

Biochemtex S.p.a.



Valore di mercato
di unità immobiliare ad uso produttivo,
con uffici e area scoperta

Ubicazione:
Modugno (BA)
Via Fabrizio De André n.18

data: febbraio 2018

DOTT. ARCH. MASSIMILIANO BOLAMPERTI
VIA S. VITTORE 82 - 28921 VERBANIA
Tel 0323 404579 - cell 347 4509898 - e-mail: mabolamp@tin.it
C.F. BLMMSM70H08L746J - P.I. 01661810034

I. PARTE PRIMA - INTRODUZIONE

- I.1 - Premessa ed incarico
- I.2 - Oggetto della relazione
- I.3 - Svolgimento delle operazioni di consulenza

II. PARTE SECONDA – DESCRIZIONE

- II.1 - Dati catastali e conformità
- II.2 - Descrizione della consistenza edilizia e dello stato
- II.3 - Regolarità edilizia
- II.4 - Provenienza ventennale e cronistoria trascrizioni
- II.5 - Iscrizioni
- II.6 - Locazioni
- II.7 - Certificazione Energetica
- II.8 - P.R.G.

III. PARTE TERZA - STIMA

- III.1 - Superfici a base di calcolo
- III.2 - Valori unitari di stima
- III.3 - Determinazione del valore

IV. PARTE QUARTA - CONCLUSIONI

ALLEGATI

I. PARTE PRIMA - INTRODUZIONE

I.1 - Premessa ed incarico

Il sottoscritto dott. arch. Massimiliano Bolamperti, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle Province di Novara e del Verbano Cusio Ossola sezione A/a n° 856, con studio professionale in Verbania in Via S.Vittore al n°82, ha ricevuto incarico da Biochemtex S.p.a. di relazionare circa il valore della proprietà immobiliare di seguito meglio identificata, sita in Modugno (BA), in capo alla società stessa.

I.2 – Oggetto della relazione

Richiamato quanto in premessa, oggetto specifico della presente relazione è la determinazione del valore di mercato dei seguenti beni immobili in capo alla società Biochemtex S.p.a., siti in Modugno (BA):

1 – unità immobiliare ad uso produttivo, con uffici e residenza custode, nonché area scoperta con residue potenzialità edificatorie.

Il valore venale è stato determinato previe indagini e accertamenti relativamente sia agli immobili in oggetto che al mercato immobiliare di riferimento.

I.3 – Svolgimento delle operazioni di consulenza

Ricevuto l'incarico, si è visionata o acquisita la documentazione messa a disposizione dalla società Biochemtex S.p.a..

Si sono poi intraprese tutte le necessarie indagini presso l'Agenzia

delle Entrate - Territorio, presso l'Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari, e presso il Comune di Modugno, anche per integrare la documentazione già ricevuta, nonché verificare e supportare i dati e le informazioni acquisite.

In particolare presso il Comune di Modugno si è richiesto l'accesso alla documentazione edilizia (autorizzazioni e quant'altro disponibile) relativa agli immobili di interesse, accedendo all'Ufficio Tecnico Comunale nelle date 23.1.2018 e 24.1.2018 ed acquisendone estratti significativi, nonché acquisendo i certificati precedentemente richiesti in via telematica.

In data 24.1.2018 si è inoltre eseguito un sopralluogo alla proprietà per l'analisi e verifica del compendio immobiliare, vista tutta la documentazione acquisita, eseguendo i rilievi visivi necessari e possibili, nonché alcune verifiche metriche.

Si sono inoltre svolte indagini e approfondimenti in loco circa il mercato immobiliare di riferimento.

Anche alla luce di tali operazioni sommariamente elencate è stato possibile estendere la presente relazione.

II. PARTE SECONDA – DESCRIZIONE E STIMA

Le unità immobiliari ed i terreni oggetto di relazione sono siti in Modugno, in Via Fabrizio De André n.18, nell'area industriale della

città.

Il compendio è composto da un'area completamente recintata, al cui interno si trovano i corpi di fabbrica.

II.1 – Dati catastali e conformità

In Comune di Modugno (BA), in Via Fabrizio De André, piena proprietà di unità immobiliare ad uso produttivo, con uffici e residenza custode, nonché area scoperta con residue potenzialità edificatorie; il tutto così censito al NCEU di Modugno:

*** foglio 11 mappale 532 sub. 2** (Via Fabrizio De André n.18,
p. T, cat. D/1, rendita
80,00€);

sub. 4 (Via Fabrizio De André n.18,
p. T, cat. A/3, classe 3,
consistenza 3,5 vani,
superficie catastale totale:
62 mq - totale escluse aree
scoperte: 59 mq, rendita
271,14 €);

sub. 5 (Via Fabrizio De André n.18,
p. S1- p. T – p.1, cat. D/1,
rendita 17'339,10 €);

*** foglio 11 mappale 971 sub. 2** (Via Fabrizio De André n.18,

p. T, cat. D/1, rendita
768,40€);

Quanto sopra è edificato su terreni così distinti al NCT di Modugno:

* foglio 11 mapp. 532 (ente urbano, are 74.73);
mapp. 971 (ente urbano, are 12.58);

Inoltre fanno parte della consistenza i seguenti terreni così distinti al
NCT di Modugno:

* foglio 11 mapp. 751 (uliveto, classe 3, are 05.50,
r.d. 2,41€, r.a 1,42€);
mapp. 756 (uliveto, classe 3, are 00.08,
r.d. 0,04€, r.a. 0,02€);
mapp. 1054 (uliveto, classe 3, are 01.58,
r.d. 0,69€, r.a. 0,41€);
mapp. 1055 (uliveto, classe 3, are 01.42,
r.d. 0,62€, r.a. 0,37€);
mapp. 1056 (uliveto, classe 3, are 37.99,
r.d. 16,68€, r.a. 9,81€);
mapp. 1058 (uliveto, classe 1, are 21.23,
r.d. 13,16€, r.a. 7,68€).

Confini dell'intera proprietà in corpo unico, con riferimento alla
mappa NCT, in senso orario: mappali 750, 755, 703, 704, 33, 863,
505, 186, 160 et 514.

Le planimetrie catastali dei fabbricati di cui al sub. 5 del mappale 532 foglio 11 del NCEU (fabbricato principale della proprietà) sono state rimosse dall'Agenzia delle Entrate – Territorio con la motivazione, apposta sul quadro d'unione, “planimetria non corrispondente allo stato dei luoghi”.

Tali planimetrie vanno quindi obbligatoriamente ripresentate, rappresentando correttamente e compiutamente la consistenza presente.

In sede di rifacimento e ripresentazione di tali planimetrie potranno essere adeguate -se del caso- anche le restanti schede.

Non sussiste pertanto la conformità catastale dell'unità immobiliare principale, subalterno 5 del mappale 532 del foglio 11 del NCEU.

La corretta e completa denuncia catastale della reale consistenza presente andrà necessariamente eseguita anche ai fini della alienabilità della proprietà.

Gli immobili sono correttamente intestati.

II.2 – Descrizione della consistenza edilizia e dello stato

La proprietà oggetto della valutazione è situata nel Comune di Modugno (BA), in Via Fabrizio De André, in zona a destinazione prevalentemente produttiva e terziaria, comodamente accessibile e servita da viabilità di adeguate dimensioni.

La proprietà si compone di un fabbricato principale composto da un

capannone di circa 1870 mq -senza partizioni o pilastri interni- collegato alla zona servizi e uffici articolata su tre piani (di cui uno seminterrato); nonché da piccoli corpi di fabbrica per impianti tecnici e piccoli depositi; e dall'area scoperta, con potenzialità edificatorie.

L'intera proprietà è recintata, l'accesso è attraverso un cancello elettrico comandato a distanza (così è stato riferito, poiché non funzionante alla data del sopralluogo).

Da informazioni assunte gli immobili presenti non sono collegati alla fognatura pubblica, ma solamente ad un pozzo interno alla proprietà.

I fabbricati non sono allacciati alla rete dell'acqua potabile.

Capannone

La struttura è in cemento armato prefabbricato (pilastri, travi, tegoli di copertura) con pannelli di tamponamento perimetrali prefabbricati in materiale cementizio; il pavimento è in cemento; la copertura è in lastre di cemento prefabbricate nervate.

I serramenti perimetrali hanno vetro singolo.

L'altezza interna netta sottotrave è di circa 7,00 metri, quella interna netta massima sottotegolo è di 9,20 metri.

Palazzina uffici, servizi e alloggio custode

La palazzina uffici è collegata direttamente al capannone.

Si articola su due piani completamente fuori terra ed un piano seminterrato, collegati da comoda scala interna.

Il piano rialzato e primo sono adibiti ad uffici; il piano seminterrato era adibito a cucina, mensa, servizi e spazi accessori, raggiungibile dal piano terra con scala interna, o dalla scala indipendente esterna.

I pavimenti della parte uffici sono piastrellati con monocottura o in piastrelle di scaglie di marmo impastate, i muri intonacati e tinteggiati, i serramenti sono perlopiù in alluminio, gli impianti perlopiù incassati.

L'altezza interna netta dei locali ufficio al piano rialzato è di circa 3,00 metri.

Il tutto è in discrete condizioni di manutenzione, vista anche l'assenza di uso in cui versa da alcuni anni.

Le stesse condizioni e materiali sono presenti nel piccolo alloggio composto da ingresso nel soggiorno, cucina, camera e bagno.

L'accesso è preceduto da una veranda, creata chiudendo con tetto e serramenti laterali -ma senza autorizzazione- un piccolo terrazzo.

Corpi di fabbrica minori

Sono poi presenti all'interno della proprietà alcuni corpi di fabbrica minori, addossati al corpo principale (la centrale aria compressa) o staccati (piccoli depositi e captazione acqua).

Porzione di terreno con capacità edificatoria

La proprietà ha residue capacità edificatorie teoriche. La zona potenzialmente edificabile è quella alle spalle (partendo

dall'ingresso) del corpo principale. E' pianeggiante, e di forma regolare. Per la posizione è pensabile perlopiù come ampliamento della struttura esistente, e non come lotto sfruttabile in maniera indipendente.

Per tutto quanto non dettagliato si rimanda agli elaborati allegati ed alla documentazione fotografica.

II.3 – Regolarità edilizia

Interrogato in merito il Comune di Modugno ha reperito e prodotto in visione allo scrivente la seguente documentazione e le seguenti autorizzazioni edilizie, di vario tipo, di interesse per la verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di relazione:

- Concessione Edilizia 75/1990 del 22/11/1990 per la realizzazione del complesso industriale, rilasciata con atto di impegno da parte della proprietà a "realizzare a proprie cure e spese, prima del rilascio del certificato di agibilità e secondo le indicazioni, le opere di urbanizzazione primaria";
- Variante in corso d'opera alla C.E. 75/1990, rilasciata in data 27/04/1994;
- ordinanza di sospensione dei lavori del 02/10/1997 in riferimento alla concessione 75/1990 e successiva variante;
- collaudo statico delle strutture in cemento armato, depositato in

data 04/07/1994 prot. n. 1239/9, riferito alla C.E. 75/1990 e successiva variante in corso d'opera;

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 311 del 9/10/2008 (condono ter), per la “costruzione di n.3 box, di cui n.2 per deposito e n.1 per w.c. in ampliamento al capannone esistente”;

- Permesso di Costruire in sanatoria n.112 del 17/11/2009;

- comunicazione di fine lavori e collaudo e comunicazione di avvio immediato dell'esercizio attività, prot. 0002533 del 16/01/2013 del Comune di Modugno, in merito agli immobili identificati al catasto al foglio 11 mappale 532 subalterni 2-3 et 4 e foglio 11 mappale 971 subalterno 1 e in merito ai titoli abilitativi P.d.C. in sanatoria 112/2009 e P.d.C. in sanatoria 311/2008;

- “autocertificazione di agibilità immobile sito in Modugno alla via F. De André, 18 – Fg. 11 Ptc. 532 e 971 Sub 1, 2, 3 e 4 – prot. 2533 del 16/1/2013” (come risulta dal documento citato al successivo punto);

- comunicazione del Comune di Modugno prot. 10964 in data 22/02/2013, in merito alla citata “autocertificazione di agibilità”, trasmessa alla proprietà circa l'avvenuta ricezione degli atti e completezza della documentazione.

Risulta inoltre depositata presso gli uffici comunali l'istanza n. 24/2014 per l'ottenimento di un Permesso di Costruire, mai perfezionata secondo le richieste del Comune e successivamente

archiviata senza giungere al rilascio di alcun titolo abilitativo.

In esito al sopralluogo, con riferimento alla documentazione allegata e alle autorizzazioni sopra elencate, si sono rilevate opere difformi rispetto all'autorizzato; si segnalano:

1 – chiusura terrazzo di cui al sub.4 mapp. 532 fg. 11 del NCEU, con copertura ad una falda e serramenti laterali, creando così uno spazio coperto e chiuso su tutti i lati, antistante l'ingresso dei locali ad uso abitazione;

2 – lievi difformità interne nel corpo di fabbrica principale (sub. 5 del mappale 532 foglio 11 NCEU).

Non sussiste pertanto la (piena) regolarità edilizia.

Le difformità di cui sopra paiono sanabili (opere interne precedente punto 3) o -al più- ai fini della presente se ne potrà prevedere la rimozione (precedente punto 1) poiché economicamente più conveniente.

Propedeuticamente alla vendita necessita una sanatoria edilizia o opere di ripristino per la regolarizzazione dell'esistente.

Alla data della presente non risultano attivati provvedimenti sanzionatori.

II.4 - Provenienza ventennale e cronistoria trascrizioni

Gli immobili oggetto della presente relazione sono oggi in capo alla società Biochemtex S.p.a., cui sono pervenuti a seguito dei seguenti

passaggi di proprietà nel ventennio antecedente la data dell'ispezione in CCRRII in data 28/11/2017:

- Con verbale di assemblea Notaio Maria Paola Cola in data 30.08.2013 rep. 3364, la società "CHEMTEX S.p.a." veniva fusa nella società "BIOCHEMTEX S.p.a.";
- Con atto di compravendita Notaio Ferdinando Fiandaca in data 14.06.2013 rep. 113909 racc. 6125, trascritto a Bari il 20.06.2013 ai numeri 16197/21767, la società "CHEMTEX S.p.a.", acquista gli immobili in oggetto (da "CARTSERVICE SUD S.r.l.");
- Con atti:
 - compravendita Notaio Vittorio Labriola in data 16.10.1990 rep. 7962, trascritto a Bari il 30.10.1990 ai numeri 39119/30166;
 - compravendita Notaio Vittorio Labriola in data 22.10.1990 rep.8005, trascritto a Bari il 07.11.1990 ai numeri 40021/30837;
 - compravendita Notaio Vittorio Labriola in data 30.04.1991 rep. 10261, trascritto a Bari il 23.05.1991 ai numeri 19184/14753;la società "CARTSERVICE SUD S.r.l." acquista i terreni successivamente edificati (in parte).

II.5 – Iscrizioni

Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate – CC.RR.II., con ispezioni alle date del 27.11.2017 e del 12.02.2018, risultavano sugli immobili oggetto di relazione le seguenti iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, (concessione a garanzia di mutuo fondiario)

€ 1.500.000,00 (€ 750.000,00 per capitale)

a favore: Banca Carime S.p.a

contro: CHEMTEX ITALIA S.p.a.

per la durata di 10 anni e 6 mesi.

Pubblico Ufficiale Notaio Ferdinando Fiandaca atto del
14.06.2013 rep. 113910 racc. 6126, trascritto il 20.06.2013 ai
numeri 2896/21768.

II.6 – Locazioni

La proprietà ha riferito l'assenza di contratti di locazione per la
proprietà immobiliare in oggetto, sollevando lo scrivente da ulteriori
indagini.

II.7 - Certificazione Energetica

Sono stati reperiti dallo scrivente, presso gli uffici comunali, allegati
all'autocertificazione di agibilità, due Attestati di Certificazione
Energetica relativi alle due unità immobiliari soggette a certificazione:

- abitazione custode sub 4 mapp. 532 fg.11 NCEU, ACE emesso il
28/11/2012, depositato in allegato all'autocertificazione di agibilità
prot. 0002533 del 16/01/2013 del Comune di Modugno, in cui la
porzione immobiliare viene certificata in Classe Energetica F;
- zona uffici facente parte del sub 3 mapp. 532 fg.11, ACE emesso il
28/11/2012, depositato in allegato all'autocertificazione di agibilità

prot. 0002533 del 16/01/2013 del Comune di Modugno, in cui la porzione immobiliare viene certificata in Classe Energetica E.

II.8 - P.R.G.

Il Comune di Modugno ha certificato che nel vigente P.R.G.C. la proprietà oggetto di relazione ha le seguenti destinazioni:

- mappali 532 et 1056 parte in “zona produttiva di completamento di tipo D (Art. 9 NTA)”, e parte in “zona per i servizi delle aree produttive (Art. 15 NTA)”;
- mappali 751, 756, 971, 1054, 1055 et 1058 “zona per i servizi delle aree produttive (Art. 15 NTA).

Comparando le previsioni di PRG con la consistenza edilizia oggi presente, risultano teoriche potenzialità edificatorie residue.

L'effettiva realizzabilità della nuova edificazione dovrà essere verificata più attentamente con la redazione di un progetto effettivo seppur di massima.

Sommariamente ai fini della presente si possono assumere i seguenti dati e parametri:

- rapporto di copertura massimo ammesso = 50% della parte edificabile;
- area edificabile (determinata graficamente) = 7.000 mq circa;
- superficie coperta attuale (all'interno dell'area edificabile residua) = 2.127 mq circa;

- superficie residua copribile teorica = $(7.000 \times 0,50) - 2127 = 1.373$ mq circa.

Naturalmente l'effettiva realizzabilità della superficie teorica residua dovrà essere verificata in sede di progettazione almeno di massima di un intervento, considerando tutti i parametri ed i vincoli presenti, nonché previa verifica delle distanze e degli altri parametri e vincoli.

In allegato si produce il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Modugno, nonché estratti cartografici.

III. PARTE TERZA – STIMA

Dopo aver svolto opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati prezziari, banche dati, mercuriali e pubblicazioni, è stato possibile determinare il valore unitario per metro quadrato degli immobili in oggetto, anche per comparazione con quello di immobili simili -oggi sul mercato o già compravenduti-, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche delle zone limitrofe; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e le caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente conteggiato. Le superfici sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per la quota di competenza) e delle

partizioni verticali interne; anche gli eventuali volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da considerarsi come coefficienti globali che considerano, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti.

Quando non diversamente specificato il valore attribuito è da intendersi come il valore del cespite nello stato di fatto e di diritto odierno, supposto sanato -eventualmente anche tramite ripristino- dalle irregolarità edilizie rilevate, e fatte salvo quanto già esposto in merito alla regolarità edilizia che andrà conseguita prima dell'alienazione del bene immobile.

Anche circa la qualità costruttiva e lo stato di manutenzione e conservazione il valore stimato si riferisce allo stato attuale.

La valutazione espressa cerca di ponderare adeguatamente il momento congiunturale, le residue oggettive difficoltà del mercato immobiliare, e le condizioni dell'immobile.

La stima viene condotta sulla base delle superfici commerciabili.

Al fine di giungere alla determinazione del valore unitario sono stati

consultati e verificati: i valori OMI, le banche dati disponibili per i valori immobiliari ed i volumi degli scambi, le transazioni reali e relativi valori unitari, i prezzi degli immobili presenti nelle aste immobiliari, i prezzi degli immobili sul mercato.

Sono state inoltre condotte indagini circa il mercato immobiliare di riferimento.

Per determinare i più appropriati valori unitari della proprietà oggetto di valutazione tutte le informazioni raccolte sono state infine elaborate, confrontate e adeguate alla reale consistenza, posizione, stato d'uso e manutenzione, appetibilità nonché potenzialità del cespite.

Le superfici sono state elaborate sulla scorta degli elaborati acquisiti, previa verifica in loco della sostanziale corrispondenza.

Visto tutto quanto esposto, richiamato il mercato immobiliare e il valore di beni comparabili, e viste le caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di relazione, è stato possibile determinare il valore venale della proprietà immobiliare.

III.1 – Superfici a base di calcolo

(per la numerazione si confronti la tabella che segue)

Riferimento n.1 – capannone industriale:

- Piano Terreno = 1871,30 mq circa

Riferimento n.2 – blocco uffici e residenza:

- Piano Seminterrato

* spogliatoi, mensa, archivio, loc. sgombero e ripostiglio =
202,00 mq circa;

* intercapedine = 38,66 mq circa

- Piano Terra:

* uffici = 151,00 mq circa

* residenza custode = 57,55 mq circa

* terrazzo coperto della residenza = 8,75 mq circa

- Piano Primo

* uffici = 208,50 mq circa

Riferimento n.3 – centrale ad aria compressa:

- Piano Terra = 38,00 mq circa

Riferimento n.4 – cabina ENEL:

- Piano Terra = 51,00 mq circa

Riferimento n.5 – captazione acqua:

- Piano Terra = 18,15 mq circa

Riferimento n.6 - deposito:

- Piano Terra = 33,20 mq circa

Riferimento n.7 - deposito:

- Piano Terra = 34,10 mq circa

Riferimento n.8 - wc:

- Piano Terra (wc) = 6,70 mq circa

Area esterna scoperta:

- mapp. 532 (area residua scoperta)= 5.277,00 mq circa
- mapp. 751 = 550,00
- mapp. 756 = 8,00 mq
- mapp. 971 (area residua scoperta) = 1.184,00 mq circa
- mapp. 1054 = 158,00 mq
- mapp. 1055 = 142,00 mq
- mapp. 1056 = 3799,00 mq
- mapp. 1058 = 2123,00 mq circa

Ai fini del successivo calcolo del valore venale del compendio le superfici sono state arrotondate all'unità.

III.2 – Valori unitari di stima

Alle superfici di cui al punto precedente sono stati applicati valori unitari di stima, per giungere al valore dell'intero compendio.

Il valore base è stato attribuito al capannone, ed a tale valore base sono stati poi parametrati i restanti valori unitari, tramite l'applicazione di opportuni coefficienti.

I valori unitari di stima -quello base e quelli parametrati- sono stati assunti sulla base delle indagini di mercato eseguite, e sulla base delle informazioni assunte dalle fonti già precedentemente elencate.

Naturalmente i valori riscontrati sono stati analizzati ed elaborati per poterli poi applicare alla reale consistenza oggetto di stima.

III.3 – Determinazione del valore

N. RIF.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. RAGG.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
1	P. TERRA	CAPANNONE INDUSTRIALE	1.871,00	1,00	1.871,00	€ 350,00	€ 654.850,00
2	P. SEMINTERRATO	SPOGLIATOI, MENSA, ARCHIVIO, LOCALE DI SGOMBERO, RIP.	202,00	1,00	202,00	€ 350,00	€ 70.700,00
	P. SEMINTERRATO	INTERCAPEDINE	39,00	0,20	7,80	€ 350,00	€ 2.730,00
	P. TERRA	UFFICI	151,00	1,50	226,50	€ 350,00	€ 79.275,00
	P. TERRA	RESIDENZA CUSTODE	58,00	1,50	87,00	€ 350,00	€ 30.450,00
	P. TERRA	VERANDA	9,00	0,00	0,00		€ 0,00
	P. PRIMO	UFFICI	209,00	1,50	313,50	€ 350,00	€ 109.725,00
3	P. TERRA	CENTRALE AD ARIA COMPRESSA	38,00	0,50	19,00	€ 350,00	€ 6.650,00
4	P. TERRA	CABINA ENEL	51,00	0,50	25,50	€ 350,00	€ 8.925,00
5	P. TERRA	VANO CAPTAZIONE ACQUA	18,00	0,50	9,00	€ 350,00	€ 3.150,00
6	P. TERRA	DEPOSITO	33,00	0,50	16,50	€ 350,00	€ 5.775,00
7	P. TERRA	DEPOSITO	34,00	0,50	17,00	€ 350,00	€ 5.950,00
8	P. TERRA	WC	7,00	0,50	3,50	€ 350,00	€ 1.225,00
9	AREA RESIDUA SCOPERTA	AREA PERTINENZA CAPANNONE (MAPP 532)	5.277,00		15,00		€ 79.155,00
	AREA SCOPERTA	MAPP 751	550,00				€ 0,00
	AREA SCOPERTA	MAPP 756	8,00				€ 0,00
	AREA RESIDUA SCOPERTA	AREA PERTINENZA DEPOSITI (MAPP 971)	1.184,00				€ 0,00
	AREA SCOPERTA	MAPP 1054	158,00				€ 0,00
	AREA SCOPERTA	MAPP 1055	142,00				€ 0,00
	AREA SCOPERTA	MAPP 1056	3.799,00				€ 0,00
	AREA SCOPERTA	MAPP 1058	2.123,00				€ 0,00
VALORE TOTALE							€ 1.058.560,00

I coefficienti applicati parametrano il valore delle varie destinazioni delle parti del compendio al valore base attribuito al capannone industriale vero e proprio.

Il più probabile valore venale dell'immobile in oggetto è quindi determinabile in 1.050.000,00 €.

Circa l'area scoperta con residue capacità edificatorie teoriche, il valore unitario attribuito considera che tale area non è interamente copribile, ma è copribile con costruzioni -teoricamente ed indicativamente- per la superficie già precedentemente determinata nella presente, ed inoltre che tale area -vistane la posizione all'interno del lotto e la conformazione- non ha potenzialità edificatorie e commerciali autonome rispetto al resto della proprietà e del fabbricato già esistente, cui rimane legata (con i conseguenti risvolti sul valore).

Tale valore venale è inoltre da intendersi per l'unità correttamente denunciata all'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Tale valore venale è infine da intendersi per l'unità sanata -anche tramite ripristino- dalle irregolarità rilevate.

Tale valore si riferisce all'unità immobiliare libera.

IV. PARTE QUARTA - CONCLUSIONI

Assumendo come riferimento i valori ottenuti, sulla scorta

dell'esperienza professionale, viste le caratteristiche degli immobili e fatte salve tutte le osservazioni esposte, è stato determinato il più probabile valore venale del compendio oggetto di relazione.

Tale valore venale è sempre e comunque da intendersi a corpo; eventuali calcoli analitici esposti hanno solamente valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo.

In Comune di Modugno (BA), in Via Fabrizio De André, piena proprietà di unità immobiliare ad uso produttivo, con uffici e residenza custode, nonché area scoperta con residue potenzialità edificatorie (NCEU di Modugno foglio 11 mappale 532 subalterni 2,4,5 e mappale 971 subalterno 2; NCT di Modugno foglio 11 mappali 532, 971, 751, 756, 1054, 1055, 1056 et 1058.).

Alla luce di quanto esposto si ritiene equo per la proprietà in oggetto un valore di mercato complessivo di 1.050.000,00 € (unmilione cinquantamila/00Euro).

Attualmente:

- non sussiste la regolarità catastale; le planimetrie sono state rimosse d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate – Territorio con la motivazione "planimetria non corrispondente allo stato dei luoghi";

- la regolarità catastale può e deve essere conseguita tramite corretta dichiarazione della consistenza presente;
- l'immobile sarà commerciabile a seguito di corretta denuncia catastale della consistenza presente.
- non sussiste la regolarità edilizia, poiché sono state rilevate opere non autorizzate o difformi dall'autorizzato;
- le irregolarità edilizie rilevate sono sanabili, o si potrà procedere al ripristino;
- l'immobile sarà commerciabile a seguito dell'ottenimento di autorizzazione edilizia in sanatoria (o equivalente) o al ripristino.

Giuste le risultanze dei conteggi, i valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alle date dei sopralluoghi.

Ringrazio per la fiducia accordata e resto a disposizione per ogni chiarimento in merito.

Verbania, 15 febbraio 2018.

dott. arch. Massimiliano Bolamperti

ELENCO ALLEGATI

Allegato	01 - documentazione fotografica
Allegato	02 - documentazione catastale
Allegato	03 - estratti pratiche edilizie
Allegato	04 - titolo di provenienza
Allegato	05 - ispezioni ipotecarie
Allegato	06 – certificazioni energetiche
Allegato	07 - Certificato di Destinazione Urbanistica
Allegato	08 – Estratto PRGC