

TRIBUNALE DI BARI

Sezione Fallimentare



Concordato Preventivo

n. 37/2017 R.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Raffaella SIMONE



RELAZIONE PERITALE DI STIMA

FABBRICATO NR. ID. 5.b

Comune di Capurso – Strada Provinciale Triggiano-Carbonara

Catasto Fabbricati: Fg. 1 Part. 777 Sub. 5 - Categoria A/10

Catasto Terreni: Fg. 1 Part. 777

Data del sopralluogo: 14.11.2018

A) DESCRIZIONE, STATO DEI LUOGHI, CATASTALE E URBANISTICO

L'immobile è costituito da una palazzina destinata ad uffici, con piano seminterrato, piano rialzato e primo piano. L'impostazione planimetrica è sostanzialmente simmetrica, con due ingressi e due scale indipendenti, balconi e terrazzi a livello.

Il piano seminterrato, i cui vani sono formalmente destinati a deposito si presta, per conformazione, illuminazione ed areazione naturale e come in effetti si è constatato, anche ad usi operativi, essendo, fra l'altro, assai bene disimpegnati come pure collegati con i piani superiori. La parte interrata di tale piano è rappresentata in catasto come perimetralmente difesa da una ampia intercapedine, nella quale trovano anche posto alcuni vani tecnici; in realtà, buona parte di tale intercapedine è stata inglobata in vani destinati anche ad usi



operativi, dovendosi così aggiornare la documentazione amministrativa e catastale.



Il piano terra/rialzato, anch'esso assai bene disimpegnato, dispone, alle due estremità opposte, di balconate dalle quali è possibile anche accedere direttamente agli spazi e giardini esterni circostanti.

Al primo piano, con la riduzione simmetrica alle due estremità dei volumi, si conformano due assai ampie terrazze a livello, la cui sagoma, però, risulta su alcuni lati diversa da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

La palazzina, con finiture in buono stato ma comunque bisognosa di interventi di manutenzione straordinaria, è dotata di tutti gli impianti funzionali alle attività per uffici a cui è destinata, nonché di un'area perimetrale esterna, in parte attrezzata a verde.

Le caratteristiche costitutive della palazzina, insieme alla favorevole posizione vicina a importanti centri residenziali e produttivi ed alla confluenza di diverse strade di collegamento con la città di Bari e con molti altri centri cittadini, consente di adottare, fra i riferimenti di stima disponibili per la zona, il valore medio di €/mq 900,00.

La conformazione planimetrica, ai diversi livelli, nonché alcune dimensioni, non sono perfettamente corrispondenti alle piante catastali; inoltre in queste ultime, non è rappresentata una ulteriore esistente scala esterna di accesso diretto al piano seminterrato.

Tali considerazioni, insieme alla necessità di opere di manutenzione straordinaria, anche a carico di elementi strutturali e di facciata, comportano una penalizzazione di circa il 5% del suddetto valore medio che viene così assunto pari a €/mq 850,00.



B) INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI DI STIMA



Identificativo	Tipologia superficie	SUPERFICIE			Quote di Proprietà	
		Estensione mq	Coeff. di ragguglio	Valore raggugliato		Altra proprietà
5b.1	Uffici piano rialzato	300,00	1,00	300,00	100,00%	0,00%
5b.2	Balconi piano rialzato	60	0,20	12,00	100,00%	0,00%
5b.3	Uffici piano primo	160,00	0,90	162,00	100,00%	0,00%
5b.4	Terrazze piano primo a livello	140,00	0,15	21,00	100,00%	0,00%
5b.5	Archivi-uffici seminterrato	490,00	0,60	294,00	100,00%	0,00%
5b.6	Aree esterne	500,00	0,10	50,00	100,00%	0,00%

**Superficie commerciale
mq 842,00**

La superficie commerciale, ottenuta raggugliando omogeneamente le diverse destinazioni e funzioni, risulta di mq 842,00.



C) ACCERTAMENTO DEL REALE VALORE DI MERCATO CON ANALISI CRITICA DEI DIVERSI CRITERI DI STIMA

Il bene oggetto di stima è stato interessato da precedenti valutazioni le quali sono state effettuate adottando diversi criteri di stima (metodo della *comparazione diretta* – relazione ing. Amoruso; metodo del *sistema di ripartizione* – relazione ing. d’Amato; metodo *sintetico-comparativo* – relazione ing. Masciopinto e ing. Maurelli) comunque sostanzialmente basati sulla comparazione con valori di mercato di immobili con caratteristiche simili a quelle del bene di interesse e ubicati in aree limitrofe.

Data la destinazione e le caratteristiche del bene in esame, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto opportuno applicare una metodologia di stima del tipo *comparativo* sopra indicato distinguendo, nella valutazione, la palazzina adibita ad uffici di cui alla presente stima, dal complesso industriale.

Definizione del valore di mercato con metodo della comparazione con immobili simili

Al fine di determinare il prezzo di vendita al mq di immobili di simili dimensioni, tipologia ed ubicazione, trattati negli ultimi anni è stata condotta una indagine preliminare presso quotate agenzie immobiliari, imprenditori, operatori e professionisti della zona.

Si è fatto anche riferimento all’archivio dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito a zone limitrofe a quella in esame.

Pertanto, considerate le caratteristiche effettive dell’immobile oggetto di stima e la sua ubicazione di interesse, ma tenendo anche conto della necessità di adeguamenti e opere, si ritiene corretto utilizzare un valore unitario medio pari a €/mq 850,00.

Risulta pertanto :

IMMOBILE	Sup. commerciale	Valore unitario	Importo di stima
Uffici	mq 842,00	€/mq 850,00	€ 715.700,00

Il valore arrotondato di stima, definito mediante il metodo diretto di comparazione tra immobili simili, risulta pari a € 715.000,00.

Poiché il bene risulta occupato, al valore sopra determinato, se al momento della vendita il bene non dovesse risultare libero, si applicherà una riduzione del 20% pervenendo ad un valore pari a circa € 572.000,00.

Completano e integrano la presente relazione i seguenti allegati:

- Riferimenti ai titoli di proprietà e amministrativi;
- Documentazione fotografica acquisita nel corso del sopralluogo;
- Documentazione catastale.

Bari, 31.01.2019

IL COADIUTORE

Ing. Simone Vacca

IL CONSULENTE STIMATORE

Ing. Francesco BONADUCE