del progetto presentato sui terreni al Foglio 22, Particelle 1239, 1247, 1252;
- 08/03/2018: operazioni peritali presso l'Agenzia del Territorio di Bari per le visure catastali e per l'estrazione delle planimetrie catastali;
- 08/03/2018: operazioni peritali presso Conservatoria dei Registri Immobiliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare per le ispezioni ipotecarie di Bari;
- 14/03/2018: inoltro pec all'amministratore di "Condominio Nuova Noci" al fine di richiedere l'eventuale esistenza di oneri e/o pendenze a carico della società S.R.L. relativamente al box auto [All. 5];



- 16/03/2018: ricezione pec dall'amministratore di "Condominio Nuova Noci" relativa all'esistenza di oneri e/o pendenze a carico della società relativamente al box auto;
- 21/03/2018: prosecuzione delle operazioni peritali presso l'Agenzia del Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare per le ispezioni ipotecarie di Bari.

Nei sopralluoghi presso le unità immobiliari sita nel Comune di Noci alla via della Resistenza riportato nel NCEU del Comune di Noci (BA) al Foglio 42, Particella 1355, subalterno 66, oggetto della presente procedura, la sottoscritta CTU ha effettuato rilievo grafico e fotografico.

Pertanto, in questa sede, si ritiene di suddividere la relazione di stima con riferimento ai diversi beni immobili precedentemente individuati, e per ognuno di essi procedere alla relazione di stima secondo le disposizioni del mandato conferito dal giudice delegato.



3. Lotto1: Unità immobiliare riportata nel NCEU del comune di Noci (BA) al Foglio 42, Particella 1355; subalterno 66; cat.C/6.

3.1 Provenienza del bene

L'immobile box auto alla via della Resistenza, riportato nel NCEU del comune di Noci (BA) al Foglio 42, Particella 1355, sub 66, è pervenuto alla _____ con atto di assegnazione dal _____
accettato e acquistato dal consorzio

con atto registrato a Gioia del Colle il 27/12/2007 al n.13669 [All. 6 - Titolo di proprietà box, Foglio 42, Particella 1355, sub 66].

3.1.1 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene. [All. 7 – Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul box Foglio 42, Particella 1355, sub 66]

- Trascrizione del 27/12/2007 – Registro particolare 43450 Registro generale 68932
Atto tra vivi – Atto di Assegnazione

_____ derivante da scrittura privata con
sottoscrizione autenticata, Pubblico Ufficiale _____ del 19/12/2007 n. rep.
114970/7862, gravante **sul bene**: fabbricato sito in Noci, via della Resistenza, Fg. 42
P.la 1355, Sub 66.

- Iscrizione del 18/05/2015 – Registro particolare 2370 Registro generale 19618
Ipoteca giudiziale

A favore di

_____ erivante da Decreto ingiuntivo,
Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 8904 del 19/06/2014 gravante sul
bene: fabbricato sito in Noci, via della Resistenza, Fg. 42, P.la 1355, Sub 66.

- Iscrizione del 09/07/2015 – Registro particolare 3569 Registro generale 27275
Ipoteca giudiziale

_____ ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 3047 del 09/10/2014



gravante sul **bene**: fabbricato sito in Noci, via della Resistenza, Fg. 42, P.IIa 1355, Sub 66.

- Iscrizione del 16/07/2015 – Registro particolare 3729 Registro generale 28247
Ipoteca giudiziale

Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 3718/2015 del 20/05/2015 gravante sul **bene**: fabbricato sito in Noci, via della Resistenza, Fg. 42, P.IIa 1355, Sub 66.

- Iscrizione del 28/07/2015 – Registro particolare 3999 Registro generale 29761
Ipoteca giudiziale

derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 3129/2015 del 09/07/2015 gravante sul **bene**: fabbricato sito in Noci, via della Resistenza, Fg. 42, P.IIa 1355, Sub 66.

- Iscrizione del 14/09/2015 – Registro particolare 4710 Registro generale 34670
Ipoteca giudiziale

Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 5521/2015 del 31/08/2015 gravante sul **bene**: fabbricato sito in Noci, via della Resistenza, Fg.42, P.IIa 1355, Sub 66.

3.2 Esistenza di oneri condominiali “*Condominio Nuova Noci*”:

A seguito di richiesta relativa alla eventuale esistenza di oneri e/o pendenze a carico della società effettuata tramite pec in data 14/03/2018 all’Amministratore di Condominio, con pec del 16/03/2018 l’amministratore di condominio rappresenta quanto segue:

- *“L’importo annuo delle spese a preventivo da versare per la gestione e manutenzione ordinaria del* *è pari ad €.* 305,70;



- *le spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute sono pari ad € 3.094,36 (ovvero il secondo 50% dell'importo totale di € 6.188,72);*
- *le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni sono pari ad € 4.330,08 come da prospetto allegato e trasmesso al Curatore Fallimentare Avv. Angela Bongallino in data 13/03/2018.” [All. 8 – Pec di risposta dell’amministratore di condomino “Nuova Noci” con allegato Sollecito di pagamento*

3.3 Acquisizione documentazione catastale, urbanistica, ecc.

3.3.1 Documentazione Catastale

A seguito delle indagini presso l’Agenzia del Territorio Ufficio del Catasto di Bari, in relazione all’ unità immobiliare in esame sono state richieste le seguenti documentazioni che si allegano alla presente:

- Pianta unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Noci, Foglio 42, P.Illa 1355, Sub 66 [All. 9];
- Visura storica per immobile del Foglio 42, P.Illa 1355, Sub 66 del Catasto Fabbricati del Comune di Noci [All. 10];
- Elaborato planimetrico, Foglio 42, P.Illa 1355 [All. 11];
- Estratto di mappa catastale del Foglio 42, P.Illa 1355, Comune di Noci [All. 12].

3.3.2 Documentazione Urbanistica

A seguito di indagini presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Noci, si allegano le copie dei seguenti provvedimenti [All. 13 - Titoli autorizzativi], [All. 14 – Foto tavole]:

- Concessione Edilizia n. 207 del 01/07/1994 rilasciata dal Comune di Noci;
- Concessione in Variante n. 98 del 24/04/1998 rilasciata dal Comune di Noci;
- Autorizzazione n. 13605/2000 del 30/09/2002 rilasciata da Comune di Noci;
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria protocollo n. 6730/2003, dell’8/05/2003;
- Permesso di Abitabilità e di Uso n. 9732/2001 del 28/05/2003.

3.3.3 Verifica di regolarità edilizia

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato si è preso visione dei provvedimenti edilizi di cui al punto precedente.



Non sono state riscontrate difformità tra progetto approvato (e successive varianti summenzionate), quanto realizzato e planimetrie catastali depositate all’Agenzia del Territorio di Bari.

3.4 Disponibilità dell’immobile (o stato di occupazione)

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta occupato dalla società

3.5 Descrizione dell’unità immobiliare

3.5.1 Descrizione Zona

La zona in cui si trova l’immobile è semiperiferica, servita nelle vicinanze dai principali servizi pubblici.

3.5.2 Descrizione Fabbricato

Il fabbricato fa parte di un complesso realizzato dal “*Consorzio Noci Nuova*” ad uso commerciale, artigianale, e servizi.

Tale complesso è costituito da due corpi di fabbrica collegati al centro da scala e ascensore e servito da due scale poste sui lati est e ovest, articolato su diversi livelli rispetto alle strade su cui prospetta a causa della pendenza del suolo e precisamente si compone:

- su via Togliatti, di piano terra sopraelevato rispetto al piano stradale e piano primo;
- su via della Resistenza, di piano seminterrato con quarantuno box per auto, due locali ad uso deposito ed una centrale idrica condominiale, piano terra sopraelevato rispetto al piano stradale e primo piano, oltre alla circostante attinenza scoperta pertinenziale ed al lastrico solare su cui insiste un vano condominiale.

3.5.3 Descrizione Box [All. 15 - Rilievo fotografico]:

Il subalterno 66 della particella 1355 consiste in un box per auto con retrostante locale deposito, al piano interrato del descritto fabbricato, con ingresso da area di manovra condominiale con accesso da pubblica via.

Il box confina a Sud-Ovest con l’intercapedine, a Nord-Ovest con il subalterno 67, a Nord-Est con l’area di manovra.



L'intero ambiente è pavimentato, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Si notano all'interno dell'unità immobiliare ammaloramenti degli intonaci.

Il Cespite è censito al NCEU del comune di Noci (BA) al Foglio 42, Particella 1355, Sub 66, Cat. C/6, cl. 2, consistenza 111 mq R. C. 217,84 euro.

3.6 Criterio di stima dell'immobile

La stima è basata sui seguenti principi:

- il valore dipende dallo scopo della stima. Non esiste quindi la unicità estimativa del concetto del valore ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di stima;
- la previsione è il carattere immanente del giudizio di stima;
- il prezzo deve identificarsi quale fondamento del giudizio di stima;
- il metodo estimativo è unico, essendo basato esclusivamente sulla comparazione;
- il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, e pertanto deve formularsi sulla base della teoria dell'ordinarietà.

Dalle diverse caratteristiche dei beni economici conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene; dovendo determinare il più probabile prezzo che in uno scambio si verificherà, si dovrà riguardare l'aspetto economico al quale corrisponde il **valore di mercato** V_m ed il criterio di stima consisterà nell'analisi della domanda D e dell'offerta O di beni analoghi o nell'attuazione della redditività netta che si prevede dispiegabile dal bene in futuro. Il $V_m = f(D, O)$ è funzione della domanda e dell'offerta.

Per il bene economico oggetto della stima è possibile formare una scala di prezzi noti essendovi per il bene da stimare, all'interno di una domanda e di una offerta, mercato, ovvero la possibilità di vendita del bene attraverso la sua richiesta obiettiva. Si è proceduto pertanto alla formazione della scala dei prezzi noti attraverso una indagine preventiva sul territorio e per beni approssimativamente analoghi ovvero con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello da stimare.

La formulazione del giudizio di valore si è ottenuta attraverso **la stima monoparametrica** (metodo sintetico): noti i correnti prezzi di mercato della zona, espressi in €/mq, ed avendo misurato le superfici commerciali dell'immobile, è possibile calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima.



I prezzi delle attuali compravendite sono stati confrontati con le Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Per l'unità immobiliare in esame si ritiene necessario adottare i coefficienti correttivi legati all'età ed allo stato di conservazione, assunti per il calcolo dal valore del cespite.

3.6.1 Valore immobile box

Valore di mercato (€) = Valore di mercato unitario (€/mq) x Superficie commerciale (mq)

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

I valori di mercato minimi e massimi espressi in euro/mq sono stati confrontati con quelli rinvenibili nella banca dati dell'Osservazione del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia Bari, al comune di Noci e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato (Zona D1).

Si ritiene di adottare come valore di mercato unitario 620 €/mq e che, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, debba essere moltiplicato per il coefficiente correttivo 0,9 - legato all'età dell'immobile - e per l'ulteriore coefficiente correttivo 0,9 - legato allo stato di conservazione dello stesso alla data attuale.

Valore di mercato box = 620 €/mq x 0,9 x 0,9 x 127,41mq = **63985,30 euro.**

Pertanto, si ritiene che il valore di mercato dell'immobile in oggetto sia:

64.000 € (euro sessantaquattromila,00 cent)



4. Lotto 2: Terreni riportati nel NCT del comune di Noci al Foglio 22, Particella 1239, 1247, 1252

4.1 Provenienza del bene

I terreni siti nel Comune di Noci, riportati nel NCT del Comune di Noci al Foglio 22, Particelle 1239, 1247, 1252 sono stati acquistati con atto del notaio Ferdinando Fiandaca in Bari il 22/06/2010, n. rep.113092/5700 [All. 16 _ Titolo di proprietà terreni Foglio 22, Particelle 1239, 1247, 1252].

4.1.1 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene Foglio 22, Particella 1239-1247-1252 [All. 17]

- Trascrizione del 12/07/2010 – Registro particolare 21738 Registro generale 33949
Atto tra vivi – Compravendita
A favore di
contro:

derivante da Atto notarile pubblico, Pubblico Ufficiale Fiandaca Ferdinando, del 22/06/2010 n. rep. 113092/5700, gravante **sul bene:** terreni siti in Noci, Fg. 22, P.Ile 1239, 1247, 1252.

- Trascrizione del 13/03/2012 – Registro particolare 7913 Registro generale 10243
Atto tra vivi – Costituzione di vincolo di destinazione

A favore di Comune di Noci c.f. 82001750726, Noci (Ba) **contro**

derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Pubblico Ufficiale Pantaleo Salvatore, del 07/03/2012 n. rep. 48714/13139, gravante **sul bene:** terreni siti in Noci, Fg. 22, P.Ile 1239 e 1247.

- Iscrizione del 18/05/2015 – Registro particolare 2370 Registro generale 19618
Ipoteca giudiziale



Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 8904 del 19/06/2014 gravante sul **bene:** terreni siti in Noci, Fg. 22, P.lle 1239, 1247, 1252.

- Iscrizione del 09/07/2015 – Registro particolare 3569 Registro generale 27275
Ipoteca giudiziale

ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 3047 del 09/10/2014 gravante sul **bene:** terreni siti in Noci, Fg. 22, P.lle 1247, 1252.

- Iscrizione del 16/07/2015 – Registro particolare 3729 Registro generale 28247
Ipoteca giudiziale

Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 3718/2015 del 20/05/2015 gravante sul **bene:** terreni siti in Noci, Fg. 22, P.lle 1247, 1252, 1239.

- Iscrizione del 28/07/2015 – Registro particolare 3999 Registro generale 29761
Ipoteca giudiziale

derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 3129/2015 del 09/07/2015 gravante sul **bene:** terreni siti in Noci, Fg. 22, P.lle 1247, 1252, 1239.

- Iscrizione del 14/09/2015 – Registro particolare 4710 Registro generale 34670
Ipoteca giudiziale



Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 5521/2015 del 31/08/2015 gravante sul **bene**: terreni siti in Noci, Fg. 22, P.lle 1247, 1252, 1239.

4.2 Acquisizione documentazione catastale, urbanistica, ecc..

4.2.1 Documentazione Catastale

A seguito delle indagini presso l’Agenzia del Territorio Ufficio del Catasto di Bari, in relazione alle unità immobiliari in esame sono state richieste le seguenti documentazioni che si allegano alla presente:

- Estratto di mappa catastale centrata sul Foglio 22, P.lla 1239 del Comune di Noci [**All. 18**];
- Visure storiche per immobile del Foglio 22, P.lle 1239, 1247, 1252 del Catasto Terreni del Comune di Noci [**All. 19**].

4.2.2 Documentazione Urbanistica

A seguito di indagini presso l’ufficio tecnico del comune di Noci, sono stati riscontrati i seguenti documenti, che si allegano in copia:

- Accoglimento da parte del Comune di Noci della richiesta del Permesso di Costruire presentato dalla società _____ pratica n.115 del 11/03/2008 prot. 4836 relativo alla realizzazione di un opificio artigianale in zona D1 lotto n.17 [**All. 20**].

4.2.3 Destinazione strumenti urbanistici vigenti

Come desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica [**All. 21**] n. 18976/2009,

- i terreni siti in Noci al Fg. 22, P.lle 1239, 1247 e 1252 ricadono in area tipizzata “ZONA D/2 DESTINATA A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AREA ARTIGIANALE”;
- che detti terreni rientrano “*nel P.d.L. approvato definitivamente con delibera CC n. 27 del 28.03.1996 la cui attuazione è avvenuta con la stipula della Convenzione in data 22.04.1998 per Notar Paolo Di Marcantonio in Putignano Rep. 98600 Racc. 26502 Reg. in Gioia del Colle l’11.05.1998 al n. 1253*”.

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Noci, non si hanno notizie di ulteriori strumenti urbanistici generali, né esecutivi riguardanti i terreni in esame.



4.2.4 Verifica di regolarità edilizia

Non vi è alcuna verifica di regolarità edilizia da effettuare, in quanto il terreno è ineditato. Si rappresenta che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noci è stato riscontrato un *“Accoglimento da parte del Comune di Noci della richiesta del Permesso di Costruire presentato dalla società pratica n.115 del 11/03/2008 prot. 4836 relativo alla realizzazione di un opificio artigianale in zona D1 lotto n.17”*.

4.2.5 Disponibilità dell'immobile (o stato di occupazione)

I terreni in oggetto, alla data del sopralluogo, sono incolti [All. 22 – Rilievo fotografico].

4.3 Descrizione degli immobili

4.3.1 Descrizione Zona e terreni

Zona di suolo edificatorio sita nel comune di Noci, in contrada Vasconi – Gorgomilone, in prossimità della via vecchia per Alberobello, della estensione catastale di are trenta e centiare ottantasei (metri quadrati tremilaottantasei).

Il suolo rientra nel Piano di Lottizzazione della zona artigianale del Comune di Noci, approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n.27 del 28 marzo 1996, la cui attuazione è avvenuta con la stipula della convenzione di lottizzazione a rogito del predetto notaio Di Marcantonio in data 22 aprile 1998 repertorio n.98600, registrata a Gioia del Colle l'11 maggio 1998 al n.1253 serie 1 e trascritta a Bari il 18 maggio 1998 al n. 15223/11111.

Il suolo rientra in zona tipizzata D2 del vigente P.R.G. in cui è possibile la realizzazione di insediamenti industriali, artigianali e produttivi in genere.

Il Cespite è censito al NCT del comune di Noci (BA) al Foglio Foglio 22, Particelle 1239, 1247, 1252, superficie totale pari a 3086 mq.

4.4 Criterio di stima dell'immobile

I criteri di stima sono gli aspetti economici di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima. In funzione di uno scopo è possibile stimare differenti “valori” o aspetti economici di un bene che nell'estimo corrispondono ai seguenti criteri di stima:



- valore di mercato: è la capacità di un bene di essere scambiato con altri (o meglio con moneta) nel libero mercato, indipendentemente dall'utilità ritratta: probabile prezzo di vendita = valore di mercato
- valore di costo: sono i costi sostenuti o da sostenere per produrre un bene (costi dei fattori della produzione impiegati a tale scopo): probabile costo di produzione=valore di costo
- valore di trasformazione: convenienza finanziaria nell'uso nel consumo o trasformazione di un bene (ottenuto dal confronto dei mezzi impiegati e risultati ottenuti) convenienza economica = valore di trasformazione
- valore d'uso: capacità di un bene di fornire utilità (dal suo uso consumo o trasformazione) indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri o con moneta: beneficio o utilità ritratto dall'uso di un bene = valore d'uso (anche detto valore d'uso sociale).

Ciascuno dei criteri sopra menzionati si avvale di diversi procedimenti di stima (analitici o sintetici, indiretti o diretti) appositamente definiti per una maggiore rispondenza tra giudizio di valore formulato e criterio di stima prescelto.

Nel caso di beni immobili quali i terreni, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, lo stato di diritto ecc., non può prescindere dalle potenzialità di trasformazione che il terreno stesso possiede. Il valore di questi beni, quindi, è determinato non tanto dalle condizioni fisiche in cui si trovano, “*area nuda*”, quanto dalla possibile, o meno, loro mutazione in senso edificatorio, “*area costruita*”. A parità di tutti gli altri elementi, difatti, il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti i sedimi, si basa essenzialmente, sulla quantità di volumetria che il terreno consente di generare, in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso della stessa.

Si rende quindi consigliabile in questo caso utilizzare il procedimento del “**Valore di trasformazione**”: tale procedimento consente di determinare il valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato (area edificabile, edificio vetusto e degradato, etc) attraverso la differenza di ricavi ottenibili al termine della trasformazione (vendita) e i costi di produzione necessari alla trasformazione della stessa. L'ipotesi di base è che il valore di mercato di un bene è uguale al suo valore di mercato una volta trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione (costo di produzione o trasformazione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari, ecc.).



Avremo pertanto:

$$V_s = V_t = \frac{V_m - (K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f + O_{ass} + P)}{(1 + r)^n}$$

ove:

V_s Valore dell'area di sedime edificabile previa urbanizzazione;

V_t Valore di trasformazione;

V_m Valore probabile futuro di mercato del fabbricato che ci si ripromette di realizzare;

K_c Costo tecnico di costruzione dell'immobile comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice (appaltatore) delle opere;

K_{up} Costi sostenuti per l'urbanizzazione primaria;

K_{us} Costi sostenuti per l'urbanizzazione secondaria;

O_c Oneri dovuti all'Ente locale per il "permesso di costruire";

O_p Oneri professionali (rilievi, progettazione urbanistica, architettonica, strutturale e impiantistica; Direzione Lavori opere di urbanizzazione, architettoniche, strutturali e impiantistiche; progetto della sicurezza, collaudo strutturale, impiantistico, e edilizio amministrativo-contabile, pratiche presso il Catasto fabbricati, consulenze tecniche, fiscali, legali, di intermediazione);

O_f Oneri finanziari quali prezzo d'uso dei capitali monetari erogati dagli Istituti di credito quale anticipazione;

O_{ass} Oneri assicurativi (esclusi quelli previdenziali ed assicurativi di pertinenza del K_c);

P Profitto, al lordo dei tributi, conseguito dal promotore immobiliare attore della ideazione e realizzazione dell'iniziativa insediativa, per l'attività di coordinamento dei fattori della produzione, per le innovazioni apportate, per gli investimenti effettuati, per i rischi assunti, per il mantenimento della reputazione imprenditoriale;

r Saggio di remunerazione industriale atteso dal promotore immobiliare quale compenso per i propri capitali investiti;

n Numero di anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, il bene non produce reddito.

Per quanto riguarda infine la scelta o meno, per le singole componenti della valutazione, di valori attuali riferiti al momento della stima o di valori futuri nell'arco temporale del processo edilizio, si rileva come, in base al principio della "permanenza delle condizioni", principio appartenente alla



dottrina estimativa, si preferisca considerare prezzi e costi di trasformazione all'attualità, non potendo entrare nel merito di una analisi finanziaria dell'investimento.

Tale eventuale valutazione richiederebbe, tra l'altro, il ricorso ad una visione di economia dinamica non propria dell'estimatore, non interessando in fase di **valutazione economica** identificare temporalmente i diversi flussi di cassa.

Entrando nel merito delle singole componenti che intervengono nella stima del valore di trasformazione dell'area in esame vengono di seguito illustrate le componenti delle valutazioni che si andranno a quantificare.

4.4.1 Determinazione V_M

Nella ricerca del futuro valore di mercato del fabbricato che si andrà a realizzare si sceglie di utilizzare il criterio per comparazione in base alla consistenza delle grandezze in gioco. Si procede alla valutazione dei sedimi in oggetto alla data odierna, nell'ipotesi in cui questi possano considerarsi edificabili con destinazione mista laboratori-residenziale.

La superficie catastale dei sedimi è di mq 3086. Considerando la potenzialità edificatoria dei sedimi edificabili in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Noci in precedenza esposti, si rappresenta quanto segue.

Considerando le tipologie edilizie circostanti e l'altezza massima realizzabile pari a 10 m, si propende per una ipotetica realizzazione di un edificio a 3 piani fuori terra, con destinazione laboratorio a piano terra e ufficio a piano primo e destinazione residenziale a piano secondo, nei limiti previsti in tale zona (15% del massimo volume realizzabile).

$$I_{ff} = 2,66 \text{ mc/mq}$$

$$\text{Sup catastale} = 3086 \text{ mq}$$

$$\text{Vol max realizzabile} = 8208,76 \text{ mc}$$

Considerando:

- si ritiene di utilizzare la massima volumetria a destinazione abitativa realizzabile;
- altezza di interpiano di 4,00 m per uso laboratorio, 3,00 m per uso ufficio e 3,00 m per uso abitativo;
- Vol max realizzabile ad uso residenziale pari al 15% = $8208,76 \text{ mc} \times 15\% = 1231,31 \text{ mc}$, e pertanto la superficie residenziale massima realizzabile sarà pari a 410,44 mq.



- Vol max realizzabile ad uso laboratorio e uffici (detratto quello abitativo), pari all'85% del volume realizzabile sarà pari a 6977,45 mc.

Ipotizzando un'altezza lorda di 4,00 m al piano terra e 3,00 m al piano primo, e una identica impronta tra piano terra e primo, si ottiene una superficie per laboratori e uffici pari a 996,78 mq per piano.

Si ipotizza anche la possibilità di realizzare un piano interrato ad uso deposito della stessa estensione del piano terra.

La formulazione del giudizio di valore si è ottenuta attraverso i correnti prezzi di mercato della zona, espressi in €/mq, per comparazione diretta con fabbricati similari, di nuova costruzione, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sulla base di indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori ed agenzie immobiliari, oltre che dalla consultazione di bollettini di settore.

Valore di mercato superficie deposito = $600 \text{ €/mq} \times 996,78 \text{ mq} = 598.068,00 \text{ €}$

Valore di mercato superficie laboratorio = $700 \text{ €/mq} \times 996,78 \text{ mq} = 697.746,00 \text{ €}$

Valore di mercato superficie ufficio = $1.100 \text{ €/mq} \times 996,78 \text{ mq} = 1.096.458,00 \text{ €}$

Valore di mercato superficie residenziale = $1.300 \text{ €/mq} \times 410,44 \text{ mq} = 533.572,00 \text{ €}$

$V_m = 2.925.837,00 \text{ €}$

4.4.2 Determinazione di K_C

I costi ordinari di costruzione a nuovo con riferimento al momento della stima, risultano da una valutazione sintetica diretta per comparazione con altri valori noti su base unitaria (vano, mq, mc). Si valuta il costo di costruzione come di seguito:

- 800 €/mq per la destinazione abitativa;
- 750 €/mq, per la destinazione ad ufficio;
- 400 €/mq, per la destinazione a laboratorio e deposito.

$K_{c \text{ deposito}} = 400 \text{ €/mq} \times 996,77 \text{ mq} = 398.708,00 \text{ €}$

$K_{c \text{ laboratorio}} = 400 \text{ €/mq} \times 996,77 \text{ mq} = 398.708,00 \text{ €}$

$K_{c \text{ ufficio}} = 750 \text{ €/mq} \times 996,77 \text{ mq} = 747.577,50 \text{ €}$

$K_{c \text{ residenziale}} = 800 \text{ €/mq} \times 410,44 \text{ mq} = 328.352,00 \text{ €}$



$$K_c = 1.873.356,00 \text{ €}$$

4.4.3 Determinazione di K_{UP}

I costi per l'urbanizzazione primaria sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di Comuni. Considerando una superficie utile pari all'85% della superficie lorda e utilizzando i parametri (costo per oneri di urbanizzazione primaria) reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noci, si ottiene:

$$K_{UP \text{ non residenziale}} = 4041,44 \text{ €}$$

$$K_{UP \text{ area residenziale}} = 4350,44 \text{ €}$$

$$K_{UP} = 8391,87 \text{ €}$$

4.4.4 Determinazione di K_{US}

I costi per l'urbanizzazione secondaria sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di Comuni. Considerando una superficie utile pari all'85% della superficie lorda e utilizzando i parametri (costo per oneri di urbanizzazione secondaria) reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noci, si ottiene:

$$K_{US \text{ area laboratori}} = 7218,66 \text{ €}$$

$$K_{US \text{ area residenziale}} = 7239,10 \text{ €}$$

$$K_{US} = 14457,77 \text{ €}$$

4.4.5 Determinazione di O_c

Riguarda la quota di contributo variabile dal 5% al 10% del costo di costruzione. Essa è determinata all'atto del rilascio del "permesso di costruire" o al momento di presentazione della D.I.A., con le modalità e garanzie stabilite dal Comune ed è corrisposta in corso d'opera. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata. Considerando una superficie utile pari all'85% della superficie lorda e utilizzando i parametri (costo massimo a mq per edilizia agevolata) reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noci, si ottiene:

$$O_c = 5\% \times 594 \text{ €/mq} \times 348,87 \text{ mq} = 10.361,51 \text{ €}$$

4.4.6 Determinazione di O_p



Con riferimento ad un apprezzamento sintetico dei costi di costruzione, gli Oneri Professionali, comprese le consulenze legali, attuariali, fiscali, di intermediazione, etc. sono individuati facendo riferimento alle tariffe vigenti dei vari organi professionali che non sono più le minime inderogabili. Variano ordinariamente dal 5% al 15% dei $K_c + K_{up} + K_{us}$. Per l'opera in oggetto si ritiene di considerare una percentuale pari al 5%.

$$O_p = 5\% \times (K_c + K_{up} + K_{us}) = 94.810,30 \text{ €}$$

4.4.7 Determinazione di O_F

In merito agli oneri finanziari sostenuti dal promotore, gli stessi si determinano sinteticamente per confronto diretto con interventi analoghi in base ad una percentuale del costo complessivo di produzione ($K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p$), in ragione del 4-6% , oppure secondo i tassi finanziari correnti di primari Istituti di credito per tutto il tempo impiegato per la trasformazione.

$$O_F = 5\% \text{ degli esborsi previsti} = 101.016,99 \text{ €}$$

4.4.8 Determinazione di O_{ASS}

Ove imputabili, sono costi di assicurazione generalizzata che non include le quote previdenziali e assicurative degli Enti previdenziali di riferimento in quanto queste sono ricomprese nel K_c .

$$O_{ASS} = 2\% (O_p + K_c + K_{up} + K_{us} + O_c) = 40.406,80 \text{ €}$$

4.4.9 Determinazione di P

Al promotore spetta il "profitto" quale remunerazione del rischio dell'intrapresa, dell'introduzione di innovazioni, del coordinamento e gestione dei fattori della produzione e per la conservazione e la difesa della propria reputazione.

Volendo quantificare il tutto, si può considerare di pagare uno stipendio ad un dirigente d'azienda che svolga l'attività propria del promotore, stipendio aumentato di una percentuale K commisurata alla reputazione commerciale, alla correttezza, all'impegno, alle difficoltà, al rischio della intrapresa, all'ansia patita nell'attesa dei risultati. In linea orientativa esso varia ordinariamente dal 15% al 25% di $\Sigma\Sigma K$, considerando anche i tempi di realizzazione e commercializzazione dell'intrapresa.

$$P = 15\% \Sigma\Sigma K = 321.221,13 \text{ €}$$



4.4.10 Determinazione di “r”

E' il saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare sulla base di quanto ordinariamente si rileva nel mercato dell'industria edilizia. E' in genere superiore da 2 a 4 punti percentuali rispetto al tasso che le Banche riservano ai clienti primari. Si suppone mediamente $r = 5\%$

4.4.11 Determinazione di n (tempo tecnico + tempo processuale)

Si suppone una durata dell'operazione che vada dall'acquisto dell'area fino all'ultimazione della vendita o dell'affitto dell'immobile. Trattandosi della stima di un terreno in un'area già urbanizzata, n riguarderà solo il tempo necessario alla costruzione del solo fabbricato, oltre a quelli per la commercializzazione.

Si suppone $n = 4$ anni

4.5 Conclusioni

Applicando la citata formula e sostituendo i valori indicati ai sottoparagrafi precedenti, si ottiene:

$$V_s = V_t = \frac{V_m - (K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f + O_{ass} + P)}{(1 + r)^n}$$

$V_t = 381.027,48 \text{ €}$

Per tutto quanto sopra esposto, e per i conteggi eseguiti, il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto delle presente relazione peritale può essere quantificato in 381.027,48 €, arrotondato a **380.000,00 € (euro trecentoottantamila,00 cent)**.



5. Riepilogo valori delle unità immobiliari acquisite dal fallimento

1) Lotto 1: Unità immobiliare situata nel comune di Noci (BA) riportate nel NCEU del Comune di Noci (BA) al Foglio 42, Particella 1355, subalterno 66 di cui la società _____ è proprietaria per la quota di 1/1

VALORE UNITÀ IMMOBILIARE: 64.000 € (euro sessantaquattromila,00 cent).

2) Lotto 2: Terreni situati nel comune di Noci (BA) riportati nel NCT del Comune di Noci (BA) al Foglio 22, Particelle 1239, 1247, 1252 con destinazione urbanistica classificata in Zona Omogenea D2 “Zona Artigianale” di cui la società _____ è proprietaria per la quota di 1/1

VALORE TERRENI: 380.000,00 € (euro trecentoottantamila,00 cent).

La sottoscritta C.T.U., nella speranza di aver svolto in maniera adeguata e compiuta il mandato conferito, rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Santeramo in Colle, 13 aprile 2018

Il C.T.U.

(Ing. Natuzzi Annalidia)

_____ f.to digitalmete _____



6. Elenco allegati

- Allegato 1 - Verbali di sopralluogo;
- Allegato 2 - Lettera di rinvio operazioni peritali;
- Allegato 3 - Richiesta atti alla società
- Allegato 4 - Richiesta di accesso agli atti presso il comune di Noci;
- Allegato 5 - Pec inoltrata all'amministratore di condomino "Nuova Noci";
- Allegato 6 - Titolo di proprietà box, Foglio 42, Particella 1355, sub 66;
- Allegato 7 - Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul box Foglio 42, Particella 1355, sub 66;
- Allegato 8 - Pec di risposta dell'amministratore di condomino "Nuova Noci" con allegato Sollecito di pagamento ;
- Allegato 9 - Pianta unità immobiliare del catasto fabbricati Foglio 42, Particella 1355 Subalterno 66;
- Allegato 10 - Visura storica per immobile del Foglio 42 p.IIa 1355 sub.66 del catasto fabbricati del Comune di Noci;
- Allegato 11 - Elaborato planimetrico Foglio 42 p.IIa 1355;
- Allegato 12 - Estratto di mappa catastale del Foglio 42 particella 1355 del Comune di Noci;
- Allegato 13 - Titoli autorizzativi;
- Allegato 14 - Foto tavole;
- Allegato 15 - Rilievo fotografico;
- Allegato 16 - Titolo di proprietà terreni Foglio 22, Particelle 1239, 1247, 1252;
- Allegato 17 - Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sui terreni Foglio 22, Particelle 1239, 1247, 1252;
- Allegato 18 - Estratto di mappa catastale del Foglio 22 particella 1239 del Comune di Noci;
- Allegato 19 - Visura storica per immobile del Foglio 22, Particelle 1239, 1247, 1252;
- Allegato 20 - Accoglimento Permesso di Costruire;
- Allegato 21 - Certificazione urbanistica terreni;
- Allegato 22 - Rilievo fotografico.

