

# TRIBUNALE DI BARI

Sez. Fallimentare

R.G. 42/2018

Esperto: Ing. Michele NOTARISTEFANO

## RELAZIONE DI STIMA

**CENTRO COMMERCIALE "Il Baricentro", SS. 100 BARI  
TARANTO KM 18  
EDIFICIO CORPO C – SCALA B, CENTRALE**



\*\*\*\*\*

### INDICE DEI PARAGRAFI

1. PREMESSA .....	2
2. OPERAZIONI PERITALI E ACCERTAMENTI .....	3
3. UBICAZIONE, IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	4
3.1. Dati generali e ubicazione .....	4
3.2. Dati catastali .....	5
3.3. Titolarità dei beni.....	8
3.4. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale .....	8
3.5. Descrizione e consistenze .....	8
3.6. Caratteristiche costruttive .....	10
3.7. Stato di conservazione e manutenzione.....	13
4. DETERMINAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	14
5. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO MOBILIARE.....	26
6. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	27
7. CONCLUSIONI.....	27

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Michele Notaristefano, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al numero progressivo 3633 – sez. A, con studio tecnico in Bari al corso Vittorio Emanuele n. 150, in data 27 aprile 2018 , veniva nominato quale esperto stimatore dal Tribunale di Bari – dott.ssa Angarano Rosanna nella procedura fallimentare con R.G. 42/2018 per la stima del compendio immobiliare e mobiliare del fallimento della società debitrice con sede in Bitonto alla via con P.iva

Il compendio immobiliare è costituito da una porzione di fabbricato ubicato nel comprensorio del Centro Commerciale “il Baricentro” in Casamassima (Bari) al km 18 della strada statale 100, identificato come “Torre C – Scala B” composto da piano terra e n.12 piani in elevazione.

Il compendio mobiliare è costituito dai seguenti beni

### *Macchinari e impianti*

- 1) Gruppo elettrogeno “MAIA”
- 2) Rullo compressore “Tennis Zap”
- 3) N.4 carotatrici “Diamante DD200 230v Hilt”
- 4) Recinzione di cantiere
- 5) Tagliaerba “Fairway Jacobsen F250”

### *Macchine e attrezzature per ufficio*

- 6) N.2 scrivanie penisole e n.8 poltrone
- 7) N.5 librerie alte 2 ante in legno
- 8) N.4 computer Fujitsu con monitor
- 9) N.1 copiatrice/stampante



10) P.c. VTT661 E6750 con monitor

11) P.c. apple DC5800 250gb con monitor lcd 19" e gruppo di continuità

*Attrezzature*

12) Transpallet manuale

13) Laser "Rugby200 matr. 52268"

14) Motosega "Zenoah g2500"

15) Struttura prefabbricata metallica

Il tutto come indicato nei verbali di accesso del 7, 12 e 28 marzo 2018 presso gli uffici amministrativi ed il Baricentro a Casamassima di Bari redatti dal Curatore fallimentare, dott. Nicola Notarnicola.

## **2. OPERAZIONI PERITALI E ACCERTAMENTI**

Per adempiere all'incarico conferitomi, i giorni 19 giugno 2018, 26 luglio 2018 ho effettuato una approfondita ispezione dei beni oggetto di stima, eseguendo rilievi metrici e fotografici sulla scorta degli elaborati grafici di progetto nonché delle planimetrie catastali sulla base delle informazioni contenute nel fascicolo della procedura.

Nel corso dei sopralluoghi ho effettuato la verifica della consistenza e delle caratteristiche dei beni oggetto di stima.

Ho inoltre eseguito gli accertamenti e acquisito i documenti come di seguito descritto.

Ho acquisito:

- Atto di Compravendita del 20/10/2008, a rogito notaio Luigi D'Agosto, repertorio 96766/2652;
- Concessione Edilizia n.139/85 del 03/01/1986;
- Concessione edilizia in variante n.150/87 del 20/01/1988;
- Autorizzazione di Agibilità del 13/04/1990;



- Denuncia di Inizio Attività" n. 127/07 per lavori di ristrutturazione e adeguamento dell'immobile da destinare a "Direzionale per sede universitaria con uffici, servizi ed aule a scopo didattico".

Prima e dopo l'espletamento dei sopralluoghi sono state svolte le attività ricognitive amministrative relative agli immobili in questione come di seguito indicato:

- presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate, per estrarre le Visure storiche per immobili, l'Estratto di mappa e le Planimetrie catastali.

Infine ho effettuato in più riprese le indagini del mercato delle vendite presso le principali Agenzie immobiliari di zona, nonché presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

La documentazione raccolta è allegata alla presente relazione sotto la lettera "B", come dettagliatamente elencata nel paragrafo relativo alla documentazione prodotta.

### **3. UBICAZIONE, IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Come detto il compendio immobiliare è costituito da una porzione del fabbricato ubicato nel comprensorio del Centro Commerciale "il Baricentro" in Casamassima (Bari).

#### **3.1. Dati generali e ubicazione**

Il Centro Commerciale "Il Baricentro" è sito in Casamassima (Ba) precisamente al km 18 della Strada Statale 100 a circa 15 Km di distanza dalla città di Bari in direzione Taranto, è risulta ben collegato col centro urbano. Il comprensorio in questione è un'area recintata dotata di viabilità, spazi attrezzati a verde e parcheggi, all'interno della quale sorgono numerosi capannoni, edifici multipiano ed altri edifici a servizio del comprensorio. L'immobile oggetto di valutazione è una porzione individuata come "Scala B" di uno degli edifici multipiano e precisamente del corpo di fabbrica identificato come "Torre C" posto nella parte centrale del centro commerciale in prossimità della zona di accesso (vedasi



estratto di mappa – tratto da “google maps”), composto da piano terra e n.12 piani in elevazione come di seguito meglio identificato e descritto.

**Estratto di mappa – tratto da “google maps**

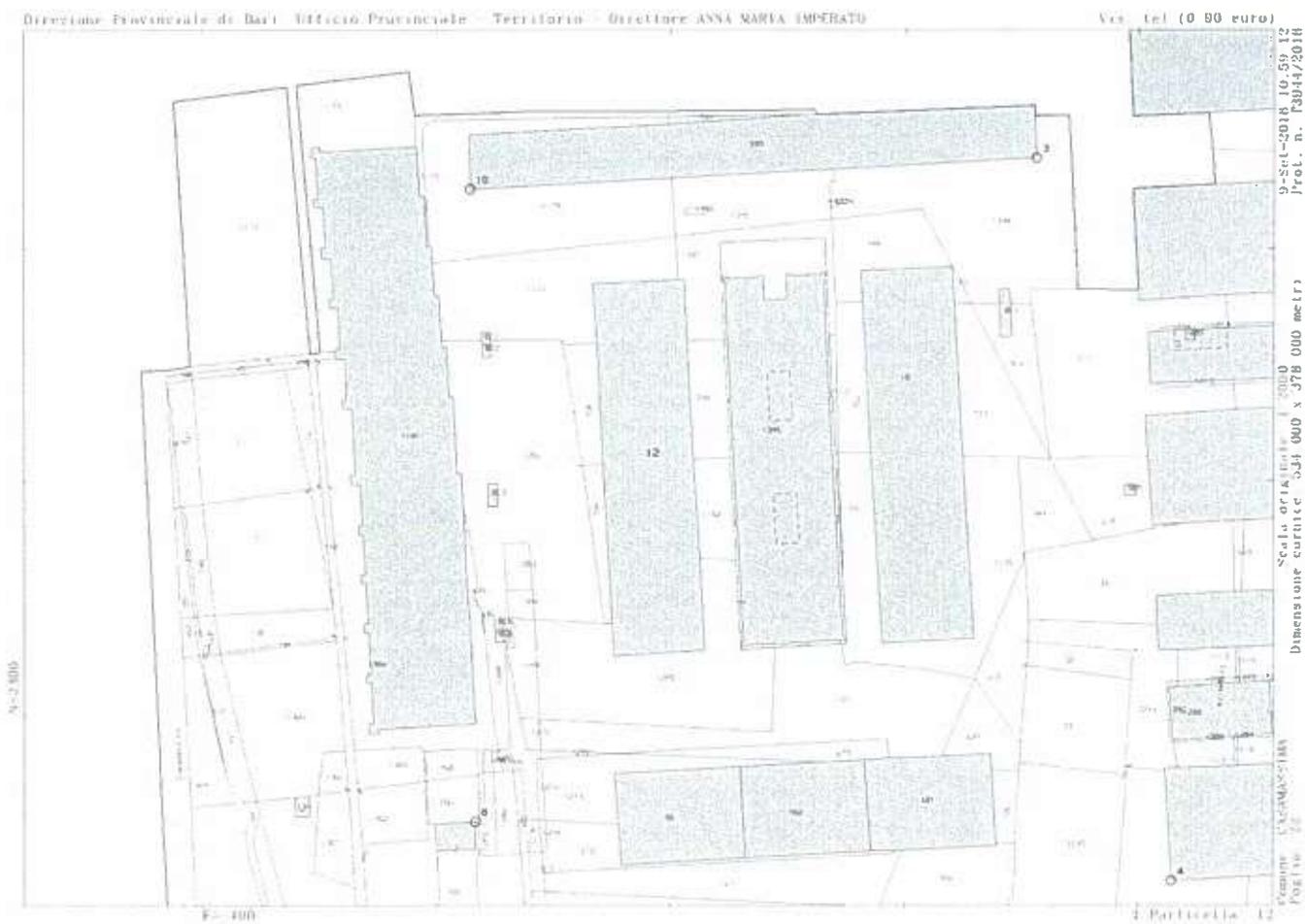


### 3.2. Dati catastali

Il fabbricato in questione è identificato nel N.C.E.U. nel Comune di Casamassima (Ba), Strada Statale 100, al foglio 22, particella 12 come riportato nel seguente estratto di mappa catastale prot. n. 3944/2018 del 09/09/2018.



### Estratto di mappa catastale



I beni facenti parte del compendio di cui all'Edificio C – Scala B sono identificati catastalmente al foglio 22, particella 12, come indicato nella tabella seguente

N.	Sub	Categoria	Rendita	Piano
1)	48	D/8	€ 3.511,91	Terra
2)	50	D/8	€ 3.511,91	Terra
3)	17	D/8	€ 6.701.03	Primo
4)	18	D/8	€ 6.701.03	Secondo
5)	19	D/8	€ 6.701.03	Terzo
6)	20	D/8	€ 6.701.03	Quarto
7)	21	D/8	€ 6.701.03	Quinto
8)	22	D/8	€ 6.701.03	Sesto
9)	23	D/8	€ 6.701.03	Settimo
10)	24	D/8	€ 6.701.03	Ottavo
11)	25	D/8	€ 6.701.03	Nono
12)	26	D/8	€ 6.701.03	Decimo
13)	27	D/8	€ 6.701.03	Undicesimo
14)	28	D/8	€ 6.701.03	Dodicesimo
15)	16	b.c.n.c.		

Con dati derivanti da variazione del 15/03/2001 protocollo n.168086 in atti dal 15/03/2002 per convalida della rendita catastale proposta Dm 701/94 (n.6542.1/2001)

I beni su indicati sono intestati a

con codice fiscale dal 20/01/2008 derivanti da atto di compravendita notaio D'Agosto Luigi di Gioia del Colle (Ba) del 20/10/2008 rep. 96766, registrato a Gioia del Colle al n. 11226.



### 3.3. Titolarità dei beni

I beni oggetto di stima di cui trattasi e che devono essere valutati sono gli immobili conferiti all'attuale società proprietaria, mediante:

- Atto di Compravendita del 20/10/2008, a rogito notaio Luigi D'Agosto, repertorio 96766/2652.

### 3.4. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

Il fabbricato "Corpo C" di cui l'immobile oggetto di valutazione è porzione, ricade in zona urbanistica "DIP – attività produttive: industriali, artigianali e commerciali" del PRG di Casamassima.

La costruzione del fabbricato "Corpo C" è stata autorizzata dal Sindaco del Comune di Casamassima mediante Concessione Edilizia n.139/85 del 03/01/1986 e successiva variante n.150/87 del 20/01/1988.

L'edificio è stato dichiarato agibile con destinazione per attività commerciali e servizi mediante Autorizzazione di Agibilità del 13/04/1990.

In data 27/09/2007 è stata presentata "Denuncia di Inizio Attività" n. 127/07 per lavori di ristrutturazione e adeguamento dell'immobile da destinare a "Direzionale per sede universitaria con uffici, servizi ed aule a scopo didattico"; i lavori sono stati iniziati e mai completati. Non risulta presentato certificato di fine lavori per la suddetta pratica edilizia. Dall'esame dello stato dei luoghi si evince effettivamente che i lavori furono intrapresi e non proseguiti.

Il sottoscritto CTU ha eseguito il rilievo di tutte le unità immobiliari facenti parte del compendio ed ha elaborato le planimetrie che si allegano alla presente relazione.

### 3.5. Descrizione e consistenze

L'intero fabbricato "Corpo C" a cui l'immobile oggetto di valutazione appartiene è un



parallelepipedo a pianta rettangolare. Risulta suddiviso in tre porzioni contraddistinte come "Scala A", "Scala B" e "Scala C", autonome e indipendenti tra loro.

Il fabbricato è composto da un piano terra e n.12 piani in elevazione.



La porzione "Scala B" oggetto di valutazione occupa la parte centrale dell'intero fabbricato ed è strutturalmente giuntato con le porzioni adiacenti. Il corpo oggetto di esame (scala B) ha un fronte prospettico di c.a 53,60 mt e si estende trasversalmente per c.a 16,80 mt. L'altezza totale dell'edificio è di circa 47 mt, l'altezza utile al piano terra, misurata sottotrave è di 4,40 mt, l'altezza utile ai piani superiori misurata sottotrave è di mt 2,80.





La superficie lorda di piano, tenendo conto dei pilastri fuori sagoma, risulta di circa 905 mq per una superficie complessiva lorda di 11.765 mq.

### 3.6. Caratteristiche costruttive

Per quanto potuto constatare durante l'ispezione dei luoghi occorre premettere che, come verrà meglio dettagliato al paragrafo che segue, l'immobile versa in condizione di totale abbandono.

Inoltre, per quanto attiene le finiture, la condizione in cui si trova l'immobile non risulta omogenea in tutte le zone e in tutti i piani in quanto, come già accennato al paragrafo 3.4, a seguito della pratica edilizia "Denuncia di Inizio Attività" n. 127/07 presentata in data 27/09/2007, furono iniziati i lavori di ristrutturazione e adeguamento dell'immobile da destinare a "Direzionale per sede universitaria con uffici, servizi ed aule a scopo didattico";



i lavori furono poi interrotti.

L'ampia documentazione fotografica distinta piano per piano che accompagna la presente relazione illustra lo stato dei luoghi dell'immobile.

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio sono di seguito descritte.

- La struttura portante è realizzata con pilastri e setti in cemento armato gettato in opera, travi e solai prefabbricati precompressi con tegoli a sezione di doppio T.
- I rompagni esterni sono in cemento armato prefabbricato con fodera in cartongesso.
- Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore nero con cristalli termici riflettenti.
- Le scale di collegamento tra i vari piani sono realizzati in struttura portante in cemento armato.
- Le scale sono rivestite in marmo per tutti i piani.

#### Piano terra

- La pavimentazione è realizzata in parte con pietra del tipo "Rosso Verona" e, in parte, con pietra di Trani.
- Le tramezzature sono paramenti eseguiti con laterizi forati.
- Le superfici delle pareti risultano intonacate e pitturate.
- Gli infissi sono realizzati in profilati di alluminio con cristalli di sicurezza.

#### Piani superiori

- La pavimentazione ai vari piani risulta realizzata in parte in PVC, in parte in moquette, in parte risulta asportata a seguito dei lavori di ristrutturazione.
- Le tramezzature di divisione degli ambienti sono realizzate in cartongesso su una struttura in profilati metallici d'acciaio zincato.
- Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato con cristalli termici riflettenti



con vetro-camera.

- Gli Infissi interni, ove presenti sono realizzati con pannelli tamburati e laccati.
- I servizi igienici sono delimitati da muratura in mattoni forati con sanitari in ceramica.
- Le zone di accesso-disimpegno del vano scala e ascensori, sono suddivise con tramezzature, rifinite con intonaco civile e pitturate.
- Tutti gli ambienti sono controsoffittati con struttura metallica sospesa a pannelli di fibra minerale.

### Impianti

Per quanto attiene gli impianti, occorre sottolineare che durante i sopralluoghi non è stato possibile valutarne precisamente le caratteristiche e neanche il funzionamento. Infatti l'immobile versa in stato di completo abbandono dall'anno 2013, risulta privo di energia elettrica nonchè risulta essere stato oggetto di vandalizzazione.

In ogni caso, anche con l'ausilio dei documenti di progetto si evincono le seguenti principali caratteristiche impiantistiche:

- L'impianto elettrico principale di arrivo è sito in apposito vano tecnico al piano terra, con la trasformazione a 380/220V e la distribuzione a ciascun piano mediante impianti di derivazione; l'illuminazione è realizzata essenzialmente con plafoniere; completano l'impianto elettrico il rifasamento automatico, l'illuminazione di emergenza, il gruppo elettrogeno e l'impianto di messa a terra con gabbia di Faraday.
- Gli impianti di riscaldamento/condizionamento sono indipendenti per ogni piano, ma dotati di una unità di supervisione, con caldaie, gruppo refrigerante, umidificatore, gruppo pompa e gruppo trattamento aria primaria; la distribuzione con tubazioni che collegano i fan coil e/o in lamiera zincata con bocchette di uscita.
- L'impianto antincendio è realizzato con una serie di bocchette UNI 45 in ogni piano in



prossimità dei vani scala con distribuzione al piano mediante manichetta; l'impianto di rilevazione fumi è realizzato tramite una serie di rilevatori per alcune zone.

- L'impianto Idrico-sanitario è realizzato mediante tubazioni in ferro zincato alimentate da un serbatoio di accumulo avente capacità di 300.000 litri.
- L'impianto fognante è collegato ad un impianto di depurazione privato, mediante tubazioni in PVC.
- L'immobile è dotato di n.3 impianti ascensori disposti in batteria con portata pari a 1600 Kg. che servono tutti i piani dell'edificio e n. 1 montacarichi con portata pari a 1600 Kg.
- Completano la dotazione impiantistica l'impianto telefonico, tv.

Ulteriori informazioni e dettagli si possono desumere dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione che ritrae le condizioni in si trova l'immobile, piano per piano, al momento dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto CTU.

### **3.7. Stato di conservazione e manutenzione**

Come già accennato al paragrafo che precede, l'immobile oggetto di valutazione si trova in completo stato di abbandono. Tale situazione permane dall'anno 2013.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto CTU in data 19/06/2018 e 26/07/2018 si è potuto constatare che:

- L'immobile è stato oggetto di atti vandalici che hanno interessato soprattutto le parti impiantistiche che risultano in gran parte divelte ed in pessimo stato di conservazione.
- Gli spazi interni sono stati oggetto di colonizzazione da parte di piccioni entrati dalle numerose finestre lasciate aperte e che tutt'ora occupano quasi tutti i piani dell'immobile con presenza di gran quantità di guano particolarmente concentrato al piano 12°.



- Infine, risultano evidenti i segni dei lavori di cui alla pratica edilizia "Denuncia di Inizio Attività" n. 127/07 presentata in data 27/09/2007, per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'immobile da destinare a "Direzionale per sede universitaria con uffici, servizi ed aule a scopo didattico".

Infatti, ai piani bassi dal 1° al piano 5° risulta essere stata eseguita la rimozione delle precedenti tramezzature e dei pavimenti e la realizzazione delle nuove pareti in cartongesso che risultano parzialmente montate.

Al piano 6° risulta essere stata eliminata del tutto la tramezzatura.

Mentre ai piani dal 7° al 12° risultano sussistere le tramezzature originarie e i lavori di modifica di cui alla succitata DIA non intrapresi.

L'ampia documentazione fotografica che accompagna la presente relazione è stata distinta piano per piano ed illustra quanto innanzi descritto.

#### 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

##### 4.1. PREMESSA

All'esito degli accertamenti e delle ricognizioni effettuate sugli immobili oggetto della presente perizia di stima, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del **più probabile valore di mercato** degli stessi secondo i seguenti metodi di stima:

##### 1) Metodo di stima diretto per comparazione

Il criterio di stima adottato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni alla data attuale e cioè del più probabile valore che i beni possono assumere se immessi nel mercato.

Il metodo di stima seguito per tale determinazione è quello diretto per confronto di valori unitari consistente nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva individuazione del maggior numero di prezzi di compravendita di beni aventi



caratteristiche simili a quelli da stimare appartenenti alla stessa zona di ubicazione, effettuando una indagine estesa presso Agenzie Immobiliari, consultando riviste e siti specializzati e presso gli Studi Notarili e comparando le compravendite simili avvenute, per il caso in esame.

Acquisite tali informazioni attraverso le indagini dirette sul posto e attraverso la consultazione di Riviste Specializzate, si ha a disposizione una serie di valori unitari da cui si opera il taglio dei valori anomali e si determina il valore unitario medio di riferimento operando la media aritmetica dei valori rimasti.

Infine, in considerazione delle particolari caratteristiche dell'immobile in esame, si giunge all'adozione del prezzo unitario di valutazione  $V_u$ .

Tale valore unitario riferito all'unità di misura adottato consente di determinare il valore dell'immobile.

*Determinazione del valore unitario.*

Nello specifico del criterio adottato per la determinazione del valore unitario  $V_u$ , si sottolinea che i parametri tenuti in maggior conto sono i seguenti:

- **La localizzazione e la zona** di ubicazione dell'immobile in relazione alle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali.
- **La qualità dell'edificio** con riferimento alle caratteristiche funzionali, estetiche sociali e dello stato di conservazione.
- **Unità immobiliare** in riferimento alle caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali e allo stato di conservazione.

*Unità di misura e determinazione della superficie.*

L'unità di misura adottato è il metro quadro di superficie complessiva.

La superficie complessiva considerata è quella commerciale (Norma UNI 10750:2005)



determinata misurando la superficie lorda  $S_i$  che include i tramezzi interni dell'unità immobiliare fino al filo esterno dei muri perimetrali, considerando per metà i muri di confine comuni con altra proprietà.

Nel caso di presenza di vani accessori (cantine, soffitte, soppalchi praticabili, balconi, terrazze, logge, verande, giardini o cortili in proprietà esclusiva, posti auto scoperti o coperti, box), la superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare principale  $S_i$  come sopra determinata e della superficie determinata considerando la somma delle superfici lorde dei vani accessori moltiplicate ciascuno per un coefficiente di equiparazione (tratto da Riviste Specializzate per consulenze immobiliari, da Manuali e/o da Agenzie Immobiliari).

In definitiva la superficie commerciale  $S_c$  sarà data da:

$$S_c = S_i + \sum(K_n \cdot S_n) \quad \text{Dove:}$$

$S_i$  è la superficie lorda dell'unità immobiliare principale valutata come già specificato;

$S_n$  è la superficie lorda del vano accessorio;

$K_n$  è il coefficiente di equiparazione applicato alla superficie lorda del relativo vano accessorio considerato  $S_n$ .

Concludendo questa premessa, il valore  $V$  dell'immobile sarà dato dal prodotto del prezzo unitario  $V_u$  per la superficie commerciale  $S_c$  come determinata cioè:  $V = V_u \cdot S_c$ .

## 2) Criterio e metodo di stima indiretto per capitalizzazione del reddito

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni alla data attuale sulla base della redditività che i beni possono fornire effettivamente.

Il metodo di stima seguito per tale determinazione è quello indiretto per il quale il valore  $V$  è determinato mediante il calcolo della somma dei redditi ottenibili dai beni, anno per



anno, dal momento attuale all'infinito.

Tale calcolo è effettuato mediante la seguente formula di matematica finanziaria:

$$V = R_N / C \quad \text{Dove:}$$

$R_N$  è il reddito annuale netto;

$C$  è il tasso di capitalizzazione.

Il reddito annuo netto si determina come differenza tra il reddito annuo lordo  $R_L$  e la spesa totale  $S$  gravante sul bene.

Il reddito annuale lordo  $R_L$  è rappresentato dal canone annuale di locazione ottenibile alla data attuale determinato sulla base di comparazione con valori desunti, per casi simili, mediante indagine di mercato e consultando le banche dati online e dell'Osservatorio immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

Il reddito annuale netto  $R_N$  è determinato depurando il reddito annuale lordo  $R_L$  della somma delle spese e delle passività  $s_i$  gravanti sul proprietario, computabili in maniera percentuale statistica rispetto al reddito annuale lordo, fissando valori per categorie omogenee di spese.

Pertanto  $S = (\sum s_i) \times R_L$  e si ha  $R_N = R_L - (\sum s_i) \times R_L$

Dove le detrazioni percentuali  $s_i$  vengono così quantificate:

- spese per imposte e tasse	2 %
- spese di manutenzione	2,5 %
- spese per servizi e amministrazione	1 %
- spese per assicurazioni	1 %
<b>Totale (<math>\sum s_i</math>)</b>	<b>6,5 %</b>

Il tasso di capitalizzazione, è stato assunto dall'analisi di mercato, considerando transazioni per immobili simili, prendendo in considerazione caratteristiche come asset



class, dimensioni, localizzazione, (micro, macro accessibilità, considerando anche i futuri miglioramenti infrastrutturali, se presenti), potenziali investitori interessati all'immobile (appetibilità sul mercato), tenancy (considerando l'ERV paragonato al passing rent e alla vacancy/occupancy), condizioni generali del mercato immobiliare e attuale trend di mercato.

Non essendo nota la natura della parte acquirente, non è stato tenuto in considerazione il regime fiscale della cessione finale del bene in uscita.

Il tasso è stato quindi determinato con la formula del WACC - Weighed Average Cost of Capital (Costo medio ponderato del capitale), assumendo una relazione tra mezzi propri e mezzi terzi pari a 40/60, ossia una leva finanziaria pari al 60% dell'investimento.

Si riporta di seguito il dettaglio del calcolo del WACC, determinato in misura pari al 7,51%.

Dati economici

Inflazione prevista	1,60 %
Euribor 6 Mesi	-0,27 %
BTP Scadenza 2028	2,57 %

Calcolo del costo del capitale di debito

Euribor 6 Mesi senza Inflazione	-1,84 %
Spread Rischio Investimento	4,00 %
Totale Costante (senza inflazione)	2,08 %
Totale Costante (senza inflazione)	12,67 %

Calcolo del costo del capitale proprio

Premium risk	9,00 %
Additional premium (location)	0,75 %
Illiquidità	0,50 %



Free risk (BTP Scad. 2028) senza inf.	0,95 %
Totale Corrente (senza inflazione)	11,41 %
Totale Corrente (con inflazione)	13,20 %

#### Calcolo del WACC

Debito	60,00 %
Equity	40,00 %
Costo del debito	3,72 %
Costo dell'equity	13,20 %
<b>WACC</b>	<b>7,51 %</b>

### 3) Valore fiscale dei beni

Il valore determinato in tal caso è il valore sul quale vengono calcolate le imposte e si basa sulla rendita catastale che viene rivalutata moltiplicando per un coefficiente di rivalutazione che varia a seconda della categoria catastale e poi applicando un altro fattore moltiplicatore che varia in base alla categoria di appartenenza.

Il coefficiente di rivalutazione, per le unità immobiliari facenti parte delle categorie catastali del gruppo A,C,D, ed E, è pari al 5%, mentre per gli immobili che appartengono al gruppo B è pari al 40%.

I valori catastali rivalutati devono essere poi moltiplicati per i seguenti fattori stabiliti a seconda della categoria di appartenenza:

- 110 per la prima casa;
- 120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1);
- 168 per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B;
- 60 per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;



- 40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

\*\*\*\*\*

Eseguita la determinazione dei valori mediante i su indicati metodi, il sottoscritto opererà infine la media aritmetica fra i primi due per determinare il valore finale, effettuando la comparazione con il valore fiscale dei beni oggetto di stima.

#### 4.2. METODO DIRETTO PER COMPARAZIONE

##### Determinazione del valore unitario

##### **Caratteristiche generali e indagini**

Gli immobili in esame sono siti nel centro commerciale denominato "il Baricentro" in Casamassima a circa 15 Km da Bari, area completamente urbanizzata e di importante appetibilità commerciale.

La zona è provvista di buone caratteristiche estetiche di fruizione.

Avendo tenuto conto delle categorie catastali in questione e tenuto conto dell'epoca di costruzione (anno 1989-1990), il sottoscritto CTU ha proceduto effettuando una indagine presso alcune Agenzie immobiliari di zona.

##### **Fonti delle informazioni utilizzati per la stima**

Nel caso specifico le informazioni sono state acquisite nell'ambito di interesse presso le agenzie immobiliari di zona e con l'ausilio delle banche dati online, nonché delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dei siti internet specializzati:

- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [www.corriereimmobiliare.com](http://www.corriereimmobiliare.com);
- [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it)

All'esito dell'esame di tali dati e a seguito delle informazioni assunte, relativi ad immobili di età minore di 40 anni e superiore a 20 nella zona in questione, analoghi per



destinazione a quello in esame, alla data attuale si ha:

- da un minimo di Euro/mq 900,00 ad un massimo di Euro/mq 1.200,00 per attività uffici/commerciale/direzionale con un valore medio di € 1.050,00/mq;

Mentre le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riportano per il secondo semestre del 2017 la seguente valutazione:

- da un minimo di Euro/mq 900,00 ad un massimo di Euro/mq 1.100,00 per attività uffici/commerciale/direzionale con un valore medio di € 1.000,00/mq.

Eseguendo la media delle medie come sopra individuate si ha il valore base di riferimento pari € 1.025,00/mq.

**Caratteristiche specifiche e valore unitario attribuito.**

A questo punto, però, vanno fatte alcune considerazioni su elementi di carattere essenziale e su particolari stati e situazioni di fatto e di diritto, e cioè di commerciabilità del bene effettivo in relazione alla specificità del fabbricato, al grado delle finiture e alla qualità degli impianti nonché alle condizioni di uso e manutenzione.

Alla luce delle anzidette considerazioni e tenendo della elevata consistenza delle superfici in questione che conferiscono al bene un carattere di eccezionalità, si ritiene di dover applicare dei coefficienti di deprezzamento come indicato nella tabella che segue

Tabella coefficienti deprezzamento	
K1 - Dimensionamento	0,95
K2 - Impianti e finiture	0,97
K3 - Stato di conservazione e manutenzione	0,90



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Michele Notaristefano", written over a horizontal line.



Premesso quanto sopra, si dichiara che, salvo elementi al sottoscritto sottaciuti, il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, è in cifra tonda pari a **€ 9.555.000**.

#### 4.3. METODO INDIRETTO PER CAPITALIZZAZIONE

##### Canone di locazione lordo

Dalle indagini di mercato effettuate e alla luce delle considerazioni illustrate al precedente paragrafo, ritengo di poter attribuire il seguente valore di locazione mensile

$$€ 4,15/mq \times 11.241mq = € 46.650,15$$

##### Determinazione del reddito netto annuale

Il reddito netto annuale, tenendo conto della riduzione del 6,5%, è dunque pari a

$$(12 \times € 46.650,15) \times 0,935 = € 523.413,00$$

##### Tasso di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione, come già precisato, viene assunto pari al 7,51% .

##### Valore determinato per capitalizzazione

Il valore determinato per capitalizzazione risulta dunque essere pari a

$$€ 523.413,00 / 7,51\% = € 6.969.547,27 \text{ pari in cifra tonda a } € 7.000.000$$

#### 4.4. VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Operando la media dei due valori precedentemente determinati si ottiene il seguente valore finale

$$V = (€ 9.555.000 + € 7.000.000) / 2 = € 8.277.500$$

**In cifra tonda € 8.300.000,00**

#### 4.5. VALORE FISCALE

La rendita catastale è pari a  $€ 6.701,03 \times 12 + 3.511,91 \times 2 = € 87.436,18$  mentre il fattore moltiplicativo per la categoria D/8 è 60.



Pertanto il valore fiscale è pari a:

$$V_f = € 87.436,18 \times 1,05 \times 60 = € 5.508.479,34$$

#### 4.6. DIVISIONE IN LOTTI

A questo punto il sottoscritto CTU ritiene di poter esporre anche la seguente ipotesi di vendita.

Il compendio immobiliare in questione come illustrato ai paragrafi che precedono comporta un notevole impegno di spesa sia in termini di acquisto iniziale sia in termini di opere da eseguirsi per renderlo nuovamente fruibile. Pertanto il sottoscritto ritiene che sia anche ipotizzabile la divisione in lotti del compendio immobiliare ovvero considerare la vendita piano per piano e ciò al fine di rendere l'acquisto più appetibile e l'impegno di spesa meno oneroso e nel contempo prevedere un maggiore introito complessivo.

Tale ipotesi deve però raggugiarsi con la circostanza da ben tener in conto secondo la quale i diversi lotti per poter essere fruibili necessitano oltre che di opere di ripristino riguardanti lo specifico lotto in questione anche di opere che riguardano la parte condominiale, gli accessi e i servizi comuni del piano terra.

Applicando un incremento del 10% al valore già determinato e alla luce della premessa innanzi esposta si formerebbero i seguenti lotti con le proporzionali parti comuni e dei beni comuni non censibili di cui al sub 16.



Lotto 1 – piano terra – sub 48 – 50	€ 880.000
Lotto 2 – piano primo – sub 17 –	€ 685.000
Lotto 3 – piano secondo – sub 18 –	€ 685.000
Lotto 4 – piano terzo – sub 19 –	€ 685.000
Lotto 5 – piano quarto – sub 20 –	€ 685.000
Lotto 6 – piano quinto – sub 21 –	€ 685.000
Lotto 7 – piano sesto – sub 22 –	€ 685.000
Lotto 8 – piano settimo – sub 23 –	€ 685.000
Lotto 9 – piano ottavo – sub 24 –	€ 685.000
Lotto 10 – piano nono – sub 25 –	€ 685.000
Lotto 11 – piano decimo – sub 26 –	€ 685.000
Lotto 12 – piano undicesimo – sub 27 –	€ 685.000
Lotto 13 – piano dodicesimo – sub 28 –	€ 685.000
<b>TOTALE</b>	<b>€ 9.100.000</b>



## 5. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO MOBILIARE

Per quanto attiene la valutazione del compendio immobiliare di seguito indicato si è fatto ricorso ad una valutazione forfettaria in considerazione che tutto il compendio è in stato di abbandono ed il valore dei beni è certamente di modesta entità.

1) Gruppo elettrogeno "MAIA"	€ 1.000,00
2) Rullo compressore "Tennis Zap"	€ 50,00
3) N.4 carotatrici "Diamante DD200 230v Hilt"	€ 3.000,00
4) Recinzione di cantiere	€ 50,00
5) Tagliaerba "Fairway Jacobsen F250"	€ 3.500,00
6) N.2 scrivanie penisole e n.8 poltrone	€ 500,00
7) N.5 librerie alte 2 ante in legno	€ 500,00
8) N.4 computer Fujitsu con monitor	€ 400,00
9) N.1 copiatrice/stampante	€ 300,00
10) P.c. VTT661 E6750 con monitor	€ 100,00
11) P.c. apple DC5800 250gb con monitor lcd 19"	€ 150,00
12) Transpallet manuale	€ 50,00
13) Laser "Rugby200 matr. 52268"	€ 200,00
14) Motosega "Zenoah g2500"	€ 50,00
15) Struttura prefabbricata metallica	€ 150,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 10.000,00</b>



## 6. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Qui di seguito si elenca la documentazione che viene prodotta in:

Allegato "A" – "Documentazione fotografica";

Allegato "B" – "Documentazione" costituito da:

1. Concessione Edilizia n.139/85 del 03/01/1986;
2. Concessione edilizia in variante n.150/87 del 20/01/1988;
3. Autorizzazione di Agibilità del 13/04/1990;
4. Denuncia di Inizio Attività" n. 127/07
5. Visura storiche;
6. Estratto di mappa;
7. Elaborato planimetrico;
8. Planimetrie catastali;
9. Elaborati grafici prodotti dal sottoscritto CTU.

## 7. CONCLUSIONI

Con quanto sopra ritengo di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e, nel ringraziare per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Bari, 31/10/2018

Il Perito

Dott. Ing. Michele Notaristefano

