



I

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI



IV Sezione Civile - Fallimenti

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio Integrativa

Omologazione Concordato Preventivo:.....“” - n°5439/2000R.G.

Commissario Giudiziale:..... dr. avv. Nicolò DE MARCO

Giudice Relatore :..... dr. Michele MONTELEONE

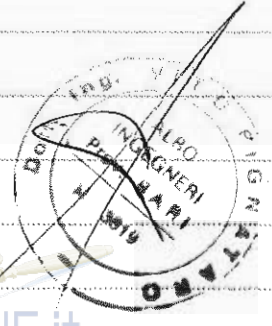
Premesso:

- che il sottoscritto Ing. Vito PIGNATARO, ad evasione dell'incarico di C.T.U. nella causa di cui in epigrafe, depositava l'elaborato peritale,
- che all'udienza del 1° marzo 2006 la parte attrice, nel produrre la propria relazione tecnica di parte, chiedeva al G.I. la convocazione del C.T.U. al fine di ricevere chiarimenti alle note di cui alla succitata relazione;
- che all'uopo il C.T.U. alla luce delle note di cui innanzi, esaminato l'elaborato peritale ed eseguite le opportune verifiche ed indagini sull'attuale andamento dei valori di mercato degli immobili, rassegna la relazione tecnica integrativa determinando, per gli immobili oggetto di perizia, quanto segue.

Il consulente di parte attrice, nella redazione del proprio elaborato peritale, determina il valore di stima dei cespiti eseguendo la media aritmetica di tre separate valutazioni ottenute con altrettanti metodi.

Il primo metodo utilizzato è quello di "stima mediante capitalizzazione della rendita netta". Per la sua applicazione il C.T.P. fa riferimento ad esperite indagini attraverso le quali determina il canone mensile, per immobili con caratteristiche analoghe, che all'uopo indica essere pari a:

2,00€/mq x mese per la categoria capamoni industriali



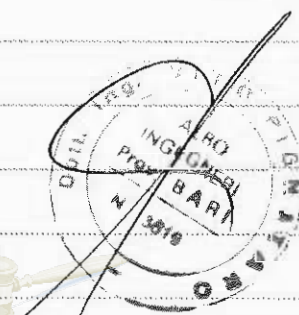
5,00€/mq x mese per la categoria ville e villini

Successivamente, assumendo essere la rendita media dell'immobile urbano pari al 2,50%, determina il primo dei tre valori di stima degli immobili oggetto di perizia che all'uopo ammontano a:

1. Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°45, sub.n°1; Terreno incolto sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., del tipo seminativo irriguo, classe 1, identificato al catasto terreni con il foglio di mappa n°15, particella n°60 = € 1.286.016,00
2. 50% Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°343 - 367 = ½ di € 765.312,00
3. Fabbricato per civile abitazione ad uso residenziale, sito in BARI alla via Napoli n°378/G = € 828.395,60

Il secondo metodo di stima utilizzato è quello di tipo comparativo. All'uopo va precisato che, nella sua applicazione, il consulente ha utilizzato un valore unitario non supportato da documentazione specifica. Con l'applicazione di tale metodo assume essere il valore dei cespiti pari a:

1. Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°45, sub.n°1; Terreno incolto sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., del tipo seminativo irriguo, classe 1, identificato al catasto terreni con il foglio di mappa n°15, particella n°60 = € 939.740,00



2. 50% Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°343 – 367 = ½ di €.561.849,00

3. Fabbricato per civile abitazione ad uso residenziale, sito in BARI alla via Napoli n°378/G = €.912.933,00

L'ultima stima, eseguita utilizzando la rendita catastale del cespite solo per i cespiti di cui ai sub.2 e sub.3, all'uopo fornisce i seguenti valori:

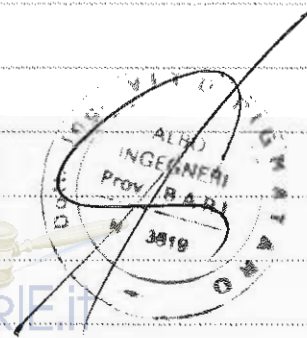
1. Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°45, sub.n°1; Terreno incolto sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., del tipo seminativo irriguo, classe 1, identificato al catasto terreni con il foglio di mappa n°15, particella n°60 = (non determinata dal C.T.P.)

2. 50% Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°343 – 367 = ½ di €.289.794,22

3. Fabbricato per civile abitazione ad uso residenziale, sito in BARI alla via Napoli n°378/G = €.828.395.60 = €.357.905,10

I tre metodi impiegati dal consulente, benché formalmente validi, forniscono valori che, a seguito di carenza documentale, potrebbero non avere riscontro con quelli di mercato.

All'uopo lo scrivente ripeterà le predette valutazioni utilizzando valori di mercato e catastali forniti dall'Agenzia del Territorio.



Nell'ambito della prima delle tre stime, eseguita attraverso il valore medio di locazione unitario di mercato dei cespiti, il sito internet www.agenziaterritorio.it fornisce i seguenti valori medi:

1,40€/mq x mese per la categoria capannoni industriali

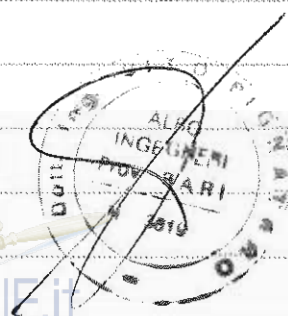
4,15€/mq x mese per la categoria ville e villini

Dall'applicazione di tali parametri si ottiene, per ognuno dei cespiti, il seguente valore:

1. Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°45, sub.n°1; Terreno incolto sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., del tipo seminativo irriguo, classe 1, identificato al catasto terreni con il foglio di mappa n°15, particella n°60 = $\text{€} 1.674,50\text{mq} \times 1,40\text{€/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 0,80 \times 100/2,5 = \text{€} 900.211,20$
2. 50% Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°343 - 367 = $\frac{1}{2} \times 996,50\text{mq} \times 1,40\text{€/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 0,80 \times 100/2,5 = \text{€} 267.859,20$
3. Fabbricato per civile abitazione ad uso residenziale sito in BARI alla via Napoli n°378/G = $434,73\text{mq}^{(*)} \times 4,15\text{€/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 0,80 \times 100/2,5 = \text{€} 865.982,16$

(*) Superficie media equivalente determinata dell'immobile

Nell'applicazione del secondo metodo è necessario fare riferimento a valori di mercato aggiornati, forniti dall'Agenzia del Territorio nel sito internet www.agenziaterritorio.it (allegato "A"), che all'uopo indica per gli immobili oggetto di concordato i seguenti valori:





330,00€/mq x la categoria capannoni industriali

810,00€/mq x la categoria laboratori

570,00€/mq x gli capannoni industriali con vocazione a laboratori artigianali

N.B.(il valore di 570,00€/mq è giustificato dalla media aritmetica dei

valori minimi di mercato, così come indicati nella tabella

dell'allegato "A", fra gli immobili destinati a capannone

industriale (330,00€/mq) e quelli a vocazione di laboratorio

artigianale (810,00€/mq)

1.440,00€/mq x la categoria ville e villini

N.B.(il valore max di 1.440,00€/mq, indicato nella tabella

dell'allegato "A", è ammesso in considerazione buon grado di

rifinitura dell'immobile)

Dall'applicazione di tali parametri si ottiene, per ognuno cespiti in esame, il seguente valore:

1. Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c.,

piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15,

particella n°45, sub.n°1; Terreno incolto sito in BARI alla via STRADA

PANTANO SAN FRANCESCO n.c., del tipo seminativo irriguo, classe 1,

identificato al Catasto Terreni con il foglio di mappa n°15, particella n°60 =

= [(1.420+70)mqX570€/mq] + (1.095mqX0,10X570€/mq) + (75mqX0,50X570mq) = €.893.190,00

2. 50% Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO

n.c., p.T. ed identificato al catasto fabbricati con il foglio 15, p.lla n°343-367 =

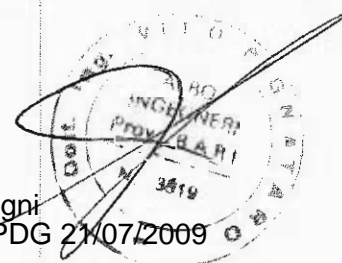
½(€.330,00/mqX971,40mq)+(€.330,00/mqX0,5X21,6mq)+(€.330,00/mqX0,10X35mq) = €.162.640,50

3. Fabbricato per civile abitazione uso residenziale in BARI al via Napoli 378/G=

434,73mq^(*) X 1.440,00€/mq

= €.626.011,20

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



^(*)Superficie media equivalente determinata dell'immobile

In ultimo l'applicazione del terzo metodo, che il C.T.P. ha inteso adottare nel rispetto dei parametri catastali senza peraltro adottarlo nei confronti del cespite n°1, fornisce per i singoli cespiti i seguenti valori:

1. Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°45, sub.n°1; Terreno incolto sito in BARI alla via strada Pantano San Francesco n.c., del tipo seminativo irriguo, classe 1, identificato al catasto terreni con il foglio di mappa n°15, particella n°60 = €.466.880,75^(*)

^(*)ottenuto come estrapolazione della rendita catastale del capannone industriale adiacente (cat.D/1) identificato con il fg.15, p.lla343 - 367

2. 50% Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°343 - 367 = ½ di €.289.794,22

3. Fabbricato per civile abitazione ad uso residenziale, sito in BARI alla via Napoli n°378/G = €.357.905,10

La media aritmetica dei nuovi tre valori determina le seguente stima:

1. Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°45, sub.n°1; Terreno incolto sito in BARI alla via strada Pantano San Francesco n.c., del tipo seminativo irriguo, classe 1, identificato al catasto terreni con il foglio di mappa n°15, particella n°60 = €.900.211,20 + €.893.190,00 + €.466.880,75 / 3 = €.753.427,31

2. 50% Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15,

particella n°343 - 367 = €.267.859,20 + €.162.640,50 + €.144.897,11 / 3 =

€.191.798,94

3. Fabbricato per civile abitazione ad uso residenziale, sito in BARI alla via

Napoli n°378/G = €.865.982,16 + €.626.011,20 + €.357.905,10 / 3 =

€.616.632,82

Tali valori, così come si evince dal Rapporto Immobiliare 2005 per la Puglia e la Basilicata (allegato "B") e dalla nota sintetica sui volumi di compravendita nel 2005, pubblicazioni redatte dell'Agenzia del Territorio (allegato "C"), rispecchiano sicuramente l'andamento di crescita del mercato immobiliare sia nel residenziale che nel terziario per il periodo compreso fra il secondo trimestre 2005 ed oggi.

CONCLUSIONI

In considerazione di quanto innanzi il valore di mercato costituito dal compendio immobiliare di cui innanzi assume il seguente valore a corpo:

1. Opificio sito in BARI alla via Strada Pantano San Francesco n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°45, sub.n°1; Terreno incolto sito in BARI identificato al catasto terreni con il foglio di mappa n°15, particella n°60 = €.753.427,31

2. 50% Opificio sito in BARI alla via Strada Pantano San Francesco n.c., piano terra, in catasto fabbricati foglio n°15, particella n°343 - 367 = €.195.000,00

3. Fabbricato per civile abitazione ad uso residenziale, sito in BARI alla via Napoli n°378/G = €.616.632,82

MOLA DI BARI, li 15 maggio '06

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Vito PIGNATARO)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

