

TRIBUNALE DI BARI – SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo Sig. G.D. Dott. G. Rana

Concordato Preventivo ISTRIA SVILUPPO (procedimento n. 21/2013)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

1. PREMESSA

Su richiesta dell'Avv.ti Emma Castellaneta e del Dott. Giuseppe Bellomo, commissari liquidatori della procedura di concordato preventivo _____, in data 15-01-2015 alla sottoscritta Prof. Ing. Foti Dora veniva conferito l'incarico di provvedere ad espletare tutti gli adempimenti necessari alla stima degli immobili della società

_____, acquisiti dal concordato preventivo n. 21/2013. Gli immobili sono ubicati in Bari e in Brindisi, come meglio indicati nel capitolo seguente, Cap. 2 – Descrizione degli immobili.

La sottoscritta Prof. Ing. Dora Foti, regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 3853, e iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice del Tribunale di Bari, accetta l'onorevole incarico e in data 21-04-2015 si reca presso gli uffici di proprietà della società _____ in Bari alla Via Enrico Pappacena n. 24. In tale data si definiscono alcuni aspetti delle proprietà della Società e si rimanda al giorno 30 aprile 2015, ore 9,30 il sopralluogo degli immobili siti in Bari, di proprietà di _____

Sulla base delle risultanze ottenute dai sopralluoghi effettuati presso gli immobili in oggetto e sulla base degli accertamenti effettuati e dei documenti reperiti presso il N.C.E.U. dell'Agenzia del Territorio di Bari e l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellana Grotte, è stato possibile ricavare gli elementi che si sono resi indispensabili per valutare in dettaglio il valore attuale di mercato degli immobili.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di proprietà della società _____, sono costituiti da 13 immobili rappresentanti terreni siti in Brindisi e da 7 box auto siti in Bari, come meglio indicati catastalmente nel seguito.

2.1 Visura storica catastale

Di seguito si riportano i dati catastali dei fabbricati e dei terreni di proprietà della società ‘

Fabbricati:

Immobile 1

L’immobile è costituito da un box auto sito in Bari alla Via Cardinale Agostino Ciasca n. 9 ex Traversa 47/F Via Camillo Rosalba n. 9, contrassegnato come box n. 21. Esso risulta essere censito al N.C.E.U. di Bari al Fg. 47, ptc. 753, sub 128, intestato alla società _____ s.r.l.”, proprietario per 1/1, Traversa 47/F Via Camillo Rosalba n. 9, piano S1, z.c. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 38 mq, rendita Euro 264,94.

Immobile 2

L’immobile è costituito da un box auto sito in Bari alla Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, contrassegnato con il n. 13. Esso risulta essere censito al N.C.E.U. di Bari al Fg. 47, ptc. 753, sub 182, intestato alla società _____ proprietario per 1/1, Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, piano S1, z.c 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 41 mq, rendita Euro 285,86.

Immobile 3

L’immobile è costituito da un box auto sito in Bari alla Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, contrassegnato con il n. 11. Esso risulta essere censito al N.C.E.U. di Bari al Fg. 47, ptc. 753, sub 184, intestato alla società _____ proprietario per 1/1, Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, piano S1, z.c 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 68 mq, rendita Euro 474,11.

Immobile 4

L’immobile è costituito da un box auto sito in Bari alla Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, contrassegnato con il n. 22. Esso risulta essere censito al N.C.E.U. di Bari al Fg. 47, ptc. 753, sub 185, intestato alla società _____ proprietario per 1/1, Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, piano S1, z.c 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 58 mq, rendita Euro 404,39.

Immobile 5

L'immobile è costituito da un box auto sito in Bari alla Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, contrassegnato con il n. 23. Esso risulta essere censito al N.C.E.U. di Bari al Fg. 47, ptc. 753, sub 186, intestato alla società _____ proprietario per 1/1, Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, piano S1, z.c 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 47 mq, rendita Euro 327,69.

Immobilabile 6

L'immobile è costituito da un box auto sito in Bari alla Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, contrassegnato con il n. 24. Esso risulta essere censito al N.C.E.U. di Bari al Fg. 47, ptc. 753, sub 187, intestato alla società _____ proprietario per 1/1, Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, piano S1, z.c 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 35 mq, rendita Euro 244,03.

Immobilabile 7

L'immobile è costituito da una zona in corrispondenza dell'intercapedine del piano interrato dove si trovano i box auto, in Bari alla Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1. Esso risulta essere censito al N.C.E.U. di Bari al Fg. 47, ptc. 753, sub 169, intestato alla società _____ proprietario per 1/1, Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, piano S1, z.c 2, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, rendita Euro 130,56.

Terreni

Immobilabile 8

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.183, ptc. 340, intestata a _____ proprietario per 1/1, Vigneto, cl. 3, sup. 63 are 09 centiare, r.d. euro 68,42, r.a. euro 42,36.

Immobilabile 9

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.183, ptc. 341, intestata a _____ proprietario per 1/1, Pasc Cespug, cl. 2, sup. 06 are 10 centiare, r.d. euro 0,47, r.a. euro 0,22.

Immobilabile 10

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.183, ptc. 342, intestata a _____ proprietario per 1/1, Pasc Cespug, cl. 2, sup. 61 are 10 centiare, r.d. euro 4,73, r.a. euro 2,21.

Immobilabile 11

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.183, ptc. 343, intestata a proprietario per 1/1, Pasc Cespug, cl. 2, sup. 63 are 62 centiare, r.d. euro 4,93, r.a. euro 2,30.

Immobile 12

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.183, ptc. 344, intestata a , proprietario per 1/1:

Porz. AA: Pasc Cespug, cl. 2, sup. 4 are 69 centiare, r.d. euro 0,36, r.a. euro 0,17;

Porz. AB: Vigneto, cl. 3, sup. 58 are, r.d. euro 62,90, r.a. euro 38,94.

Immobile 13

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.98, ptc. 37, intestata a proprietario per 1/1:

Porz. AA: Uliveto, cl. 3, sup. 45 are 69 centiare, r.d. euro 18,88, r.a. euro 15,34;

Porz. AB: Vigneto, cl. 3, sup. 15 are 71 centiare, r.d. euro 17,04, r.a. euro 10,55.

Immobile 14

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.98, ptc. 64, intestata a proprietario per 1/1, Uliveto, cl. 3, sup. 40 are 93 centiare, r.d. euro 16,91, r.a. euro 13,74.

Immobile 15

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.98, ptc. 159, intestata a proprietario per 1/1:

Porz. AA: Uliveto, cl. 3, sup. 4 are 24 centiare, r.d. euro 1,75, r.a. euro 1,42;

Porz. AB: Vigneto, cl. 3, sup. 16 are 23 centiare, r.d. euro 17,60, r.a. euro 10,90.

2.2 Stato di conservazione (si faccia riferimento al rilievo fotografico – Allegato B)

Bari

Gli immobili oggetto di stima siti in Bari, sono box auto appartenenti ad un unico condominio sito in Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1 e alla Traversa 47/F Via Camillo Rosalba n. 9.

L'edificio dove sono situati i box si trova in ottimo stato, è di recente costruzione e i locali dei box sono anch'essi in ottimo stato.

L'accesso al piano seminterrato può avvenire tramite il portone di accesso agli appartamenti in Via Ciasca n. 9 o tramite una rampa su Via Ciasca n. 1. Da quest'ultima si accede al piano dei box tramite un cancello automatico elettrico.

I box sono chiusi con una saracinesca e illuminati da luci al neon. Possono constare di uno o due vani. Il pavimento è rivestito con una gettata di c.a. e le pareti intonacate di color bianco.

Il sub 169, costituito da parte dell'intercapedine del piano interrato, è delimitato e protetto da una rete e consente il parcheggio di motori e biciclette.

Brindisi

Oltre a questi immobili su Bari, ci sono 8 terreni, elencati nel paragrafo precedente con le rispettive porzioni, accatastati presso il Catasto Terreni di Bari. Tali terreni ricadono sotto il comune di Brindisi e hanno tutti destinazione urbanistica come terreni agricoli (v. certificati di allegati).

3. STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di consulenza tecnica si è, per quanto possibile, effettuato un raffronto con i prezzi realizzati nella zona, o in zone analoghe in cui ricadono gli immobili, tenendo conto di beni simili che abbiano formato oggetto di compravendita in data recente.

Va precisato, inoltre, che non è stato possibile assumere in maniera perfettamente identica le valutazioni relative a beni simili presi a confronto, sia pure attraverso una media dei valori, sia per motivi connessi a fattori intrinseci, quali configurazione, fronti stradali, giacitura, qualità dei terreni, ubicazione, ecc., sia per fattori estrinseci agli stessi beni, quali infrastrutture urbanistiche presenti, servizi, vicinanze ad arterie stradali, tipologia edilizia mediamente riscontrata nella zona, ecc.. Pertanto, salvo casi rarissimi, risulta remota la possibilità di una coincidenza dei valori di beni presi a confronto. Come criteri di valutazione si sono considerati i seguenti elementi riscontrati in sito:

- l'ubicazione, le opere di urbanizzazione esistenti, la distanza dal centro della città e dalle arterie stradali;
- il ceto sociale della popolazione della zona;
- la tipologia edilizia mediamente riscontrata;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e/o stato di degrado degli immobili;

- l'esposizione, la regolarità della configurazione planimetrica, l'estensione;
- la redditività presunta degli immobili;
- le caratteristiche immobiliari della zona.

Si è quindi effettuata una stima sintetica degli immobili, il più aderente possibile all'effettivo valore venale.

Valide le premesse tutte sopra riportate, si evidenzia in ultimo, che i box, gli immobili identificati come fabbricati, si trovano in una zona di espansione della città di Bari, in prossimità alle vie di uscita della città. In tale zona vi sono molti uffici e alcune attività commerciali e di ristoro, queste ultime in continuo aumento.

Per tutto quanto esposto si assumono i valori di mercato.

7 Lotti di Fabbricati e 12 di Terreni, 1 Lotto Ente Urbano.

LOTTO 1

Immobile costituito da un box auto sito in Bari alla Traversa 47/F Via Camillo Rosalba n. 9, contrassegnato come box n. 21. Esso risulta essere censito al N.C.E.U. di Bari al Fg. 47, ptc. 753, sub 128, intestato alla società _____ proprietario per 1/1, Traversa 47/F Via Camillo Rosalba n. 9, piano S1, z.c. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 38 mq, rendita Euro 264,94.

Stima:

Si assume un valore di mercato pari a 1800 €/mq.

38 mq x 1800 €/mq = € **68400** (Euro sessantottomilaquattrocento)

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 1:

€ 68400 (Euro sessantottomilaquattrocento)

LOTTO 2

Immobile costituito da un box auto sito in Bari alla Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, contrassegnato con il n. 13. Esso risulta essere censito al N.C.E.U. di Bari al Fg. 47, ptc. 753, sub 182, intestato alla società _____ proprietario per 1/1, Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, piano S1, z.c 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 41 mq, rendita Euro 285,86.

Stima:

Si assume un valore di mercato pari a 1800 €/mq.

41 mq x 1800 €/mq = € 73800 (Euro settantatremilaottocento)

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 2:

€ 73800 (Euro settantatremilaottocento)

LOTTO 3

L'immobile è costituito da un box auto sito in Bari alla Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, contrassegnato con il n. 11. Esso risulta essere censito al N.C.E.U. di Bari al Fg. 47, ptc. 753, sub 184, intestato alla società _____ proprietario per 1/1, Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, piano S1, z.c 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 68 mq, rendita Euro 474,11.

Stima:

Si assume un valore di mercato pari a 1800 €/mq.

68 mq x 1800 €/mq = € 122400 (Euro centoventiduemilaquattrocento)

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 3:

€ 122400 (Euro centoventiduemilaquattrocento)

LOTTO 4

Immobile costituito da un box auto sito in Bari alla Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, contrassegnato con il n. 22. Esso risulta essere censito al N.C.E.U. di Bari al Fg. 47, ptc. 753, sub 185, intestato alla società _____ proprietario per 1/1, Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, piano S1, z.c 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 58 mq, rendita Euro 404,39.

Stima:

Si assume un valore di mercato pari a 1800 €/mq.

58 mq x 1800 €/mq = € 104400 (Euro centoquattromilaquattrocento)

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 4:

€ 104400 (Euro centoquattromilaquattrocento)

LOTTO 5

Immobile costituito da un box auto sito in Bari alla Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, contrassegnato con il n. 23. Esso risulta essere censito al N.C.E.U. di Bari al Fg. 47, ptc. 753, sub

186, intestato alla società proprietario per 1/1, Via Cardinale
Agostino Ciasca n. 1, piano S1, z.c 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 47 mq, rendita Euro 327,69.

Stima:

Si assume un valore di mercato pari a 1800 €/mq.

47 mq x 1800 €/mq = € **84600** (Euro ottantaquattromilaseicento)

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 5:

€ 84600 (Euro ottantaquattromilaseicento)

LOTTO 6

L'immobile è costituito da un box auto sito in Bari alla Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, contrassegnato con il n. 24. Esso risulta essere censito al N.C.E.U. di Bari al Fg. 47, ptc. 753, sub 187, intestato alla società proprietario per 1/1, Via Cardinale
Agostino Ciasca n. 1, piano S1, z.c 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 35 mq, rendita Euro 244,03.

Stima:

Si assume un valore di mercato pari a 1800 €/mq.

35 mq x 1800 €/mq = € **63000** (Euro sessantatremila)

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 6:

€ 63000 (Euro sessantatremila)

LOTTO 7

Immobile costituito da una zona in corrispondenza dell'intercapedine del piano interrato dove si trovano i box auto, in Bari alla Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1. Esso risulta essere censito al N.C.E.U. di Bari al Fg. 47, ptc. 753, sub 169, intestato alla società proprietario per 1/1, Via Cardinale Agostino Ciasca n. 1, piano S1, z.c 2, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, rendita Euro 130,56.

Stima:

Si assume un valore di mercato pari a 1300 €/mq.

16 mq x 1300 €/mq = € **20800** (Euro ventimilaottocento)

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 7:

€ 20800 (Euro ventimilaottocento)

LOTTO 8

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.183, ptc. 340, intestata a
, proprietario per 1/1, Vigneto, cl. 3, sup. 63 are 09 centiare, r.d. euro
68,42, r.a. euro 42,36.

Si assume un valore di mercato pari a 11832 €/Ha.

Superficie catastale: 5461 mq= 0.5641Ha

Stima: 0.5641 Ha x 11832 €/Ha = € **6674,43**

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 8:

€ 6674,43 (Euro seimilaseicentosettantaquattro/43)

LOTTO 9

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.183, ptc. 341, intestata a
, proprietario per 1/1, Pasc Cespug, cl. 2, sup. 06 are 10 centiare, r.d.
euro 0,47, r.a. euro 0,22.

Si assume un valore di mercato pari a 1154 €/Ha.

Superficie catastale: 610 mq = 0.061 Ha

Stima: 0.061 Ha x 1154 €/Ha = € **70,39**

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 9:

€ 70,39 (Euro settanta/39)

LOTTO 10

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.183, ptc. 342, intestata a
proprietario per 1/1, Pasc Cespug, cl. 2, sup. 61 are 10 centiare, r.d.
euro 4,73, r.a. euro 2,21.

Si assume un valore di mercato pari a 1154 €/Ha.

Superficie catastale: 6110 mq = 0,611

Stima: 0,611 Ha x 1154 €/Ha = € **705,09**

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 10:

€ 705,09 (Euro settecentocinque/09)

LOTTO 11

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.183, ptc. 343, intestata a
proprietario per 1/1, Pasc Cespug, cl. 2, sup. 63 are 62 centiare, r.d.
euro 4,93, r.a. euro 2,30.

Si assume un valore di mercato pari a 1154 €/Ha.

Superficie catastale: 6362 mq = 0,6362 Ha

Stima: 0,6362 Ha x 1154 €/mq = € 734,17

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 11:

€ 734,17 (Euro settecentotrentaquattro/17)

LOTTO 12

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.183, ptc. 344, intestata a
proprietario per 1/1:

Porz. AA: Pasc Cespug, cl. 2, sup. 4 are 69 centiare, r.d. euro 0,36, r.a. euro 0,17;

Porz. AB: Vigneto, cl. 3, sup. 58 are, r.d. euro 62,90, r.a. euro 38,94.

Si assume un valore di mercato pari a 1154 €/Ha per Pascolo Cespugliato; si assume un valore
di mercato pari a 11832 €/Ha per il Vigneto.

Superficie catastale: 469 mq = 0,0469 Ha (Pasc Cespug)

Stima: 0,0469 Ha x 1154 €/Ha = € 54,12

Superficie catastale: 5800 mq = 0,58 Ha (Vigneto)

Stima: 0,58 Ha x 11832 €/Ha = € 6863

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 12:

€ 6917 (Euro seimilanovecentodiciassette)

LOTTO 13

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.98, ptc. 37, intestata a
proprietario per 1/1:

Porz. AA: Uliveto, cl. 3, sup. 45 are 69 centiare, r.d. euro 18,88, r.a. euro 15,34;

Porz. AB: Vigneto, cl. 3, sup. 15 are 71 centiare, r.d. euro 17,04, r.a. euro 10,55.

Si assume un valore di mercato pari a 9694 €/Ha per l'Uliveto; si assume un valore di mercato pari a 11832 €/Ha per il Vigneto.

Superficie catastale: 4569 mq = 0,04569 Ha (Uliveto)

Stima: 0,4569 Ha x 9694 €/Ha = **€ 4429,19**

Superficie catastale: 1571 mq = 0,1571 Ha (Vigneto)

Stima: 0,1571 Ha x 11832 €/Ha = **€ 1858,81**

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 16:

€ 6288 (Euro seimiladuecentottantotto)

LOTTO 14

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.98, ptc. 64, intestata a _____, proprietario per 1/1, Uliveto, cl. 3, sup. 40 are 93 centiare, r.d. euro 16,91, r.a. euro 13,74.

Si assume un valore di mercato pari a 11832 €/Ha.

Superficie catastale: 4093 mq = 0,4093 Ha

Stima: 0,4093 Ha x 11832 €/Ha = **€ 4842,83**

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 21:

€ 4842,83 (Euro quattromilaottocentoquarantadue/83)

LOTTO 15

Il terreno è sito in Brindisi ed è censito al Catasto Terreni di Bari al Fg.98, ptc. 159, intestata a _____ proprietario per 1/1:

Porz. AA: Uliveto, cl. 3, sup. 4 are 24 centiare, r.d. euro 1,75, r.a. euro 1,42;

Porz. AB: Vigneto, cl. 3, sup. 16 are 23 centiare, r.d. euro 17,60, r.a. euro 10,90.

Si assume un valore di mercato pari a 11541 €/Ha per l'Uliveto; si assume un valore di mercato pari a 11832 €/Ha per il Vigneto.

Superficie catastale: 424 mq = 0,0424 Ha (Uliveto)

Stima: 0,0424 Ha x 11832 €/Ha = **€ 502**

Superficie catastale: 1623 mq = 0,1623 Ha (Vigneto)

Stima: 0,1623 Ha x 11832 €/Ha = **€ 1920**

VALORE STIMATO PER IL LOTTO 22:

€ 2422 (Euro duemilaquattrocentoventidue)

La sottoscritta, avendo stimato i beni immobili della società ritiene
di aver bene adempiuto al suo compito di CTU. Tanto giusto quanto richiestomi.

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato A – Copia lettera di nomina del CTU.
- Allegato B – Rilievo fotografico (Raccolta di n° 25 fotografie);
- Allegato C – Stralcio planimetrico degli immobili;
- Allegato D – Planimetrie catastali degli immobili;
- Allegato E – Vista satellitare generale dei terreni;
- Allegato F – Vista satellitare dei terreni in fg. 98 (nord);
- Allegato G – Vista satellitare dei terreni in fg. 183 (sud);
- Allegato H – Visura storica degli immobili;
- Allegato I – certificato di destinazione urbanistica per la zona fg.98;
- Allegato L – certificato di destinazione urbanistica per la zona fg.183;
- Allegato M – Specifica onorario e spese del C.T.U.

Il CTU ritiene che la presente relazione, che si compone di n. 12 pagine dattiloscritte e di n. 11 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Il CTU inoltre dichiara di aver adempiuto bene e fedelmente alle funzioni affidategli; dichiara di aver agito con il solo scopo di far conoscere al Giudice la verità dei fatti e di aver mantenuto il segreto delle operazioni eseguite.

Ciò è giusto in espletamento a quanto richiestomi.

Bari, 15 giugno 2015

In fede,

Prof. Ing. Foti Dora