

TRIBUNALE DI BARI
quarta sezione civile

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA CONCORDATO PREVENTIVO:

C.P. : n. 28/2015

DECRETO : n. cron. 3734/2015 del 08/10/2015

G.D.: dott. Valentino Lenoci

C.G.: Avv. Fabio Marzano



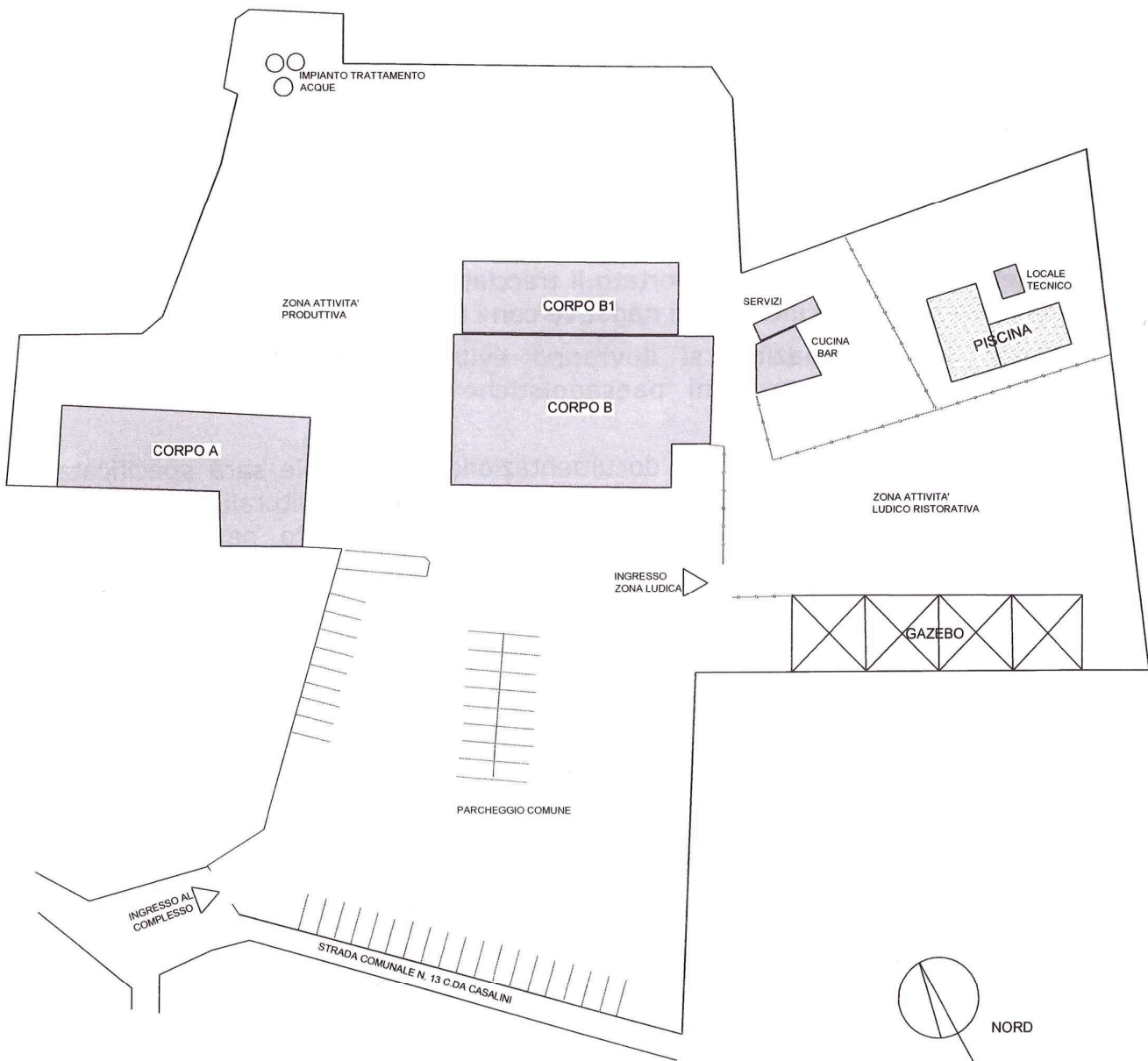
PREMESSA

Su istanza del Commissario Giudiziale Avv Fabio Marzano, il Giudice Delegato Dott. Valentino Lenoci, nominava il sottoscritto ing. Francesco Pansini, iscritto al n.3405 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari, in qualità di perito estimatore, al fine di procedere "all'esatta valutazione dei beni, alla luce dell'accertamento della regolarità edilizia ivi compreso il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, urbanistica e catastale, dell'attuale stato di conservazione e/o manutenzione, nonché di ogni altro elemento che possa incidere sul valore finale del bene".

Per il corretto svolgimento dell'incarico, si sono rese necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari nonché presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Locorotondo, al fine di acquisire, tutte le informazioni e documentazioni necessarie all'espletamento dell'incarico affidatogli che riguarda :

Opificio industriale in Locorotondo alla contrada "Spiano Casalini" composto da quattro corpi di fabbrica con piazzale e terreni pertinenziali.





PLANIMETRIA GENERALE



1 - DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

1.1 - CARATTERISTICHE GENERALI

Oggetto di stima è un complesso immobiliare con destinazione produttiva, localizzato alla contrada Casalini del Comune di Locorotondo con accesso dalla Strada Comunale n. 13.

L'area sul quale sorge si trova in posizione ottimale, a distanza di circa 3 chilometri dal centro abitato di Locorotondo essendo immediatamente prospiciente la strada statale 172 Alberobello - Locorotondo. La zona non è attualmente servita dalla rete idrico fognante cittadina. Le esigenze di tipo elettrico sono soddisfatte dalla fornitura ENEL in bassa tensione che alimenta direttamente gli impianti di tutti gli edifici facenti parte del complesso.

La conformazione planimetrica dell'intero suolo, è irregolare, con il lato sud ovest lambito interamente dalla Strada Comunale n. 13 dalla quale ha accesso diretto. L'area scoperta è sistemata per la maggior parte con manto bituminoso stradale in discrete condizioni di manutenzione.

Per quanto è stato possibile constatare in occasione dei sopralluoghi espletati, a seguito di una recente parziale riconversione, all'interno del complesso coesistono due differenti attività: la prima afferente l'originario "core business" della ossia la commercializzazione di prodotti per impianti idrotermici che occupa la quasi totalità degli edifici esistenti e gran parte dell'area pertinenziale esterna. La seconda a carattere turistico di tipo stagionale estivo, caratterizzata dalla presenza di una ampia piscina, a margine della quale, sono stati ricavati spazi destinati alla ristorazione ed alla attività ricreativa aperta al pubblico. Le due attività hanno in comune un'ampia superficie a parcheggio ricavata in prossimità dell'accesso al complesso immobiliare.

L'intera estensione del suolo corrisponde a mq 12131 costituita da particelle catastali appartenenti al foglio n. 32 del Comune di Locorotondo (si veda estratto di mappa allegato), contraddistinte dagli identificativi di particella: 45; 390; 388; 385; 836, come dettagliatamente riportate nel successivo cap. 2.

I corpi di fabbrica esistenti insistono tutti sull'area corrispondente alla particella n. 45, mentre la piscina, con il relativo locale tecnico interrato, sono stati costruiti sulla parti-



cella adiacente contraddistinta dal n. 836.

ZONA DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA

L'attività di commercializzazione di prodotti idrotermici si svolge nella zona ad ovest del complesso ed occupa tuttora i tre edifici più grandi e la maggior parte della superficie pertinenziale esterna che viene utilizzata principalmente per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali.

Nella successiva descrizione, l'identificazione dei corpi di fabbrica fa riferimento alle indicazioni desunte dagli elaborati planimetrici allegati agli atti catastali.

CORPO "A"

E' costruito sul confine a sud ovest del suolo su cui sorge l'intero complesso industriale. Ha forma regolare ad "L" e dimensioni di ingombro massimo di mt.34,00 x mt.18,00 per una superficie complessiva di circa mq 490. L'impianto planimetrico è costituito da un nucleo originario di costruzione risalente agli anni 60 suddiviso in due locali



intercomunicanti aventi accesso carrabile dall'esterno mediante due ampi portoni in acciaio.

La struttura è in muratura portante di tufo da cm 30 con orizzontamenti in solaio laterocementizio a doppia falda inclinata vincolato alla sommità delle murature con catene in acciaio. L'altezza utile netta varia da m.4,80 (imposta) a m. 6,40 (colmo).

A ridosso del nucleo originario, sono stati in epoca recente costruiti due ulteriori ampi vani, entrambi con accesso indipendente dall'esterno, aventi altezza utile netta rispettivamente di m. 3,30 e m.4,50 con murature perimetrali in tufo e coperture in lamiera grecata coibentata sostenute da una intelaiatura leggera costituita da travi e pilastri in profili scatolari di acciaio.

L'edificio è direttamente illuminato dall'esterno attraverso ampie vetrate parzialmente apribili. Tre dei quattro vani sono attualmente destinati a deposito e pavimentati con



battuto di cemento liscio. Il quarto, utilizzato come sala esposizione per apparecchiature sanitarie, è pavimentato con piastrelle in ceramica ed è caratterizzato dalla presenza di una plafonatura in quadrotti prefabbricati integrati da plafoniere illuminanti.

La zona destinata a deposito è servita unicamente da impianto elettrico in discreto stato di conservazione. L'illuminazione artificiale è garantita da una serie di lampade sospese alle catene in acciaio.

Lo stato di conservazione generale del corpo "A" può definirsi mediocre.

CORPO "B"

E' l'edificio di maggior consistenza, si compone di un corpo di fabbrica principale di conformazione planimetrica pressochè rettangolare, distribuito su piano terra e primo piano, posti in comunicazione mediante due vani scala a due rampe rettilinee ed un impianto di ascensore. La struttura portante è del tipo ordinario in conglomerato cementizio con travi e pilastri e solai laterocementizi gettati in opera e le murature perimetrali sono in tufo di spessore pari a cm 30.

La superficie al piano terra è suddivisa in due grandi locali destinati rispettivamente a carico e scarico e a magazzino merci comunicanti tra loro ma con piani pavimentati sfalsati di circa 50 cm. Il locale carico e scarico merci, accessibile dall'esterno anche a mezzi pesanti è dotato altresì di carro ponte della portata di 10 tonnellate ed ha un'altezza netta interna di m 5,85.

La pavimentazione del locale destinato al carico e scarico materiali è di tipo industriale costituita da battuto di cemento liscio. L'illuminazione naturale è garantita da finestrate a nastro lungo le pareti perimetrali esterne. Il locale destinato a magazzino, è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica e contiene al proprio interno due piccoli vani ufficio ricavati mediante partizioni leggere in cartongesso. Funzionalmente è suddiviso in una zona vendita direttamente accessibile dall'esterno ed una zona propriamente destinata allo stoccaggio delle merci. L'altezza netta interna è di m 5,35. L'illuminazione naturale è anche in questo vano garantita da finestrate a nastro ricavata alla sommità delle murature perimetrali.





La superficie al primo piano è costituita da un ampio salone destinato ad esposizione con accesso diretto da entrambi i vani scala nonché dall'impianto di ascensore. Dal salone esposizione ha accesso la zo-

na reception–uffici suddivisa in cinque vani tutti direttamente illuminati dall'esterno oltre a ripostiglio e servizi igienici. Tutta la zona uffici è pavimentata con piastrelle in ceramica di colore uniforme 30 x 30, e dotata di porte in legno ad effetto naturale e serramenti in alluminio preverniciato.

La pavimentazione della zona esposizione, invece, è costituita da pannelli in laminato melaminico ad effetto “parquet”. Le pareti dell'intero edificio sono interamente intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

L'edificio è dotato di attestato di prestazione energetica rilasciato in data 28/05/2013 e risulta altresì adeguato alla normativa di prevenzione incendi per l'attività di esposizione e vendita di materiali al dettaglio ed all'ingrosso, come da relativo certificato rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Bari. In particolare è servito da un sistema di rivelazione incendi, nonché da impianto idrico antincendio costituito da un collettore di distribuzione orizzontale ad anello chiuso a cui sono collegati 5 idranti interni e quattro idranti esterni, alimentato da una riserva idrica contenuta in una cisterna in c.a. interrata avente capacità di circa 140 con relativo gruppo pompe installato in apposito vano esterno a ridosso del prospetto ad est.

Lo stato di conservazione generale del corpo B può dirsi buono e ben mantenuto

**Studio tecnico in bari a via n. colajanni 10 tel. 0805018633 cell. 3485396282 fax 0809692094
p.e.c. francesco.pansini3405@pec.ordingbari.it**



con interventi di riqualificazione eseguiti in epoca recente. Tutto quanto affermato trova riscontro nel dettaglio anche nella allegata relazione fotografica cui si rimanda per una più completa descrizione dello stato dei luoghi.

CORPO "B1"

In aderenza al corpo di fabbrica principale, lungo il prospetto nord, si estende un ulteriore manufatto (corpo B1) , di scarsa qualità costruttiva, costruito in epoca differente, ad un solo piano fuori terra di forma rettangolare ed altezza netta interna di m 4,60 con accesso diretto dall'esterno e privo di comunicazione con l'edificio principale.



La struttura portante è costituita da una intelaiatura metallica a profili scatolari leggeri a sostegno della copertura costituita da pannelli in lamiera grecata coibentata. La baraccatura laterale è invece costituita da pannelli in lamiera grecata zincata. La pavimentazione è in conglomerato bituminoso di tipo stra-

dale.

Lo stato di conservazione può definirsi mediocre.

ZONA PER ATTIVITA' LUDICO RISTORATIVA

L'attività si svolge su una porzione del suolo di pertinenza dell'intero compendio immobiliare corrispondente a circa 3000 mq ed ha carattere esclusivamente stagionale estivo.

**Studio tecnico in bari a via n. colajanni 10 tel. 0805018633 cell. 3485396282 fax 0809692094
p.e.c. francesco.pansini3405@pec.ordingbari.it**



L'area attrezzata è priva di accesso diretto da strada pubblica. Allo stato attuale l'accesso è esclusivamente consentito attraverso il parcheggio di utilizzo comune dal quale è separato mediante una fila di fioriere. All'interno, lo spazio, quasi esclusivamente all'aperto è organizzato in zone funzionali. L'elemento caratterizzante è costituito dalla piscina scoperta attorno alla quale, lo spazio strettamente di pertinenza risulta in parte pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e per la residua porzione sistemato a prato.

La piscina, completamente interrata a forma di "L" del tipo a sfioramento, ha dimensioni di ingombro massimo di m 12,50 e m 17,30 ed è costituita da elementi prefabbricati in cemento armato vibrocompresso (CAV) rivestita con telo vinilico in PVC.



Le apparecchiature a servizio sono contenute in un vano interrato di m 5,00x3,15 costruito in adiacenza. A margine della piscina, è stata ricavata una zona bar-piccola ristorazione all'aperto con forno per pizze ed un piccolo corpo di fabbrica adibito a bar cucina.

L'area esterna di stretta pertinenza risulta in parte pavimentata con piastrelle in gres e per una piccola porzione con listoni in legno ad effetto paiolato . Il locale bar-cucina è



costituito da un manufatto in muratura di forma quadrangolare irregolare ad un piano fuori terra ed altezza utile netta pari a m 3,00, avente superficie lorda di circa 50,0 mq. In aderenza al locale bar-cucina è stata ricavata la zona servizi igienici all'interno di un box prefabbricato di dimensioni pari a m 9,00 x 2,45 e la zona spogliatoi costituita da quattro cabine prefabbricate.



La residua superficie scoperta risulta in massima parte pavimentata con una moquette per esterni ad effetto prato.

A completare la sistemazione della zona ludico ristorativa, vi sono quattro gazebo a pianta quadrata di lato pari a m 10,00 con struttura portante ad elementi modulari in acciaio e copertura con chiusure laterali in teli plastificati.



2 - DATI CATASTALI

Dalle indagini svolte è risultato che i suoli su cui insiste il complesso industriale di cui fanno parte anche i fabbricati oggetto di stima sono riportati nel **CATASTO TERRENI** di Bari, Comune Censuario di Locorotondo, contraddistinti dai seguenti identificativi (vedi consultazioni per particella attuale allegate alla presente relazione):

Fg.32 part.45, sup. Ha.00.97.66, Partita 1 – Aree di enti urbani e promiscui, partita di provenienza 15864.

Fg.32 part.836, sup. Ha.00.11.04, Partita 1 – Aree di enti urbani e promiscui, partita di provenienza 17542 (variazione identificativo con soppressione della part. n. 62 a seguito di tipo mappale del 11/06/2014 n. 185258.1/2014.

Fg.32 part.385, sup. Ha.00.11.18, Seminativo arborato di classe 3, partita di provenienza 105937 redd. Dom. 2,60 ; redd. Agr. 2,31

Fg.32 part.388, sup. Ha.00.00.05, Partita 1 – Area (variazione di destinazione da area di ente urbano a seguito di bonifica dell'identificativo catastale Seminativo arborato di classe 3, partita di provenienza 105937.

Fg.32 part.390, sup. Ha.00.01.38, uliveto di classe 2, partita di provenienza 15864, redd. Dom. 0,53 ; redd. Agr. 0,43.

I fabbricati e le relative aree pertinenziali sono tutti intestati alla Ditta IDROTERMI-CA CERVELLERA S.r.l con sede in Locorotondo e contraddistinti al **CATASTO URBANO** dai seguenti identificativi:

Fg.32, part.45, sub 3, ubicazione Strada Comunale 13 c.da Casalini n. 9 – piano T-1-2 ; cat. D/1 , rendita 16.808,00. (**CORPI A-B**)

Fg.32, part.45, sub 4, ubicazione Strada Comunale 13 c.da Casalini n. 9 – piano T ; cat. C/1 , classe 1 cons. mq 40 rendita 506,13. (**CORPO BAR – CUCINA**)

Fg.32, part.836 sub 1, ubicazione Strada Comunale 13 c.da Casalini n. 9 – piano S1 ; cat. C/2 , classe 1 cons. mq 16; sup cat. Mq 115; rendita 29,75. (**PI-SCINA- LOCALE TECNICO INTERRATO**)

Dalla ricostruzione degli atti catastali sono risultate numerose incongruenze che, a parere dello scrivente andrebbero sanate prima della vendita all'asta del compendio immobiliare.



Nello specifico:

- 1) agli atti del catasto urbano risulta un immobile censito con gli identificativi foglio 32 part. 45 sub 2 con destinazione deposito (c2) di consistenza mq 230 intestato alla precedente proprietaria Conte Angela Maria ma non risulta depositata alcuna planimetria si veda visura planimetrica).
- 2) sulle planimetrie degli immobili esistenti agli atti, a seguito di sopralluogo dei tecnici dell'Agenzia del territorio, risultano annotazioni per situazioni rappresentate non corrispondenti allo stato di fatto che, in parte, sono state riscontrate in occasione dei sopralluoghi espletati dal sottoscritto ed in particolare: non risultano depositate le planimetrie relative al prefabbricato destinato a servizi igienici nonché quelle relative ai gazebi, la cui sagoma non risulta introdotta sulla mappa catastale afferente il foglio n. 32.
- 3) La porzione di suolo identificata da foglio 32 particella n. 388 di esigua entità (5 mq) risulta al catasto terreni tuttora intestata alla precedente proprietaria Conte Angela Maria ed inoltre non risulta esservi alcun collegamento con il catasto urbano con la denominazione "AREA" dove è stata trasferita a seguito di "bonifica dell'identificativo catastale" da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Al fine di regolarizzare le incongruenze catastali innanzi elencate occorrono le seguenti procedure:

- Istanza di eliminazione della particella n. 45 sub 2 di fatto inesistente con contestuale deposito di pratica DOCFA;
- Istanza adeguatamente documentata con foto e planimetrie in cui si comunica l'avvenuta eliminazione di superfetazioni e difformità rilevate dai tecnici dell'UTE;
- Aggiornamento della mappa catastale con l'introduzione del blocco servizi igienici retrostante la zona cucina e dei gazebo; con contestuale deposito di n. 2 pratiche DOCFA al Catasto urbano;
- Istanza di allineamento tra catasto terreni ed urbano con aggiornamento ditta intestata relativa alla particella n. 388.

Il costo complessivo (onorario + bolli e diritti) delle pratiche innanzi elencate si può stimare pari ad € 3.500,00 oltre oneri accessori.



3 - RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AL BENE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA PROCEDURA

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Bari è risultato che Il Sig _____ nella qualità di Amministratore Unico della _____ con atto per notaio Umberto Scialpi di Ceglie Messapica del 23 giugno 2010 (*registrato a Ostuni il 24/06/2010 e trascritto a Bari il 25 giugno 2010 ai nn.30820 e 1988*) acquistava dalla Signora _____

“la piena proprietà della consistenza immobiliare nel Comune di Locorotondo (Ba), contrada Spiano Casalini, e precisamente:

-l'opificio costituito da quattro corpi di fabbrica separati, e precisamente un corpo di fabbrica principale su due livelli (corpo “A”), un corpo attiguo su un unico livello (corpo “C”) e un altro fabbricato su unico livello , distante pochi metri dal corpo “A” con una forma ad “elle” con annessa area scoperta pertinenziale di mq 9.766 (novemila settecentosessantasei) e attigue zone di terreno dell'estensione di circa metri quadrati 2.365 (duemilatrecentosessantacinque), ...”

Risulta altresì dall'atto di acquisto che nel sottosuolo in corrispondenza dell'edificio ad “elle” (CORPO “A”) esiste una cisterna interrata per l'accumulo di acqua proveniente da pozzo artesiano regolarmente denunciato ed acquisito agli atti del Genio Civile di Brindisi con presa d'atto prot. n. 140/97 del 18/01/1997. La suddetta cisterna , risulta gravata da servitù di presa d'acqua ed utilizzo delle condutture a servizio, costituita per destinazione del padre di famiglia, a favore di altri fondi di proprietà della stessa venditrice.

Ai fini della ricostruzione dei trasferimenti di proprietà nel ventennio precedente si precisa che l'intero compendio immobiliare era all'epoca della vendita contraddistinto agli atti dell'Agenzia del territorio con i seguenti identificativi:

- ▶ i quattro corpi di fabbrica al catasto urbano del Comune di Locorotondo con l'identificativo **foglio 32 , particella 45 (cat. D/1), che trovava altresì corrispondenza al catasto terreni con l'identificativo riferito al suolo di pertinenza.** Quanto alla precedente provenienza, risulta che il suolo su cui i fabbricati sono stati successivamente costruiti a cura e spese della Signora _____ ad eccezione del solo corpo A, è pervenuto alla stessa per successione legittima del Padre _____ apertasi il 29 aprile 1967 (giusta dichiarazione di successione registrata a Noci al n. 46 vol. 160 – trascritta a alla Conservatoria dei registri immobiliari di Trani il 11/11/1967 con formalità n. _____



41536.

- ▶ porzione di suolo identificato da **foglio n. 32 particella 62**, che a seguito della costruzione della piscina è stato trasferito agli atti del Catasto fabbricati assumendo l'attuale identificativo **foglio 32 particella 836 sub 1**. In precedenza il suolo era pervenuto alla Signora [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa in virtù di atto di compravendita dal Signor [redacted] a rogito del Notaio Sylos Calò di Locorotondo del 21/10/1981 (rep. n. 2844/838) reg. a Gioia del Colle il 9/11/1981 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 19/11/1981 (formalità n. 29330) e per la quota residua di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa per acquisto dal coniuge [redacted] con atto a rogito del Notaio Giovanni De Tullio di Martina Franca in data 21/10/1996, registrato e trascritto a Bari il 18/11/1996 (formalità n.23690) .
- ▶ porzione di suolo identificato da foglio n. **32 particella 385** (derivante dal frazionamento della particella n.165), in precedenza pervenuto alla Signora [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa in virtù di atto di compravendita dalla Signora [redacted] a rogito del Notaio Giovanni De Tullio di Martina Franca del 13/12/1988 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 12/01/1989 (formalità n. 1368) e per la quota residua di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa per acquisto dal coniuge [redacted] con atto di cessione a titolo gratuito a rogito del Notaio Enrico Amoroso di Alberobello in data 19/09/2000 (rep.117945) registrato e trascritto a Bari il 13/10/2000 (formalità n.23419).
- ▶ porzione di suolo identificato da foglio n. **32 particella 388** derivante dal frazionamento della particella n. 45 nella quale era stata compresa la particella n. 164), in precedenza pervenuto alla Signora [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa in virtù di atto di compravendita dalla Signora [redacted] a rogito del Notaio Giovanni De Tullio di Martina Franca del 13/12/1988 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 12/01/1989 (formalità n. 1368) e per la quota residua di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa per acquisto dal coniuge [redacted] con atto a rogito del Notaio Giovanni De Tullio di Martina Franca in data 21/10/1996, registrato e trascritto a Bari il 18/11/1996 (formalità n.23690) .
- ▶ porzione di suolo identificato da **foglio n. 32 particella 390** derivante dal frazionamento della particella n. 117), in precedenza pervenuto alla Signora [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, nonché per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà per successione legittima del Padre [redacted] apertasi il 29 aprile 1967 (giusta dichiarazione di suc-



cessione innanzi richiamata) e successivo consolidamento di usufrutto a seguito del decesso della Signora _____ avvenuto il 29/03/1974.

Di seguito le iscrizioni e trascrizioni che hanno interessato i beni oggetto d'indagine. In ogni caso, si rinvia alla certificazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, qui allegata e facente parte integrante della presente relazione.

ISCRIZIONI

- **Iscrizione n. 37407 R.g. – n. 4738 R.p. del 13.11.2014**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 17/12/2013 a favore di _____ contro _____ in liquidazione; (terreni: foglio 32 particelle 385 - 390; fabbricati: foglio 32 particella 45 subalterni 3 - 4 ; foglio 32 particella 836 sub 1).

- **Iscrizione n. 30821 R.g. – n. 6716 R.p. del 25.06.2010**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario favore della BANCA Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro _____, in virtù di atto a rogito del notaio Umberto Scialpi del 23/06/2010; (terreni: foglio 32 particelle 45 - 62 - 385 - 388 - 390; fabbricati: foglio 32 particella 45).

TRASCRIZIONI

- **Trascrizione n. 42371 R.g. – 31090 R.p. del 17.11.2015**

Nota di trascrizione di decreto di ammissione al concordato preventivo in virtù di atto giudiziario del 08/03/2015 a favore di CREDITORI s.r.l. in liquidazione, contro _____ in liquidazione; (**terreni: foglio 32 particelle 45 - 385 - 390; fabbricati: foglio 32 particella 45 subalterni 3 - 4 ; foglio 32 particella 836 sub 1).**

- **Trascrizione n. 30820 R.g. – 19886 R.p. del 25.06.2010**

Nota di trascrizione di atto di compravendita per Notaio Umberto Scialpi del 23/06/2010 a favore _____ contro _____



nata a Locorotondo il 22/05/1944; (terreni: foglio 32 particelle 45 - 62 - 385 - 388 - 390; fabbricati: foglio 32 particella 45).

- **Trascrizione n. 34169 R.g. – 23419 R.P. del 13.10.2000**

Nota di trascrizione di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito per Notaio Enrico Amoruso del 19/09/2000 a favore di _____ nata a Locorotondo il _____, contro _____ (terreno: foglio 32 particelle 165 relativamente alla quota di 1/2 di proprietà indivisa).

- **Trascrizione n. 31615 R.g. – 23690 R.P. del 18.11.1996**

Nota di trascrizione di atto di atto di compravendita per Notaio Giovanni De Tullio del 21/10/1996 a favore di _____, contro _____ (terreni: foglio 32 particelle 164 e 62 relativamente alla quota di 1/2 di proprietà indivisa).



4 - DATI EDILIZI.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Locorotondo risulta che i suoli oggetto di stima sono differentemente tipizzati dal vigente Piano Regolatore Generale.

In particolare, le particelle n. 836 (ex 62) su cui è stata realizzata la piscina scoperta con relativo locale tecnico interrato; n. 385 e n. 390 sono caratterizzate come "ZONA AGRICOLA E".

La particella n. 45 su cui sono stati realizzati gli edifici destinati all'attività di opificio industriale risulta in parte caratterizzata come "ZONA AGRICOLA E" ed in parte come "ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE sparse S"

Infine la particella n. 388 di esigua estensione risulta caratterizzata come "ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE sparse S".

L'intero complesso risulta costruito in tempi diversi. Il corpo di fabbrica originario, oggi identificato come **corpo A** ha epoca di costruzione precedente al 1967. L'intera estensione del suolo, era pertanto asservita al fabbricato originario.

A seguito di delibera di Consiglio comunale n. 316 del 30/11/1984 all'area in questione veniva riconosciuta la tipizzazione come "zona S artigianale industriale".

Successivamente, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. **concessione edilizia n.1684, e successiva variante in corso d'opera intestata alla Sig. _____ rilasciata dal Sindaco del Comune di Locorotondo il 10/03/1988**; costruzione dell'edificio principale oggi identificato come corpo B.
2. **concessione edilizia in sanatoria n. 105 del 19/02/1997 e concessione edilizia in sanatoria n. 6380/98** per opere eseguite in difformità dalla concessione edilizia rilasciata;
3. **Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 1149 del 29/01/1998.**

In data 13 marzo 1998 risulta rilasciato un primo certificato di agibilità (prot. n. 13799/97/R) relativo agli edifici catastalmente identificati come CORPO "B" (edificio principale a due piani e capannone adiacente in lamiera) nonché il piccolo corpo adibito a cucina-bar. Rimane escluso l'edificio più vecchio identificato come "CORPO A"



4. **Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) n. 12134 del 20/08/2013** per opere di adeguamento alle norme igienico sanitarie ed antincendi.
5. **Permesso di costruire n. 3245/2014 rilasciato dal Sindaco del Comune di Locorotondo in data 18/04/2014** relativo all'ampliamento dell'attività mediante la costruzione di una piscina con locale servizi interrato, nonché la sistemazione dell'area circostante per attività turistico ricreativa.
6. **Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prat. 0274/2014** per opere in variante del permesso di costruire n. 3245/2014 consistenti nel lieve spostamento di posizione della piscina e del locale tecnico contenente le relative apparecchiature di servizio.

In data 24/06/2014 risulta rilasciato un nuovo certificato di agibilità che annulla e sostituisce il precedente e che comprende l'intero compendio immobiliare, ovvero, sia la parte tuttora destinata alla vendita di articoli idrotermici con i relativi corpi di fabbrica e le aree di pertinenza, sia la parte destinata ad attività turistico ricettiva con la piscina interrata, il locale cucina-bar , il prefabbricato per servizi igienici ed i gazebi con struttura in ferro e copertura plastica.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati agli ultimi titoli amministrativi ed in particolare al permesso di costruire n. 3245/2014 ed alla successiva S.C.I.A. 0274/2014 è risultata una sostanziale conformità dello stato dei luoghi riscontrato in occasione dei sopralluoghi, che risulta suggellata dal certificato di agibilità rilasciato, dal quale risulta, peraltro, che il complesso immobiliare è dotato di tutte le certificazioni di norma occorrenti all'esercizio delle attività produttive svolte.

5 - METODO ESTIMATIVO

La presente relazione si prefigge, di determinare il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare come descritto nei paragrafi precedenti, che, in sintesi, è composto da:

- 1) il nucleo originario, destinato ad attività produttiva , comprendente i tre corpi di fabbrica ancora utilizzati per l'attività di vendita di materiali idrotermici (CORPO A; CORPO B; CORPO B1) con le relative pertinenze esterne destinate allo stoccaggio di materiali e par-



cheggio;

2) la zona destinata ad attività ludico ristorativa comprendente il corpo cucina-bar, la piscina scoperta, i gazebo e le aree esterne di pertinenza.

Le metodologie normalmente adottate nelle valutazioni di mercato di un bene immobiliare sono di due tipi: 1) il metodo sintetico o diretto, basato sulla comparazione di prezzi di mercato relativi a beni di analoghe caratteristiche, che è applicabile allorquando si verificano una serie di condizioni quali l'esistenza, nell'ambito territoriale di riferimento, di un mercato dinamico omogeneo di beni analoghi e la conoscenza di una scala di prezzi di mercato risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. 2) Il metodo indiretto, il quale normalmente viene adottato in carenza di dati utili o ritenuti inattendibili al fine dell'applicazione del metodo sintetico e si attua mediante l'utilizzo di procedimenti analitici che si basano sulla ricerca del valore di mercato di un bene immobiliare attraverso indicatori economici quali, in particolare il cosiddetto costo di produzione deprezzato o il valore di capitalizzazione.

La scelta della più appropriata metodologia di stima deriva quasi sempre da una serie di analisi preliminari che non possono prescindere da considerazioni economico finanziarie e sulla finalità della valutazione.

Nel caso che qui ci interessa la determinazione del valore di mercato mediante procedimento diretto risulta particolarmente inattendibile in quanto basata sul reperimento di dati storici elementari relativi a transazioni commerciali di fabbricati analoghi. Come è ovvio la difficoltà è legata sia alla peculiarità del territorio di Locorotondo, scarsamente vocato alle attività di tipo produttivo se si escludono quelle strettamente legate alle coltivazioni agricole, sia al particolare momento di depressione del mercato immobiliare che fa registrare un sostanziale crollo delle contrattazioni di compravendita.

Si farà riferimento, pertanto al metodo cosiddetto del "costo di produzione deprezzato".

Tale metodo è basato sull'analisi dei costi e delle spese che si dovrebbero sostenere per costruire, il bene ex novo, mediante l'utilizzo degli attuali criteri costruttivi, abbattendo quindi il valore ottenuto per adeguarlo alla situazione di fatto oggetto di valutazione, in relazione alla vetustà dello stesso.

L'algoritmo che rappresenta il valore di mercato valutato come costo di riproduzione deprezzato è:



$$V = C - D$$

dove:

V rappresenta il valore di mercato del bene nelle sue condizioni attuali;

C è la somma dei costi necessari alla produzione del bene, comprensiva anche dell'utile d'imprenditore;

D rappresenta il cosiddetto deprezzamento sul costo di costruzione ex novo

In una operazione immobiliare la variabile C, rappresenta la globalità dei costi economico-finanziari necessari alla produzione del bene ed è a sua volta composta dalle seguenti aliquote:

$$C = Cc + Ca + Ou + St + Of + Up$$

dove:

Cc è il costo di costruzione

Ca è il costo di acquisizione dell'area

Ou sono gli oneri di urbanizzazione da corrispondere al Comune

St rappresentano le spese tecniche occorrenti

Of sono gli oneri finanziari

Up è l'utile dell'imprenditore.

Cc - costo di costruzione

La variabile Cc rappresenta la somma dei costi occorrenti alla costruzione **ex novo di edifici di analoghe caratteristiche costruttive**.

Nel caso specifico, il costo complessivo di costruzione dell'intero complesso immobiliare oggetto di stima è scaturito da una analisi dettagliata delle singole categorie di opere utilizzando prezzi di mercato realmente applicati da imprese edili operanti nella zona di riferimento.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei risultati ottenuti, con la precisazione che il dettaglio dei calcoli è desumibile dall'elaborato "ANALISI DI CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE" allegato alla presente relazione.



ZONA DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVA

CORPO "A"	€ 122.520,00	
CORPO "B"	€ 1.050.425,00	
CORPO "B1"	€ 54.230,00	
SISTEMAZIONE PIAZZALE	€ 219.540,00	
TOTALE PARZIALE	€ 1.446.715,00	

ZONA DESTINATA AD ATTIVITA' LUDICO RISTORATIVA

CORPO "BAR-CUCINA"	€ 68.830,00	
PISCINA	€ 75.895,00	
GAZEBO	€ 20.000,00	
SISTEMAZIONE AREA ESTERNA	€ 12.900,00	
TOTALE PARZIALE	€ 177.625,00	

PARTI COMUNI

RECINZIONE (totale)	€ 30.050,00	
ILLUMINAZIONE ESTERNA	€ 13.560,00	
IMPIANTI FOGNA	€ 23.000,00	
TOTALE PARZIALE	€ 66.610,00	

Il costo di costruzione complessivo è:

$$C_c = € 1.446.715 + € 177.625,00 + € 66.610,00 = € 1.690.950,00$$

Ca - Costo dell'area

Rappresenta il costo iniziale di acquisizione dell'area sulla quale dovrà sorgere il complesso immobiliare. Nel caso specifico, essendo il complesso immobiliare inserito in un contesto generale a destinazione agricola, si farà riferimento alla media dei valori agricoli nella zona di riferimento fissati dalla commissione provinciale dell'Agenzia del Territorio di Bari.

$$C_a = \text{mq } 12.131 \times 1,15 \text{ €/mq} = € 13.950,00$$

Ou - oneri di urbanizzazione

Rappresentano gli oneri da corrispondere all'Amministrazione comunale in funzione in

**Studio tecnico in bari a via n. colajanni 10 tel. 0805018633 cell. 3485396282 fax 0809692094
p.e.c. francesco.pansini3405@pec.ordingbari.it**



funzione della tipologia di intervento e della superficie utile da costruire.

Nel caso specifico possono essere ipotizzati in percentuale pari all'8 % sul costo di costruzione: $Ou = Cc \times 0,08$

$$Ou = € 1.690.950,00 \times 0,08 = € 135.276,00$$

St - spese tecniche

Sono le spese relative alla progettazione dell'opera edile , nonchè alla assistenza nei rapporti con gli enti interessati per l'ottenimento delle varie autorizzazioni, la direzione dei lavori e la liquidazione degli stati di avanzamento nonchè i collaudi finali.

Sono quantificabili in ragione dell'7% sul costo di costruzione: $Cc \times 0,07$

$$St = € 1.690.950,00 \times 0,07 = € 118.366,00$$

Of - oneri finanziari

Rappresenta la quota di indebitamento, ovvero gli interessi passivi che un imprenditore deve sostenere a fronte dell'investimento necessario alla costruzione del bene. Si ritiene possa essere determinato in ragione percentuale pari al 3% rispetto alla somma dei costi occorrenti alla produzione del bene: $(Cc+Ca+Ou+St) \times 0,03$

$$Of = (1.690.950,00+13.950,00+135.276,00+118.366,00) \times 0,03 =$$

$$Of = € 58.756,00$$

Up - utile d'impresa

L'utile d'impresa nelle operazioni di tipo immobiliare è quantificabile nella misura del 15% sul costo di costruzione: $Cc \times 0,15$

$$Up = € 1.696.950,00 \times 0,15 = € 254.542,00$$

Il costo di produzione è pertanto:

$$C = Cc + Ca + Ou + St + Of + Up =$$

$$C = (1.696.950,00 + 13.950,00 + 135.276,00 + 118.366,00 + 58.756,00 + 254.542,00) =$$

$$C = € 2.277.840,00$$

D - deprezzamento

Il deprezzamento D rappresenta la quota di abbattimento del costo di costruzione "al nuo-



vo" di ogni singolo componente edilizio che tiene conto di due variabili: 1) il decadimento fisico delle varie parti componenti dell'immobile (struttura; impianti; finiture) in relazione alla durata della vita utile; 2) il decadimento funzionale che è funzione della tipologia e delle caratteristiche costruttive di ciascun immobile.

Dalla tabella che segue si rilevano le componenti edilizie con il relativo coefficiente di abbattimento del costo di costruzione "ex novo".

COMPONENTE EDILIZIO	Cc "ex novo	abbattimento %	D
CORPO "A"	€ 122.520,00	0,30	€ 36.756,00
CORPO "B"	€ 1.050.425,00	0,10	€ 105.042,50
CORPO "B1"	€ 54.230,00	0,5	€ 27.115,00
SISTEMAZIONE PIAZZALE	€ 219.540,00	0,5	€ 109.770,00
CORPO "BAR-CUCINA"	€ 68.830,00	0	0
PISCINA	€ 75.895,00	0	0
GAZEBO	€ 20.000,00	0,05	€ 1.000,00
AREA ESTERNA	€ 12.900,00	0	0
RECINZIONE (totale)	€ 46.550,00	0,5	€ 23.275,00
ILLUMINAZIONE ESTERNA	€ 17.560,00	0,3	€ 5.268,00
IMPIANTI FOGNA	€ 25.000,00	0,3	€ 7.500,00
TOTALE			€ 315.726,50

Il valore complessivo del deprezzamento pertanto è:

D = € 315.726,00

Pertanto il valore complessivo del compendio immobiliare oggetto di stima è:

$$V = C - D$$

$$V = € 2.277.840,00 - € 315.726,00 = € 1.962.114,00$$

Il valore appena determinato dovrà essere depurato dei costi occorrenti per la eliminazione delle irregolarità catastali riscontrate:

$$V = € 1.962.114,00 - € 3.500,00 = € 1.958.614,00$$

Tanto in espletamento dell'incarico affidatomi.

In fede.

Bari, marzo 2016.

ingegnere Francesco Pansini

