

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.a

Comune di Capurso – Strada Provinciale Triggiano-Carbonara

Catasto Fabbricati: Fg. 1 Part. 735 Sub. 4 - Categoria D/8

Catasto Terreni: Fg. 1 Part. 735

Data sopralluogo: 14.11.2018

A) DESCRIZIONE, CONSISTENZA E STATO DEI LUOGHI

Il complesso immobiliare è costituito da estesi ed articolati piazzali esterni, pavimentati e recintati, all'interno dei quali sussistono due capannoni industriali, distinti ma quasi adiacenti. L'accesso alle aree e alle strutture, avviene direttamente dalla strada prov.le Triggiano-Carbonara, a poca distanza dall'ingresso al centro abitato di Triggiano, in corrispondenza dello svincolo, da un lato, verso la vicina città di Bari e, dall'altro, verso il Comune di Capurso. L'ingresso è arretrato rispetto alla provinciale, con l'interposizione di una fascia di terreno di proprietà del Comune di Capurso, ed è dotato di cancello elettrico corredato di postazione di portineria e controllo. L'insediamento, composto e comprensivo delle aree esterne, dei capannoni e delle attrezzature, per una superficie complessiva di mq 25.965, è adibito alle attività ecologiche, nel campo della gestione dei rifiuti.



Entrambi i capannoni sono costituiti da strutture prefabbricate in c.a., della altezza di m 6,50 e con dimensioni in pianta, ognuno, di m 50 x 20, dotati di portoni metallici e finestre. Il primo, più a ridosso dell'ingresso, è internamente suddiviso in diverse sale, depositi e magazzini; all'interno di una di queste sale, oltre a vani tecnici a servizio di attività industriali ed alla gestione della pesa esterna, si trovano servizi igienici con spogliatoi sia a piano terra e sia su corrispondente piano soppalcato.

Il secondo capannone, in prosecuzione del primo e distaccato da quest'ultimo di circa 12 metri, non ha suddivisioni interne, ad eccezione di piccoli vani a deposito, servizi igienici e spogliatoi, questi ultimi con piano superiore soppalcato. In adiacenza con il lato corto opposto a quello prospiciente il primo capannone, risulta conformato un porticato, della altezza uguale a quella interna di m 6,50; su uno dei lati di quest'ultimo è stato conformato un piano terra della altezza di m 3, destinato ad attrezzatura. Di fronte ad uno dei lati lunghi, sempre di questo secondo capannone, esiste un corpo di fabbrica della superficie di circa 270 mq e di altezza variabile fra m 2,20 e m 2,70.

Le estese aree esterne sono caratterizzate, per una parte di circa 13.000 mq, da zone retrostanti planimetricamente modellate per particolari impianti di trasbordo, funzionali solo ad attività specifiche, come anche da spazi laterali discosti e in parte delimitati da pareti murarie, utilizzabili per sgomberi, accumuli e movimentazioni. Le aree esterne più a ridosso dei capannoni e strettamente funzionali alle attività di questi ultimi, sviluppano circa 9500 mq.

I capannoni, insieme ai corpi di fabbrica circostanti, a servizio delle attività principali e considerando compresi i piccoli e integrati soppalchi interni, sviluppano una superficie di circa 2500 mq ed un corrispondente volume di circa 15.000 mc.

Sul lastrico solare di uno dei capannoni, risulta installato un impianto a pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica della potenza nominale di 13 KWp, connesso alla rete di distribuzione a 20 KV di ENEL Distribuzione spa, in regime di “scambio sul posto”. L'impianto, però, oltre ad essere già piuttosto sfruttato, in quanto realizzato nell'anno 2005 con vita utile di 25 anni e con rendimenti ogni anno decrescenti, risulta installato dalla [redacted] conduttrice del complesso immobiliare nel contratto di locazione con la [redacted]. Pertanto, trattandosi di impianto accessorio installato dal conduttore e di proprietà di quest'ultimo, non si ritiene debba essere messo in conto nella valutazione del complesso immobiliare la cui stima, al contrario, deve essere fatta nell'ipotesi che sia disponibile libero da cose e persone o, diversamente, conseguentemente penalizzata.

B) VALUTAZIONI E CRITERI DI STIMA

Il valore medio, per unità di superficie, dei suddetti capannoni, tenendo conto che si tratta di strutture in normale stato di uso e manutenzione, nonché suscettibili ai più vari usi, per la vicinanza a importanti centri abitati e per le pertinenze di servizio, è mediamente indicato dagli operatori economici, così come rilevabile anche da transazioni di immobili analoghi per collocazione, dotazione e costituzione, pari a €/mq 700, a cui può anche corrispondere un valore di suscettività volumetrica di circa 120 €/mc.

Le aree esterne a diretto uso e pertinenza dei capannoni, di circa 9500 mq, forniscono un valore di ragguaglio pari a €/mq 40; mentre le aree e spazi esterni meno usufruibili e che necessitano di opere di regolarizzazione, per adeguarle ad usi generali del mercato, possono esprimere un valore unitario di €/mq 15.

Pertanto il valore di mercato dei capannoni esistenti corrisponde a:

$\text{€}/\text{mq}700 \times \text{mq} 2500 = \text{€} 1.750.000;$

il valore delle aree direttamente funzionali, corrisponde a:

$\text{€}/\text{mq} 40 \times \text{mq} 9500 = 380.000;$

il valore delle aree e spazi più esterni a:

$\text{€}/\text{mq} 15 \times \text{mq} 13.000 = 195.000.$

Con riferimento all'esistente contratto di locazione, peraltro comprendente anche la distaccata palazzina uffici oggetto di diversa e indipendente relazione di perizia, non si ritiene di utilizzarlo quale modalità di stima per capitalizzazione della redditività, in quanto riferito ad un uso assai particolare, specifico e non generalizzabile nell'ambito delle possibili aspettative del mercato.

All'intero complesso immobiliare, costituito dai volumi esistenti e dalle arre esterne, si può, in conclusione, assegnare il seguente più probabile valore di mercato:

$\text{€} 1.750.000 + \text{€} 380.000 + \text{€} 195.000 = \text{€} 2.325.000,00.$

Poiché il complesso immobiliare risulta occupato, al valore sopra determinato, se al momento della vendita lo stesso non dovesse risultare libero, si applicherà una riduzione del 20%, pervenendo ad una valutazione pari a € 1.860.000,00.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it