

TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

Cancelleria Fallimentare

Oggetto **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**
Fallimento n° 13/2020

“--- OMISSIS --- ”

Giudice Delegato Dr.ssa Annachiara DI PAOLO
Curatore Fallimentare Avv. Elvira MIRRA
C.T.U. Geom. Serafino PANTALENA
Data Marzo 2021

*i diritti di proprietà inerenti la presente perizia nonché ogni relativa integrazione
e/o modifiche rimangono in capo al geom. Serafino PANTALENA .*

1. Premessa

Il sig. G.D. del Tribunale di Potenza, nel procedimento fallimentare n°13/2020 “--- *OMISSIS* ---”, ha conferito incarico allo scrivente C.T.U. e PERITO del TRIBUNALE di POTENZA **geom. Serafino PANTALENA**, iscritto all’Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n. **3196** (Albo dei CTU del Tribunale di Potenza al n°1896 - Albo dei Periti del Tribunale di Potenza al n°468), di determinare il **più probabile valore di mercato** dei beni immobili (fabbricato industriale/artigianale e annessi), di proprietà della ditta “--- *OMISSIS* --- *C. S.R.L.*” (v. *allegato 4*), meglio individuati e descritti nel corso della perizia.

Il sottoscritto, espletati i rilievi del caso e quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima, espone di seguito il risultato delle proprie determinazioni.

2. Individuazione/descrizione beni immobili

- Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel comune di Melfi (PZ), in “zona industriale” alla contrada San Nicola. L’area perimetrata, in cui sono situati i beni, è pari a 6.989,00 mq. La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il corpo di fabbrica principale (opificio), con dimensioni planimetriche di mt 32,00x40,00, è stato realizzato con struttura portante prefabbricata in cemento armato, tamponamenti esterni ed interni con pannelli in cemento prefabbricati, copertura con travi prefabbricate ed eternit, infissi in scatolato tipo ferro – finestra. Inoltre l’area utilizzata per la lavorazione specifica è servita da due carroporti con portata pari a 5 tonnellate. Nella campata in testa al capannone, è stata realizzata una struttura a due livelli, con dimensioni di mt 16,00x9,00, con piano terra adibito a spogliatoi operai, bagni e docce e primo piano con uffici e servizi. Nei locali destinati ad ufficio, è stata rilevata la presenza di impianti di tipo:

- elettrico
- idrico - sanitario
- telefonico
- rete internet
- riscaldamento/raffrescamento.

Infine nell'area di proprietà sono stati realizzati i seguenti corpi di fabbrica:

- palazzina alloggio custode, di dimensioni pari a mt 11,60x8,45, realizzata con struttura in c.a., tamponature con mattoni forati, intonaco cementizio, rivestimenti con piastrelle in ceramica e infissi in legno;
- cabina elettrica, di dimensioni pari a mt 8,25x4,85, con due locali, il primo con accesso dalla strada per il gestore di energia elettrica e l'altro con accesso all'interno a servizio dell'opificio;
- deposito gomme e vernici, di dimensioni pari a mt 11,60x4,85
- locale per la verniciatura, di dimensioni pari a mt 8,30x6,20
- bilico per pesa materie prime;
- tettoie in ferro per esposizioni.

Lo stato di manutenzione al momento del sopralluoghi, eseguiti in data 29.07.2020 – 08.09.2020 – 22.02.2021, si presenta in pessime condizioni.

3. Identificazione catastale

Le unità immobiliari, oggetto della valutazione, risultano così identificate al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Potenza: **Comune di Melfi**:(allegato n.4)

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Rendita
5	1363	-	D/1	-	343,44
5	1367	-	A/3	5	196,25
5	1372	-	D/1	-	4.826,29
5	1371	1	D/1	-	13.990,82
5	1371	2	lastrico solare	-	-
5	1365	-	area rurale	-	-

5	1369	-	seminativo	-	-
---	------	---	------------	---	---

Come da Planimetrie catastali presenti nell'allegato n. 7, i beni immobili di proprietà della --- OMISSIS --- sono individuati mediante i seguenti corpi di fabbrica:

- **Corpo di fabbrica n.1:** FG. 5 P.LLA 1363
cabina elettrica
- **Corpo di fabbrica n.2:** FG. 5 P.LLA 1367
alloggio custode
- **Corpo di fabbrica n.3:** FG. 5 P.LLA 1372
deposito gomme e vernici
reparto verniciatura
cabina pesa
deposito
- **Corpo di fabbrica n.4:** FG. 5 P.LLA 1371 SUB 1
opificio
mensa, spogliatoi e servizi al P.T
ufficio operativo e direzionale al 1°P
- **Corpo di fabbrica n.5:** FG. 5 P.LLA 1371 SUB 2
piazzale adiacente opificio (lastrico solare)
- **Corpo di fabbrica n.6:** FG. 5 P.LLA 1365
area a servizio dell'opificio
- **Corpo di fabbrica n.7:** FG. 5 P.LLA 1369
area a servizio dell'opificio

4. Consistenza

La superficie lorda commerciale (100% incidenza murature interne e perimetrali esclusive) è stata desunta dalle planimetrie catastali (allegato n.7) e calcolata come previsto dal D.P.R. n. 138 del 1998 per le unità immobiliari appartenenti al gruppo "T/2 magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali". Pertanto, si è proceduto al calcolo della consistenza sommando la superficie catastale delle varie unità, applicando i relativi coefficienti di correzione, come riportato nella tabella sottostante.

Foglio	Particella	Corpo di fabbrica	sup. catastale	tipo sup.	coeff.	sup. commerciale
5	1363	1	40,01	secondaria	0,15	6,00
5	1367	2	98,02	primaria	1,1	107,82
5	1372	3	107,88	secondaria	0,15	20,35
5	1371	(opificio) 4	1280	primaria	1	1280
5	1371	(mensa, spogliatoio ecc.../PT) 4	144	primaria	1,1	158,40
5	1371	(uffici/1° P) 4	144	primaria	1,1	158,40
5	1371	5	1420	secondaria	0,05	71,00
5	1365	(area scoperta) 6	1315	secondaria	0,05	65,75
5	1369	(area scoperta) 7	490	secondaria	0,05	24,50
<i>sommano</i>						1888,05

Quindi la superficie commerciale è pari a **1888,05 mq c.t. 1888,00 mq.**

5. Inquadramento Urbanistico

I beni oggetto di stima sono stati realizzati con i seguenti titoli abilitativi rilasciati in diversi periodi dal Comune di Melfi;

1. Concessione Edilizia n. **88** del **1984**;
2. Concessione in Variante n. **91** del **1985**;
3. Concessione in Variante n. **120** del **1986**;
4. Autorizzazione agibilità.

Per i presenti titoli abilitativi vedi **allegato n.10.**

6. Atti Formali

L'intero complesso sorge all'interno della zona industriale del Comune di Melfi, in contrada San Nicola ed è stato realizzato in base all'art.32 della legge n.219 del 14 maggio 1981, che prevedeva la realizzazione di un programma di insediamenti industriali di piccola e media dimensione per lo sviluppo delle zone disastrose per effetto del sisma del novembre 1980. Il trasferimento del lotto, con superficie pari a mq 6989,00, da parte del del Ministero dell'industria del Commercio e dell'Artigianato a favore della --- *OMISSIS* --- C. S.R.L è av-

venuto mediante Decreto n.227 del 05/08/98 del Ministro Segretario di stato. Vedi allegato n.3.

7. Vizi e Conformità

In riferimento alla presenza o meno di formalità si evidenzia che dalle ispezioni ipotecarie risulta quanto presente nell'allegato n. 5. Inoltre, per i beni immobili, non risulta la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle banche dati catastali e comunali relativamente alle planimetrie; in particolare si sono riscontrate le seguenti difformità: nella struttura destinata ad alloggio, nel vano autorizzato come ripostiglio, è stato realizzato un locale destinato a servizio igienico ed è stata inserita una piccola finestra (difformità influenti ai fini della commerciabilità), inoltre sono state realizzate delle tettoie in ferro in ampliamento alle parti autorizzate. Per le suddette difformità vedi l'allegato n.8.

8. Indagine di Mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato il completo fermo delle transazioni immobiliari, tant'è che ricostruendo i valori pubblicati dall'OMI, risulta che gli stessi sono bloccati dal 1° semestre del 2006 (ultimo presente). In relazione agli eventuali effetti conseguenti la pandemia COVID-19 è possibile affermare che il mercato di Melfi non ha subito nessun condizionamento: il fermo era precedente alla pandemia. Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto, la determinazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata con il metodo del costo sulla base dei seguenti elementi:

1. **Costo di costruzione:** la sua determinazione è stata ricavata utilizzando l'applicazione pubblicata dal CRESME, che consente di calcolare il costo medio di costruzione nella specifica zona. Nel caso in esame è risultato pari a 494,01 €/mq (vedi allegato n.11)
2. **Vetustà:** considerando una vita utile dell'edificio pari ad anni 75, in relazione alla sua data di costruzione, effettuando un calcolo di tipo lineare, corrisponde una vetustà pari al 41,33 %.

3. **Spese generali:** in base alla letteratura estimativa e secondo più autori, l'incidenza delle spese generali (spese di progettazione, direzione lavori, relazione geologica, sondaggi geognostici ecc...) è compresa fra il 10%-15% del costo di costruzione. Tenute presenti

le finalità della stima è da ritenere valida la media fra i due valori pari al 12,5%.

4. **Valore del terreno:** considerando che la zona industriale di San Nicola di Melfi rientra tra le aree industriali gestite dall'ASI di Potenza, è stato utilizzato il valore da questi pubblicato pari a 32,40 €/mq. (vedi allegato n. 12)

9. Valutazione

Considerato quanto precedentemente esposto si procede al calcolo del valore di mercato nel seguente modo:

$$\boxed{V_m = V_t + CC}$$

Valore terreno

$$V_t = SL \cdot v_t / m_q$$

Dove:

$$SL = \text{Sup. lotto pari a } 6.989 \text{ m}_q$$

$$v_t / m_q = 32,40 \text{ €/m}_q$$

$$V_t = 6989,00 \text{ m}_q \cdot 32,40 \text{ €/m}_q = \mathbf{226.443,60 \text{ €}}$$

Costo di costruzione

$$CC = CC_{\text{cresme}} - V + Sp$$

dove:

$$CC_{\text{cresme}} = 494,01 \text{ €/m}_q \quad \text{c.t. } 494,00 \text{ €/m}_q$$

$$V = \text{vetust\`a, pari al } 41,33\%$$

$$Sp = \text{spese generali pari al } 12,5\%$$

$$CC = 494,00 - 41,33\% + 12,5\% = 326,05 \text{ €/m}_q \quad \text{c.t. } 326,00 \text{ €/m}_q$$

$$CC = 326,00 \text{ €/m}_q \cdot \text{sup. comm} = 326,00 \text{ €/m}_q \cdot 1596,80 \text{ m}_q = \mathbf{520.556,80 \text{ €}}$$

Valore di mercato

$$V_m = V_t + CC$$

$$V_m = 226.443,60 + 520.556,80 = 747.000,40 \text{ €}$$

$$V_m = 747.000,40 / \text{sup.comm.} = 750.596,80 / 1888,00 = 395,65 \text{ €/mq}$$

$$V_m = 395,65 \text{ €/mq} \quad \text{c.t. } \mathbf{396,00 \text{ €/mq}}$$

Quindi il più probabile valore di mercato dei beni immobili è pari ad **€ 747.648,00** corrispondente a 396,00 €/mq per la superficie commerciale pari a mq 1888,00.

Tale valore viene decurtato delle spese necessarie per rendere l'immobile idoneo al trasferimento (art.568 cpc):

** Per il calcolo delle decurtazioni sono stati utilizzati codici e costi del Prezziario 2020 della Regione Basilicata.*

DECURTAZIONI	COSTI
Nolo di ponteggio tubolare metallico ecc.... codice n. S.01.035.01 – costo 13,97 €/mq – mq 1640,00 mq	22.910,80 €
Rimozione di coperture di lastre cemento amianto ecc...codice n. Q.01.007.01 – costo 20,98 €/mq – mq 1424,00	29.875,52 €
Copertura con pannello termoisolante ecc... codice n. B.09.041.02 – costo 32,79 mq – mq 1424,00	46.692,96 €
Rimozione di grossa orditura di ferro – codice n.B.02.023.14 – costo 1,02 kg – kg 15.000 (circa)	15.300,00 €
Conferimento a sito e/o discarica autorizzata ecc. codice n. B.25.004.17 – costo 5,16 ql – ql 150 (circa)	774,00 €
Spese tecniche per variazione catastale -	2.000,00 €
Tot.decurtazioni	117.553,28 €

$$\text{Valore lotto} = 747.648,00 - 117.553,28 = 630.094,72 \text{ €} \quad \text{c.t. } \mathbf{630.000,00 \text{ €}}$$

10. Conclusioni

In definitiva, la presente perizia è stata redatta nell'ambito dei limiti che comporta un mercato in completa stasi. Pur tuttavia il ricorso a un modello/metodo particolare, quale quello del "valore a costo deprezzato" è da ritenersi un'assunzione in linea con gli standard riconosciuti nel mercato nazionale: "Linee guida ABI ed EVS". In considerazione di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di stima è pari ad **€ 630.000,00 €** (*seicentotrentamila euro/00 centesimi*).

Tanto riferisce e giudica lo scrivente ad evasione dell'incarico conferitogli.

Potenza, marzo 2021

II PERITO ESTIMATORE

geom. Serafino PANTALENA

Allegati:

1. Ortofoto;
2. Documentazione Fotografica;
3. Decreto di trasferimento della proprietà;
4. Visure Catastali
5. Visure Ipotecarie;
6. Planimetria Catastale;
7. Planimetria Catastale Urbana;
8. Planimetria generale;
9. Valori OMI 2020 – 1° semestre;
10. Copia Titoli Abilitativi;
11. Calcolo Costo di Costruzione mediante applicazione CRESME;
12. Costo suolo;