

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

-SEZIONE FALLIMENTARE-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA STIMA DEI BENI MOBILI E IMMOBILI RICADENTI NELL'AMBITO DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' xxx – N. 38/2018 R.F.

* * * * *

1.0 - PREMESSA

Con provvedimento in data 15.10.2019, la **S.V.Ill.ma** nominava il sottoscritto Dott. Ing. Ugo De Corato, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari, Sez. A al N. 3985, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Concordato Preventivo n. 38/2018 R.F. della società xxx conferendo il seguente:

mandato

➤ **Valutare i beni mobili e immobili della società xxx**

Con comunicazione e-mail in data 18.10.2019, il nominato Commissario Giudiziale Avv. Alessandro De Felice, trametteva allo scrivente perizia tecnica di parte a firma dell'Ing. Silvia Marrazzi iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. 1375, giurata nell'interesse della società xxx contenente elenco e stima dei beni mobili e immobili oggetto della presente valutazione (v. allegato 4).

2.0 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto esaminata la documentazione sopra indicata, su invito del nominato Commissario Giudiziale Avv. Alessandro De Felice ed unitamente allo stesso, il giorno 25.10.2019 dava inizio alle operazioni peritali.

Il giorno 19.02.2020 il sottoscritto c.t.u., unitamente al Commissario Giudiziale Avv. Alessandro De Felice, presenziava alle operazioni di inventario e richiedeva, con riferimento alle varie tipologie dei beni oggetto di stima, copia della seguente documentazione tecnica:

BENI IMMOBILI: -Titoli di proprietà.

ESCAVATORI – PALE MECCANICHE: -Libretti uso e manutenzione con riportate le verifiche fatte secondo quanto definito dal costruttore.

GRU' E MEZZI DI SOLLEVAMENTO: -La verifica ventennale (detta anche “relazione dei cicli residui della gru” oppure “indagine supplementare” oppure ancora “verifica strutturale”); -Libretto INAIL con matricola (ex ENPI); -Libretto uso e manutenzione con riportate le verifiche fatte secondo quanto definito dal costruttore; -Libretto verifica trimestrale funi se mezzo con funi.

LINEE VITA RETRATTILI ANTICADUTA: -La manutenzione periodica della linea vita e di qualunque dispositivo anticaduta definita dal produttore ed indicata nel libretto di uso e manutenzione (generalmente 12 mesi).

GRUPPI ELETTROGENI: ricadendo in attività vigili del fuoco – attività tipo a per gruppi elettrogeni fino a 350 kw : -registro verifiche periodiche ed annuali; -marcatura CE; -denuncia di messa in servizio

SERBATOI PER CARBURANTE: -certificazione e prove di tenuta periodica.

ALTRE ATTREZZATURE: TRAPANI, SMERIGLIATRICI, ETC.: -marcatura CE se post 1997 e libretto uso e manutenzione compilato per avvenuta manutenzione; -se ante 1997 – ci vorrebbe un adeguamento alla normativa macchine e rilascio di libretto uso e manutenzione, anche qui con un registro verifiche;

AUTOVEICOLI E AUTOCARRI: -carte di circolazione; certificati di proprietà.

Relativamente ai beni immobili, sono stati prodotti dal rappresentante legale della xxx i titoli di provenienza e la documentazione urbanistica.

Relativamente ai ponteggi Marcegaglia, Faresin e Messersì sono stati altresì forniti dal rappresentante legale della xxx unicamente i relativi libretti.

Si evidenzia che la restante documentazione richiesta sopra indicata, non è stata tuttavia prodotta.

Non sono peraltro disponibili tutte le fatture di acquisto dei beni mobili sopra indicati.

Le operazioni peritali, essendo i beni da periziare dislocati in differenti luoghi, proseguivano in data 19.02.2020, 26.02.2020, 02.03.2020, 06.03.2020, 22.05.2020, 29.05.2020, 01.06.2020, 05.08.2020, 12.08.2020, 09.09.2020, 15.09.2020, 18.09.2020 e si concludevano in data 15.10.2020.

Lo scrivente c.t.u. nel corso delle operazioni peritali, prendendo appunti su separati fogli, visionava i beni

mobili e immobili oggetto di stima ed annotava ogni elemento utile necessario all'espletamento dell'incarico ricevuto.

ESITO DELL'ACCERTAMENTO

Il sottoscritto Consulente, dall'esame della documentazione in atti e di quella acquisita nel corso delle operazioni peritali, poteva quindi procedere alla disamina delle questioni proposte e di cui al mandato conferito.

3.0- IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di valutazione appartengono alla società xxx con sede in Noci, società di costruzioni attiva da diversi anni nel settore e specializzata nella realizzazione di grandi opere pubbliche nell'ambito delle infrastrutture e in interventi nel campo dell'edilizia residenziale pubblica e privata. Oggetto della presente perizia di stima sono i beni immobiliari e mobiliari di proprietà della suddetta società che sono stati dallo scrivente suddivisi in due gruppi principali:

- 1) **GRUPPO BENI IMMOBILI;**
- 2) **GRUPPO BENI MOBILI e relative sottocategorie.**

4.0-GRUPPO BENI IMMOBILI: i suddetti beni sono costituiti da due suoli edificatori siti in territorio del Comune di Noci e nello specifico:

1. Suolo edificatorio sito nel Comune di Noci (BA) alla contrada Mancini censito in **catasto terreni** al **foglio di mappa 31, particella 43** di are 36.18, **particella 45** di are 03.90, **particella 68** di are 27.66, **particella 258** di are 20.64, **particella 570** di are 17,66, **particella 328** di are 05.93, **particella 329** di are 19,85, **particella 365** di are 40.47, **particella 782** di are 50.35, **particella 1044** di are 00.38, ente urbano, **particella 1045** di are 00.77, ente urbano, **particella 46** di are 22.13, ente urbano; ed in **catasto fabbricati** al **foglio di mappa 31, particella 1044, subalterno 1**, unità collabenti, **particella 1045, subalterno 1**, unità collabenti, **particella 46, subalterno 2**, categoria A/7.
2. Suolo edificatorio sito nel Comune di Noci (BA) alla contrada Foggia di Totos e segnatamente alla Via Gianna Fornara, censito in catasto terreni al **foglio di mappa 42, particella 531** di are 00.27, **particella 2599** di are 02.87, **particella 2604** di are 02.87, **particella 2606** di are 11.37.

4.1- CESPITE IMMOBILIARE N. 1

L'immobile da valutare è costituito da un suolo edificatorio con annesse costruzioni rurali sito in territorio del Comune di Noci, alla contrada Mancini, con accesso posto di fronte per chi provenendo dal centro cittadino si immette nella strada provinciale 239.

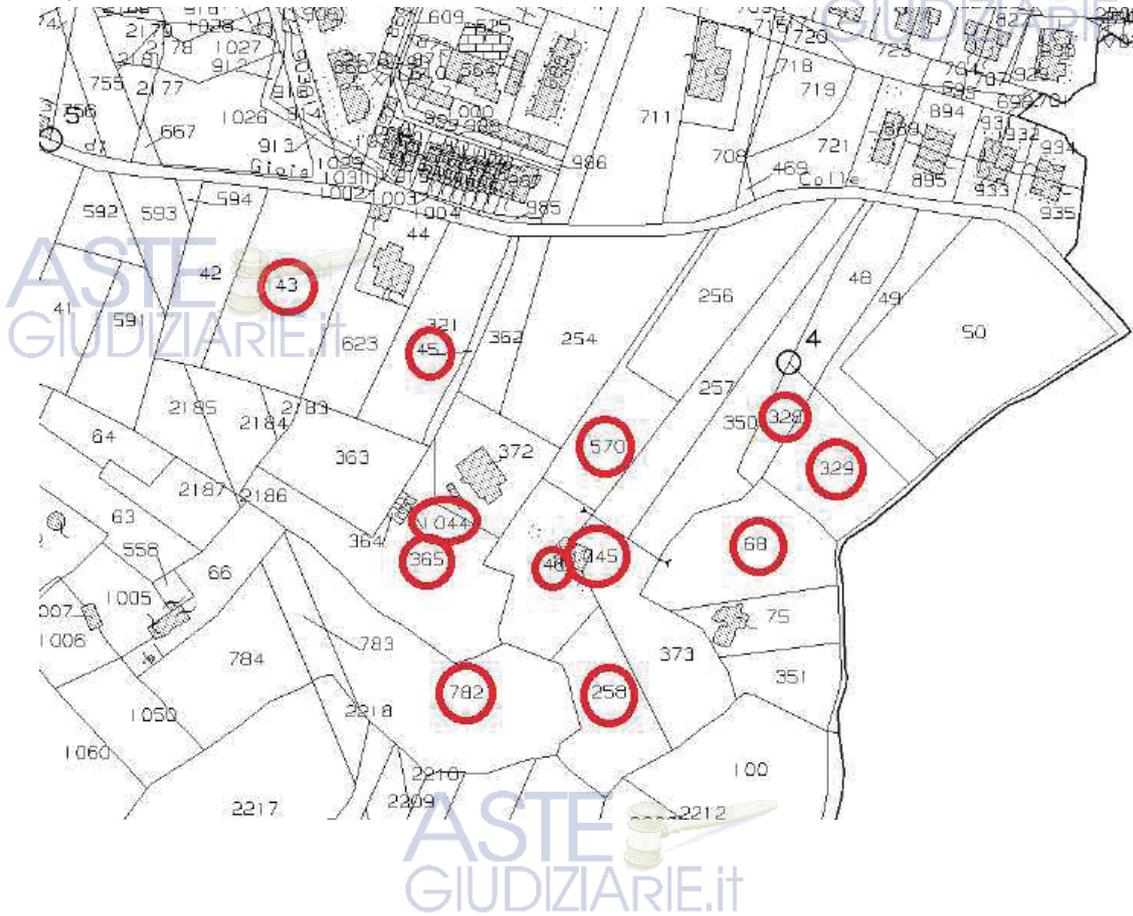
Le coordinate geografiche di riferimento sono: 40°47'58.95"N e 17° 6'13.79"E.



La distanza dal centro cittadino è pari a 2,5 Km circa.

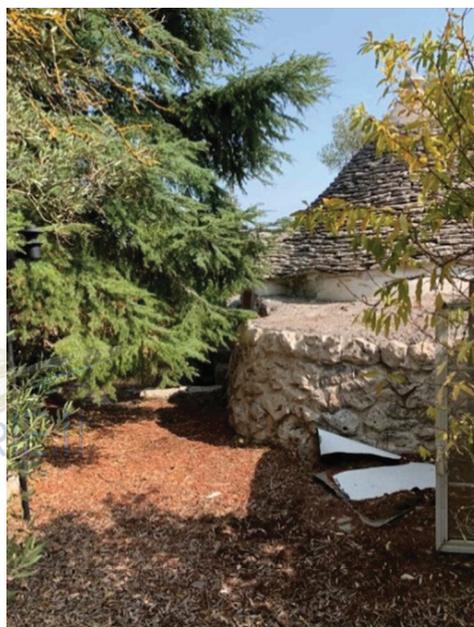
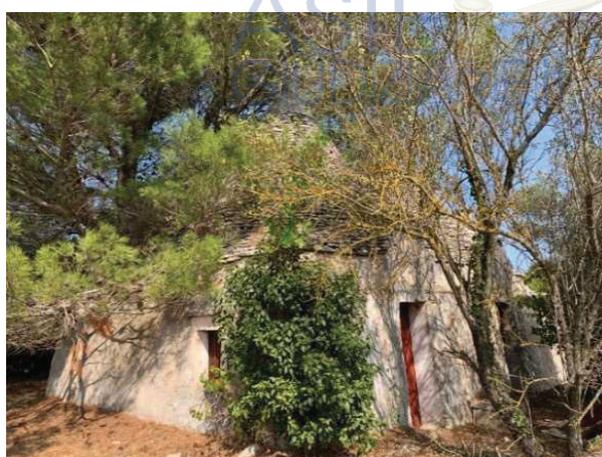
- **COSTITUZIONE E DESCRIZIONE:** il suolo in questione, in parte recintato, è attualmente costituito da dodici particelle catastali di figura geometrica irregolare, di superficie catastale complessiva pari a mq 24.592, attualmente censite nel catasto terreni del Comune censuario di Noci al **foglio di mappa 31**, particelle 43, 45, 68, 258, 570, 328, 329, 365, 782, 1044, 1045, 46; ed in catasto fabbricati al foglio di

mappa 31, particella 1044, subalterno 1, particella 1045, subalterno 1, particella 46, subalterno 2, categoria A/7.





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Sezione Fallimentare -
N. 38/2018 R.F.



Circa la natura del terreno costituente la suddetta area, lo stesso, di giacitura pianeggiante e discreta fertilità, di qualità catastale mista seminativo arborato-vigneto-uliveto e con vegetazione spontanea in atto, lo si può annoverare tra quelli di medio impasto, con un discreto franco di coltivazione, dotato di buono scheletro per la presenza di sostanze silicee; il che conferisce al terreno in parola, una buona porosità e sufficiente permeabilità che consente un rapido smaltimento delle acque di percolazione. Sulle particelle 1044 e 1045 insistono delle costruzioni rurali collabenti, mentre su porzione della particella 46 una costruzione a trullo in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione costituita

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

da due vani utili con forno e da un vano cucina.

- **RILIEVI DELLA CONSISTENZA:** si è calcolato che il suolo in oggetto e annesse costruzioni rurali possiedono le seguenti superfici:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
suolo (Fg. 31-Ptc. 43)	3618	1,00	3.618,00
suolo (Fg. 31-Ptc. 45)	390	1,00	390,00
suolo (Fg. 31-Ptc. 68)	2766	1,00	2.766,00
suolo (Fg. 31-Ptc. 258)	2064	1,00	2.064,00
suolo (Fg. 31-Ptc. 570)	1766	1,00	1.766,00
suolo (Fg. 31-Ptc. 328)	593	1,00	593,00
suolo (Fg. 31-Ptc. 329)	1985	1,00	1.985,00
suolo (Fg. 31-Ptc. 365)	4047	1,00	4.047,00
suolo (Fg. 31-Ptc. 782)	5035	1,00	5.035,00
suolo (Fg. 31-Ptc. 1044)	38	1,00	38,00
suolo (Fg. 31-Ptc. 1045)	77	1,00	77,00
suolo (Fg. 31-Ptc. 46)	2213	1,00	2.213,00
		Sommano	24.592,00

Con riferimento alle costruzioni rurali, facendo riferimento ai sistemi comunemente adottati nel mercato immobiliare e al D.P.R. n. 138/98, viste le Norme UNI EN 15733 e le norme ISO 9836, si precisa che per il computo della <<superficie commerciale>> si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)
foglio di mappa 31, particella 1044, subalterno 1	38,00	1,00	38,00
foglio di mappa 31, particella 1045, subalterno 1	77,00	1,00	77,00
foglio di mappa 31, particella 46, subalterno 2	51,00	1,00	51,00
		Sommano	166

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, la superficie catastale del suolo edificatorio in oggetto è pari a **mq 24.592**, mentre la superficie commerciale delle costruzioni rurali di pertinenza è pari a **Mq 166**.

- **CONFINI**: il suolo in oggetto confina a **Nord** con strada provinciale 239 e con particelle 362-254-256-257-350-48-49 del foglio di mappa 31, ad **Est** con particelle 257-350-373-100-623-362 del foglio di mappa 31 ed altro foglio di mappa, ad **Ovest** con particelle 42-623-363-364-2184-783-2218-372-254-350-373 del foglio di mappa 31, a **Sud** con particelle 2184-2183-363-783-2218-2209-2210-100-75-2203-946-113-112-118 del foglio di mappa 31, salvo altri.

- **DATI CATASTALI**: il suolo in oggetto e le relative costruzioni rurali sono censite:

➤ nel **catasto terreni** del comune censuario di Noci in ditta xxx con sede in Noci (C.F. xxx) al:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Ditta catastale
31	43	uliveto	1	are 36.18	€ 14.01	€ 11.21	xxx
31	45	semin.arb.	3	are 03.90	€ 0,70	€ 0,81	xxx

31	68	vigneto	2	are 27,66	€ 17,86	€ 12,86	xxx
31	258	semin.arb.	3	are 20,64	€ 3,73	€ 4,26	xxx
31	570	semin.arb.	2	are 17.66	€ 7,75	€ 5,02	xxx
31	328	vigneto	3	are 05.93	€ 2,76	€ 2,45	xxx
31	329	seminativo	3	are 19.85	€ 6,15	€ 5,64	xxx
31	365	semin.arb.	3	are 40,47	€ 7,32	€ 8,36	xxx
31	782	semin.arb.	4	are 50.35	€ 5,20	€ 9,10	xxx
31	1044	ente urbano	-	are 00.38	-	-	-
31	1045	ente urbano	-	are 00.77	-	-	-
31	46	ente urbano	-	are 22.13	-	-	-

➤ nel **catasto fabbricati del** comune censuario di Noci in ditta xxx con sede in Noci (C.F. xxx al:

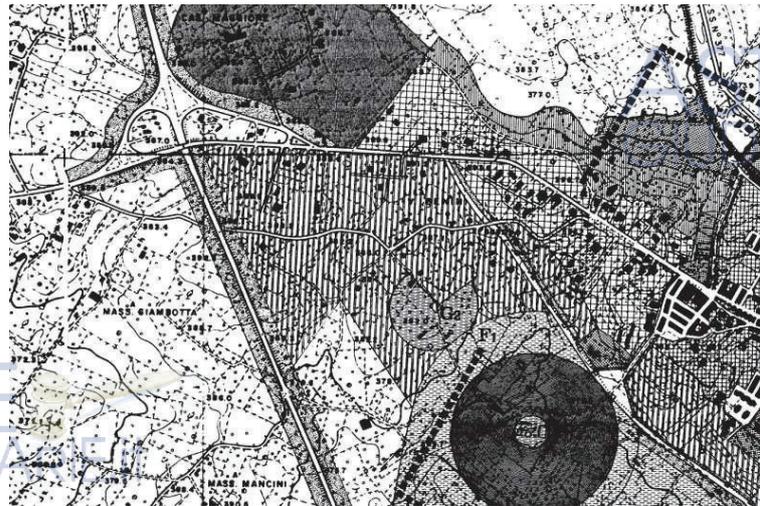
Foglio di mappa	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale	Ditta catastale
31	1044	1	unità collabenti	-	-	-	xxx
31	1045	1	unità collabenti	-	-	-	xxx
31	46	2	A/7	2	2,5 vani	187,22	xxx

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:** dall'esame del certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente c.t.u. (v. allegato 3), si desume che il suddetto suolo risulta tipizzato nel P.R.G. vigente nel Comune di Noci:

-relativamente alle particelle 43-365-43 del figlio di mappa 31 come: *"parte strada ex anas, parte zona "R" aree poste a rispetto di viabilità e/o attrezzature e parte in zona "CI" Ambito insediativo per nuovi complessi residenziali ad alta densità* con tutte le prescrizioni di cui alle allegate norme tecniche di attuazione e ricade nel *Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) in ambiti Paesaggistici "Murgia dei Trulli: Componenti Culturali e Insediative - "Paesaggio Rurale" (Parco agricolo Multifunzionale di valorizzazione della valle dei trulli* secondo il sistema informativo territoriale webgis.comune.noci.ba.it).

Detto suolo inoltre, dall'esame della documentazione acquisita è assoggettato, relativamente ad una superficie di circa mq 22.947, a Piano di lottizzazione – C comparto 5, con indice di fabbricabilità pari a mc/mq 0,70 e volumetria complessivamente realizzabile pari a mc. 16.064.

Si precisa inoltre che secondo il sistema informativo territoriale webgis.comune.noci.ba.it la particella 45 per mq 1 ricadrebbe secondo il PRG vigente a "viabilità".



Con tutte le precisazioni e prescrizioni urbanistiche indicate nelle relative norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente nel Comune di Noci e relativi piani e convenzioni di lottizzazione, costituenti parte integrante della presente relazione peritale agli atti presso il Comune di Noci.

Si evidenzia che il Piano di Lottizzazione del comparto n. 5 di P.R.G. zona intensiva C1 e riguardante l'approvazione del Piano di Zona ai sensi della legge 167/62 e s.m.i., risulta essere stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 160 del 15.11.2011 ma non risulta ancora essere stato adottato.

Trattasi quindi di suolo di non pronta edificabilità.

- **VETUSTA'**: le costruzioni rurali sopra descritte sono di antica realizzazione.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: il suolo in questione trovasi in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Quanto invece alle costruzioni rurali: quelle distinte in catasto al foglio di mappa 31, particella 1044, subalterno 1 e particella 1045, subalterno 1 sono semidirute e collabenti, mentre quella distinta in catasto al foglio di mappa 31 e particella 46, subalterno 2, trovasi in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

- **LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA**: dalle ricerche eseguite presso la Ripartizione urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Noci non si sono rinvenute pratiche edilizie inerenti le suddette costruzioni rurali essendo le stesse di antica realizzazione.

- **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Nell'attuale situazione dei luoghi gli immobili in questione risultano essere nel possesso della società

xxx

- **DIVISIBILITA'**: le aree costituenti il suolo in questione non sono convenientemente divisibili essendo l'edificazione subordinata all'adozione di un piano di lottizzazione e successivo convenzionamento.

- **PROVENIENZA**: l'immobile in oggetto è pervenuto alla società xxx con sede in Noci (C.F. xxx:

- relativamente alle costruzioni rurali distinte in catasto al foglio di mappa 31, particella 1045, subalterno 1 e particella 46, subalterno 2, in virtù di atto di compravendita in data 20.05.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137678, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari al n. 15863.1/2013 di registro particolare;
- relativamente alla costruzione rurale distinta in catasto al foglio di mappa 31, particella 1044, subalterno 1, in virtù di atto di compravendita in data 30.06.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137728, registrato a Goia del Colle il 26.07.2013 al n. 6742, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari al n. 19867.1/2013 di registro particolare;
- relativamente al suolo distinto in catasto al foglio di mappa 31, particelle 328 e 329, in virtù di atto di compravendita in data 25.02.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137514, registrato a Goia del Colle il 25.03.2013 al n. 2705, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari al n. 8691.1/2013 di registro particolare;
- relativamente al suolo distinto in catasto al foglio di mappa 31, particella 570, in virtù di atto di compravendita in data 20.05.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137678, registrato a Goia del Colle il 17.06.2013 al n. 5452, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari al n. 15863.1/2013 di registro particolare;
- relativamente al suolo distinto in catasto al foglio di mappa 31, particella 258, in virtù di atto di compravendita in data 20.05.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137678, registrato a Goia del Colle il 17.06.2013 al n. 5452, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari al n. 15864.1/2013 di registro particolare;

- relativamente al suolo distinto in catasto al foglio di mappa 31, particella 68, in virtù di atto di compravendita in data 30.06.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137727, registrato a Goia del Colle il 26.07.2013 al n. 6741, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Bari al n. 19866.1/2013 di registro particolare;
- relativamente al suolo distinto in catasto al foglio di mappa 31, particella 365, in virtù di atto di compravendita in data 30.06.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137728, registrato a Goia del Colle il 26.07.2013 al n. 6742, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Bari al n. 19867.1/2013 di registro particolare;
- relativamente al suolo distinto in catasto al foglio di mappa 31, particella 45, in virtù di atto di compravendita in data 30.06.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137728, registrato a Goia del Colle il 26.07.2013 al n. 6742, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Bari al n. 19867.1/2013 di registro particolare;
- relativamente al suolo distinto in catasto al foglio di mappa 31, particella 782, in virtù di atto di compravendita in data 30.12.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137981, registrato a Goia del Colle il 23.01.2014 al n. 720, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Bari al n. 2212.1/2014 di registro particolare;
- relativamente al suolo distinto in catasto al foglio di mappa 31, particella 43, in virtù di atto di compravendita in data 30.12.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137982, registrato a Goia del Colle il 27.01.2014 al n. 783, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Bari al n. 2326.1/2014 di registro particolare.

-DOMANDE GIUDIZIALI: dall'esame delle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente c.t.u. sulle iscrizioni contro e trascrizioni a favore e contro la società xxx con sede in Noci (BA) – codice fiscale xxx, nel periodo dal 01.01.1974 al 11.10.2020, non si rilevano domande giudiziali.

-ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: dall'esame delle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente c.t.u. sulle iscrizioni contro e trascrizioni a favore e contro la società xxx, nel periodo dal 01.01.1974 al 11.10.2020, si desume che sugli immobili in oggetto non gravano asservimenti urbanistici o cessioni di

cubatura.

-ALTRI PESI E LIMITAZIONI D'USO ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE: non risultanti dall'esame della documentazione in atti.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: dall'esame delle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente c.t.u. sulle iscrizioni contro e trascrizioni a favore e contro la società xxx, nel periodo dal 01.01.1974 al 11.10.2020, si desume che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Nota di trascrizione di decreto di ammissione a concordato preventivo pubblicato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari in data 15.01.2020, al n. 1605 di registro generale ed al n. 10284 di registro particolare, contro la xxx, per atto giudiziario del Tribunale di Bari, in data 15.07.2019 repertorio 4614.

-Eventuali cause in corso: circostanza non nota e non evidenziata nella documentazione fornita dal Commissario Giudiziale.

- DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Con riferimento alla stima del suolo in oggetto, si procederà nel seguito all'individuazione del valore di mercato, definito come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Il principio economico estimativo di riferimento è il seguente: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili". Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato).

Il sottoscritto C.T.U. pertanto,

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del suolo oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura, gli accessi e le pertinenze;

- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione;
- avuto riguardo alla tipizzazione urbanistica del suolo in oggetto, ricadente in zona di espansione C1 e dall'inclusione della stessa nel piano di lottizzazione comparto 5, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 160 del 15.11.2011 ma non ancora adottato;
- esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Noci e l'Agenzia del Territorio;
- considerata l'attuale situazione dei luoghi;
- Considerato l'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Noci, intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale attraverso l'applicazione del criterio estimativo **“sintetico comparativo”**.

Nei mercati attivi e dinamici sono infatti disponibili i dati immobiliari di recenti compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Ai fini del calcolo del “giusto prezzo” o “valore venale” del bene si è pertanto ritenuto opportuno stabilire fra i vari procedimenti di stima che più si adattano al caso in esame, quello “sintetico comparativo” avendo cura però di non perdere di vista due fra i principi fondamentali della dottrina estimativa, che nella fattispecie, sono:

- 1) il principio dell'ordinarietà;
- 2) soddisfare sempre la ragione pratica della stima.

Il procedimento detto: SINTETICO COMPARATIVO si sintetizza nella maniera seguente:

Accertare i prezzi pagati per la compravendita di immobili simili ricercando varie compravendite di immobili aventi le caratteristiche in oggetto e, comunque, ubicati in zone limitrofe, stabilire quale prezzo va attribuito al bene da stimare, riferendo questi valori al parametro di consistenza che nel nostro caso si assume in Mq.

In altre parole il metodo di stima consiste nello stabilire una scala di valori e poi nello scegliere il gradino sul quale va inserito il bene da stimare.

Naturalmente dalla scala di valori vanno esclusi tutti i prezzi eccezionali e di punta, proprio perché la stessa sia espressione di un mercato normale nel rispetto quindi, del principio dell'ordinarietà.

Ciò premesso, dalle indagini di mercato eseguite ricercando dati comparabili sintetico comparativi, ovvero dati di vendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima (il subject), sono scaturiti i seguenti campioni:

CAMPIONE A: atto di compravendita in data 31.10.2011 per notar Assunta Larocca, repertorio 120183, raccolta 9562, registrato a Bari il 17.11.2011, al n. 311, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di suolo in territorio del Comune di Noci, censito in catasto al foglio di mappa 42, particelle 2155 e 1427, tipizzato nel P.R.G. vigente del Comune di Noci in “zona di tipo C/1 –ambito insediativo per nuovi complessi residenziali ad alta densità”, con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq 0,70, ricadente nel piano di lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 16.07.2010, di superficie catastale pari complessivi Mq 5062 per il quale è stato dichiarato un valore di € 594.830,00, ai cui corrisponde un valore unitario di **€/mq 117,50, ovvero di €/mc edificabile 167,86.**

CAMPIONE B: atto di compravendita in data 08.04.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137605, registrato a Gioia del Colle il 06.05.2013 al n. 4054, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 06.05.2013 ai nn. 16046/1201, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un suolo in territorio del Comune di Noci distinto in catasto al foglio di mappa 42, particelle 531, 1619, 1622 tipizzato nel P.R.G. vigente del Comune di Noci in “zona di tipo C/1 –ambito insediativo per nuovi complessi residenziali ad alta densità”, con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq 0,70, ricadente nel piano di lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 16.07.2010, di superficie catastale pari a complessivi Mq 2075 per il quale è stato dichiarato un valore di € 210.000,00, ai cui corrisponde un valore unitario di **€/mq 105,06, ovvero di €/mc edificabile 150,08.**

CAMPIONE C: atto di compravendita in data 25.02.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137514, registrato a Goia del Colle il 25.03.2013 al n. 2705, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un suolo edificatorio in territorio del Comune di Noci distinto in catasto al foglio di mappa 31, particelle 328 e 329, di superficie catastale pari a complessivi Mq 2578, tipizzato

nel P.R.G. vigente del Comune di Noci in “zona di tipo C/1 –ambito insediativo per nuovi complessi residenziali ad alta densità”, con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq 0,70, ricadente nel piano di lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 160 del 15.11.2011 ma non ancora adottato, per il quale è stato dichiarato un valore di € 125.000,00. Il suddetto atto, benché riferito a due particelle oggetto della presente stima, si ritiene costituisca un idoneo comparabile poiché sottoposto ad accertamento da parte dell’Agenzia delle Entrate. Il valore accertato dall’Agenzia delle Entrate con incarico prot. 12057 del 03.10.2014 è stato di € 186.000,00 ai cui corrisponde un valore unitario di **€/mq 72,14**, ovvero di €/mc edificabile 103,06.

CAMPIONE D: atto di compravendita in data 20.05.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137678, registrato a Goia del Colle il 17.06.2013 al n. 5452, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un suolo edificatorio in territorio del Comune di Noci distinto in catasto al foglio di mappa 31, particelle 570 e 1045/1, di superficie catastale pari a complessivi Mq 1843, tipizzato nel P.R.G. vigente del Comune di Noci in “zona di tipo C/1 –ambito insediativo per nuovi complessi residenziali ad alta densità”, con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq 0,70, ricadente nel piano di lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 160 del 15.11.2011 ma non ancora adottato, per il quale è stato dichiarato un valore di € 100.000,00. Il suddetto atto, benché riferito a due particelle oggetto della presente stima, si ritiene costituisca un idoneo comparabile poiché sottoposto ad accertamento da parte dell’Agenzia delle Entrate. Il valore accertato dall’Agenzia delle Entrate con incarico prot. 12057 del 03.10.2014 è stato infatti di € 127.700,00 ai cui corrisponde un valore unitario di **€/Mq 69,28**, ovvero di €/mc edificabile **98,98**.

CAMPIONE E: atto di compravendita in data 20.05.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137678, registrato a Goia del Colle il 17.06.2013 al n. 5452, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un suolo edificatorio in territorio del Comune di Noci distinto in catasto al foglio di mappa 31, particelle 258 e 46/2, di superficie catastale pari a complessivi Mq 4277, tipizzato nel P.R.G. vigente del Comune di Noci in “zona di tipo C/1 –ambito insediativo per nuovi complessi residenziali ad alta densità”, con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq 0,70, ricadente nel piano di lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 160 del 15.11.2011 ma non ancora

adottato, per il quale è stato dichiarato un valore di € 225.000,00. Il suddetto atto, benché riferito a due particelle oggetto della presente stima, si ritiene costituisca un idoneo comparabile poiché sottoposto ad accertamento da parte dell’Agenzia delle Entrate. Il valore accertato dall’Agenzia delle Entrate con incarico prot. 5883 del 30.09.2014 è stato di € 303.000,00 ai cui corrisponde un valore unitario di **€/mq 70,84, ovvero di €/mc edificabile 101,20.**

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, considerato che i campioni A e B pur se anche riferiti a suoli tipizzati nel P.R.G. vigente del Comune di Noci in “zona di tipo C/1, si differenziano da quelli oggetto di stima per essere più vicini al centro cittadino; considerata l’attuale contrazione del mercato immobiliare, si definisce come più probabile valore unitario del suolo in questione quello di **€/mq 50,00**, valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

€/mq 50,00 x mq 24592 = **€ 1.229.600,00=;**

* * *

Per la verifica di congruità di tale valore potrà utilizzarsi il procedimento di stima comunemente noto come **“della incidenza a vano commerciale e di permuta”**, per il quale il sottoscritto c.t.u. ha definito il valore di **€ 1.269.375,84 =;**

Detto valore rinviene dai calcoli e considerazioni di seguito riportate:

Il suolo in questione esprime una potenzialità edificatoria pari a circa mc 16.064.

La superficie edificabile, considerando un’altezza virtuale di interpiano di mt 3.00 è pari a:

Se= mc 16.064/mt 3.00=Mq 5354,66

Incrementando tale superficie del 15% per tener conto della superficie dei balconi, avremo: Sb=Mq 5354,66 x 15% = Mq 803,20.

La superficie da destinare a parcheggi in conformità alla legge 24.03.1989 n. 122, in ragione di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, sarà pari a:

Sp=Ve x (mq 1/ mc 10) = mc 16.064 x (mq 1/ mc 10) = mq 1.606,40

Ciò premesso, facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della

<<superficie commerciale>> si dovrà considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
Superficie edificabile Se	5354,66	1,00	5.354,66
Superficie balconi Sb	803,20	0,25	200,80
Posti auto Sp	1606,40	0,20	321,28
		Sommano	5.876,74

La Superficie totale ragguagliata St sarà quindi pari a **Mq 5.876,74**

Attribuendo ad un immobile abitativo di nuova costruzione in zona suburbana come quella in esame, con riferimento all'attualità, una quotazione media pari a €/mq 1.800,00, con un'incidenza dell'area pari al 12%, si ricava il valore:

12 % di mq 5.876,74 x €/mq 1.800,00=€ **1.269.375,84** a cui corrisponde un valore unitario di **€/mq 51,61**.

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, si confermano le risultanze del procedimento di stima sintetico comparativo eseguito.

Si ritiene pertanto congruo attribuire al suolo in esame, con **riferimento all'attualità**, un valore unitario di **€ (50,00) al metroquadro** a cui corrisponde un valore di mercato complessivo di:

€/mq 50,00 x mq 24592 = € **1.229.600,00=**;

(diconsi Euro unmilioneducentoventinovemilaseicento/00).

* * *

Valore Delle Costruzioni Rurali

Quanto invece al valore delle costruzioni rurali insistenti sul suolo in esame, aventi una superficie

catastale pari a Mq 166, attribuendo alle stesse un valore unitario di €/mq 400,00, si stimano a corpo pari ad € 66.400,00.

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore commerciale del suolo in oggetto si stima pari a complessivi € 1.229.600,00 + € 66.400,00 = € 1.296.000,00

(diconsi Euro unmilione duecentonovantaseimila/00).

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita o asta immobiliare, in quanto questi ultimi dipendono sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

4.2- CESPITE IMMOBILIARE N. 2

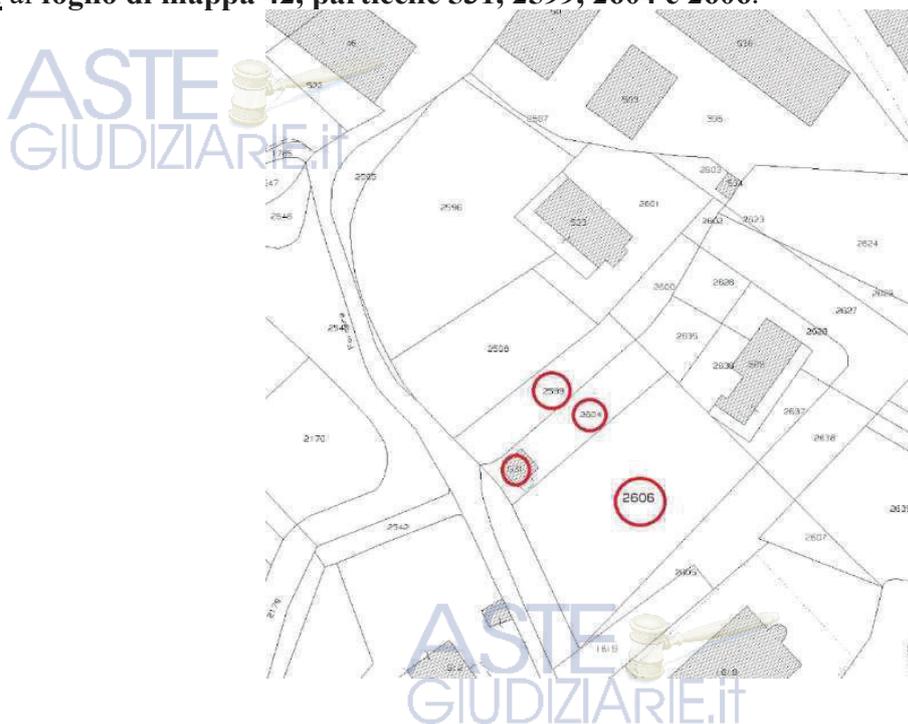
L'immobile da valutare è costituito da un suolo edificatorio sito in territorio del Comune di Noci, alla contrada Foggia di Totos, con accesso posto a sinistra per chi, provenendo dal centro cittadino, percorre la Via Gobetti e si immette nella Via Gianna Fornara.

Le coordinate geografiche di riferimento sono: 40°47'28.86"N e 17° 7'29.11"E.



La distanza dal centro cittadino è pari a 0,5 Km circa.

- **COSTITUZIONE E DESCRIZIONE:** il suolo in questione, in parte recintato con muretto in cemento armato e sovrastante rete metallica, è attualmente costituito da quattro particelle catastali di figura geometrica irregolare, di superficie catastale complessiva pari a mq 1738, attualmente censite nel **catasto terreni al foglio di mappa 42, particelle 531, 2599, 2604 e 2606.**





Circa la natura del terreno costituente la suddetta area, lo stesso, di giacitura pianeggiante e discreta fertilità, di qualità catastale seminativo arborato e con vegetazione spontanea in atto, lo si può annoverare tra quelli di scarso impasto, con un modesto franco di coltivazione, dotato di buono scheletro per la presenza di sostanze silicee; il che conferisce al terreno in parola, una buona porosità e sufficiente permeabilità che consente un rapido smaltimento delle acque di percolazione.

Sulla particella 531 insiste un pozzo di vecchia costruzione.

- **RILIEVI DELLA CONSISTENZA:** si è calcolato che il suolo in oggetto possiede le seguenti superfici:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
Eg. 42 - Particella 531	27	1,00	27,00

Fg. 42 – Particella 2599	287	1,00	287,00
Fg. 42 – Particella 2604	287	1,00	287,00
Fg. 42 – Particella 2606	1137	1,00	1.137,00
		Sommano	1.738,00

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, la superficie catastale del suolo edificatorio in oggetto è pari a mq 1738.

- **CONFINI:** il suolo in oggetto confina a **Nord** con particelle 2601-2600-2635-2636-2637 del foglio di mappa 42, ad **Est** con particelle 2638-2605 del foglio di mappa 42, ad **Ovest** con particella 2596 del foglio di mappa 42, a **Sud** con Via Gianna Fornara , salvo altri.

- **DATI CATASTALI:** il suolo in oggetto risulta censito nel **catasto terreni** del comune censuario di Noci in ditta xxx al:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Ditta catastale
42	531	Costr.no ab.	-	are 00.27	-	-	xxx
42	2599	semin.arb.	3	are 02.87	€ 0,52	€ 0,59	xxx
42	2604	semin.arb.	3	are 02.87	€ 0,52	€ 0,59	xxx
42	2606	semin.arb.	3	are 11.37	€ 2,06	€ 2,35	xxx

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:** dall'esame del certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente c.t.u. (v. allegato 3) si desume che il suddetto suolo risulta tipizzato nel P.R.G. vigente nel Comune di Noci in zona **"C1" Ambito insediativo per nuovi complessi residenziali ad alta densità** con tutte le prescrizioni di cui alle allegate norme tecniche di attuazione e ricade nel *Piano Paesaggistico*

Territoriale Regionale (PPTR) in ambiti Paesaggistici “Murgia dei Trulli: Componenti Culturali e Insediative – “Paesaggio Rurale” (Parco agricolo Multifunzionale di valorizzazione della valle dei trulli secondo il sistema informativo territoriale webgis.comune.noci.ba.it).

Si precisa inoltre che secondo il sistema informativo territoriale *webgis.comune.noci.ba.it* la particella 2599 per mq 2,2 ricadrebbe secondo il PRG vigente a “viabilità”.

Detto suolo risulta inoltre assoggettato a Piano di lottizzazione con indice di fabbricabilità pari a mc/mq 0,70 - comparto 14 – **Lotto 3L** destinato ad edilizia privata con volumetria edificabile pari a circa mc 988 relativamente alla particella 2606; e **Lotto 3P** destinato ad edilizia convenzionata con volumetria edificabile pari a circa mc 465 relativamente alle particelle 531-2599-2604.



Con tutte le precisazioni e prescrizioni urbanistiche indicate nelle relative norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente nel Comune di Noci e relativi piani e convenzioni di lottizzazione, nonché dell'allegato certificato di destinazione urbanistica costituenti parte integrante della presente relazione peritale ed agli atti presso il Comune di Noci.

Si precisa che il Piano di Lottizzazione è stato adottato con delibera del Commissario Straordinario n. 61 del 04.06.2013 e del Consiglio Comunale n. 41 del 16.07.2014 unitamente allo schema di convenzione ed è stato approvato definitivamente con delibera di Giunta Comunale n. 39 del 21.03.2014.

Lo schema di convenzione risulta redatto in data 29.01.2015 dal Notaio Sergio Capotorto di Castellana Grotte, repertorio 1606, raccolta 1169, registrato a Bari il 19.02.2015 al n. 4531/1T.

- **VETUSTA'**: il pozzo insistente sul suolo in oggetto è di antica realizzazione.

- **STATO DI CONSERVAZIONE:** il suolo in questione trovasi in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

- **LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA:** dalle ricerche eseguite presso la Ripartizione urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Noci non si sono rinvenute pratiche edilizie inerenti il suolo in questione.

- **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Nell'attuale situazione dei luoghi gli immobili in questione risultano essere nel possesso della xxx

- **DIVISIBILITA':** Le aree costituenti il suolo in questione non sono convenientemente divisibili essendo l'edificazione subordinata all'approntamento ed approvazione di un piano di lottizzazione.

- **PROVENIENZA:** l'immobile in oggetto è pervenuto alla società xxx

➤ relativamente al suolo distinto in catasto al foglio di mappa 42, particelle 1619, 1622 ed alla costruzione rurale distinta in catasto al foglio di mappa 42, particella 531, in virtù di atto di compravendita in data 08.04.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137605, registrato a Gioia del Colle il 06.05.2013 al n. 4054, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 06.05.2013 ai nn. 16046/12012;

➤ relativamente alla costruzione rurale distinta in catasto al foglio di mappa 42, particella 2599, in virtù di atto di redistribuzione in data 29.01.2018, a rogito Dr. Sergio Capotorto, notaio in Castellana Grotte, repertorio 1608, raccolta 1169, registrato a Bari il 19.02.2015 al n. 4531/1T, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari al n. 5091.1/2015 di registro particolare.

-**DOMANDE GIUDIZIALI:** dall'esame delle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente c.t.u. sulle iscrizioni contro e trascrizioni a favore e contro la società xxx, nel periodo dal 01.01.1974 al 11.10.2020, non si rilevano domande giudiziali.

-**ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA:** dall'esame delle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente c.t.u. sulle iscrizioni contro e trascrizioni a favore e contro la società

xxx, nel periodo dal 01.01.1974 al 11.10.2020 si desume che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

- 1) Nota di trascrizione di convenzione edilizia pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari in data 20.02.2015, al n. 6417 di registro generale ed al n. 5077 di registro particolare, a favore del **Comune di Noci (BA)**, contro **la xxx -1619**, per atto a rogito notaio Sergio Capotorto di Castellana Grotte, del 29.01.2015, Repertorio n. 1606. Si evidenzia che nella suddetta convenzione è precisato che: *“i lottizzanti si impegnano a completare le opere di urbanizzazione di cui agli articoli 8, 9, 10, 11, 12 e 13 nel termine massimo di 3 (tre) anni a decorrere dalla data della presente convenzione, fatta salva la concessione di ulteriori proroghe per giustificati motivi”* (Per maggiori dettagli vedasi la relativa convenzione agli atti presso il Comune di Noci;
- 2) Nota di trascrizione di cessione di diritti reali a titolo oneroso pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari in data 20.02.2015, al n. 6420 di registro generale ed al n. 5080 di registro particolare, a favore di xxx contro **la xxx**, sopra l'unità negoziale 1, ovvero terreno in Noci, censito in catasto al foglio 42, particella 2607 di are 1,15, per atto a rogito notaio Sergio Capotorto di Castellana Grotte, del 29.01.2015, Repertorio n. 1608, raccolta 1169 a cui ci si riporta;
- 3) Nota di trascrizione di cessione di diritti reali a titolo oneroso pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari in data 20.02.2015, al n. 6431 di registro generale ed al n. 5091 di registro particolare, a favore della xxx (**cessionario**) e altri, **contro** xxx (cedenti) sopra l'unità negoziale 1, ovvero il terreno in Noci, censito in catasto al foglio 42, particella 2599 di are 2,87, e altri, per atto a rogito notaio Sergio Capotorto di Castellana Grotte, del 29.01.2015, Repertorio n. 1608, raccolta 1169 a cui ci si

riporta.

-ALTRI PESI E LIMITAZIONI D'USO ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE: non risultanti dall'esame della documentazione in atti.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: dall'esame delle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente c.t.u. sulle iscrizioni contro e trascrizioni a favore e contro la società xxx, nel periodo dal 01.01.1974 al 11.10.2020 si desume che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Nota di trascrizione di decreto di ammissione a concordato preventivo pubblicato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari in data 15.01.2020, al n. 1605 di registro generale ed al n. 10284 di registro particolare, contro la xxx, per atto giudiziario del Tribunale di Bari, in data 15.07.2019 repertorio 4614.

-Eventuali cause in corso: circostanza non nota e non evidenziata nella documentazione fornita dal Commissario Giudiziale.

- DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Con riferimento alla stima del suolo in oggetto, si procederà nel seguito all'individuazione del valore di mercato, definito come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il principio economico estimativo di riferimento è il seguente: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili". Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato).

Il sottoscritto C.T.U. pertanto,

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del suolo oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura, gli accessi e le pertinenze;

- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione;
- avuto riguardo alla tipizzazione urbanistica del suolo in oggetto, ricadente in zona di espansione C1 e dall'inclusione dello stesso nel piano di lottizzazione comparto 14, adottato con delibera del Commissario Straordinario n. 61 del 04.06.2013 e del Consiglio Comunale n. 41 del 16.07.2014 unitamente allo schema di convenzione, ed approvato definitivamente con delibera di Giunta Comunale n. 39 del 21.03.2014;
- esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'ufficio tecnico del Comune di *Noci* e l'Agenzia del Territorio;
- considerata l'attuale situazione dei luoghi;
- Considerato l'andamento del mercato immobiliare nel Comune di *Noci*, intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale attraverso l'applicazione del criterio estimativo **“sintetico comparativo”**.

Nei mercati attivi e dinamici sono infatti disponibili i dati immobiliari di recenti compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Ai fini del calcolo del “giusto prezzo” o “valore venale” del bene si è pertanto ritenuto opportuno stabilire fra i vari procedimenti di stima che più si adattano al caso in esame, quello “sintetico comparativo” avendo cura però di non perdere di vista due fra i principi fondamentali della dottrina estimativa, che nella fattispecie, sono:

- 1) il principio dell'ordinarietà;
- 2) soddisfare sempre la ragione pratica della stima.

Il procedimento detto: SINTETICO COMPARATIVO si sintetizza nella maniera seguente:

Accertare i prezzi pagati per la compravendita di immobili simili ricercando varie compravendite di immobili aventi le caratteristiche in oggetto e, comunque, ubicati in zone limitrofe, stabilire quale prezzo va attribuito al bene da stimare, riferendo questi valori al parametro di consistenza che nel nostro caso si assume in Mq.

In altre parole il metodo di stima consiste nello stabilire una scala di valori e poi nello scegliere il gradino sul quale va inserito il bene da stimare.

Naturalmente dalla scala di valori vanno esclusi tutti i prezzi eccezionali e di punta, proprio perché la stessa sia espressione di un mercato normale nel rispetto quindi, del principio dell'ordinarietà.

Ciò premesso, dalle indagini di mercato eseguite ricercando, tramite il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari, dati comparabili sintetico comparativi, ovvero dati di vendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima (il subject), sono scaturiti i seguenti campioni:

CAMPIONE A: atto di compravendita in data 31.10.2011 per notar Assunta Larocca, repertorio 120183, raccolta 9562, registrato a Bari il 17.11.2011, al n. 311, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di suolo in territorio del Comune di Noci, censito in catasto al foglio di mappa 42, particelle 2155 e 1427, tipizzato nel P.R.G. vigente del Comune di Noci in "zona di tipo C/1 –ambito insediativo per nuovi complessi residenziali ad alta densità", con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq 0,70, ricadente nel piano di lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 16.07.2010, censito in catasto al foglio 42, particelle 2155-1427, di superficie catastale pari complessivi Mq 5062 per il quale è stato dichiarato un valore di € 594.830,00, ai cui corrisponde un valore unitario di €/Mq **117,50**, ovvero di €/mc edificabile **167,86**.

CAMPIONE B: atto di compravendita in data 08.04.2013, a rogito Dr.ssa Maria Lanzillotta, notaio in Noci, repertorio 137605, registrato a Gioia del Colle il 06.05.2013 al n. 4054, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 06.05.2013 ai nn. 16046/1201, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un suolo in territorio del Comune di Noci distinto in catasto al foglio di mappa 42, particelle 531, 1619, 1622 tipizzato nel P.R.G. vigente del Comune di Noci in "zona di tipo C/1 –ambito insediativo per nuovi complessi residenziali ad alta densità", con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq 0,70, ricadente nel piano di lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 16.07.2010, di superficie catastale pari a complessivi Mq 2075 per il quale è stato dichiarato un valore di € 210.000,00. Il suddetto atto, benché riferito a particelle oggetto della presente stima, si ritiene costituisca un idoneo comparabile poiché sottoposto ad accertamento da parte

dell'Agenzia delle Entrate. Il valore accertato dall'Agenzia delle Entrate con incarico prot. 12057 del 03.10.2014 è stato di € 218.000,00 ai cui corrisponde un valore unitario di €/Mq **105,06**, ovvero di €/mc edificabile **150,08**.

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, considerato che i campioni A e B pur se anche riferiti a suoli tipizzati nel P.R.G. vigente del Comune di Noci in "zona di tipo C/1, si riferiscono ad epoca in cui il Piano di lottizzazione in questione era stato solo approvato e non anche adottato e convenzionato come nel caso in esame, si definisce come più probabile valore unitario del suolo in questione quello di €/mq **140,00**, valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

€/mq 140,00 x mq 1738 = € **243.320,00**.=.

* * *

Per la verifica di congruità di tale valore potrà utilizzarsi il procedimento di stima comunemente noto come "*della incidenza a vano commerciale e di permuta*", per il quale il sottoscritto c.t.u. ha definito il valore complessivo di € **257.269,50**.=.

Detto valore rinviene dai calcoli e considerazioni di seguito riportate:

Il suolo in questione, relativamente alla particella 2606 esprime una potenzialità edificatoria per edilizia privata pari a circa mc 988.

La superficie edificabile, considerando un'altezza virtuale di interpiano di mt 3.00 è pari a:

Se= mc 988/mt 3.00=Mq 329,33

Incrementando tale superficie del 15% per tener conto della superficie dei balconi, avremo: Sb=Mq 329,33 x 15% = Mq 49,40.

La superficie da destinare a parcheggi in conformità alla legge 24.03.1989 n. 122, in ragione di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, sarà pari a:

Sp=Ve x (mq 1/ mc 10) = mc 988 x (mq 1/ mc 10) = mq 98,80

Ciò premesso, facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della <<superficie commerciale>> si dovrà considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
Superficie edificabile Se	329,33	1,00	329,33
Superficie balconi Sb	49,40	0,25	12,35
Posti auto Sp	98,80	0,20	19,76
		Sommano	361,44

La Superficie totale ragguagliata St sarà quindi pari a **Mq 361,44**.

Attribuendo ad un immobile abitativo di nuova costruzione in zona periferica come quella in esame, con riferimento all'attualità, una quotazione media pari a €/mq 2.000,00, con un incidenza dell'area pari al 25%, si ricava il valore:

25 % di mq 361,44 x €/mq 2.000,00 = **€ 180.720,00** a cui corrisponde un valore unitario di **€/mq 158,94**.

La restante porzione di suolo in questione, relativamente alle particelle 531-2599-2604 esprime una potenzialità edificatoria per edilizia convenzionata pari a circa mc 465.

La superficie edificabile, considerando un'altezza virtuale di interpiano di mt 3.00 è pari a:

Se= mc 465/mt 3.00=Mq 155,00

Incrementando tale superficie del 15% per tener conto della superficie dei balconi, avremo: Sb=Mq 155,00 x 15% = Mq 23,25.

La superficie da destinare a parcheggi in conformità alla legge 24.03.1989 n. 122, in ragione di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, sarà pari a:

Sp=Ve x (mq 1/ mc 10) = mc 465 x (mq 1/ mc 10) = mq 46,50

Ciò premesso, facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della

<<superficie commerciale>> si dovrà considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
Superficie edificabile Se	155,00	1,00	155,00
Superficie balconi Sb	23,25	0,25	5,81
Posti auto Sp	46,50	0,20	9,30
		Sommano	170,11

La Superficie totale ragguagliata St sarà quindi pari a **Mq 170,11**.

Attribuendo ad un immobile abitativo per edilizia convenzionata di nuova costruzione in zona periferica come quella in esame, con riferimento all'attualità, una quotazione media pari a €/mq 1.800,00, con un'incidenza dell'area pari al 25%, si ricava il valore:

25 % di mq 170,11 x €/mq 1.800,00 = € **76.549,50** a cui corrisponde un valore unitario di €/mq **127,37**.

Il valore del suolo in questione, determinato con il procedimento di stima comunemente noto come "della incidenza a vano commerciale e di permuta", sommando i valori sopra determinati sarebbe pertanto pari ad:

€ 180.720,00 + € 76.549,50 = € **257.269,50**.

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, si confermano le risultanze del procedimento di stima sintetico comparativo eseguito.

Si ritiene pertanto congruo attribuire al suolo in esame, con riferimento all'attualità, un valore unitario di € (**140,00**) al metroquadrato a cui corrisponde un valore di mercato complessivo di:

€/mq 140,00 x mq 1738 = € **243.320,00**;

che si arrotondano ad € 243.000,00

(diconsi Euro duecentoquarantatremila/00).

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita o asta immobiliare, in quanto questi ultimi dipendono sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

5.0-GRUPPO BENI MOBILI: i suddetti beni sono costituiti, come di seguito specificato, da svariate categorie e segnatamente:

AUTOCARRI contraddistinti dal n. 1 al n. 47;

AUTOVETTURE contraddistinte dal n. 48 al n. 72;

ESCAVATORI - PALE MECCANICHE contraddistinti dal n. 73 al n. 84;

ATTREZZATURE VARIE contraddistinte dal n. 80 bis al n. 164;

COSTRUZIONI LEGGERE E PREFABBRICATI contraddistinti dal n. 165 al n. 184;

IMPIANTI GENERICI contraddistinti dal n.185 al n. 198;

MACCHINARI OPERATORI-IMPIANTI SPECIFICI contraddistinti dal n. 199 al n. 361;

MACCHINE ELETTRONICHE PER UFFICIO contraddistinte dal n. 362 al n. 393;

MOBILI-MACCHINE ORDINARIE PER UFFICIO contraddistinti dal n. 394 al n. 443;

ATTREZZATURE VARIE (PRESENTI IN FATTURE) contraddistinti dal n. 444 al n. 457;

PONTEGGIO FARESIN contraddistinti dal n. 458 al n. 504;

PONTEGGIO MERCEGAGLIA MULTIDIREZIONALE contraddistinto dal n. 505 al n. 518;

PONTEGGIO MERCEGAGLIA A TELAIO contraddistinto dal n. 519 al n. 533;

PONTEGGIO MESSERSI' contraddistinto dal n. 534 al n. 571;

CASSERI FARESIN contraddistinti dal n. 572 al n. 605;

CASSERI PERI contraddistinti dal n. 606 al n. 686;

CASSERI DOKA contraddistinti dal n. 687 al n. 762 ;

BENI IN LEASING NON RISCATTATO contraddistinti dal n. 763 al n. 765;



5.1- AUTOCARRI

Nella categoria *Autocarri*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 1 al n. 47, sono compresi autocarri, autovetture assimilate ad autocarri ed un dumper.

5.2- AUTOVETTURE

Nella categoria *Autovetture*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 48 al n. 72, sono comprese autovetture di svariate marche.

5.3- ESCAVATORI - PALE MECCANICHE

Nella categoria *Escavatori e Pale meccaniche*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 73 al n. 84, sono compresi: sollevatori telescopici, escavatori e macchine battipalo di svariate tipologie e marche.

5.4- ATTREZZATURE VARIE

Nella categoria *Attrezzature varie*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 80 bis al n. 164, sono compresi attrezzature varie da cantiere quali: casse attrezzi, scale, benne, segnaletica, quadri elettrici da cantiere, pinze meccaniche, levigatrici, martelli pneumatici, battipali, vibratori, motoseghe, bocciardatrici, miscelatori, avvitatori, retrattili, martelli, trapani, pistole ad aria, sparachiodi, cono di Abrams, fascettatrici, aeratori, pulisci pannelli e utensili vari.

5.5- COSTRUZIONI LEGGERE E PREFABBRICATI

Nella categoria *Costruzioni leggere e prefabbricati*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 165 al n. 184, sono comprese: baracche da cantiere e container vari per ufficio e per attrezzi.

5.6- IMPIANTI GENERICI

Nella categoria *Impianti generici*, costituita dai beni contraddistinti dal n.185 al n.198, sono compresi: quadri elettrici da cantiere, cisterne, serbatoi per carburante, generatori, gruppi elettronici, serbatoi per acqua e trabattelli.

5.7- MACCHINARI OPERATORI-IMPIANTI SPECIFICI

Nella categoria *Macchinari operatori-Impianti specifici*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 199 al n. 361, sono compresi macchinari e attrezzature varie da cantiere quali: vibratori, tagliaferri, livelli, gru a

torre, idro pulitrici, compressori, idro scarificatrici, motopompe, saldatrici, pompe a vite, , torre faro, aghi per vibratore, seghe, mori elettrici vari, martelli scalpellatori, martelli demolitore, fioretti, bocciardatrici, martelli pneumatici, trapani vari, seghe e seghetti vari, martelli perforatori, gruppi elettrogeni, teodoliti, generatori, cesoie, compattatori, intonacatrici, pompe, gru manuali, betoniere, pannelli fotovoltaici, chiavi dinamometriche, caldaie e utensili vari.

5.8- MACCHINE ELETTRONICHE PER UFFICIO

Nella categoria *Macchine elettroniche per ufficio*, costituita dai beni contraddistinti dal n.362 al n.393, sono comprese attrezzature varie per ufficio quali: personal computer, stampanti, notebook, fotocopiatrici, fax, monitor, server e relativo armadio, centralina telefonica.

5.9- MOBILI-MACCHINE ORDINARIE PER UFFICIO

Nella categoria *Mobili-Macchine ordinarie per ufficio*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 394 al n. 443, sono comprese mobili e macchinari vari per ufficio quali: scrivanie, sedie, condizionatori, cassettiere, armadietti, casseforti, radiatori, scaffali, dattili, armadi, , navigatori, tavoli, poltrone, frigoriferi, librerie, lavatrice, aspiratore, comodini.

5.10- ATTREZZATURE VARIE (PRESENTI IN FATTURE E NON NEI CESPITI)

Nella categoria *Attrezzature varie (presenti in fatture)*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 444 al n. 457, sono comprese attrezzature varie da cantiere quali: cisterne, pompe, chiavi dinamometriche, valigetta chiavi, livelli, autoclavi, pistole ad aria, quadri elettrici da cantiere, inverter e pompe.

5.11- PONTEGGI FARESIN

Nella categoria *Ponteggi Faresin*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 458 al n. 504, sono comprese: basette regolabili, correnti, diagonali di facciata, elementi di partenza, fermapiedi, giunti, mensole, montanti, pallet e piani di lavoro vari, scale varie, tralicci e tubi componenti del ponteggio Faresin.

5.12- PONTEGGI MERCEGAGLIA MULTIDIREZIONALE

Nella categoria *Ponteggi Mercegaglia multidirezionale*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 505 al n. 518, sono comprese: tavole con botole, corrimani, elementi di partenza, fermapiedi, correnti, diagonali, mensole di testata e montanti componenti del ponteggio Mercegaglia multidirezionale.

5.13- PONTEGGI MERCEGAGLIA A TELAIO

Nella categoria *Ponteggi Mercegaglia a telaio*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 519 al n. 533, sono compresi: telai, correnti, parapetti, terminali, spine, tavole, tavole componenti del ponteggio Mercegaglia a telaio.

5.13- PONTEGGI MESSERSI'

Nella categoria *Ponteggi Messersi'*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 519 al n. 533, sono compresi: correnti, diagonali, boccole, travi carraie, telai vari, stampelle, tavole varie, scale, fermapiedi, pianali, parapetti, contenitori, basette, parasassi.

5.14- CASSERI FARESIN

Nella categoria *Casseri Faresin*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 572 al n. 605, sono compresi: casseri e relativi morsetti, morse, pannelli, piastre, vibratori, saracinesche, spessori, attacchi, spine, prolunghe, montanti, lamiere, mensole.

5.15- CASSERI PERI

Nella categoria *Casseri Peri*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 606 al n. 686, sono compresi: casseri e relativi allineatori, angoli, attacchi, barelle, base terminali scala, botole, brache, bracci, ceste, chiavi, correnti, elementi vari, , gabbia, ganci, mensole, montanti, morse, perni, pannelli, piastre, prolunghe, prese, puntelli, rocchetti scale, semigusci, tenditori e travi.

5.16- CASSERI DOKA

Nella categoria *Casseri Doka*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 687 al n. 762, sono compresi: casseri e relativi adattatori, aste correnti, container, dadi elementi a telaio e vari di collegamento, gabbie, giunti ghigliottine, griglie, angoli, attacchi, barelle, mensole, morsetti, giunti, pallet, perni, parapetti, piedi, puntelli, montanti, morse, perni, pannelli, piastre, prolunghe, scarpette, spinotti, rotaie, , casse travi torre scala e accessori vari.

5.17- BENI IN LEASING NON RISCATTATO

Nella categoria *Beni in Leasing non riscattato*, costituita dai beni contraddistinti dal n. 763 al n. 765, sono compresi: casseformi per getto, un autocarro e n. 2 ponteggi bicolonna.

6.0-RISPONDEZZA DEI BENI ALLA DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL COMMISSARIO GIUDIZIALE E ALL'INVENTARIO

La documentazione in atti fornita dal Commissario Giudiziale è costituita da una perizia di parte a firma del Dott. Ing. Silvia Marrazzi iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. 1375 giurata nell'interesse della xxx, contenente elenco e stima dei beni mobili e immobili oggetto della presente valutazione.

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente c.t.u., contestualmente al Commissario Giudiziale che ne ha redatto l'inventario, ha visionato e rilevato i suddetti beni.

Alcuni dei beni descritti nella perizia redatta dall'Ing. Silvia Marrazzi Marazzi non sono stati rinvenuti e riscontrati, come può nel dettaglio desumersi nelle schede descrittive per ciascuna categoria redatte dallo scrivente c.t.u..

Non sono state riscontrate discordanze da ciò che è riportato nell'Inventario, pertanto è possibile confermare la completa rispondenza dei beni stimati a quelli elencati nell'Inventario sopra citato redatto dal Commissario Giudiziale.

7.0- RELAZIONE DI STIMA La notevole diversità dei beni oggetto di perizia di stima ha reso necessario l'utilizzo di differenti principi e criteri di valutazione per meglio rispondere alle specifiche caratteristiche delle categorie o delle sottocategorie dei beni in oggetto.

Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto: o mediante procedimento comparativo, o del costo storico del bene, o mediante utilizzo del principio di sostituzione.

Mediante il procedimento comparativo si è provveduto ad attribuire un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi.

Sono state fatte indagini presso operatori specializzati on line e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, dell'età, del loro stato ed anche della situazione del mercato in generale, dell'edile in particolare.

Mediante il criterio del costo storico si è provveduto a stimare il valore del bene in base al deprezzamento che tiene conto della vetustà, della obsolescenza e dello stato di manutenzione.

Mediante il principio di sostituzione si è provveduto a stimare il valore del bene attraverso la valutazione del costo necessario al ripristino del bene mediante ricostruzione integrale o sostituzione dello stesso con

analogo presente sul mercato, utilizzando opportuni coefficienti riduttivi del valore per tener conto dello stato di deterioramento o per valutare il reale grado di obsolescenza dello stesso.

Per la valutazione dei beni delle singole categorie devono essere prese in considerazione le seguenti note:

NOTA 1: La valutazione dei beni appartenenti alle categorie: **“mobili, macchine ordinarie d’ufficio e macchine elettroniche per ufficio”** è stata eseguita controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni e la relativa documentazione a corredo ove disponibile, ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento, soprattutto per quei beni funzionanti mediante dispositivi di alimentazione elettrica, a batteria, ecc. La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene o, dove ciò non sia risultato possibile, attribuendo un valore di mercato a corpo per una singola sottocategoria.

E’ stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l’impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

I valori di stima così ottenuti sono quelli riportati nelle relative schede allegate.

In caso di vendita a corpo di tutti i beni costituenti le suddette categorie, i valori sopra esposti potrebbero, ad opinione dello scrivente, essere eventualmente ridotti di una contenuta percentuale discrezionale.

NOTA 2: La valutazione dei beni appartenenti alle categorie: **“attrezzature varie, costruzione leggera, prefabbricati, ponteggi, gru, casseri”**, è stata eseguita controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni, ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento, soprattutto per quei beni funzionanti mediante alimentazione elettrica o che necessitano di installazione, quali quadri elettrici da cantiere, ponteggi, gru, casseri, pompe, ecc. La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene o, dove ciò non sia risultato possibile, attribuendo un valore di mercato a corpo per una singola sottocategoria.

È stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l’impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

I valori di stima così ottenuti sono quelli riportati nelle relative schede allegate.

In caso di vendita a corpo di consistenti gruppi di beni suddivisi in categorie i valori sopra esposti potrebbero, ad opinione dello scrivente, essere eventualmente ridotti di una contenuta percentuale discrezionale.

Una percentuale minore di sconto appare adeguata nel caso di vendita di lotti di attrezzature di tipo elettronico (strumenti per rilievi, ecc.) che beneficiano di maggiore facilità di commercializzazione e di maggiore richiesta sul mercato.

Una percentuale maggiore di sconto appare appropriata in particolare nel caso di vendita di lotti di materiali da cantiere che risultano essere sostanzialmente i residui di beni usati in precedenti cantieri dall'impresa che, essendo di natura molto diversa, potrebbero essere con più difficoltà venduti al dettaglio.

NOTA 3: La valutazione dei beni appartenenti alle categorie: *“autovetture, autocarri, escavatori, pale meccaniche, impianti generici, macchinari operatori e impianti specifici”* è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione delle parti esterne dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento e lo stato d'uso delle parti meccaniche. Dove è stato possibile sono stati rilevati i Km percorsi o le ore di lavoro contabilizzate. Trattandosi di automezzi, beni e macchine in genere soggetti ad elevato utilizzo in condizioni gravose di lavoro è ipotizzabile che siano necessari lavori di riparazione, ripristino o di manutenzione in particolare delle parti meccaniche o degli organi maggiormente soggetti ad usura. La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore ad ogni singolo bene. E' stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

I valori di stima così ottenuti sono quelli riportati nelle relative schede allegate.

In caso di vendita a corpo di consistenti gruppi di beni suddivisi in categorie i valori sopra esposti potrebbero, ad opinione dello scrivente, essere eventualmente ridotti di una contenuta percentuale discrezionale.

NOTA 4: Non è possibile fornire alcuna garanzia sulla rispondenza alle vigenti normative sulla sicurezza

di tutti i beni, mezzi, macchine e attrezzature che quindi devono essere verificate a cura del futuro acquirente.

Si evidenzia inoltre che non è stata prodotta la documentazione tecnica richiesta nel corso delle operazioni peritali (v. precedente paragrafo 2.0).

Per quanto riguarda la funzionalità e l'efficienza dei beni si ritiene che buona parte di essi siano funzionanti essendo stati utilizzati con regolarità fino alla chiusura dell'attività della ditta così come riferito dal titolare, resta comunque il fatto che debbano essere verificati a cura del futuro acquirente.

Di vari beni, come già evidenziato, non è stato possibile visionare la documentazione a corredo e non è inoltre possibile garantire che i mezzi siano stati sottoposti a revisione obbligatoria.

Di tali circostanze si è tenuto conto nella valutazione proposta.

NOTA 5: Il valore di stima indicato nella presente perizia è sempre da intendersi IVA di legge esclusa.

8.0- RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Alla luce della valutazione dei singoli beni mobili e immobili sopra riportati, è possibile stabilire che il valore complessivo dei beni di proprietà della società xxx in liquidazione sia il seguente:

-GRUPPO BENI IMMOBILI: € 1.539.000 e nello specifico:

1. Suolo edificatorio sito nel Comune di Noci (BA) alla contrada Mancini censito in catasto terreni al foglio di mappa 31, particelle 43 - 45 - 68 - 258 - 570 - 328 - 329 - 365 - 782 - 1044 -1045 - 46 ed in catasto fabbricati al foglio di mappa 31, particella 1044, subalterno 1 - particella 1045, subalterno 1 - particella 46, subalterno 2: **€ 1.296.000,00=;**
2. Suolo edificatorio sito nel Comune di Noci (BA) alla contrada Foggia di Totos e segnatamente alla Via Gianna Fornara, censito in catasto terreni al **foglio di mappa 42, particelle 531 - 2599 - 2604 - 2606** di are 11.37: **€ 243.000,00=;**

-GRUPPO BENI MOBILI: € 1.488.014,88, oltre € 42.400,00, relative a bene in leasing non riscattato, e nello specifico:

AUTOCARRI contraddistinti dal n. 1 al n. 47: **€ 264.400,00;**

AUTOVETTURE contraddistinte dal n. 48 al n. 72: **€ 99.950,00;**

ESCAVATORI - PALE MECCANICHE contraddistinti dal n. 73 al n. 84: **€ 233.750,00;**

ATTREZZATURE VARIE contraddistinte dal n. 80 bis al n. 164: € **9.025,00**;

COSTRUZIONI LEGGERE E PREFABBRICATI contraddistinti dal n. 165 al n. 184: € **7.610,00**;

IMPIANTI GENERICI contraddistinti dal n.185 al n. 198: € **5.235,00**;

MACCHINARI OPERATORI - IMPIANTI SPECIFICI contraddistinti dal n. 199 al n. 361: € **191.486,00**;

MACCHINE ELETTRONICHE PER UFFICIO contraddistinte dal n. 362 al n. 393: € **3.958,00**;

MOBILI-MACCHINE ORDINARIE PER UFFICIO contraddistinti dal n. 394 al n. 443: € **4.894,00**;

ATTREZZATURE VARIE (PRESENTI IN FATTURE) contraddistinti dal n. 444 al n. 457: € **9.163,00**;

PONTEGGIO FARESIN contraddistinto dal n. 458 al n. 504: € **89.128,00**;

PONTEGGIO MERCEGAGLIA MULTIDIREZIONALE contraddistinto dal n. 505 al n. 518: € **3.064,50**;

PONTEGGIO MERCEGAGLIA A TELAIO contraddistinto dal n. 519 al n. 533: € **24.937,00**;

PONTEGGIO MESSERSI' contraddistinto dal n. 534 al n. 571: € **13.899,10**;

CASSERI FARESIN contraddistinti dal n. 572 al n. 605: € **27.357,00**;

CASSERI PERI contraddistinti dal n. 606 al n. 686: € **123.820,90**;

CASSERI DOKA contraddistinti dal n. 687 al n. 762: € **376.337,38**;

BENI IN LEASING NON RISCATTATO contraddistinti dal n. 763 al n. 765: € **42.400,00**;

CONCLUSIONI

Alla presente relazione tecnica estimativa sono allegati le schede peritali di ciascuno dei beni mobili periziati con i relativi valori di stima, che ne costituiscono parte integrante.

Alla luce di quanto sopra esposto e relazionato, è opinione dello scrivente che:

- 1) Il valore dei beni immobili di proprietà della società xxx si stima pari ad € **1.539.000,00**;
- 2) Il valore dei beni mobili di proprietà della società xxx si stima pari ad € **1.488.014,88**, oltre € **42.400,00**, relative al bene in leasing non riscattato;
- 3) Il valore complessivo dei beni mobili e immobili di proprietà della società xxx si stima pertanto pari a complessivi € **3.027.014,88**.

Ad ogni buon conto, quanto sinteticamente espresso trova migliori esplicazioni nel contesto generale di quanto più dettagliatamente riferito in precedenza ed a cui ci si rinvia per le conclusioni che la **S.V.Ill.ma** vorrà trarne.

Con ciò lo scrivente, ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, nel ritenersi a disposizione per ogni eventuale chiarimento e supplemento di indagine, ringrazia ed ossequia.

Bari li 20 Ottobre 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Ugo De Corato

Allegati

- 1) Relazioni di stima dei beni mobili
- 2) Documentazione catastale
- 3) Certificato di destinazione urbanistica
- 4) Documentazione prodotta dal Commissario Giudiziale
- 5) Documentazione ipotecaria
- 6) Verbali vari

La presente relazione peritale è composta, compreso la presente, da numero quarantaquattro (44) pagine.