VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

Terreno ubicato a Bitonto identificato al catasto terreni al Fg. 36, p.lla 1057

TRIBUNALE DI BARI

Sezione Ufficio Fallimenti

Fallimento n. 23/2020

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Pasculli ……..

Curatore: Avv. Alessandro Luigi de Felice……..

……..

C.T.U.: Ing. Emanuele Palella

Ing. Emanuele Palella
tel. 347 9362388
mail: studiopalella@gmail.com
PEC : emanuele.palella@ingpec.eu

Firmato Da: EMANUELE PALELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d6d74c9ca2df60e

PREMESSA. In data 04/02/2021 Ill.mo Giudice Delegato autorizzava la nomina del sottoscritto Ing. Ing. Emanuele Palella, iscritto all'Ordine degli, Ingegneri della Provincia di Bari con il n. 8677 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 2683 del Tribunale di Bari, quale C.T.U. per la stima di un bene immobile appartenente alla società fallita

1 OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Scopo della presente relazione estimale è la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno ubicato nella zona artigianale di Bitonto alla 6' strada di viale delle nazioni, le indagini relative al terreno sono iniziate il giorno 09/02/2021, con l'analisi dei documenti forniti ed in data 29/04/2021 è stato effettuato il sopralluogo.

2 UBICAZIONE

Il terreno è situato nella zona artigianale di Bitonto; l'area è caratterizzata dalla presenza di capannoni commerciali quali ad esempio

e risulta servita dalla viabilità interna della zona artigianale. Il lotto, nel suo complesso, confina a nord, Ovest e Sud con lotti di altra proprietà e ad Est con 6' strada di viale delle nazioni; dista 2 km dal centro di Bitonto e dalla sua stazione ferroviaria centrale, 13 km dall'aeroporto "Karol Wojtyla" di Bari-Palese.

Firmato Da: EMANUELE PALELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d6d74c9ca2df60e

3 DESCRIZIONE

Il lotto ha una pianta a forma regolare, assimilabile a un rettangolo, è recintato dai confini con le altre proprietà mentre è privo di recinzione fatta eccezione per un cancello metallico sulla 6' strada di viale delle nazioni, la superficie del lotto è di 1.053,00 mq misurati sulla documentazione poiché il lotto risulta essere inaccessibile, in quanto sottoposto alla quota stradale per la realizzazione di un scavo per l'intero lotto fatta eccezione di una fascia risicata perimetrale, come si evince dalle foto allegate:

Firmato Da: EMANUELE PALELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d6d74c9ca2df60e

Firmato Da: EMANUELE PALELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d6d74c9ca2df60e

4 PROVENIENZA

Il terreno è stato acquisito con atto di vendita rep. n. 39051 raccolta n. 12655 a rogito del 07/08/2009 del notaio dottor Francesco Stellacci notaio in Molfetta , a favore di registrato a Bari il 04/09/2009 con il n. 7286, trascritto all'Agenzia del territorio di Bari il 04/09/2009 ai n.ri 39860/26902, depositato per l'iscrizione nel registro delle imprese di bari il 07/09/2009 al n. 70488.

5 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TITOLI EDILIZI

Il Comune di Bitonto in riscontro alla richiesta effettuata dal CTU del 19/02/2021 con prot. 0007204 ha rilasciato in data 07/04/2021 il certificato di destinazione urbanistica il quale attesta il terreno individuato al Fg. 36, p.lla 1057 ricade in zona D1 del PRG art. 19 zone omogenee, nell'ambito delle predette zone viene confermato il Piano per gli insediamenti produttivi, approvato con D.R. n. 1553 del 02/10/1973.

Firmato Da: EMANUELE PALELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d6d74c9ca2df60e

Nelle aree “D” per le attività produttive gli interventi sono subordinati alla redazione di P.P., piani di lottizzazione. P.I.P., piani di comparto

Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) indice di fabbricabilità territoriale: 3 mc/mq;

b) area da destinare ai servizi (strade, parcheggi ed altre attrezzature): 0,25 dell’area di

intervento);

c) densità edilizia fondiaria: 4,00 mc/mq;

d) altezza max: ml. 10,00, salvo volumi speciali (comignoli, torri idriche, ecc.);

e) distanza dai confini e dalla recinzione su strada per le costruzioni fuori terra: minima ml. 5,00;

Per ciascun insediamento è consentita la realizzazione di alloggi per gli addetti per un massimo di 15% del volume realizzato. Per quanto attiene il nucleo riservato ad attività produttive secondarie (zona D/1 per ARTIGIANATO e PICCOLE INDUSTRIE) ubicate a nord della rete ferroviaria della Bari-Nord, nello stesso, ferme restando le predette norme, per gli interventi consentiti l’altezza massima dei volumi speciali non dovrà superare il valore di 30 mt.

In data 20/05/2021 il comune di Bitonto concedeva allo scrivente CTU l’accesso agli atti per la ricerca di titoli edilizi presentati nella particella oggetto di stima.

Lo scrivente riscontrava la presenza di:

- permesso di costruire n. 286 del 05/12/2007, pratica edilizia 76/06, pratica suap 18/06 intestata alla ditta precedentemente proprietaria del lotto la per la costruzione di opificio artigianale in zona P.I.P. – lotto 56, i lavori iniziavano in data 08/05/2009 relativamente alle operazioni di scavo per circa 532,00 mq,
- Permesso di costruire n. 154 del 07/10/2011 intestato alla srl, tale permesso di costruire è relativo alla costruzione di un fabbricato di 3 piani

Firmato Da: EMANUELE PALELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d6d74c9ca2df60e

compreso d'interrato con superficie di 564,45 mq per l'esercizio dell'attività, 471, 14 mq per servizi amministrativi e 160,18 mq per abitaizione, che sommano 1.204,77 mq.

6 DATI CATASTALI

Il cespite oggetto di analisi è censito al al Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 36, p.lla 1057 :

identificativi catastali	categoria	classe	Consistenza (mq)	Reddito dom. (€)	Reddito agrario (€)
fg. 36 plla 1057	uliveto	2	1053	5,98	4,35

* La particella 1057 del foglio 36, proviene dalla soppressione delle particelle 420, 627, 634, 636, 668 defl foglio 36.

7 CONSISTENZA

A seguito dell'analisi dei dati catastali e degli atti di compravendita, senza alcuna verifica diretta delle superfici, sono stati calcolati ed elaborati i dati che seguono.

Superficie catastale = 1053.00 mq

8 STATO DI MANUTENZIONE E OCCUPAZIONALE

Per quanto potuto visionare nel corso del sopralluogo avendo effettuato come detto in precedenza lo scavo per la realizzazione dell'edificio e la messa in sicurezza dell'area di cantiere, ormai venuta meno, non si può considerare terreno, pertanto si renderà necessario condurre la valutazione mediante il metodo della trasformazione.

Il lotto di terreno di cui alla presente relazione, per quanto potuto visionare nel corso del sopralluogo effettuato, risulta libero.

Firmato Da: EMANUELE PALELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d6d74c9ca2df60e

9 GRAVAMI

Il lotto di terreno di cui alla presente relazione, da ispezione ipotecaria del 31/05/2021 è soggetto alle seguenti iscrizioni:

Ispezione telematica Ispezione n. T5122 del 31/05/2021
per immobile
Richiedente PLLMNL

Dati della richiesta

Immobile :	Comune di BITONTO (BA) Tipo catasto : Terreni Foglio : 36 - Particella 1057
Periodo da ispezionare:	dal 31/05/2010 al 31/05/2021
Ulteriori restrizioni:	
Periodo da ispezionare:	dal 31/05/2010 al 31/05/2021

Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/05/2021

Elenco immobili
Comune di BITONTO (BA) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 0036 Particella 01057 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 25/09/2019 - Registro Particolare 6674 Registro Generale 42449
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6224/1419 del 24/09/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE del 03/10/2019 - Registro Particolare 6979 Registro Generale 43895
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6302/1419 del 02/10/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10 VALUTAZIONE DELL'AREA

Le caratteristiche dell'area e in particolare la suscettività edificatoria della stessa suggeriscono quale approccio estimale più attendibile il cosiddetto "metodo della trasformazione". Secondo quanto previsto dalla suddetta teoria il valore di un'area edificabile è pari alla differenza tra il valore di mercato dei beni prodotti e i costi necessari alla loro realizzazione.

Presupposto fondamentale è che la trasformazione sia tecnicamente possibile, economicamente conveniente e legalmente ammissibile.

Firmato Da: EMANUELE PALELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d6d74c9ca2df60e

Rispetto alle proposte progettuali già oggetto di pareri favorevoli da parte del comune di Bitonto si rilevano la seguente criticità:

- Il progetto consegnato ed approvato, risulta ad oggi scaduto e non rinnovato;

Per le ragioni sopra esposte si considereranno, ai fini della stima con il metodo della trasformazione, che considerano l'approccio di un imprenditore ordinario.

Il valore dell'area oggetto di analisi (V_{terr}) sarà dunque così determinata:

$$V_{terr} = V_{mfr} - C_T$$

La formula sopra indicata è una semplificazione dove V_{mfr} equivale al valore di mercato del compendio a fine realizzazione in condizioni ottimali; per determinare tale valore si utilizza il metodo comparativo e si assumono i dati attuali del mercato immobiliare locale opportunamente tabellati e ragguagliati al fine di pervenire ad un valore unitario medio attendibile. Nel caso specifico si è ritenuto opportuno considerare una trasformazione della durata pari a 3 anni.

Il costo di trasformazione (CT) è composto dai seguenti elementi:

$$\mathbf{C_T = C_c + O_p + O_u + O_c + O_f + U_p}$$

dove:

- C_c – Costo di costruzione desunto dalla proposta progettuale e commisurato ai prezzi di mercato per complesso Industriale comprendente: capannone, uffici, sistemazioni esterne, impianti fotovolt. Geotermico, con costo parametrico di 200,00 €/mq;
- O_p – Oneri professionali per progettazione, direzione lavori, collaudi, sicurezza etc. che si assumono nella misura del 6% del costo di costruzione;

Firmato Da: EMANUELE PALELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d6d74c9ca2df60e

- O_u – oneri delle urbanizzazioni commisurati nella misura del 3% del costo di costruzione;
- O_c – oneri inerenti i costi concessori, le demolizioni e la caratterizzazione del suolo, complessivamente adottati pari a € 60.000,00;
- O_f – rappresentativi degli interessi sulle somme necessarie per l'intervento, assunti utilizzando un tasso di interesse pari all'8% per il prestito;
- Up – Si assume forfettariamente pari al 20% dei ricavi attesi.

In sintesi avremo la seguente tabella:

C_c	Costo di costruzione (1.204,77 mq x 200 €/mq)			240.954,00	€		
Op	Oneri professionali	6,00	%	14.457,24	€		
Ou	Oneri urbanizzazione	3,00	%	7.228,62			
Oc	Oneri concessori - costi demolizione e caratterizzazione			60.000,00	€		
				Totale parziale		322.639,86	€
Of	Oneri finanziari sul Costo delle opere Oneri finanziari sugli Oneri Professionali Oneri finanziari su Oneri Concessori	-	%	25.811,88	€		
				Totale parziale		348.451,74	€
Ci	Costo dell'intervento					348.451,74	€
Po	Profitto	20 %				69.690,35	€
C_T	**Costo della Trasformazione**					**418.142,09**	**€**

Il valore unitario di mercato di manufatti simili a quello oggetto di realizzazione per caratteristiche estrinseche e intrinseche, come da indagini di mercato esperite presso agenzie immobiliari locali e secondo i valori dettati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari il quale prevede per la zona interessata fascia suburbana per zona artigianale il valore di mercato per capannoni industriali ricadente in un range pari a 400,00-500,00 €/mq.

Firmato Da: EMANUELE PALELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d6d74c9ca2df60e

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BITONTO

Fascia/zona: Suburbana/TRA PROV. S.SPIRITO, PROV.GIOVINAZZO, VIA QUORCHIO, ZONA ARTIGIANALE, PROV.231, PROV. PER PALO DEL COLLE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	500	L	1,4	1,7	L

pertanto si stima un valore di 500,00 €/mq

Il valore di mercato a fine lavori (V_{mfr}) sarà dunque pari a:

mq 1.204,77 x €/mq 500,00 = **€ 602.385,00**

In virtù della formula $V_{terr} = V_{mfr} - C_T$, avremo:

V_{terr} = € **602.385,00** – € **418.142,09**= **€ 184.242,91**

11 CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le determinazioni fin qui esposte si ritiene congruo considerare per il lotto in esame un valore pari a **€ 185.000,00** in c.t. (centoottantacinquemila/00 euro).

Bari, 31/05/2021

Firma

Firmato Da: EMANUELE PALELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d6d74c9ca2df60e

Ist. n. 25 dep. 01/06/2021

Sommario

1 OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE ..... - 2 -
2 UBICAZIONE ..... - 2 -
3 DESCRIZIONE ..... - 3 -
4 PROVENIENZA ..... - 5 -
5 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TITOLI EDILIZI ..... - 5 -
6 DATI CATASTALI ..... - 6 -
7 CONSISTENZA ..... - 7 -
8 STATO DI MANUTENZIONE E STATO OCCUPAZIONALE ..... - 7 -
9 GRAVAMI ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
10 VALUTAZIONE DELL'AREA ..... - 8 -
11 CONCLUSIONI ..... - 11 -

ALLEGATI

All. 1 – Documentazione catastale

All. 2 – Atto di provenienza

All. 3 – Certificato di destinazione urbanistica

All. 4 – permesso di costruire 286/2007

All. 5 – permesso di costruire 154/2011

All. 6 – ispezione ipotecaria

Firmato Da: EMANUELE PALELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d6d74c9ca2df60e