
Relazione di Stima Fallimento *** **



Ing. Maurelli Pasquale
Via Orazio Flacco n. 11/9
70128 Bari (Ba)
tel. 0802373526 fax 0808495631
e-mail: pasquale@maurelli.net

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Fallimento *** *** in liquidazione

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DELLA PERIZIA	3
3. TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE	3
4. DESCRIZIONE ANALITICA - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE – SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI	4
5. REGOLARITA' EDILIZIA.....	6
6. METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	6
7. CONCLUSIONI	10

1. PREMESSA

Con provvedimento del **18 marzo 2014**, a seguito di istanza presentata dal **Curatore del Fallimento n. 40/2013, avv. Giovanni SCARANO, il Giudice Delegato, dott. Sergio CASSANO**, nominava Consulente Tecnico il sottoscritto Ing. Pasquale MAURELLI, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n°. 4606, all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n° 242, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n° 1758, con Studio in Bari alla via Orazio Flacco 11/9, al fine di stimare i beni immobili della "**** *** in liquidazione".

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Come da istanza di nomina presentata dal Curatore, Avv. Giovanni SCARANO, uno dei beni inventariati di cui è richiesta stima è costituito da: Palazzina uffici in Noci, ubicato alla Via delle Arti e delle Tecniche della zona industriale della città.

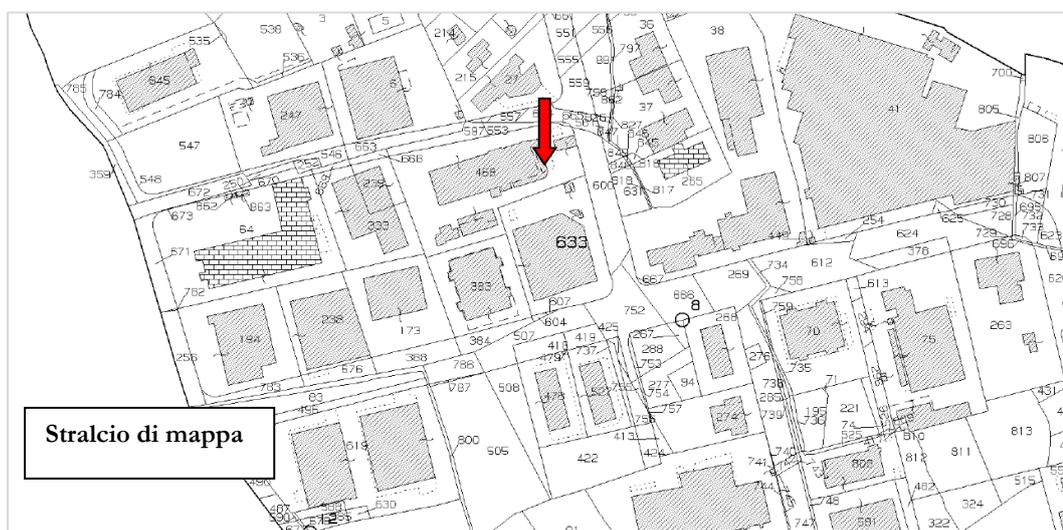
3. TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE

La Palazzina per uffici, catastalmente alla p.lla 633/1 del foglio 44 del comune di Noci, è stata edificata dalla **** ***** ** ** ***** * *****
. con sede in **, alla zona Industriale "D1" in catasto al fg. 44 p.lle 402/b-403/a-405/a-406-358, al Lotto 32 (come da Permesso di Costruire n. 57 del 21.07.2005).

4. DESCRIZIONE ANALITICA - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE – SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

La **Palazzina per uffici** di cui alla istanza di nomina del Curatore, è ubicata nella Zona Industriale di Noci, alla Via Delle Arti e Delle Tecniche, in prossimità della Strada Statale 377 e di Via Del Lavoro e Degli Studi (come da stralcio aero-fotogrammetrico seguente). Trattasi di un contesto prettamente industriale posto a ridosso della suddetta SS377, tangenziale extraurbana in direzione Alberobello, classificabile come periferico rispetto al centro abitato, facilmente raggiungibile con il trasporto su gomma.

L'immobile di cui trattasi è costituito da un palazzo per uffici articolato in un unico



corpo di fabbrica, distribuito su tre livelli, piano interrato, piano terra e primo piano. La particella catastale n. 633, di forma rettangolare, è raggiungibile dalla viabilità esterna, a mezzo di un cancello in ferro, inserito nella recinzione metallica che delimita in modo continuo l'intera area. L'area in cui è incluso l'immobile, è identificata al Piano Particolareggiato della zona produttiva "D1 Industriale" Lotto n. 32.

Stralcio di PRG



Zona industriale

Dati catastali

L'immobile identificato al **foglio 44 del Comune di Noci (Ba), particella 633 sub. 1** risulta intestato a *** ***** ** ** ***** * ***** ** con sede in *****, c.f. *****, proprietà per 1/1, categoria D/7, Rendita € 20.057,50, VIA ZONA INDUSTRIALE piano: S1-T-1 (come da visura storica n. T115115 del 21.10.2014 in Allegato n. 4

Confini

L'immobile identificato al **foglio 44 del Comune di Noci (Ba), particella 633 sub. 1** confina con Via Delle Arti e Delle Tecniche, Via Degli antichi Mestieri e con le particelle 383 e 468 (come da estratto di mappa n. T57316/2014 in Allegato n. 4

Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile e i beni mobili non risultavano liberi ma utilizzati e detenuti dalla società a *** ***** *** ** ***** * *****

5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile di cui trattasi, catastalmente al fg. 44 del Comune di Noci p.lla 633 subalterno 1, composto da piano seminterrato, terra e primo, destinato ad attività di produzione di sistemi per la meteorologia e l'ambiente, è stato edificato sul Lotto n. 32 del Piano Particolareggiato della zona produttiva "D/1 Industriale" come tipizzata nel PRG, in virtù di Permesso di Costruire n. 57 del 21.07.2005 rilasciato al sig. INTINI Enrico, legale rappresentante della società (Allegato n. 6)

Con successivo Permesso di Costruire n. 81 del 14.06.2007 veniva autorizzata la realizzazione di una guardiania a servizio della nuova sede, in corso di edificazione, della ditta ***** *** ** ***** * ***** *** sul Lotto n. 32 della Zona Industriale D/1.

In data 29.04.2008 veniva rilasciata dal Responsabile del Settore Gestione e Assetto del Territorio, Autorizzazione di Agibilità per l'immobile produttivo in Noci.

In seguito al sopralluogo eseguito dallo scrivente è possibile affermare che lo stato dei luoghi è conforme a quanto legittimato.

6. METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Si è proceduto con l'utilizzo del **criterio di stima comparativo**, che consiste nel raffrontare i beni da stimare ad un campionario di beni analoghi di valore noto. Trattasi infatti di un metodo di stima basato sulla comparazione diretta, comparazione fra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quelle di altri immobili, confrontabili con i beni oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe) e dei quali si conosca il valore di mercato. Pertanto, per la

stima dell'immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche, così come verificate in sede di sopralluogo e attraverso la documentazione reperita, si terrà conto dei valori accertati attraverso:

- ◆ Indagini di mercato immobiliare;
- ◆ "Listino dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" (OMI), aggiornato al secondo semestre del 2013;

Le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nelle zone di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata. E' opportuno sottolineare che i valori attribuiti tengono conto dei fattori intrinseci quali la destinazione d'uso (produttiva), la composizione e disposizione degli ambienti, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei fattori estrinseci rappresentati da prossimità al centro cittadino, salubrità della zona (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.

DATI METRICI DI CONSISTENZA

Nella tabella seguente è riportata la consistenza delle superfici lorde, desunte dalla planimetria catastale e dalle Concessioni edilizie, così come verificate in sede di ispezione. Le piccole discrasie, che sono state riscontrate nella verifica delle superfici sono state considerate dallo scrivente, come difformità di nessun peso, ascrivibili all'interpretazione della planimetria dell'immobile, che ovviamente sono elaborate in scala molto ridotta (1:200). Si precisa, tuttavia, che trattasi di differenze minime inidonee, per la loro scarsa incidenza ad influire sui risultati della stima. Si rappresenta

altresì che sono state considerate le superfici legittimate e non eventuali ambienti aggiuntivi rilevati all'attualità.

Quindi, con riferimento alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, è stata determinata la superficie commerciale alla quale applicare il valore di mercato unitario, tenendo conto della superficie coperta e scoperta e dei vani ad uso deposito/magazzino.

Immobile		Sup. lorda	Coefficiente correttivo	sup. raggugliata
Noci (palazzo uffici)	guardiania	37,20	0,50	18,6
	uffici – PT	2.215,00	1,00	2.215,00
	locale tecnico – 1P	498,30	0,10	49,83
	seminterrato	2.460,00	0,67	1.648,20
TOTALE				3.931,63

STIMA IMMOBILE IN NOCI:

Nel caso in esame è stato possibile determinare il più " probabile valore di mercato" attraverso i dati forniti:

- ✓ dalla Banca dati dell'Agenzia delle entrate, relativi al secondo semestre 2013 secondo cui per la zona suburbana codice E2 - Suburbana/INDUSTRIALE-VIA PER ALBEROBELLO, microzona n. 2 per la destinazione produttiva si hanno valori distinti per capannoni e laboratori come di seguito riportati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	370	530	L
Capannoni tipici	Normale	240	330	L

Laboratori	Normale	485	690	L
------------	---------	-----	-----	---

- dalle Agenzie Immobiliari per cui gli immobili a carattere industriale in vendita nelle zone periferiche di Noci e della vicina Putignano hanno valori di mercato unitari compresi tra un minimo di €/m² 700,00 ed un massimo di €/m² 850,00 (Si precisa che nella predetta quotazione sono incluse anche le superfici destinate ad uffici e magazzini).

Ciò premesso, considerato il contesto periferico in cui si colloca il Lotto, le caratteristiche morfologiche/costruttive della unità immobiliare non assimilabile ad un tipico capannone industriale, e le quotazioni fornite del mercato immobiliare e dell'OMI, si assegna il valore unitario di mercato massimo di **€/m² 900,00**.

Al valore così determinato sono stati applicati coefficienti correttivi (tratti dalle principali pubblicazioni in materia di estimo) al fine di tener conto delle effettive caratteristiche, ubicazione e punti di appetibilità commerciale dello stesso e determinare così il più probabile valore di mercato.

- ✚ caratteri tecnologici = 1,00 (ottimi)
- ✚ coefficiente di età/manutenzione = 1,10 (meno di 10 anni)
- ✚ grado di sicurezza (recinzioni, sistemi di allarme, custodia permanente) = 1,10

Per cui €/m² 900,00 x 1,00 x 1,10 x 1,10 = €/m² 1.089,00 che in c.t. diconsi **€ 1.100,00**

▪ **Pertinenza**

L'area scoperta di pertinenza della struttura, pari a 2.830,05²m², è sistemata in parte a strada e in parte a parcheggio. Solitamente per le aree scoperte pertinenziali si stabiliscono i limiti minimo e massimo entro i quali oscillano i valori di mercato. Detti valori variano da € 15,00 ad € 50,00 per le aree di pertinenza di fabbricati a destinazione industriale e commerciale. Nel caso in esame, considerando la qualità dei materiali, lo stato manutentivo e la caratterizzazione della pertinenza in zone pedonali/carrabili e sistemate a verde, si attribuisce il valore di € 40,00.

$$\text{m}^2 2.830,05 \times \text{€}/\text{m}^2 40,00 = \text{€} 113.202,00$$

Pertanto il valore del bene oggetto di stima è schematizzato come segue:

		Superficie ragguagliata	€/mq	Valore di mercato totale
<i>Immobilie Noci</i>	guardiania	18,6		
	uffici - PT	2215		
	locale tecnico - 1P	49,83		
	seminterrato	1648,2		
		3931,63	€ 1.100,00	€ 4.324.793,00
<i>Area esterna Noci</i>		2.830,05	€ 40,00	€ 113.202,00
				€ 4.437.995,00

7. CONCLUSIONI

Il sottoscritto è stato incaricato di redigere elaborato peritale volto alla stima dei beni immobili della "*** *** in liquidazione.

A tal proposito, dopo aver eseguito:

- ◆ ispezione dell'immobile;
- ◆ ricerche catastali;
- ◆ richiesta di atto di compravendita allo Studio Notarile del dott. Paolo di Marcantonio;

lo scrivente ha eseguito stima del bene in ubicato in Noci quantificando il suo "più probabile valore di mercato" come sopra riportato.

Il sottoscritto, nel rassegnare la presente relazione, dichiara altresì di non avere interessi economici – finanziari con la società in liquidazione, né con i relativi soci.

Il perito estimatore

Ing. Pasquale Maurelli