

Concordato preventivo N.5 /2021 –

TRIBUNALE DI BARI

GIUDICE DELEGATO Dott. Assunta NAPOLIELLO

Commissari Giudiziali Nominati: Prof. Avv. Gabriele DELL'ATTI – Dott.ssa Mariangela QUATRARO

PERIZIA DI STIMA
Concordato preventivo N°5/2021

“Masseria Tresca”

Immobili posti in Bari - via Camillo Rosalba, 59-59/A

Inserite al foglio catastale 47 particelle 1475 sub. 1.
Esperto estimatore designato: ing. Domenico Ammendola



Ing. Domenico AMMENDOLA



INDICE

SOMMARIO..... 1

PREMESSA.....2

OGGETTO DELLA PERIZIA 2

OPERAZIONI PERITALI.....3

DATI CATASTALI.....3

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI..... 5

TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI.....10

ELENCO SINTETICO FORMALITA'.....11

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA12

CRITERI DI STIMA ADOTTATI ED ASPETTI ECONOMICI.....13



PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 4 settembre 2021, l'ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO, a seguito di istanza presentata dai Commissari Giudiziali Prof. Avv. Gabriele DELL'ATTI e Dott.ssa Mariangela QUATRARO, nominava il sottoscritto Ing. Domenico Ammendola, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 10335 ,all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 2867, con studio professionale in Bari alla via A. Meucci 10, in qualità di esperto stimatore affinché procedesse all'esatta identificazione ed elencazione dei beni immobili di proprietà della ricorrente, all'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di esso gravanti, all'accertamento del reale valore di mercato dei medesimi, previa verifica della congruità ed adeguatezza dei criteri adottati dal Consulente di parte della società per l'attribuzione dei valori di stima.

Lo scrivente ha preliminarmente effettuato una disamina approfondita della perizia di stima perizia di stima allegata al ricorso per ammissione alla procedura di concordato, ed ha altresì proceduto con il richiedere tutta la documentazione tecnica di riferimento riportata nella perizia, al fine di poter redigere valutazione del bene immobile nell'ottica della vendita dello stesso. **Le superfici di consistenza degli edifici e delle aree** sono state desunte dalle tavole finali di progetto legittimato ovvero desunte e verificate nelle consistenze catastali di superficie misurata sulle planimetrie catastali e risultanti agli atti catastali per le aree e i terreni.

OPERAZIONI PERITALI

Data del sopralluogo: 30/09/2021.

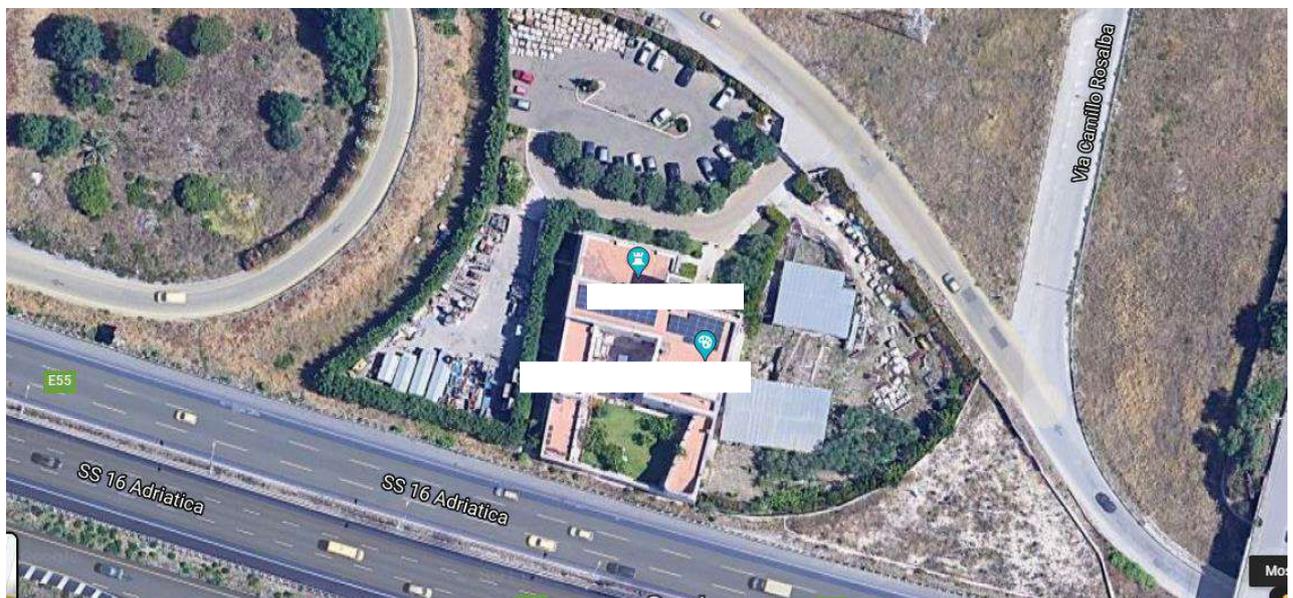
In tale data si data è stato eseguito il sopralluogo dell'immobile oggetto della procedura e nel corso del sopralluogo veniva stilato il verbale redatto.



OGGETTO DELLA PERIZIA

Oggetto della presente relazione è il **compendio immobiliare denominato “Masseria Tresca”, sito in Bari alla via Camillo Rosalba civici 59 – 59/A a ridosso dello svincolo Bari Poggiofranco, attualmente destinato ad uso ufficio dalla società proprietaria Ing.**

L'immobile sorge sul territorio del Comune di Bari, precisamente nel quartiere “Poggiofranco”. La zona d'ubicazione è da considerarsi di notevole interesse strategico poiché è sita nelle immediate vicinanze di un importante snodo di traffico urbano ed extra-urbano tra la tangenziale di Bari (SS 16) e l'asse Nord-Sud (Viale Giuseppe Tatarella).



DATI CATASTALI

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di **BARI** al Fg. 57 p.lla 89 Sub. 4, graff. Fg 47 P.lla 1475 Sub. 1 Cl: cat. D/7 (vedi visura catastale allegata di seguito).

I dati catastali riportati, risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi; le planimetrie catastali indicano correttamente le consistenze e gli usi delle unità immobiliari rilevate; la proprietà oggetto di stima risulta pertanto oggi univocamente e correttamente censita. Si segnala per precisione la presenza di due pareti in cartongesso realizzate al piano terra ed al primo piano per la suddivisione di alcuni spazi interni, non riportate sulla planimetria catastale.





Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/10/2021 - Ora: 15.27.33 Segue

Visura n.: T268449 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/10/2021

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice: A662) Provincia di BARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 57 Particella: 89 Sub.: 4

INTESTATO

1	ENG.	(1) Proprietà per 1/1
---	------	-----------------------

Unità immobiliare dal 24/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	1475	1	2		D/7				Euro 26.615,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2011 protocollo n. BA0154732 in atti dal 24/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21540.1/2011)
		57	89	4								
Indirizzo		VIA CAMELLO ROSALBA n. 59 n. 59/A piano: T-1-2-S1.										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappe di Terenzi Corvelli
Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 47 - Particella 1475

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	1475	1	2		D/7				Euro 26.615,00	VARIAZIONE del 01/04/2010 protocollo n. BA0172422 in atti dal 01/04/2010 RETTIFICA DI PLANIMETRIA E CONSIST. - ISTANZA PROT. N. BA120913 DEL 05/03/2010 (n. 12791.1/2010)
		57	89	4								
Indirizzo		VIA CAMELLO ROSALBA n. 59 n. 59/A piano: T-1-2-S1.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile sorge sul territorio del Comune di Bari, precisamente nel quartiere "Poggiofranco". La zona d'ubicazione è da considerarsi di notevole interesse strategico poiché è sita nelle immediate vicinanze di un importante snodo di traffico urbano ed extra-urbano tra la tangenziale di Bari (SS 16) e l'asse Nord-Sud (Viale Giuseppe Tatarella). All'area si accede direttamente dallo svincolo n.11 della tangenziale di Bari (S.S 16 BIS) mediante un cancello automatico comandato a distanza per le auto ed uno per i pedoni. Tale unità immobiliare è costituita da:

- a) **fabbricato principale con destinazione d'uso ad ufficio**, che si articola su tre livelli due fuori terra ed uno interrato;
- b) **ipogeo**, ubicato nella parte ad est della masseria con sviluppo lineare Nord Sud e quindi con andamento quasi parallelo al prospetto orientale della stessa. E' costituito da un vasto ambiente cui si accede da una scala ubicata sul lato Nord e da vani di dimensioni più piccole, cui si accede direttamente da varchi sui lati a Est, Sud e Ovest della predetta scala. Si evidenzia;
- c) **area pertinenziale circostante adibita a viabilità interna, parcheggio ed una parte utilizzata a giardino attrezzato**, della superficie complessiva di **mq 5.200** escluso le aree coperte;

L'intera area possiede complessivamente un'estensione, fra superficie coperta e superficie scoperta, di circa mq. 5.900. La masseria si compone di un copro di fabbrica che ingloba l'antica torre seicentesca, e di due ali che sono state interamente ricostruite durante la ristrutturazione ultimata nel 2008. Superato il cancello di ingresso, si accede su di un viale lastricato con pavimentazione drenante in betonelle con erba, che conduce al parcheggio interno che può ospitare fino a 30 auto, ubicato nella parte antistante l'immobile e separato dal resto dell'immobile, per mezzo di alcuni alberi e dal viale stesso. Sul lato est della costruzione, si trova l'antico ipogeo, le cui origini sono molto antiche, ma che attualmente si trova in pessime condizioni generali, con le volte completamente puntellate, per cui non si è ritenuto opportuno, per ragioni di sicurezza, procedere all'ispezione. Adiacente all'ipogeo si trova un'area scoperta adibita a deposito di mezzi ed attrezzature da lavoro. L'accesso all'immobile avviene attraverso un portone adiacente alla torre. Tutti gli uffici presentano finiture di livello



medio-alto, con pavimenti in gres ed infissi esterni in alluminio anodizzato e dotati di vetrocamera, pareti intonacate e tinteggiate. Tutti gli ambienti interni si presentavano in buone condizioni generali di uso e manutenzione. All'interno della torre, è collocata un'ascensore, ed una piccola scala, con ballatoi intermedi, per l'accesso al piano primo ed al lastrico solare. Si evidenzia che sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti nell'apertura di una porta interna in corrispondenza dell'ala Ovest e dalla realizzazione di una parete divisoria in cartongesso, al primo piano sempre in corrispondenza dell'ala Ovest. Da un arco ubicato sul lato destro dell'edificio, si accede alla corte interna ove è presente piccolo giardino ed un'area scoperta attrezzata. Si evidenzia che i due locali deposito indicati nella planimetria catastale, risultano completamente aperti, ovvero provi della porta, utilizzato come ricovero per attrezzature da giardino.

Foto 1 piano:

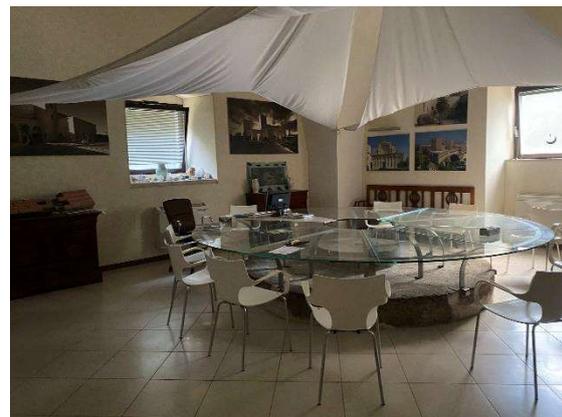


Figura 1-2-3-4: Foto ambienti Piano 1^



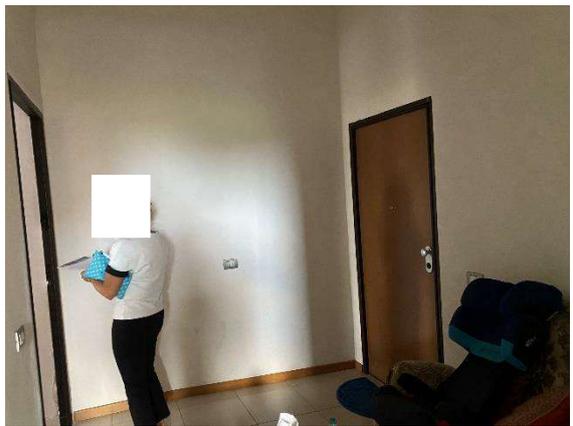


Figura 5-6-7-8: foto ambienti Piano II^



Figura 9-10: Foto Lastrico solare





Figura 11-12: Foto lastrico solare

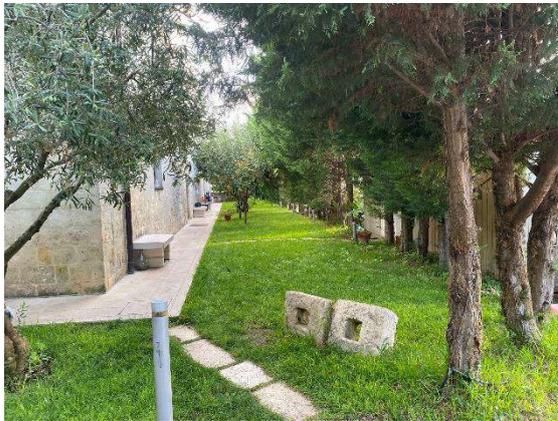


Figura 13-14-15-16: Foto esterni



TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Si evidenzia che l'immobile è stato oggetto di vincolo ai sensi della legge 1089/39 con Decreto Ministeriale del 04/08/1981 .Nel 2004 l'immobile è stato acquistato dai fratelli

, (giusto atto di compravendita del 16.09.2004, per notar Michele Labriola registrato a Bari il 17.09.2004 al n. 10891/1T), che hanno avviato un progetto di recupero e consolidamento dello stesso ormai in stato di totale abbandono con evidenti problemi statici; **i lavori sono stati ultimati nel 2010**. In tale anno l'immobile è stato locato alla società Ing.

che ha stabilito all'interno dell'immobile la propria sede legale ed operativa. Successivamente con verbale di amministrazione straordinaria ed aumento di capitale del 29.10.2015 rep. 54447 Racc 14432 registrato a Bari il 29.10.2015 al n. 28100 e trascritto a Bari il 30.10.2015 e conseguente atto di avveramento del 30.01.2015 Rep N.54639 E Racc. n. 14567 registrato a Bari il 27.01.2016 al n. 2459 serie 1T, con un'operazione di conferimento dell'immobile alla società ing. da parte dei proprietari

, l'immobile è diventato di proprietà della suddetta Società. Alla data del sopralluogo l'immobile non risultava libero bensì utilizzato come ufficio e magazzino da parte della Società Proprietaria.



DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

L'intera area risulta censita nel N.C.E.U. al foglio 47 del Comune di Bari, particelle 901-910, e al fg. 57 plle. 89 – 872 – 846. Dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bari il Compendio ricade in "Area di Rispetto" regolamentata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Bari .Le aree di rispetto sono quelle poste a protezione delle principali vie di comunicazione, delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale, escluse quelle cimiteriali, per le quali siano previste delle distanze minime, stabilite dagli elaborati di piano, da osservarsi nell'edificazione. Tali aree hanno la stessa capacità edificatoria delle aree contermini. Di seguito è allegato stralcio della zona desunto dal S.I.T. del Comune di Bari, disponibile on-line.

Per quanto attiene la particella 89, quest'ultima risulta vincolata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici, inoltre tutte le particelle suddette ricadono nel campo di applicazione del P.U.T.T./P. approvato con delibera della G.R. N.1748 DEL 15/12/2000.



Figura 17: Estratto Prg 2013 Comune di Bari



Di seguito altresì si riporta estratto di mappa del foglio 57 del Comune di Bari.



ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2015 - Registro Particolare 29632 Registro Generale 40251 Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 54447/14432 del 29/10/2015 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA.
2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/2016 - Registro Particolare 400 Registro Generale 3887 Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 54716/14619 del 26/01/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BARI(BA).
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/2018 - Registro Particolare 22975 Registro Generale 31944 Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 57934/16593 del 10/07/2018 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.
4. ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2020 - Registro Particolare 1379 Registro Generale



9866 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6844/1420 del 28/02/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in BARI(BA).

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2021 - Registro Particolare 42115 Registro Generale 56560 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4873/2021 del 17/06/2021 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Immobili siti in BARI(BA).

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla disamina degli atti autorizzativi edilizi esibiti e prodotti dalla parte risulta che l'immobile ubicato Bari alla via Camillo Rosalba civici 59 – 59/A a ridosso dello svincolo Bari Poggiofranco, è stato interessato dalla ristrutturazione e ricostruzione degli ambienti crollati in forza delle seguenti autorizzazioni comunali::

PROGETTO PRINCIPALE:

- Parere favorevole Soprintendenza prot. N. 2642 del 31.05.2005
- DIA n. 673 del 04.04.2005 a firma del tecnico asseverante e Direttore dei Lavori Ing. Michele Colella
- Inizio dei lavori del 06.05.2005 – Impresa esecutrice Ing. .
- Denuncia lavori delle opere in c.a. presso Genio Civile di Bari in data 26.07.2005 prot- N. 1686/05

1° VARIANTE – Ricostruzione dei volumi e del muro di cinta crollati;

- Parere favorevole Soprintendenza prot. N. 11874/05 del 10.01.2006
- PDC n.357/2006 del 27.09.2007 rilasciato in data 04.10.2007
- Inizio dei lavori del 11.10.2007 relativi ai lavori del PDC 357/2006

2° VARIANTE – Integrazione solaio e variazione progetto architettonico;

- Parere favorevole Soprintendenza del 14.04.2008
- DIA n. del 17/04/2008 a firma dell'ing. Michele Colella



COLLAUDI E CERTIFICATI

- Relazione a strutture ultimate del 15.07.2008 a firma del D.L. Ing. Michele Colella
- Certificato di collaudo Statico del 29.09.2008 prat. 1686/05 protocollo presso Genio Civile di Bari del 06/10/2008 a firma dell'ing. Michele Emiliano
- Variazione Catastale del 23.03.2009 a firma dell'Arch. Leonardo Nitti

ULTIMAZIONE LAVORI DEL 03.04.2009

- Certificato di Abitabilità del 30.09.2010 con formazione del silenzio assenso su istanza di agibilità presentata il 27.05.2010 prot. 2951 a firma del D.L. ing. Michele Colella con destinazione d'uso Opificio

REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO 20 KW

- Parere favorevole Soprintendenza prot. N. 0004296 DEL 22.03.2013
- Dia n. 58 del 13.05.2013 a firma del p.i. Gaetano Costantino
- Deposito ripartizione industriale Comune di Bari Impianti n.032629 del 14.05.2013
- Attestato di prestazione energetica del 01.09.2015 a firma dell'ing. Elisabetta Vitale, post installazione impianto fotovoltaico, classe D con EPgl pari a 14,2 KWh/m³ anno



CRITERI DI STIMA ADOTTATI ED ASPETTI ECONOMICI

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella
- tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Condizioni generali del mercato immobiliare locale.
- Condizioni generali degli investimenti immobiliari e dei gruppi di investimento
- Osservatori locali e nazionali dei valori medi delle aree, dell'incidenza e quotazione della superficie utile risultante, dell'attuale costo di costruzione, degli oneri finanziari calcolati per interventi analoghi nelle medesime condizioni.

Prima di procedere alla stima, si precisa che il metodo di stima utilizzato, ***“per valore di ricostruzione deprezzato”*** è quello comunemente utilizzato per un giudizio di congruità circa la compatibilità economica di una determinata operazione immobiliare, ovvero per individuare un valore al di sopra del quale la parte acquirente ha maggior convenienza a costruire un nuovo immobile e al di sotto del quale la parte venditrice non ha più convenienza alla vendita.

Tale metodo consiste nella determinazione del più probabile costo di ricostruzione che si dovrebbe sostenere all'attualità per realizzare dei fabbricati analoghi, aventi la stessa consistenza, ubicazione, caratteristiche architettoniche e tecnologiche, opportunamente deprezzato attraverso un coefficiente che tenga conto del loro stato di conservazione, in modo che il valore così determinato sia riferito alle specifiche condizioni di manutenzione in cui essi si trovano.

Al valore così ottenuto va sommato quello del terreno di sedime già urbanizzato su cui i fabbricati insistono, gli oneri per la sistemazione esterna (Se), gli onorari professionali (Op), le spese generali (Sg) ed infine gli oneri finanziari (Of). In pratica, il valore di riproduzione è dato dalla somma delle spese che un imprenditore deve sostenere per realizzare un immobile avente le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Nel caso specifico il procedimento si ritiene equo ed applicabile per l'ottenimento del valore richiesto dai Commissari Giudiziali prima dell'effettiva vendita.



Pertanto, per poter procedere alla stima sarà necessario calcolare il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile che sarà ottenuto dalla seguente formula: $V_n = V_{te} + C_c + S_e + O_p + S_g + O_f$

Dove

V_{te} = Costo del terreno

C_c = Costo di costruzione

S_e = Sistemazione esterna

O_p = Onorari professionali

S_g = Spese generali

O_f = Oneri finanziari

(Vte) Calcolo costo dell'area

Dall'esame degli elementi emersi nel corso delle indagini, si ritiene di attribuire all'intera lotto il valore di €/mq.10,00 da cui:

$$V_s : \text{mq. } 5.900 \times \text{€/mq. } 10,00 = \text{€} 59.000,00.$$

(Cc) Costo di costruzione

Preso atto delle caratteristiche dell'immobile si è scelto di attribuire un costo di costruzione finito di € 460,00 €/mc.

Utilizzando i volumi determinati nel calcolo della consistenza si ottiene (riportati di seguito):

$C_c = (\text{€ } 460,00/\text{mc} \times 5.225 \text{ mc.}) = \text{€ } 2.403.500,00$, al quale andranno sommati i costi di realizzazione del parcheggio, dei piazzali e del verde attrezzato;

	Superficie coperta fuori terra Mq.	Superficie scoperta Mq.	Volume fuori terra Mc.	Volume entro terra Mc.
Fabbricato principale	1483	-	4397	828
Strada interna e Parcheggio	-	1583	-	-
Verde attrezzato		3600		



(Se) Sistemazione esterna

Costi inerenti la trasformazione e sistemazione esterna del lotto (muretti, sistemazione viabilità interna, posti auto, recinzioni, piantumazioni varie) valutata nel 5 % del Costo di costruzione.

$$Se = 5 \% \times Cc = \text{€ } 120.175,00$$

(Op) Onorari professionali

Calcolo tariffa per Costruzioni edilizie ed Impianti – Progetto di massima, esecutivo, particolari costruttivi, pratiche autorizzative

$$Op = \text{€ } 70.000,00 \text{ a corpo}$$

(Sg) Spese generali

Spese inerenti la costruzione dello stabile, l'acquisto dell'area, le spese assicurative, notarili e di registrazione, oneri catastali e spese di gestione, valutate nel 5% sulla somma delle voci precedenti

$$Sg = 5\% \times (Cc+Se+Op) = \text{€ } 108.500,00$$

(Of) Oneri finanziari

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione.

Al momento della presente stima il tasso fisso richiesto per mutui di durata inferiore ai venti anni, è pari ad una percentuale di circa il 3,00 %. Pertanto, a seguito di quanto esposto, l'ammontare degli oneri finanziari utilizzando la formula sotto descritta:

$$Of = Vte \times [(1+0,03)^3 - 1] + (Cc+Se+Op+Sg) \times [(1+0,03)^2 - 1]$$

Si avrà:.

$$Of = \text{€ } 52.000 \times 0,0927 + \text{€ } 2.703.175,00 \times 0,0609 = 4.821,80 + 164.623,35 = \text{€ } 169.445,15$$

(Vn) Valore al nuovo del fabbricato

Il valore al nuovo dello stabile, nel suo complesso, seguendo la formula di sotto riportata, è pari alla somma dei fattori sopra indicati :

$$Vn = Vte + Cc + Se + Op + Sg + Of$$



Per cui:

$$V_n = € 59.000,00 + € 2.403.500,00 + € 120.175,00 + € 70.000,00 + € 108.500,00 € + € 169.445,15 = € 2.930.620,15 \text{ arrotondati a } € 2.900.000,00$$

Come già sopra citato, per riportare il costo di costruzione “ a nuovo” (Cc) degli immobili a quello in cui essi si trovano al momento della stima, bisogna deprezzarlo tramite un coefficiente che tenga conto dell’ effettivo stato di manutenzione di essi e delle esigenze sociali ed economiche del mercato, all’attualità per mezzo del c.d. coefficiente di deprezzamento per vetustà (Dv), che tiene conto dell’età degli immobili, del degrado delle strutture portanti, degli impianti tecnologici ammalorati, dei pavimenti dissestati ecc..;

Solitamente il coefficiente di deprezzamento per vetustà (Dv), che coincide con la deduzione per vetustà, si calcola in base alla seguente formula definita dall’ UEEC (Unione Europea Esperti Contabili):

$$Dv = (A + 20) \times (A + 20) / 140 - 2,86$$

dove :

Dv = coefficiente di deprezzamento degli immobili all’anno “n”

$$A = 100 \times N / 100$$

N = anni di vita degli immobili.

Nel caso in esame ed in particolare per il fabbricato principale, applicando le formule su riportate e tenendo presente che gli immobili in esame sono stati ristrutturati completamente circa 11 anni fa e che la vita probabile di essi è di 100 anni, si ha :

$$A = 100 \times 11 / 100 = 11 ;$$

$$Dv = 31 \times 31 / 140 - 2,86 = 4 \%$$

Quindi la deduzione per vetustà coincidente con il coefficiente di deprezzamento è del 4 %.

Per cui alla luce delle considerazioni effettuate il costo di ricostruzione deprezzato dell’immobile sarà :

$$Ccd = Cc [1 - (Dv)] = 2.403.500,00 [1 - (0,04)]$$

$$Ccd = 2.403.500,00 \times 0,96 = € 2.307.360,00$$



In fine per poter stabilire il valore attuale dell'immobile è sufficiente rifare il calcolo precedente moltiplicando i valori già precedentemente calcolati per il coefficiente di vetustà;

$$V_r = € 59.000 + € 2.307.360,00 + (€ 120.175,00 + € 70.000,00 + € 108.500,00 € + € 169.445,15) \times 0,96 = € 2.815.755,34 \text{ arrotondati a } € 2.816.000,00$$

In conclusione, sulla base di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato del **compendio immobiliare denominato "Masseria Tresca", sito in Bari alla via Camillo Rosalba civici 59 – 59/A**, risulta pari a :

€ 2.816.000,00 (diconsi Euro duemilioniottocentesedici/00)

BARI, li data del deposito

Ing. Domenico AMMENDOLA



ALLEGATI

- All. n. 1: Visure Catastali e Planimetria immobili
- All. n. 2: Documentazione Tecnica
- All. n. 3: Atto di compravendita
- All. n. 4: Elaborati di progetto e DOCFA
- All. n. 5: Elenco Formalità

