



Prof. Ing. Angelo Gentile

Piazza Umberto, 54-70121 BARI-0809188592

C.F. GNT NGL 57C11 A662D – P.IVA 05839990727

agentile.ing@alice.it - angelo.gentile3258@pec.ordingbari.it

STIMA DEI BENI IMMOBILI DELLA

Concordato Preventivo 41/2015

---O---

Il sottoscritto Prof. Ing. **Angelo GENTILE**, Professore Ordinario di *Meccanica Applicata alle Macchine* presso il *Politecnico di Bari*, nato a Bari il 11.03.1957, C.F. GNT NGL 57C11 A662D, e con studio alla Piazza Umberto I n. 54 – 70121 BARI, Email: agentile.ing@gmail.it, PEC: angelo.gentile3258@pec.ordingbari.it, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 3258, giusto incarico ricevuto dall'Avv. Alceste Campanile, nella sua qualità di Liquidatore nella procedura di Concordato Preventivo della società in liquidazione, giusto provvedimento del Giudice Delegato, Dott.ssa Carlotta Soria, ha proceduto ad aggiornare la Stima del valore corrente di mercato degli immobili di proprietà della predetta società al fine di fissarne l'attuale valore di vendita sul mercato libero.

Premessa

Il sottoscritto ha già avuto modo di redigere perizia estimativa del valore corrente di mercato degli immobili di proprietà data febbraio 2016. Nella sua relazione ebbe a descrivere gli immobili ed a riportare tutti i relativi titoli abitativi, dati e planimetrie catastali, titoli autorizzativi, caratteristiche urbanistiche dell'area, agibilità degli immobili e quant'altro necessario per descriverne la conformità urbanistica e le caratteristiche costruttive e dotazioni impiantistiche. Per tutti i suddetti aspetti rinvia alla predetta perizia giurata del febbraio 2016 essendo tali elementi di fatto non variati dal 2016 ad oggi.

Riferisce nella presente nota in relazione allo stato degli immobili come attualmente vertono e come riscontrati in sede di sopralluogo del 15 luglio 2022, valutandone l'attuale valore corrente in relazione ai valori attuali di mercato. Gli immobili sono stimati in relazione allo stato in cui attualmente vertono ed alle opere di straordinaria manutenzione necessarie per garantirne la funzionalità.

Gli Immobili

In particolare, in relazione agli accertamenti effettuati in capo alla società sono stati stimati i seguenti n° **2 Lotti** contigui ma distinti così come di seguito numerati ed individuati:

Lotto 1) Capannone industriale ad uso commerciale corrente in Bari in via Luigi Vitulli 6; censito in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 81 Sub 9 (e sub: 2, 3, 7, 8), fuso con la Particella 80 Sub 7;

Lotto 2) Capannone industriale ad uso commerciale corrente in Bari in via Luigi Vitulli 8; in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 740 Sub 1 e 2;

Per ogni Lotto, come su individuato, nella precedente Nota Peritale del febbraio 2016, cui si rimanda e che si considera parte integrante della presente relazione, sono stati riportate e documentate le caratteristiche salienti dell'immobile:

- Visura in Catasto Terreni



- Mappa Catastale;
- Visura Storica per Immobile;
- Caratterizzazione dell'area in riferimento al Piano Urbanistico Generale del Comune con l'individuazione della destinazione urbanistica;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Titoli Edilizi;
- Planimetria Catastale;
- Certificato di Agibilità;
- Certificato di prevenzione Incendi
- Classe energetica

In **Allegato 1)** alla presente relazione sono riportati i rilievi fotografici relativi ai due Lotti effettuati in sede di accesso del 15 luglio u.s..

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

1.a) Descrizione delle caratteristiche salienti del Lotto 1) (Capannone grande)

Trattasi di un opificio sito in Bari, al Quartiere San Paolo ed alla via Luigi Vitulli n. 6 insistente su un lotto di 4'569 mq in Catasto Terreni al Foglio 10 Particella 81 e 80.

L'edificio con destinazione d'uso Commerciale, ospitava attività di vendita di ricambi per autovetture.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e contiene area dedicata alla vendita al dettaglio, area dedicata al deposito degli autoricambi, zona uffici, alloggio del custode, deposito olii, magazzino verticale meccanizzato a piani traslanti.

L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 81 Sub 9 (e sub: 2, 3, 7, 8), fuso con la Particella 80 Sub 7, con Categoria D/8 e rendita catastale di Euro 13.178,00 e si compone delle seguenti particelle:

Area e destinazione d'uso	Superficie [m2]	Dati Catastali: Foglio 10	Categoria
Piano terra zona commerciale	1100	P.IIa 81 Sub 9	D/8
Piano terra zona vendita dettaglio	630	P.IIa 81 Sub 9	D/8
Piano terra zona uffici	168	P.IIa 81 Sub 9	D/8
Piano primo deposito	610	P.IIa 81 Sub 9	D/8
Piano primo Alloggio custode	77	P.IIa 81 Sub 2	A/2
Riserva idrica antincendio	35	P.IIa 80 Sub 7	

A tali particelle sono poi ancora afferenti tre ulteriori Subalterni, di cui uno non censibile in quanto trattasi di scala esterna di accesso al piano primo ed all'alloggio custode, e due legati all'installazione sulla copertura di due impianti fotovoltaici (ora non più presenti) di potenza superiore ai 5 kWp che avevano richiesto uno specifico accatastamento con attribuzione dei subalterni 7 ed 8.

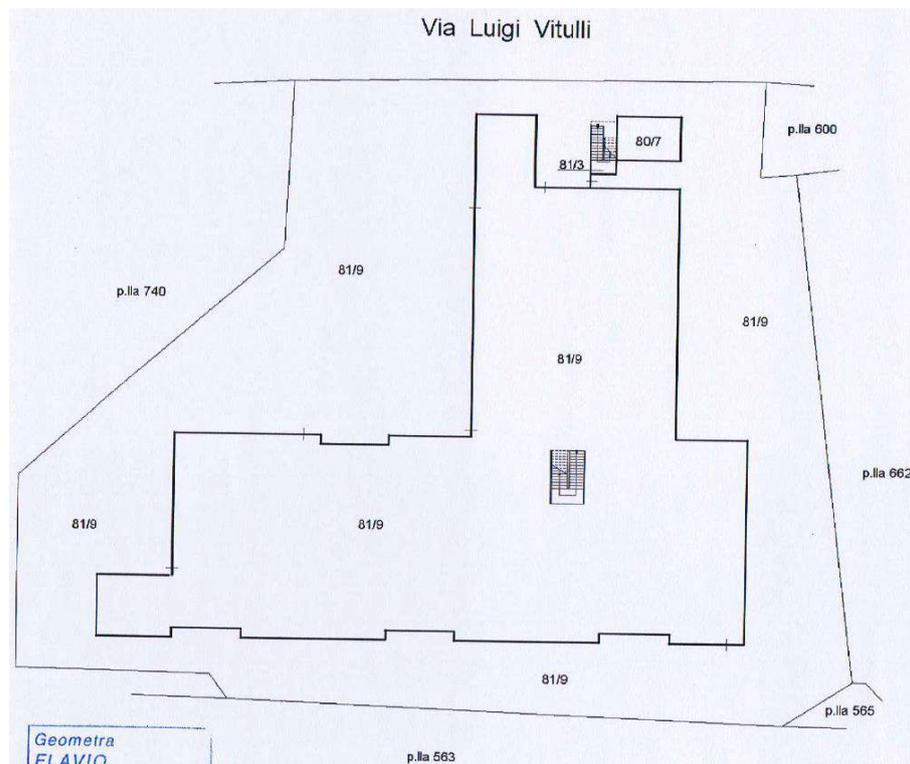
Scala esterna (non censibile)	-	P.IIa 81 Sub 3	-
-------------------------------	---	----------------	---



Lastrico solare impianto Fotovoltaico	330	P.Ila 81 Sub 7	D/1
Lastrico solare impianto Fotovoltaico	70	P.Ila 81 Sub 8	D/1

Residuano infine aree esterne, destinate a parcheggio ed a verde, per circa **2'636** m².

Il lotto confina ad est con le particelle 600 e 662, a sud-est con la particella 565, a sud con la particella 563, ed a ovest con la particella 740 che appartiene alla stessa società e con cui condivide le aree esterne (Lotto 2 nella presente stima).



Mapa catastale della P.Ila 80 e 81

L'immobile ha struttura portante in c.a. a scheletro indipendente con fondazioni, travi e pilastri in c.a. e solai latero-cementizi, le pareti di tompagno sono in tufo e con rivestimento esterno in cotto. Gli infissi sono metallici.

Il magazzino verticale meccanizzato, attualmente ancora presente, è dotato di struttura di fondazione indipendente e struttura portante in acciaio.

L'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia 22172/1999 del 20/01/2000 per ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso commerciale
- DIA in variante n. 16278 del 13/07/2000
- DIA n. 564/2004 del 01/03/2004
- DIA del 05/06/2008 a firma Ing. Nino Gazzillo: Installazione Pannelli Fotovoltaici.
- PdC 384/2010 del 07/02/2011 per realizzazione magazzino verticale
- CIL 2138/2015 del 07/09/2015



L'immobile è stato dichiarato agibile con Certificato di Agibilità rilasciato nel mese di ottobre 2015 con proc. n. 243/2015 rilasciata ai sensi dell'art. 25 comma 5/bis del DPR 380/01 e ss.mm.ii. e L.R. n. 12 del 07/04/2014.

Inoltre l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (allora Attestato di Certificazione Energetica) rilasciato nel 2012 (valevole 10 anni) relativo a:

- Uffici Amministrativi: Classe energetica C
- Appartamento Custode: Classe energetica D

Stato dell'immobile:

L'edificio che nel 2016 verteva in buono stato di conservazione ora risente dei circa 7 anni di abbandono e per una sua rifunzionalizzazione, richiederà opere di manutenzione straordinaria soprattutto legate all'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua ed al rifacimento delle impermeabilizzazioni di copertura.

Gli impianti fotovoltaici sono stati completamente rimossi da ignoti così come buona parte dei cavi elettrici dell'impianto di forza motrice che sono stati asportati con l'intento di recuperare il rame.

L'edificio è ancora corredato delle dotazioni impiantistiche necessarie e funzionali all'attività a meno dei danni provocati dagli atti vandalici e dai furti che rendono non più funzionali gli impianti elettrici di luce e forza motrice, gli impianti di trasmissione dati e telecomunicazione e soprattutto l'impianto di autoproduzione dell'energia elettrica da fonte fotovoltaica che era capace di una potenza di picco complessiva di $12.0 + 19.8 = 38.1$ kWp e costituito da n. 159 moduli da 200 Wp installati sul lastrico solare del corpo a sud su un'area di circa 400 m².

Rilievo Fotografico:

Il rilievo fotografico dell'edificio nello stato in cui verte è riportato in **Allegato 1** ed evidenzia le criticità riscontrate..

1) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE del Lotto 1

La stima del valore del bene immobile denominato **Lotto 1** e di cui alla precedente capitolo **1.a)** è stata condotta seguendo differenti criteri di valutazione per arrivare ad un valor medio attendibile del valore commerciale di mercato stimato per l'immobile nello stato in cui attualmente verte.

Nella determinazione del valore commerciale è stato anche considerato il particolare momento di recessione che vede attualmente una contrazione generale del valore del mercato immobiliare tutto ed in particolare delle medie superfici commerciali.

➤ 1.a1) Stima Comparativa – valori attuali di mercato

Data la natura dell'immobile e considerando il valore attuale di mercato per un immobile sì fatto, in identico stato di conservazione e d'uso, di circa **610,00 €/mq**, e considerando le superfici destinate ad uffici adeguatamente ragguagliate così come quelle degli ambienti di servizio, si perviene ad un valore di stima pari a **V(a1) = 1.942.941,50 €** come da sotto riportata tabella analitica di calcolo.



a1_ METODO COMPARATIVO - VALORI DI MERCATO			
Immobili al Foglio 10 P.lla 80 e 81	Superficie mq	Coefficiente	Sup. Equiv. mq
Magazzino al PT	1.590,00	1,00	1.590,00
Area Vendita dettaglio al PT	140,00	1,20	168,00
Uffici al PT	168,00	3,00	504,00
Deposito al P1	610,00	1,00	610,00
Alloggio Custode al P1	76,00	0,50	38,00
Vani tecnici al PT	35,00	0,33	11,55
Aree esterne	2.636,00	0,10	263,60
			3.185,15
Superf. ragguagliata complessiva	3.185,15	610,00	1.942.941,50
Valore di stima	V(a1)	€	1.942.941,50

➤ **1.a2) Stima Sintetico-Comparativa con valori OMI - Agenzia delle Entrate**

Ulteriore criterio adottato ha preso a riferimento i valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) – OMI 2022 che come da prospetto sotto riportato individuano, per immobile a destinazione Commerciale, in **580,00 €/mq** il valore minimo delle superfici utili dell'immobile (assunto opportunamente in relazione al contingente periodo storico del mercato immobiliare).

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Suburbana/S.PAOLO NUOVA-TRA FERROVIA ADRIATICA,VIALE EUROPA,VIA GRANIERI,DE RIBERA,VIALE DELLE REGIONI,CAPOSCARDICCHIO,LA CARRARA,AEROPORTO

Codice di zona: E12

Microzona catastale n.: 9

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	580	840	L	2,4	3,5	L
Negozi	NORMALE	1250	1850	L	6,3	9,3	L

Per l'area destinata a Negozi, idonea alla vendita al dettaglio (in quanto caratterizzata da un elevato numero di vetrine affacciate sul piazzale) l'agenzia del Territorio suggerisce un valore di **1.250,00 €/mq**; mentre per l'area destinata ad Uffici viene suggerito un valore di **1.400,00 €/mq**

Considerando quindi le diverse superfici come rilevate si perviene ad un valore di stima **V(a2) = 1.963.460,00 €** come da tabella di calcolo di seguito riportata.



a2_ METODO COMPARATIVO - QUOTAZIONI Ufficio del Territorio - AdE			
Immobili al Foglio 10 P.lla 80 e 81	Superficie	Valore Specifico	Valore mercato
	mq	€/mq	€
Magazzino al PT	1.590,00	580,00	922.200,00
Area Vendita dettaglio al PT	140,00	1.250,00	175.000,00
Uffici al PT	168,00	1.400,00	235.200,00
Deposito al P1	610,00	580,00	353.800,00
Alloggio Custode al P1	76,00	1.300,00	98.800,00
Vani tecnici al PT	35,00	580,00	20.300,00
Aree esterne	2.636,00	60,00	158.160,00
Valore di stima	V(a2)	€	1.963.460,00

➤ **1.b1) Stima per capitalizzazione dei redditi – valori OMI – Ag. Delle Entrate**

La stima per capitalizzazione del reddito prende a riferimento il possibile reddito derivante dalla locazione dell'immobile e, tale valore, è stato determinato prendendo a riferimento i valori minimi suggeriti dall' Agenzia delle Entrate per immobili insistenti nella zona e di cui alla precedente Tabella OMI.

Il valore di locazione mensile **Rm(a)** di circa **8.715,00 €/mese** rappresenta il reddito che il bene potrebbe produrre.

b1_ VALORE LOCATIVO SECONDO Ufficio del Territorio - AdE			
Immobili al Foglio 10 P.lla 80 e 81	Superficie	Valore Specifico	Valore locazione
	mq	€/mq mese	€/mese
Magazzino al PT	1.590,00	2,40	3.816,00
Area Vendita dettaglio al PT	140,00	6,30	882,00
Uffici al PT	168,00	5,80	974,40
Deposito al P1	610,00	2,40	1.464,00
Alloggio Custode al P1	76,00	5,80	440,80
Vani tecnici al PT	35,00	2,40	84,00
Aree esterne	2.636,00	0,40	1.054,40
Valore di stima canone di locazione	Rm(a)	€/mese	8.715,60
METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - Ufficio del Territorio - AdE			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	8.715,60
Reddito lordo annuo	R	€/a	104.587,20
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	80.009,21
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	2.285.977,37
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	15,00%
Valore di stima	V(b1)	€	1.943.080,77
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			



Detraendo le spese e le imposte si può pervenire alla determinazione del reddito netto su base annua $R_n = 80.009,00 \text{ €/a}$ che è uno dei parametri necessari alla stima.

L'altro parametro da assumere è il tasso di capitalizzazione "r", che nel caso di specie alla luce anche del livello di rischio e delle caratteristiche dell'immobile si assume pari al 3,5%.

Si è inoltre considerata una detrazione del 15% in relazione alla vetustà dell'immobile atteso che si partiva dai valori di redditività forniti dall'Agenzia delle Entrate – OMI.

Il valore finale di stima, in funzione della capitalizzazione del reddito, ammonta a $V(b1) = 1.943.080,77 \text{ €}$.

➤ **1. b2) Stima per capitalizzazione dei redditi – valori di mercato**

La stima per capitalizzazione della rendita in relazione al valore locativo di mercato dell'immobile è stata fatta prendendo a riferimento un canone mensile di **9.000,00 €/mese** credibile in relazione alla posizione del bene immobile e già adeguato allo stato dei luoghi.

b2_ METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - VALORI DI MERCATO			
Reddito lordo mensile	R_m	€/mese	6.000,00
Reddito lordo annuo	R	€/a	72.000,00
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	R_n	€/a	55.080,00
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	$V_n(b)=R_n/r$	€	1.573.714,29
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	0,00%
Valore di stima	$V(b2)$	€	1.573.714,29

(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo

Il valore di stima in funzione della capitalizzazione del reddito considerando un valore locativo di mercato come su determinato ammonta a $V(b2) = 1.573.714,29 \text{ €}$.

➤ **1.c Stima del valore di mercato dell'immobile**

Effettuando la media aritmetica dei quattro valori come sopra determinati si perviene al più probabile valore nel mercato libero dell'immobile a meno del valore delle opere di straordinaria manutenzione necessarie per garantire l'agibilità dell'immobile:

$$V = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 = 1.827.224,42 \text{ €}$$

VM_ DETERMINAZIONE DEL VALOR MEDIO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE	
VALORE MEDIO = $V(m) = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 =$	1.827.224,42



➤ **1.d Stima delle necessarie opere di manutenzione straordinaria**

Sono stati presi in considerazione gli interventi necessari di straordinaria ed ordinaria manutenzione dell'immobile come rilevati indispensabili in sede di sopralluogo e complessivamente stimati in circa 80.000,00 €.

VO_DOTAZIONI FOTOVOLTAICHE E OPERE NECESSARIE DI MANUTENZIONE			
Opere di sistemazione esterna	a corpo		-10.000,00
Opere necessarie di manutenzione ordinaria	a corpo		-22.000,00
Impermeabilizzazione			-12.000,00
Opere necessarie di manutenzione straordinaria	a corpo		-36.000,00
	V(o)	€	-80.000,00

Tali opere sono relative al ripristino dei cancelli di ingresso, della illuminazione esterna ed alla pulizia e potatura di tutte le aree a verde, al ripristino degli intonavi e pavimenti a valle delle opere di impermeabilizzazione di circa 260 mq di lastrico solare, al ripristino degli infissi danneggiati e dei quadri elettrici vandalizzati.

Notevole incidenza è anche ascrivibile alla nuova distribuzione necessaria degli impianti elettrici ed a bassa tensione legata alla asportazione delle corde in rame degli impianti.

Sottraendo al valore medio di stima dell'immobile, di cui al punto **1.c**, il costo delle manutenzioni necessarie a farsi, si perviene alla stima finale del valore dell'immobile sul mercato libero nello stato in cui si trova che, arrotondata alle migliaia di euro risulta essere di **€ 1.747.000,00** (*unmilionesettecentoquarantasettemila/00Euro*).

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE NELL'ATTUALE STATO E MOMENTO			
Valor medio di stima	V(m)	€	1.827.224,42
Dotazioni FV ed opere di manutenzione	V(o)	€	-80.000,00
Arrotondamento	V(a)	€	-224,42
STIMA FINALE = V(m) - V(o) - V(a) =	V(s)	€	1.747.000,00

2.a) Descrizione delle caratteristiche salienti del Lotto 2

Trattasi di Capannone industriale prefabbricato sito in Bari, al Quartiere San Paolo ed alla via Luigi Vitulli n. 8 insistente su un lotto di 2'647 mq in Catasto Terreni al Foglio 10 Particella 740.

L'edificio con destinazione d'uso Commerciale, era utilizzato quale deposito per i ricambi di autovetture, in relazione alla specifica attività della

L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al:

- Foglio 10 Particella 740 Sub 1, con Categoria D/8 e rendita catastale di Euro 3.655,00;
- Foglio 10 Particella 740 Sub 2, con Categoria D/1 e rendita catastale di Euro 736,00 (area del lastrico solare atta ad ospitare l'allora presente impianto fotovoltaico).



L'immobile è pertanto costituito dai seguenti sub-alterni:

Area e destinazione d'uso	Superfici e [m2]	Dati Catastali: Foglio 10	Categoria
Capannone commerciale	333	P.IIa 740 Sub 1	D/8
Lastrico solare	300	P.IIa 740 Sub 2	D/1

In particolare il Subalterno 2 è legato all'installazione sulla copertura di un impianto fotovoltaico di potenza superiore ai 5 kWp e che pertanto aveva richiesto uno specifico accatastamento. Residuano infine aree esterne, destinate a parcheggio ed a verde, per circa **2'314 m²**.

Il lotto confina ad est con la particella 81, a sud con le particelle 563 e 392, a ovest con la particella 390. Come da visura per soggetto in **Allegato 0**, la particella 81 appartiene alla stessa società e con cui condivide le aree esterne (Lotto 1 nella presente stima).



Mappa catastale della P.IIa 740

L'immobile ha struttura prefabbricata con tegole di copertura in c.a. precompresso con altezza interna di 6.50 m. La superficie in pianta è pari a $20,92 \times 15,92 = 333,05 \text{ m}^2$. Il capannone è dotato di due servizi igienici con antibagno, Sono presenti due ingressi carrabili sul prospetto principale e due uscite sul prospetto posteriore. Gli infissi sono metallici.

L'edificio verte in un discreto stato di conservazione ed è dotato di adeguate superfici di aero illuminazione che garantiscono un adeguato livello di illuminamento con luce naturale.



L'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia 369/2001
- PdC in variante 210/2007 del 18/04/2007

L'immobile è stato dichiarato agibile con Certificato di Agibilità dell'agosto 2009 con n. di Pratica 9284 prot. n. 199355 del 07/08/2009 rilasciata ai sensi dell'art. 25 comma 5/bis del DPR 380/01 e ss.mm.ii. e L.R. n. 12 del 07/04/2014.

L'edificio, con destinazione d'uso a Deposito, e privo di impianti di climatizzazione estiva ed invernale, non è soggetto alla emissione di un Certificato di Prestazione Energetica.

Dotazioni impiantistiche ed impianto fotovoltaico:

La dotazione impiantistica essenzialmente relativa all'impianto elettrico di luce e f.m. ed idrico fognante è adeguata alla destinazione d'uso ed in discreto stato di conservazione a meno di poco significativi atti vandalici essenzialmente legati all'asportazione di rame. L'immobile è inoltre privo del pre-esistente impianto fotovoltaico di autoproduzione dell'energia elettrica della potenzialità di 18,4 kWp.

L'impianto monosplit ad uso del gabbiotto del magazziniere è stato privato delle tubazioni di rame di distribuzione delle linee frigorifere.

Rilievo Fotografico:

Il rilievo fotografico dell'edificio nello stato in cui è stato periziato il 15 luglio 2022 è riportato in [Allegato 1](#).

2) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE del Lotto 2

La stima del valore del bene immobile denominato Lotto 2 è stata condotta seguendo differenti criteri di valutazione per arrivare ad un valor medio attendibile del valore commerciale di mercato stimato per l'immobile nello stato in cui attualmente verte.

Nella determinazione del valore commerciale è stato anche considerato il particolare momento di recessione che vede attualmente una contrazione generale del valore del mercato immobiliare tutto.

➤ 2.a1) Stima Comparativa – valori attuali di mercato

Data la natura dell'immobile e considerando il valore attuale di mercato per un immobile sì fatto, in identico stato di conservazione e d'uso, di circa **600,00 €/mq**, e considerando le superfici aree esterne adeguatamente ragguagliate ad un 10% rispetto alle superfici interne del deposito, si perviene ad un valore di stima pari a **V(a1) = 338.640,00 €** come da sotto riportata tabella analitica di calcolo.



a1_ METODO COMPARATIVO - VALORI DI MERCATO			
Foglio 10 P.IIa 740 Sub 1 e Sub 2	Superficie mq	Coefficiente	Sup. Equiv. mq
Capannone	333,00	1,00	333,00
Aree esterne	2.314,00	0,10	231,40
			0,00
			564,40
Superf. ragguagliata complessiva	564,40	Valore Specifico 600,00	338.640,00
Valore di stima	V(a1)	€	338.640,00

➤ **2.a2) Stima Sintetico-Comparativa con valori OMI - Agenzia delle Entrate**

Ulteriore criterio adottato ha preso a riferimento i valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) – OMI 2022 che, come da prospetto precedentemente riportato, individuano, per immobile a destinazione Commerciale, in **580,00 €**/mq il valore minimo per superficie utile dell'immobile.

Considerando inoltre il valore del suolo pari a 60,00 €/m², si perviene ad un valore di stima, adottando i parametri dell'Agenzia delle Entrate, di **V(a2) = 331.980,00 €** come da tabella di calcolo di seguito riportata.

a2_ METODO COMPARATIVO - QUOTAZIONI Ufficio del Territorio - AdE			
Foglio 10 P.IIa 740 Sub 1 e Sub 2	Superficie mq	Valore Specifico €/mq	Valore mercato €
Capannone	333,00	580,00	193.140,00
Aree esterne	2.314,00	60,00	138.840,00
			0,00
Valore di stima	V(a2)	€	331.980,00

➤ **2.b1) Stima per capitalizzazione dei redditi – valori OMI 2022 – Ag. Delle Entrate**

La stima per capitalizzazione del reddito prende a riferimento il possibile reddito derivante dalla locazione dell'immobile e, tale valore, è stato determinato prendendo a riferimento i valori minimi suggeriti dall'Agenzia delle Entrate per immobili insistenti nella zona di 2,40 €/mq mese.

Il valore di locazione mensile **Rm(a)** di circa **1.724,80 €**/mese rappresenta il reddito lordo che il bene potrebbe produrre.



b1_VALORE LOCATIVO SECONDO Ufficio del Territorio - AdE			
Foglio 10 P.IIa 740	Superficie	Valore Specifico	Valore locazione
Sub 1 e Sub 2	mq	€/mq mese	€/mese
Capannone	333,00	2,40	799,20
Aree esterne	2.314,00	0,40	925,60
			0,00
Valore di stima canone di locazione	Rm(a)	€/mese	1.724,80
METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - Ufficio del Territorio - AdE			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	1.724,80
Reddito lordo annuo	R	€/a	20.697,60
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	15.833,66
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	452.390,40
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	25,00%
Valore di stima	V(b1)	€	339.292,80
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			

Detraendo le spese e le imposte si può pervenire alla determinazione del reddito netto su base annua **Rn** = 15.833,66 €/anno che è uno dei parametri necessari alla stima.

L'altro parametro da assumere è il tasso di capitalizzazione "r", che nel caso di specie alla luce anche del livello di rischio e delle caratteristiche dell'immobile si assume pari al 3,5%.

Si è inoltre considerata una detrazione del 15% in relazione alla vetustà dell'immobile atteso che si partiva dai valori di redditività forniti dall'Agenzia delle Entrate – OMI.

Il valore finale di stima, in funzione della capitalizzazione del reddito, ammonta a **V(b1)** = **339.292,80 €**.

➤ 2.b2) Stima per capitalizzazione dei redditi – valori di mercato

La stima per capitalizzazione della rendita in relazione al valore locativo di mercato dell'immobile è stata fatta prendendo a riferimento un canone mensile di **1.500,00 €/mese**, credibile in relazione alla superficie interna utile di circa 330 mq, alla posizione del bene, all'estensione degli spazi esterni all'immobile, alla possibilità di impilaggio delle merci, resa possibile dall'altezza interna di 6.5 m, e già adeguato allo stato dei luoghi.



b2_ METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - VALORI DI MERCATO			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	1.500,00
Reddito lordo annuo	R	€/a	18.000,00
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	13.770,00
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	393.428,57
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	25,00%
Valore di stima	V(b2)	€	295.071,43

(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo

Il valore di stima in funzione della capitalizzazione del reddito considerando un valore locativo di mercato come su determinato ammonta a **V(b2) = 295.071,43 €**.

➤ 2.c Stima del valore di mercato dell'immobile

Effettuando la media aritmetica dei quattro valori come sopra determinati si perviene al più probabile valore nel mercato libero dell'immobile a meno del valore delle opere necessarie per la straordinaria manutenzione ed alla valorizzazione degli impianti da fonte rinnovabile a corredo dello stesso:

$$V = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 = \mathbf{326.246,06 \text{ €}}$$

VM_ DETERMINAZIONE DEL VALOR MEDIO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE	
VALORE MEDIO = V(m) = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 =	326.246,06

➤ 2.d Stima delle opere di manutenzione e regolarizzazione catastale necessarie

Sono stati infine presi in considerazione gli interventi necessari di ordinaria manutenzione dell'immobile quantificati, in sede di sopralluogo, complessivamente in circa 19.000,00 € di cui 3.000,00 € relativi ad opere di sistemazione esterna e 12.000,00 € legati al ripristino delle porte di accesso e dell'impianto elettrico di luce e forza motrice.

VO_ DOTAZIONI FOTOVOLTAICHE E OPERE NECESSARIE DI MANUTENZIONE		
Sistemazioni esterne	a corpo	-3.000,00
Opere necessarie di manutenzione straordinaria	a corpo	-12.000,00
Spese regolarizzazione catastale P.Illa 565	a corpo	-4.000,00
V(o)	€	-19.000,00

Infine occorre considerare la necessità di regolarizzare la posizione catastale della particella 565 in Foglio 10 che risulta di proprietà della I ma che, a tutti gli effetti, è stata oggetto di permuta con acquisizione dell'allora particella 563 oggi inglobata nella particella 740 di cui trattasi.



Tale regolarizzazione potrebbe avere un costo di circa 4.000,00 €.

Complessivamente il costo della regolarizzazione della posizione catastale della e delle opere di manutenzione, sono state stimate in circa **19.000,00 €** che andranno a sottrarsi al valore di mercato di cui al punto **2.c**.

Si perviene così alla stima finale del valore dell'immobile sul mercato libero che arrotondata alle migliaia di euro risulta essere di **€ 307.000,00** (*trecentosettemila/00Euro*).

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE NELL'ATTUALE STATO E MOMENTO			
Valor medio di stima	V(m)	€	326.246,06
Dotazioni FV ed opere di manutenzione	V(o)	€	-19.000,00
Arrotondamento	V(a)	€	-246,06
STIMA FINALE = V(m) - V(o) - V(a) =	V(s)	€	307.000,00

3) CONCLUSIONI

In relazione all'incarico ricevuto di aggiornare la stima del valore corrente di mercato dei beni immobili della , dopo accurati sopralluoghi, si è proceduto a valutare gli immobili in relazione allo stato di conservazione dei beni, al costo iniziale di costruzione ed alle manutenzioni straordinarie effettuate fino ad oggi e di quelle da attuare per garantire l'esercizio del bene per lo scopo per il quale è stato costruito, al netto del deprezzamento fisico e dell'obsolescenza funzionale.

In particolare si è stimato il Suolo aziendale e Corpi di Fabbrica realizzati in conformità urbanistica e con i relativi titoli autorizzativi, comprensivi delle infrastrutture impiantistiche a corredo e funzionali in relazione all'attività svolta: Impianti elettrici di luce e f.m., impianti termici, idrici, fognanti, antincendio ed impianti speciali (telefonici, trasmissione dati, citofonici).

Il valore di stima dei beni immobili è stato determinato mediando i valori di stima ottenuti con differenti criteri.

Si sono presi a riferimento sia i valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio – OMI), relativi al primo semestre 2022, per immobili con analoga destinazione d'uso *siti nella stessa zona del territorio dell'Area Metropolitana di Bari* (Stima con **criterio a1**) , sia i valori correnti di mercato alla data del 1 dicembre 2022 (**criterio b1**) derivati dalla conoscenza di operazioni immobiliari simili in stessa zona cittadina e, ovviamente, anche considerando il particolare periodo storico che si sta attraversando e che vede disponibili sul mercato molti immobili simili, determinato anche da una scarsa richiesta di immobili commerciali di media superficie.

I beni Immobili sono stimati nel loro attuale stato di conservazione ed uso prendendo in considerazione anche le opere necessarie di straordinaria manutenzione necessarie ad una loro rifunzionalizzazione.



TABELLA RIEPILOGATIVA

Lotto		Valore Stimato €
1	Bari Capannone Via L. Vitulli 6 al Foglio 10, P.Ila 80 e 81	1.747.000,00
2	Bari Capannone Via L. Vitulli 6 al Foglio 10, P.Ila 740	307.000,00
<i>Stima complessiva nell'attuale stato e momento</i>		2.054.000,00

Tabella Riepilogativa

La stima ammonta a complessivi **2.054.000,00 €** (*duemilionicinquantaquattromila/00 Euro*) come risultante dalla somma dei valori stimati per i **due Lotti** di cui alla precedente Tabella Riepilogativa.

Tanto si doveva in relazione all'incarico ricevuto.

In fede

Bari, lì 8 febbraio 2023

Prof. Ing. Angelo Gentile
GNT PROGETTI S.r.l.
Ing. Angelo Gentile

ALLEGATI:

Allegato 1 : Rilevo Fotografico Lotto 1 e Lotto 2