

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento:

Promossa da:

F/MASSA DEI CREDITORI

Nei confronti di:

RAPPORTO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

ESPERTO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO



SOMMARIO

Premessa.....	2
DIVISIONE IN LOTTI.....	3
LOTTO 1.....	4
1.1 DESCRIZIONE	4
1.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	6
1.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	7
1.4 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA	8
1.5 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI	11
1.6 VALUTAZIONE	12
LOTTO 2.....	15
2.1 DESCRIZIONE	15
2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	17
2.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	18
2.4 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA	19
2.5 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI	22
2.6 VALUTAZIONE	23
ELENCO APPENDICI E ALLEGATI.....	26



Premessa

Con istanza del 11/06/2021, autorizzata dal Giudice Delegato, i curatori del fallimento
, richiedevano la redazione da parte dello scrivente CTU, della
perizia di stima degli immobili in testa alla società fallita costituenti i Lotti di seguito
indicati.

Si evidenzia, in via preliminare, che i paragrafi n.ri 1.5-2.5 dal titolo “*Formalità gravanti
sugli immobili*” sono stati redatti sulla scorta delle visure ipocatastali ventennali effettuate
alla data del 05.10.2021.

Tuttavia, si segnala che, a seguito di ulteriore ispezione a campione effettuata in data
17.02.2023 nell'imminenza del deposito della presente perizia di stima, è emerso che su
tutti gli immobili costituenti i Lotti in stima è intervenuta la **Trascrizione presso la
Conservatoria dei RR.II. di Bari del 03.02.2023, N.ri 5330/3945, dell'atto del
Tribunale di Bari di Sequestro Preventivo (cfr. All. J).**

La presente stima è pertanto da intendersi riferita allo stato degli immobili liberi da detto
ultimo vincolo relativamente al quale la valutazione degli effetti giuridici non è di
competenza dello scrivente tecnico.



DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili della Società fallita, appartenenti al complesso condominiale in Cassano delle Murge (Bari), alla via E. Toti, recante accesso pedonale dal civ. 26/A e carrabile dal civico 28, vengono suddivisi nei seguenti n. 2 lotti di vendita.

IDENTIFICAZIONE LOTTI	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
1	Appartamento al piano rialzato Box auto al piano seminterrato	Fg. 28, p.la 788, sub 10; fg. 28, p.la 788, sub 61
2	Appartamento al piano rialzato Box auto al piano seminterrato	Fg. 28, p.la 788, sub 11; fg. 28, p.la 788, sub 62



LOTTO 1

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari appartenenti al fabbricato in Cassano delle Murge (Bari), alla via E. Toti, con accesso pedonale dal civ. 26/A e carrabile dal civico 28:

1) Appartamento in Cassano delle Murge (BA), via Enrico Toti n. 26/A¹, riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Cassano delle Murge (BA) al Foglio 28, Particella 788, Subalterno 10, piano T, consistenza 6 vani, superficie catastale 120 mq (totale escluse aree scoperte 112 mq);

2) Box auto in Cassano delle Murge (BA), con accesso da via Enrico Toti n. 28, riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Cassano delle Murge (BA) al Foglio 28, Particella 788, Subalterno 61, piano S1, consistenza 17 mq, superficie catastale 21 mq.

1.1 DESCRIZIONE

A) Proprietà: gli immobili risultano di proprietà della società con sede

B) Dati Catastali: gli immobili, intestati alla società con sede in
sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge (BA) al Foglio 28, Particella 788:

- Sub. 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 120 mq (totale escluse aree esterne: 112 mq), Rendita Euro 495,80;
- Sub. 61, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale 21 mq, Rendita Euro 26,34 (cfr. All.ti 1.3-1.4);

C) Descrizione Lotto: il lotto consiste in un appartamento ubicato al piano rialzato di un fabbricato condominiale, avente accesso da via Enrico Toti civ. 26, scala A, con box

¹ Nella visura catastale è erroneamente riportato l'indirizzo via Enrico Toti n. 16



auto al piano seminterrato, avente accesso da via Enrico Toti civ. 28; l'abitazione è composta da ingresso, tre vani², un bagno e tre balconi, di cui uno chiuso abusivamente a veranda tramite infissi in alluminio e vetro;

D) Confinanti: l'appartamento confina con vano scala, con unità immobiliare individuata dal sub.11 e con area condominiale; il box auto confina con corsia di manovra, intercapedine verso via Toti e altro box auto identificato col sub.62;

E) Consistenza: le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie commerc. [mq]
Abitazione	109	1	109,0
Balcone n.1 prospiciente cortile interno del complesso condominiale	19,56	0,30	5,9
Balcone n. 2 prospiciente via Enrico Toti	5,35	0,30	1,6
Balcone n. 3 chiuso abusivamente con veranda ³ sul prospetto interno	4,19	0,30	1,3
Box auto	19,7	0,60	11,8
TOTALE			129,6

² di cui uno, specificatamente il vano n.3 individuato nella planimetria in All. 1.2, caratterizzato dalla estensione di 58 mq, eccedente anche la superficie di un vano doppio

³ la veranda di chiusura del balcone viene considerata di valore nullo risultando abusiva



F) **NOTE:** l'abitazione presenta buone caratteristiche d'esposizione e di luminosità; si segnala la presenza di quadri fessurativi murari, in particolare all'interno del vano n.3; nel box auto sono presenti fenomeni di umidità di risalita capillare nelle zone basali delle murature.

Superficie commerciale del Lotto 1: 129,6 mq

%%%%%%%%%

1.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Epoca di costruzione del fabbricato: data di ultimazione lavori il 02.04.1992;

Strutture portanti verticali del fabbricato: del tipo a telai in cemento armato;

Copertura del fabbricato: piana, del tipo a terrazza;

Solai del fabbricato: piani in latero-cemento;

Pareti esterne del fabbricato: in muratura, intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite in blocchi splittati di cls; sul prospetto principale i parapetti dei balconi e delle terrazze sono in cls "faccia a vista" con interposizione di ringhiere in ferro; sul prospetto interno i balconi presentano ringhiere in ferro;

Pareti interne: in muratura rifinite ad intonaco civile; rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno;

Controsoffitti: vano d'ingresso n.1 e vano n. 2 parzialmente dotati di controsoffitti in cartongesso;

Pavimentazione interna: per gran parte in piastrelle di ceramica e in parte in marmo;

Infissi esterni: porta d'ingresso blindata; infissi in alluminio e vetrocamera con tapparelle in materiale plastico; saracinesca in lamiera di acciaio nervata nel box auto;

Infissi interni: porte interne in legno tamburato;

Impianto elettrico: sotto traccia; luce di sicurezza nel vano n. 1;



Impianto idrico: sotto traccia; assente nel box auto;

Impianto di riscaldamento: del tipo autonomo con radiatori in ghisa e caldaia murale a metano;

Impianto di climatizzazione: condizionatore fisso tipo mono-split nel vano n. 1;

Impianto d'allarme: presente, dotato di sensori volumetrici;

%%%%%%%%%

1.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Le unità immobiliari in stima risultano di proprietà della _____ con sede _____ in virtù delle seguenti provenienze rivenienti delle ispezioni commissionate alla ditta di visure

- atto di compravendita per Notaio Ernesto Fornaro del 17.12.1998, rep. 128223 (cfr. All.1.5), trascritto a Bari il 09.01.1999 ai nn. 533/393

- atto di trasformazione di società Notaio Ernesto Fornaro del 23.11.2004, trascritto a Bari il 13.12.2004 ai nn. 61007/39240,

- atto di trasformazione di società Notaio Petrera Francesco Paolo del 31.07.2019, trascritto a Bari l'08.08.2019 ai nn. 37896/27263,



1.4 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

PREMESSA

Gli immobili in stima appartengono ad un fabbricato costruito nell'ambito di un intervento di edilizia economica e popolare convenzionata per il quale venne sottoscritto dal costruttore l'atto unilaterale d'obbligo reso in data 20/6/88 (cfr. All. C), in cui, tra le altre cose, veniva anche indicato il prezzo unitario massimo di cessione degli alloggi economici popolari di cui era prevista l'edificazione; veniva altresì indicato in vent'anni il periodo di validità dell'atto in parola

Tuttavia, valutate le seguenti circostanze:

- risultano spirati i venti anni di validità indicati nel suddetto atto;
- lo scrivente CTU è a conoscenza dell'indirizzo giurisprudenziale per il quale, tenuto conto della natura coattiva della vendita in ambito giudiziario, la vendita di unità residenziali appartenenti ad edilizia pubblica convenzionata viene comunque ritenuta non soggetta ai vincoli stabiliti in sede di convenzione col Comune sia in ordine al possesso richiesto da parte dell'acquirente dei requisiti prescritti per la cessione dell'immobile, sia in ordine al prezzo "politico - sociale" per esso previsto;
- negli atti di provenienza degli immobili costituenti i lotti in stima (cfr. All. 1.5-2.5) non si riscontra alcun riferimento all'applicazione dei suddetti valori limite di cessione;

lo scrivente CTU, salvo diverso avviso degli organi della procedura⁴, considererà la vendita in regime di libero mercato determinando, nel prosieguo, il più probabile valore venale degli immobili senza vincoli di imposizione del prezzo di alienazione.

////////////////////////////////////

⁴ trattandosi di questione giuridica non di specifica competenza dello scrivente tecnico



Gli immobili in oggetto risultano edificati in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Concessione edilizia prot. n. 6946 (pratica n. 72/88) rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge in data 5 luglio 1988 (cfr. All. D);
- ✓ Concessione edilizia in Variante, prot. n.13009 (pratica n. 72/88) del 21 dicembre 1990 (cfr. All. E);
- ✓ Concessione edilizia in Variante, prot. n. 524 (pratica n. 72/88) del 1° aprile 1992 (cfr. All. F);
- ✓ Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge in data 24 aprile 1992 (cfr. All. G).

////////////////////////////////////

L'unità immobiliare al piano rialzato facente parte del presente lotto numero 1, identificata col subalterno 10, al momento del sopralluogo esperito in data 9/11/2021, risultava unita con l'unità immobiliare al medesimo piano, facente parte del lotto numero 2, identificata col subalterno 11 (secondo quanto riportato nella planimetria in All. B); analogamente anche i due adiacenti box auto dei due Lotti di vendita, identificati catastalmente coi subalterni 61 e 62, risultavano intercomucanti attraverso un varco ricavato nel relativo muro di separazione.

Ai fini della vendita separata dei due Lotti in parola, quindi, occorrerà ristabilire la separazione delle due unità immobiliari al piano rialzato mediante il ripristino della tramezzatura di divisione, progettualmente prevista dall'ultimo titolo legittimativo, con la chiusura dei varchi attualmente ivi presenti nonché con le occorrenti opere accessorie, comprensive delle eventuali modifiche impiantistiche necessarie a rendere funzionalmente autonome ed indipendenti le due unità immobiliari; analogamente andrà chiuso il ridetto varco di comunicazione tra i suddetti due box.
A parte il necessario ripristino della separazione tra le unità immobiliari, come sopra



descritto, per il resto gli immobili costituenti il presente Lotto 1 risultano sostanzialmente conformi sia da un punto di vista edilizio-urbanistico, rispetto alla planimetria progettuale dell'ultimo titolo legittimativo, sia rispetto alle planimetrie catastali, con l'eccezione della veranda abusiva installata sul balcone numero 3 (cfr. planimetria in allegato 1.2) che va pertanto eliminata.

////////////////////

La pratica edilizia necessaria per eseguire le opere edili di separazione degli immobili innanzi indicate, consiste in una "C.I.L.A. tardiva" per *"fusione non legittimata delle unità immobiliari nello stato di fatto riscontrato e ripristino dello stato legittimato con le unità immobiliari separate, con lievi modifiche interne"*, che prevede il versamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000.

L'onere economico delle spese complessive per la realizzazione delle suddette opere edili e del costo della suddetta pratica edilizia, comprensivo della citata sanzione pecuniaria, verrà di seguito considerato in detrazione, per l'intero ammontare, nella determinazione del valore di mercato di ciascuno dei due Lotti; dimodoché, in caso di vendita contestuale dei due Lotti, il suddetto onere sarà diviso tra i due acquirenti, determinandosi così un risparmio per entrambi i compratori; in caso di vendita differita, invece, per evidenti motivi funzionali, il suddetto onere dovrà gravare sull'acquirente del primo Lotto che, tuttavia, non ne risulterà danneggiato in quanto tale spesa era già stata considerata in detrazione nella stima del lotto medesimo da questi acquistato.

%%%%%%%%%



1.5 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalle ispezioni ipocatastali ventennali effettuate alla data del 05.10.2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari e commissionate alla ditta di visure

risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili ricompresi nel lotto di vendita:

1) **Iscrizione del 23.09.2019 ai nn°41954/6580**

A favore: AGENZIA DELLE ENTRANTE - RISCOSSIONE con sede in Roma (CF: 13756881002),

Contro:

Descrizione: Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;

2) **Trascrizione del 14.04.2020 ai nn°14706/10916**

A favore: MASSA DEI CREDITORI

Contro:

Descrizione: Sentenza fallimentare da cui trae origine la presente procedura.

Le formalità pregiudizievoli sopra indicate, come detto, sono state evinte sulla base delle visure ipocatastali ventennali alla data del 05.10.2021.

Tuttavia, si segnala che, a seguito di ulteriore ispezione a campione effettuata in data 17.02.2023 nell'imminenza del deposito della presente perizia di stima, è emerso che su tutti gli immobili costituenti i Lotti in stima, è intervenuta la **Trascrizione del 03.02.2023,**



N.ri 5330/3945, dell'atto del Tribunale di Bari di Sequestro Preventivo (cfr. All. J) a

favore del Demanio dello Stato e contro

%%%%%%%%%

1.6 VALUTAZIONE

Il lotto in stima è situato in una zona semicentrale del comune di Cassano delle Murge (BA) ed è ubicato a nord-est, a distanza di 430 m in linea d'aria rispetto alla piazza centrale sede del Municipio; il lotto presenta tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dettagliatamente rappresentate nel corpo della presente relazione peritale.

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabili nel caso in specie e precisamente:

- 1) metodologia sintetica da indagine di mercato presso le locali agenzie immobiliari;
- 2) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documenti di mercato;

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

I. Metodologia sintetica da indagine di mercato

Da indagine di mercato condotta presso indicative Agenzie Immobiliari operanti nella zona, quali "Tecnocasa" e "Gabetti", risulta che il più probabile valore unitario del compendio oggetto di valutazione, tenuto conto delle caratteristiche generali degli immobili nonchè degli oneri economici per i lavori di separazione delle unità immobiliari (u.i.) e per la regolarizzazione edilizio-urbanistica indicati al par. 1.4, è compreso tra €/mq 630 e €/mq 670, con un valore unitario, statisticamente significativo, pari a €/mq 650.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato



La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell’Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. I), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona B2), fornisce valori unitari per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo variabili tra un min. di €/mq 650,00 ed un max di €/mq 950,00; per il caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche generali degli immobili nonché degli oneri economici per i lavori di separazione delle u.i. e per la regolarizzazione edilizio-urbanistica indicati al par. 1.4, si assume il valore pari a €/mq 750,00.

Dalle singole metodologie sintetiche su riportate si sono evinti i seguenti valori:

- 1) Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 650;
- 2) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e dati documentali di mercato: €/mq 750.

In termini statistici il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie su esposte, risulta pari a $(€/mq\ 650 + €/mq\ 750)/2 = €/mq\ 700,00$.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del lotto in stima, tenuto conto delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ammonta ad €/mq 700,00 x mq 129,6 = € 90.720,00.



Tenendo conto di un “*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”⁵ e per eventuali inesattezze, il suddetto valore diviene pari a:

€ 90.720,00 – 15% ≅ € 77.000,00 (settantasettemila/00)

La presente stima, come già indicato nella Premessa della relazione peritale, è da intendersi riferita allo stato degli immobili liberi dall'ultimo vincolo relativo alla **Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari del 03.02.2023, N.ri 5330/3945, dell'atto del Tribunale di Bari di Sequestro Preventivo** (cfr. par. 1.5), relativamente al quale la valutazione degli effetti giuridici non è di competenza dello scrivente tecnico.

⁵ Abbattimento consueto in sede di vendite giudiziali presso il Tribunale di Bari



LOTTO 2

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari appartenenti al fabbricato in Cassano delle Murge (Bari), alla via E. Toti, con accesso pedonale dal civ. 26/A e carrabile dal civico 28:

1) Appartamento in Cassano delle Murge (BA), via Enrico Toti n. 26/A⁶, riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Cassano delle Murge (BA) al Foglio 28, Particella 788, Subalterno 11, piano T, consistenza 5 vani, superficie catastale 116 mq (totale escluse aree scoperte 111 mq);

2) Box auto in Cassano delle Murge (BA), con accesso da via Enrico Toti n. 28⁷, riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Cassano delle Murge (BA) al Foglio 28, Particella 788, Subalterno 62, piano S1, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq.

2.1 DESCRIZIONE

A) Proprietà: gli immobili risultano di proprietà della società con sede

B) Dati Catastali: gli immobili, intestati alla società

sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge (BA) al Foglio 28, Particella 788:

- Sub. 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 116 mq (totale escluse aree esterne: 111 mq), Rendita Euro 413,17;
- Sub. 61, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, Rendita Euro 26,34 (cfr. All.ti 2.3-2.4);

C) Descrizione Lotto: il lotto consiste in un appartamento ubicato al piano rialzato di un fabbricato condominiale, avente accesso da via Enrico Toti civ. 26, scala A, con box

⁶ Nella visura catastale è erroneamente riportato l'indirizzo via Enrico Toti n. 16

⁷ Nella visura catastale è erroneamente riportato l'indirizzo via Enrico Toti n. 18



auto al piano seminterrato, avente accesso da via Enrico Toti civ. 28; l'abitazione è composta da ingresso, quattro vani, un disimpegno, un bagno e due balconi;

D) Confinanti: l'appartamento confina col vano scala, con unità immobiliare individuata dal sub.10 e con area condominiale; il box auto confina con corsia di manovra e, su due lati, con altri box auto identificati coi subb. 61 e 63;

E) Consistenza: le superfici lordi riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie commerc. [mq]
Abitazione	109	1	109,0
Balcone n.1 prospiciente cortile interno del complesso condominiale	11,80	0,30	3,5
Balcone n 2 sul prospetto interno	9,10	0,30	2,7
Box auto	18,90	0,6	11,3
TOTALE			126,5

F) NOTE: l'abitazione presenta buone caratteristiche d'esposizione e di luminosità; si segnala la presenza di quadri fessurativi murari sulle murature del vano di ingresso dell'appartamento; nel box auto sono presenti fenomeni di umidità di risalita capillare nelle zone basali delle murature.

Superficie commerciale del Lotto 2: 126,5 mq

%%%%%%%%%



2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Epoca di costruzione del fabbricato: data di ultimazione lavori il 02.04.1992;

Strutture portanti verticali del fabbricato: del tipo a telai in cemento armato;

Copertura del fabbricato: piana, del tipo a terrazza;

Solai del fabbricato: piani in latero-cemento;

Pareti esterne del fabbricato: in muratura, intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite in blocchi splittati di cls; sul prospetto principale i parapetti dei balconi e delle terrazze sono in cls “faccia a vista” con interposizione di ringhiere in ferro; sul prospetto interno balconi con ringhiere in ferro;

Pareti interne: in muratura rifinite ad intonaco civile; rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno;

Controsoffitti: vano n. 4 con zona front-office, parzialmente dotato di controsoffitto in cartongesso;

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica o in marmo; in parquet nei vani n. 2 e n. 3;

Infissi esterni: porta d’ingresso blindata; infissi in alluminio e vetrocamera con tapparelle in materiale plastico; saracinesca in lamiera di acciaio nervata nel box auto;

Infissi interni: porte interne in legno tamburato;

Impianto elettrico: sotto traccia;

Impianto idrico: sotto traccia; assente nel box auto;

Impianto di riscaldamento: del tipo autonomo con radiatori in ghisa e caldaia murale a metano;

Impianto di climatizzazione: condizionatori fissi, tipo monosplit, nei vani n. 2 e n.3;

Impianto d’allarme: presente, dotato di sensori volumetrici;



%%%%%%%%%

2.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Le unità immobiliari in stima risultano di proprietà della

n virtù delle seguenti provenienze rivenienti dalle ispezioni
commissionate alla ditta di visure

- atto di compravendita per Notaio Antonio De Luise del 26.06.1992, trascritto a Bari il 02.07.1992 ai nn. 25472/20247,

- atto di compravendita per Notaio Ernesto Fornaro del 27.12.2000, rep. 137279 (cfr. All. 2.5), trascritto a Bari il 16.01.2001 ai nn. 1524/1107.

- atto di trasformazione di società Notaio Ernesto Fornaro del 23.11.2004, trascritto a Bari il 13.12.2004 ai nn. 61007/39240,

- atto di trasformazione di società Notaio Petrera Francesco Paolo del 31.07.2019, trascritto a Bari l'08.08.2019 ai nn. 37896/27263,

%%%%%%%%%



2.4 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

PREMESSA

Gli immobili in stima appartengono ad un fabbricato costruito nell'ambito di un intervento di edilizia economica e popolare convenzionata per il quale venne sottoscritto dal costruttore l'atto unilaterale d'obbligo reso in data 20/6/88 (cfr. All. C), in cui, tra le altre cose, veniva anche indicato il prezzo unitario massimo di cessione degli alloggi economici popolari di cui era prevista l'edificazione; veniva altresì indicato in vent'anni il periodo di validità dell'atto in parola

Tuttavia, valutate le seguenti circostanze:

- risultano spirati i venti anni di validità indicati nel suddetto atto;
- lo scrivente CTU è a conoscenza dell'indirizzo giurisprudenziale per il quale, tenuto conto della natura coattiva della vendita in ambito giudiziario, la vendita di unità residenziali appartenenti ad edilizia pubblica convenzionata viene comunque ritenuta non soggetta ai vincoli stabiliti in sede di convenzione col Comune sia in ordine al possesso richiesto da parte dell'acquirente dei requisiti prescritti per la cessione dell'immobile, sia in ordine al prezzo "politico - sociale" per esso previsto;
- negli atti di provenienza degli immobili costituenti i lotti in stima (cfr. All. 1.5-2.5) non si riscontra alcun riferimento all'applicazione dei suddetti valori limite di cessione;

lo scrivente CTU, salvo diverso avviso degli organi della procedura⁸, considererà la vendita in regime di libero mercato determinando, nel prosieguo, il più probabile valore venale degli immobili senza vincoli di imposizione del prezzo di alienazione.

⁸ trattandosi di questione giuridica non di specifica competenza dello scrivente tecnico



////////////////////////////////////

Gli immobili in oggetto risultano edificati in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Concessione edilizia prot. n. 6946 (pratica n. 72/88) rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge in data 5 luglio 1988 (cfr. All. D);
- ✓ Concessione edilizia in Variante, prot. n.13009 (pratica n. 72/88) del 21 dicembre 1990 (cfr. All. E);
- ✓ Concessione edilizia in Variante, prot. n. 524 (pratica n. 72/88) del 1° aprile 1992 (cfr. All. F);
- ✓ Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge in data 24 aprile 1992 (cfr. All. G).

////////////////////////////////////

L'unità immobiliare al piano rialzato facente parte del lotto numero 1, identificata col subalterno 10, al momento del sopralluogo esperito in data 9/11/2021, risultava unita con l'unità immobiliare al medesimo piano, facente parte del presente lotto numero 2, identificata col subalterno 11 (secondo quanto riportato nella planimetria in All. B); analogamente anche i due adiacenti box auto dei due Lotti di vendita, identificati catastalmente coi subalterni 61 e 62, risultavano intercomucanti attraverso un varco ricavato nel relativo muro di separazione.

Ai fini della vendita separata dei due Lotti in parola, quindi, occorrerà ristabilire la separazione delle due unità immobiliari al piano rialzato mediante il ripristino della tramezzatura di divisione, progettualmente prevista dall'ultimo titolo legittimativo, con la chiusura dei varchi attualmente ivi presenti nonché con le occorrenti opere accessorie, comprensive delle eventuali modifiche impiantistiche necessarie a rendere funzionalmente autonome ed indipendenti le due unità immobiliari; analogamente andrà chiuso il ridetto varco di comunicazione tra i suddetti due box.



A parte il necessario ripristino della separazione tra le unità immobiliari, come sopra descritto, per il resto gli immobili costituenti il presente Lotto 2 risultano sostanzialmente conformi sia da un punto di vista edilizio-urbanistico, rispetto alla planimetria progettuale dell'ultimo titolo legittimativo, sia rispetto alle planimetrie catastali, con l'eccezione, sotto entrambi i profili, di lievi variazioni murarie interne in corrispondenza della zona tipo “front-office” del vano n.4 (cfr. planimetria in All. 2.2).

////////////////////////////////////

La pratica edilizia necessaria per eseguire le opere edili di separazione degli immobili innanzi indicate, consiste in una “C.I.L.A. tardiva” per *“fusione non legittimata delle unità immobiliari nello stato di fatto riscontrato e ripristino dello stato legittimato con le unità immobiliari separate, con lievi modifiche interne”*, che prevede il versamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000.

L'onere economico delle spese complessive per la realizzazione delle suddette opere edili e del costo della suddetta pratica edilizia, comprensivo della citata sanzione pecuniaria, verrà di seguito considerato in detrazione, per l'intero ammontare, nella determinazione del valore di mercato di ciascuno dei due Lotti; dimodoché, in caso di vendita contestuale dei due Lotti, il suddetto onere sarà diviso tra i due acquirenti, determinandosi così un risparmio per entrambi i compratori; in caso di vendita differita, invece, per evidenti motivi funzionali, il suddetto onere dovrà gravare sull'acquirente del primo Lotto che, tuttavia, non ne risulterà danneggiato in quanto tale spesa era già stata considerata in detrazione nella stima del lotto medesimo da questi acquistato.

%%%%%%%%%



2.5 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalle ispezioni ipocatastali ventennali effettuate alla data del 05.10.2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari e commissionate alla ditta di visure

di Castellana Grotte (cfr. All. C), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili ricompresi nel lotto di vendita:

1) **Iscrizione del 02.07.1992 ai nn°25473/3007**

A favore:

Contro:

Descrizione: Ipoteca convenzionale;

2) **Iscrizione del 23.09.2019 ai nn°41954/6580**

A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma (CF: 13756881002),

Contro:

Descrizione: Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;

3) **Trascrizione del 14.04.2020 ai nn°14706/10916**

A favore: MASSA DEI CREDITORI

Contro:

Descrizione: Sentenza fallimentare da cui trae origine la presente procedura.



Le formalità pregiudizievoli sopra indicate, come detto, sono state evinte sulla base delle visure ipocatastali ventennali alla data del 05.10.2021.

Tuttavia, si segnala che, a seguito di ulteriore ispezione a campione effettuata in data 17.02.2023 nell'imminenza del deposito della presente perizia di stima, è emerso che su tutti gli immobili costituenti i Lotti in stima, è intervenuta la **Trascrizione del 03.02.2023, N.ri 5330/3945, dell'atto del Tribunale di Bari di Sequestro Preventivo** (cfr. All. J) a favore del Demanio dello Stato e contro

%%%%%%%%%

2.6 VALUTAZIONE

Il lotto in stima è situato in una zona semicentrale del comune di Cassano delle Murge (BA) ed è ubicato a nord-est, a distanza di 430 m in linea d'aria rispetto alla piazza centrale sede del Municipio; il lotto presenta tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dettagliatamente rappresentate nel corpo della presente relazione peritale.

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabili nel caso in specie e precisamente:

- 1) metodologia sintetica da indagine di mercato presso le locali agenzie immobiliari;
- 2) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documenti di mercato;

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

I. Metodologia sintetica da indagine di mercato



Da indagine di mercato condotta presso indicative Agenzie Immobiliari operanti nella zona, quali “Tecnocasa” e “Gabetti”, risulta che il più probabile valore unitario del compendio oggetto di valutazione, tenuto conto delle caratteristiche generali degli immobili nonchè degli oneri economici per i lavori di separazione delle u.i. e per la regolarizzazione edilizio-urbanistica indicati al par. 2.4, è compreso tra €/mq 690 e €/mq 710, con un valore unitario, statisticamente significativo, pari a €/mq 700.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell’Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. I), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona B2), fornisce valori unitari per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo variabili tra un min. di €/mq 650,00 ed un max di €/mq 950,00; per il caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche generali degli immobili nonchè degli oneri economici per i lavori di separazione delle u.i. e per la regolarizzazione edilizio-urbanistica indicati al par. 2.4, si assume il valore medio pari a €/mq 800,00.

Dalle singole metodologie sintetiche su riportate si sono evinti i seguenti valori:

- 1) Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 700;
- 2) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e dati documentali di mercato: €/mq 800.

In termini statistici il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie su esposte, risulta pari a $(€/mq 700 + €/mq 800)/2 = €/mq 750,00$.

