Firmato digitalmente da
DORA FOTI
CN = FOTI DORA
C = IT

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

G.D.: Dott. Francesco Cavone

Curatore: avv. Angela Antonicelli

N.155/2013

****

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*****

Con provvedimento del G.E. Dott. Magaletti del 02-02-2011 la sottoscritta Prof. Ing. Foti Dora, iscritta nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari e nell'Albo dei consulenti del Tribunale di Bari al n. 3853 veniva nominata consulente tecnico d'Ufficio al fine di esperire le necessarie indagini tecniche estimative in ordine agli immobili oggetto di pignoramento.

Accettato l'incarico, consegnava la perizia in data 16.02.2012.

In data 16.05.2018 la sottoscritta riceveva dal G.D. Dott. Francesco Cavone l'autorizzazione alla integrazione della perizia relativamente agli immobili descritti nel seguito, al fine di procedere alla vendita dei beni in sede fallimentare (**v. ALL.0** trascrizione sentenza di fallimento):

LOTTO A): Deposito sito in Polignano a Mare, alla Via L. Da Vinci n. 18 (ex Via Case Sparse NC), esteso 161 mq; censito nel NCEU del Comune di Polignano a Mare al Fg. 23, ptc 3105, sub 21, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 161 mq., rendita € 457,32;

LOTTO B): Autorimessa sita in Capurso, alla Via Vico La Grave, estesa 28 mq; censita al NCEU del Comune di Capurso, al Fg. 11, ptc 515, sub 20, piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. 28 mq, rendita € 49,17.

LOTTO A

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Deposito sito in Polignano a Mare, alla Via L. Da Vinci n. 18 (ex Via Case Sparse NC), esteso 161 mq; censito nel NCEU del Comune di Polignano a Mare al Fg. 23, ptc 3105, sub 21, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 161 mq., rendita € 457,32 (**v. ALL. 1a**).

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è costituito da un deposito al piano seminterrato di un complesso edilizio in una zona semicentrale di Polignano a Mare. Una rampa conduce alla zona di manovra e, sulla sinistra in fondo si accede al deposito tramite una saracinesca metallica. Le pareti e il soffitto del deposito non presentano alcun rivestimento **(Rilievo fotografico - ALL. 2a).**

3) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE –Destinazione d'uso

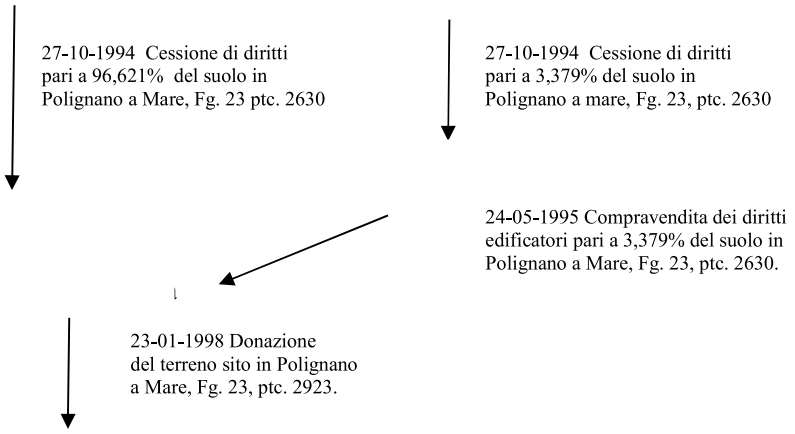
Il deposito di Polignano a Mare è di proprietà esclusiva della società fallita e ha destinazione d'uso come deposito/box. Al momento è utilizzato dal proprietario.

4) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RELATIVE AL VENTENNIO ANTERIORE E AGGIORNATE ALLA DATA DELLA PERIZIA RELATIVA A TUTTI I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDUTI SINO A RISALIRE AD UN ATTO PROVENIENZA DELLE ATTUALI PARTI O DI UN LORO DANTE CAUSA ANTERIORE AI SUDDETTI VENT'ANNI. (v. ALL. 3a)

Dalla certificazione ipocatastale è possibile risalire a:

A) Vicende traslative del bene di proprietà della s.r.l nel ventennio anteriore alla data del fallimento.

Schema di flusso delle traslazioni (04-08-90 : 04-08-10)



23-01-1998 Stipula di contratto di appalto sul suolo sito in Polignano a Mare, Fg. 23, ptc.2923

14-02-2001 Cessione del contratto di appalto del fabbricato in Polignano a Mare alla Via Case Sparse sn, sul suolo Fg.23, ptc.2923.

Atti di passaggi di proprietà e compravendite :

27-10-1994 La sig.ra **cede diritti pari a 96,621% alla sig.ra** **e diritti pari a 3,379% ai fratelli** del terreno sito in Polignano a Mare, Fg. 23, ptc. 2630 (parte della ex ptc. 301). L'atto è stato registrato a Bari il 15.11.1994 ai nn. 27986/37011.

24-05-1995 I sig.ri vendono alla **sig,ra** i diritti pari a 3,379% del terreno sito in Polignano a Mare, Fg. 23, ptc. 2630 (parte della ex ptc. 301). L'atto è stato registrato a Bari il 05-06-1995 ai nn.18364/13914.

23-01-1998 Con atto del notaio Giuseppe Ladisa **la sig.ra** **ha donato ai sigg.ri** il terreno edificabile sito in Polignano a Mare, Fg. 23, ptc. 2923 (parte della ex ptc. 2630). L'atto è stato trascritto a Bari il 12-02-1998 ai nn. 4442/3284

23-01-1998 Con atto del notaio Giuseppe Ladisa di Castellana Grotte **i sigg.ri** **hanno stipulato con la** **un contratto di appalto** sui suoli siti in Polignano a Mare, Fg. 23, ptc. 2923 (parte della ex ptc. 2630). L'atto è stato trascritto a Bari il 20-02-1998 ai nn. 5497/4100.

14-02-2001 Con atto del notaio Giuseppe Ladisa di Castellana Grotte **la società** **ha ceduto alla** l'appalto del fabbricato in Polignano a Mare, sul suolo identificato dal fg. 23, ptc. 2923 (parte della ex ptc. 2630). L'atto è stato trascritto a Bari il 24-02-2001 ai nn. 6912/4982.

N.B. **Nel sintetico di tale atto, per errore è riportata una ptc. diversa, ovvero fg. 23, ptc. 2629. Nell'ALL. 5a si riporta la visura catastale di quest'ultima particella da cui si rileva che gli intestatari e la consistenza sono diversi.**

******

B) Pignoramenti ed ipoteche attive alla data della dichiarazione di fallimento / data dell'ispezione ipotecaria

Viene riportato un prospetto di tutte le note di trascrizioni e iscrizioni sull' immobile di proprietà della

Trascriz. e iscriz	a favore	Contro
Iscrizione di ipoteca giudiziale (17-12-2009)	EQUITALIA ETR S.p.A.	
Pignoramento Immobiliare (03-08-2010)		

Non risultano esservi iscrizioni ipotecarie né trascrizioni sul suolo sul quale risulta edificato lo stabile condominiale, né sullo stabile in cui risulta esservi il deposito.

5) COERENZE

Il deposito risulta confinante con spazio di manovra, intercapedine e altro deposito.

6) STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato dove è situato il deposito in Polignano a Mare, Via L. Da Vinci n. 18, risulta edificato nel 2000. Esternamente il fabbricato a cui appartiene il deposito si trova in condizioni buone.

7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA SOTTO IL PROFILO DELL'AGIBILITÀ, DELL'INESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, DELL'IDENTIFICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DELLA LEGGE SUL CONDONO EDILIZIO (N.47/85, N.724/94 E SEGG.) E DELL'ART.13 DELLA L.N.47/85, ETC. NONCHÉ DEI RELATIVI COSTI. DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICO, URBANISTICO – EDILIZIE.

Sulla base della documentazione reperita dal C.T.U., il deposito di Via L. Da Vinci, n. 18, è stato costruito sulla base della Concessione Edilizia n. 94, rilasciata dal Comune di

Polignano a Mare il 06-07-2000, concessione in variante n. 82 del 21-06-2001 e successiva DIA ai sensi della legge 662 del 23-12-1996 art. 2 comma 60 lettera e-g del 4-07-2001 e del 21-09-2001; in data 12-11-2001 veniva rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 76. (**v. ALL. 4a).**

Per quanto detto e rilevato, dalle ricerche fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polignano a Mare e dalla documentazione prodotta si può affermare che il fabbricato in cui insiste il deposito e dunque il deposito oggetto di perizia è regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio, agibilità, coerenze, legittimità e sanabilità.

8) PESI, SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO:

Dalla documentazione rilevata non risultano sul bene in oggetto, né pesi servitù attive o passive, né diritti di usufrutto**.**

9) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE

Ritengo essenziale far precedere la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da alcune brevi considerazioni che hanno lo scopo di indicare i criteri di valutazione adottati e gli elementi tecnici presi a riferimento.

Quale elemento prioritario va evidenziato che il valore di mercato dei beni è stato determinato per quanto possibile attraverso un raffronto con i prezzi realizzati nella zona, o in zone analoghe in cui ricadono gli immobili, per beni similari e che abbiano formato oggetto di compravendita in data recente.

Va precisato inoltre, e tanto è facilmente intuibile, che non è stato possibile assumere in maniera perfettamente identica le valutazioni relative a beni similari presi a confronto, sia pur attraverso una media valori, sia per motivi connessi a fattori intrinseci che a fattori estrinseci agli stessi beni; salvo casi rarissimi, risulta remota la possibilità di una coincidenza dei valori di beni presi a confronto, sia per le caratteristiche proprie di ogni bene (configurazione, fronti stradali, giacitura, qualità dei terreni, ubicazione, ecc.) sia per un insieme di fattori estrinseci (infrastrutture urbanistiche presenti, servizi, vicinanze ad arterie stradali, tipologia edilizia mediamente riscontrata nella zona, ecc.) I criteri di valutazione si sono altresì informati ai seguenti elementi riscontrati in sito:

- all'ubicazione, alle opere di urbanizzazione esistenti, alla distanza dal centro della città e dalle arterie stradali;
- al ceto sociale della popolazione della zona;
- alla tipologia edilizia mediamente riscontrata;
- allo stato di conservazione, di manutenzione e/o stato di degrado degli immobili;
- all'esposizione, alla regolarità della configurazione planimetrica, all'estensione;
- alla redditività presunta degli immobili;
- alle caratteristiche immobiliari della zona.

10) STIMA

Valide le premesse tutte sopra riportate, si evidenzia in ultimo, che il deposito oggetto del presente pignoramento immobiliare si trova in una zona semicentrale di Polignano a Mare, in una via ben servita, collegata alle vie di uscita per la S.S.16.

Per tutto quanto esposto si assegnano i seguenti più probabili valori:

Il Lotto A consiste in un deposito sito in Polignano a Mare, alla Via L. Da Vinci n. 18 (ex Via Case Sparse NC), esteso 161 mq,

Il lotto è censito al N.C.E.U. del Comune di Bari al fg. 23, ptc. 3105, sub 21, intestata alla General Costruzioni s.r.l. con sede in Polignano a Mare, sub 21, Via Case Sparse n. NC, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 161 mq, rendita Euro 457,32.

Il lotto risulta confinante con spazio di manovra, intercapedine e altro deposito.

Superficie: 161 mq

Si è assunto un valore di 800 Euro/mq

161 mq x Euro 850 = Euro 136850

Si assumerà un valore di mercato del LOTTO A pari a: <u>Euro 140.000,00</u>

11) ELENCO DELLE FORMALITA' DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE DOPO LA VENDITA

Trascriz. e iscriz	a favore	Contro
Iscrizione di ipoteca giudiziale (17-12-2009) RG 56549 RP 12005	EQUITALIA ETR S.p.A.	
Pignoramento Immobiliare (03-08-2010) RG 38026 RP 24224		
Sentenza di fallimento (07.10.2013) RG 43580 RP 30653	MASSA CREDITORI FALLIMENTO	

LOTTO B

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Autorimessa sita in Capurso, alla Via Vico La Grave, estesa 28 mq; censita al NCEU del Comune di Capurso, al Fg. 11, ptc 515, sub 20, piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. 28 mq, rendita € 49,17 (**v. ALL. 1b**).

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile consiste in un box auto in un fabbricato in buone condizioni. Una rampa conduce alla zona dei box il cui accesso è consentito da una saracinesca. Una seconda saracinesca consente l'accesso direttamente al box auto (**Rilievo fotografico - ALL. 2b**).

3) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE– Destinazione d'uso

L'autorimessa ha destinazione d'uso quale box auto/deposito.

4) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RELATIVE AL VENTENNIO ANTERIORE E AGGIORNATE ALLA DATA DELLA PERIZIA RELATIVA A TUTTI I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDUTI SINO A RISALIRE AD UN ATTO PROVENIENZA DELLE ATTUALI PARTI O DI UN LORO DANTE CAUSA ANTERIORE AI SUDDETTI VENT'ANNI. (v. ALL. 3b).

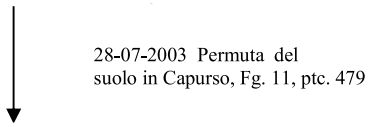
Dalla certificazione ipocatastale è possibile risalire alle

A) Vicende traslative del bene di proprietà della

s.r.l nel ventennio anteriore alla data del fallimento.

PROVENIENZA:

Schema di flusso delle traslazioni (22-11-90 : 22-11-10)



Atti di passaggi di proprietà e compravendite

28-07-2003 Con atto del Notaio Francesco Mazza di Valenzano, **i sigg.ri**

hanno permutato con la

il terreno in Capurso, Fg. 11, ptc. 479. L'atto è stato trascritto a Bari il 04-08-2003 nn. 37508/26565.

B) Pignoramenti ed ipoteche attive al 07.10.2013, data della dichiarazione di fallimento/ data dell'ispezione ipotecaria.

Viene riportato un prospetto di tutte le note di trascrizioni e iscrizioni attive alla data 07.10.2013 (data della dichiarazione di fallimento) sull' immobile di proprietà della

(**v. ALL.6b**):

Trascriz. e iscriz.(data)	a favore	Contro
Iscrizione di ipoteca volontaria (02-08-2004) sul suolo al Fg. 11, ptc. 479 RG 39556 RP 8966	BANCA INTESA S.p.A.	
Iscrizione di ipoteca giudiziale sull'immobile Fg.11, ptc. 515, sub 20 (17-12-2009) RG 56549 RP 12005	EQUITALIA ETR S.p.A.	
Pignoramento Immobiliare (22-11-2010) sull'immobile Fg.11, ptc. 515, sub 20 e sul suolo al Fg. 11, ptc. 479 RG 52542 RP 33072		

Sul suolo sul quale insistono i beni pignorati di proprietà della

non risultano presenti altre ipoteche o restrizioni eccetto quelle relative indicate nella tabella riassuntiva su riportata.

5) COERENZE

L'autorimessa risulta confinante con spazio di manovra, altri box e area condominiale

6) STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato dove è situato l'autorimessa risulta edificato nel 2005. Esternamente il fabbricato a cui appartiene il deposito si trova in condizioni buone.

7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA SOTTO IL PROFILO DELL'AGIBILITÀ, DELL'INESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, DELL'IDENTIFICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DELLA LEGGE SUL CONDONO EDILIZIO (N.47/85, N.724/94 E SEGG.) E DELL'ART.13 DELLA L.N.47/85, ETC. NONCHÉ DEI RELATIVI COSTI. DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICO, URBANISTICO – EDILIZIE.

Sulla base della documentazione reperita dal C.T.U., l'autorimessa sita in Capurso alla Via Vico La Grave, è stato costruito sulla base del permesso di costruzione n.51 del 13-11-2003, con ultimazione lavori in data 20.10.2005. L'immobile è stato dichiarato agibile dal Comune di Capurso con permesso del 08.12.2005 n.51/30. (**v. ALL. 4a**).

Per quanto detto e rilevato, dalle ricerche fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capurso e dalla documentazione prodotta si può affermare che il fabbricato in cui insiste il deposito e dunque il deposito oggetto di perizia è regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio, agibilità, coerenze, legittimità e sanabilità.

8) PESI, SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO:

Dalla documentazione rilevata non risultano sul bene in oggetto, né pesi servitù attive o passive, né diritti di usufrutto**.**

9) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE

Ritengo essenziale far precedere la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da alcune brevi considerazioni che hanno lo scopo di indicare i criteri di valutazione adottati e gli elementi tecnici presi a riferimento.

Quale elemento prioritario va evidenziato che il valore di mercato dei beni è stato determinato per quanto possibile attraverso un raffronto con i prezzi realizzati nella zona, o in zone analoghe in cui ricadono gli immobili, per beni similari e che abbiano formato oggetto di compravendita in data recente.

Va precisato inoltre, e tanto è facilmente intuibile, che non è stato possibile assumere in maniera perfettamente identica le valutazioni relative a beni similari presi a confronto, sia

pur attraverso una media valori, sia per motivi connessi a fattori intrinseci che a fattori estrinseci agli stessi beni; salvo casi rarissimi, risulta remota la possibilità di una coincidenza dei valori di beni presi a confronto, sia per le caratteristiche proprie di ogni bene (configurazione, fronti stradali, giacitura, qualità dei terreni, ubicazione, ecc.) sia per un insieme di fattori estrinseci (infrastrutture urbanistiche presenti, servizi, vicinanze ad arterie stradali, tipologia edilizia mediamente riscontrata nella zona, ecc.) I criteri di valutazione si sono altresì informati ai seguenti elementi riscontrati in sito:

- all'ubicazione, alle opere di urbanizzazione esistenti, alla distanza dal centro della città e dalle arterie stradali;
- al ceto sociale della popolazione della zona;
- alla tipologia edilizia mediamente riscontrata;
- allo stato di conservazione, di manutenzione e/o stato di degrado degli immobili;
- all'esposizione, alla regolarità della configurazione planimetrica, all'estensione;
- alla redditività presunta degli immobili;
- alle caratteristiche immobiliari della zona.

10) STIMA

Valide le premesse tutte sopra riportate, si evidenzia in ultimo, che il box oggetto del presente pignoramento immobiliare si trova in una zona semicentrale di Capurso, in una zona facilmente raggiungibile dalla S.S.106.

Per tutto quanto esposto si assegna il seguente più probabile valore.

Il lotto B consiste in un'autorimessa sita in Capurso, alla Via Vico La Grave, estesa 28 mq.

Il lotto è censito al N.C.E.U. del Comune di Bari al fg. 11, ptc. 515, intestata alla General Costruzioni s.r.l. con sede in Polignano a Mare, sub 20, piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. 28 mq, rendita Euro 49,17.

Il lotto risulta confinante con area di manovra, altri box e area condominiale.

Superficie: 28 mq

Si è assunto un valore di 630 Euro/mq

28 mq x Euro 630 = Euro 17.640

Si assumerà un valore di mercato del LOTTO B pari a: <u>Euro 18.000,00</u>

11) ELENCO DELLE FORMALITA' DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE DOPO LA VENDITA

Trascriz. e iscriz	a favore	Contro
Iscrizione di ipoteca volontaria in data 02-08-2004 RG 39556 RP 8966	a favore di BANCA INTESA S.p.A.	
Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 17-12-2009 RG 56549 RP 12005	a favore di EQUITALIA ETR S.p.A	
Pignoramento immobiliare in data 22-11-2010 RG 39556 RP 8966	a favore del sig.	
Sentenza di fallimento (07.10.2013) RG 43580 RP 30653	MASSA CREDITORI FALLIMENTO	

****

Questo è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare ad espletamento dell'onorevole incarico ricevuto.

Si allegano la relazione di stima e specifica onorario e spese.

A ciascuna relazione di stima sono allegati:

- Trascrizione sentenza di fallimento (ALL.0);
- Visure storiche catastali (ALL.1a e ALL.1b);
- Rilievo fotografico LOTTO A (ALL. 2a);
- Rilievo fotografico LOTTO B (ALL. 2b);
- Visure ipotecarie LOTTO A (ALL.3a);
- Visure ipotecarie LOTTO B (ALL 3b);
- Concessioni Edilizie e agibilità (ALL.4);
- Visura catastale fg.23, ptc. 2623 (ALL.5a);
- Ispezione ipotecaria al 06.07.2020_LOTTO A (ALL.6a);
- Ispezione ipotecaria al 06.07.2020 LOTTO B (ALL.6b);
- Onorario e spese del C.T.U. (ALL.7).

Bari, 08 Gennaio 2021

Con osservanza

Prof. Ing. Foti Dora

Firmato digitalmente da

DORA FOTI

CN = FOTI DORA
C = IT