

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. dott.ssa Paola CESARONI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

FALLIMENTO

(Fallimento n. 134/2013 R.F.)

C.T.U.: ing. Sebanino GIOTTA

21 maggio 2024



INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI	3
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	5
3	VERIFICHE ED ACCERTAMENTI	6
3.1	Controllo della corrispondenza tra i beni oggetto di fallimento e la titolarità in capo ai soggetti falliti	6
3.2	Identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di fallimento con le risultanze catastali.....	9
3.3	Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito	9
3.4	Acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato	12
3.5	Esatta individuazione dei beni oggetto di procedura fallimentare: formazione LOTTI	13
4	STIMA IMMOBILE LOTTO n. 2	14
4.1	Descrizione analitica lotto n. 2	14
4.1.1	<i>Stato di possesso dell'alloggio A)</i>	<i>16</i>
4.1.2	<i>Vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente</i>	<i>17</i>
4.1.3	<i>Vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita</i>	<i>17</i>
4.2	Determinazione del valore del lotto 2: criterio di stima adottato	17
4.2.1	<i>Stima alloggio A) – Lotto 2</i>	<i>18</i>
4.2.2	<i>Stima LOTTO 2</i>	<i>20</i>
5	STIMA IMMOBILI LOTTO 3	21
5.1	Descrizione analitica fondo 3-A)	21
5.1.1	<i>Stato di possesso del fondo 3-A)</i>	<i>22</i>
5.1.2	<i>Vincoli, oneri e formalità gravanti sul fondo 3-A) che resteranno a carico dell'acquirente</i>	<i>22</i>
5.1.3	<i>Vincoli, oneri e formalità gravanti fondo 3-A) che saranno regolarizzati al momento della vendita</i>	<i>22</i>
5.2	Determinazione del valore del lotto 3: criterio di stima adottato	22
5.2.1	<i>Stima LOTTO 3</i>	<i>23</i>
6	STIMA IMMOBILI LOTTO 4	24
6.1	Descrizione analitica fondo 4-A)	24
6.1.1	<i>Stato di possesso del fondo 4-A)</i>	<i>24</i>
6.1.2	<i>Vincoli, oneri e formalità gravanti sul fondo 4-A) che resteranno a carico dell'acquirente</i>	<i>25</i>
6.1.3	<i>Vincoli, oneri e formalità gravanti fondo 4-A) che saranno regolarizzati al momento della vendita</i>	<i>25</i>
6.2	Determinazione del valore del lotto 4: criterio di stima adottato	25
6.2.1	<i>Stima LOTTO 4</i>	<i>25</i>
7	CONCLUSIONI	27

APPENDICI

- Appendice 1)** Verbale di sopralluogo
- Appendice 2)** Ispezione ipotecaria del 01 dicembre 2023
- Appendice 3)** Visure catastali immobili sig. .
- Appendice 4)** Stralci di mappa contenenti le particelle catastali degli immobili di cui risulta comproprietario il sig. .
- Appendice 5)** Planimetria catastale immobile residenziale sig.
- Appendice 6)** Istanza di accesso ad atti pubblici del 07.03.2024 presso l'U.T.C. del Comune di Bari (BA) per verifica esistenza pratiche edilizie (Concessioni Edilizie, Concessioni in Sanatoria, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L., Certificato di agibilità/abitabilità) sull'immobile coinvolto nel procedimento fallimentare
- Appendice 7)** Titoli edilizi immobile sito in Bari – Carbonara (BA) alla via Pace nn. 18, 20: C.E. n. 64 del 25.02.1961 e successivo ampliamento con C.E. in sanatoria n. 482 dell'08.09.2000
- Appendice 8)** Certificato di Destinazione Urbanistica fondi rustici siti nel Comune di Valenzano (BA)
- Appendice 9)** Certificato di Destinazione Urbanistica fondo rustico sito nel Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV)
- Appendice 10)** Atti di provenienza dei beni (lotti nn. 2 e 3) in favore del fallito, certificato di denunciata successione presentato in data 14.12.2016 e registrato al n. 6608 volume 9990 e certificato di denunciata successione presentato in data 16.12.2019 e registrato al n. 397594 volume 88888;
- Appendice 11)** Documentazione fotografica immobile identificato nel territorio del Comune di Bari al fg. CA/23 ptc. 1215 sub 1
- Appendice 12)** Planimetrie immobile identificato nel territorio del Comune di Bari (BA) al fg. CA/23 ptc. 1215 sub 1
- Appendice 13)** Allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria
- Appendice 14)** "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2023" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (BA)
- Appendice 15)** Documentazione fotografica fondi rustici identificati nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. ptc. 11, 12
- Appendice 16)** Documentazione fotografica fondo rustico identificato nel territorio del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) al fg. 49 ptc. 21



1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto ing. Sebanino Giotta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 6067 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2994, nell'udienza del 16.04.2015 riceveva incarico dal Giudice Delegato dott.ssa Rosanna Angarano, su richiesta del Curatore Fallimentare avv. Angelo Di Cecco, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare n. 134/2013 R.F per procedere alla stima dei beni oggetto di fallimento, come da atto di trascrizione della Sentenza di fallimento repertorio 6607 del 23.08.2013.

Nella perizia tecnica di stima, depositata telematicamente in data 18.02.2016, il bene facente capo al sig. risultava il seguente:

1. appartamento sito nel territorio del Comune di Scalea (Cs) identificato catastalmente al fg. 12 ptc 755 sub 59 consistenza 3,5 vani, località Cotura via Pitagora n. 25, piano 2, interno 9, scala G, ubicato all'interno del condominio denominato "Parco il Mulino".

Successivamente, con atto di nomina del 24.02.2023 a seguito di Istanza di deposito n. 19 del 23.02.2023 avanzata dal Curatore Fallimentare avv. Angelo Di Cecco al Giudice Delegato dott.ssa Paola Cesaroni, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare

n. 134/2013 R.F per procedere alla stima di ulteriori beni oggetto di fallimento, come da atto di trascrizione della Sentenza di fallimento repertorio 6607 del 23.08.2013, come di seguito indicati:

2. immobile identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bari al fg. CA/23 ptc. 1215 sub 1 consistenza 7,5 vani cat A/4 classe 1 zona censuaria 3 rendita € 387,34, consistenza 170 mq, sito in località Carbonara di Bari, via della Pace 18-20, Piano S/1 - T - 1.
3. terreno identificato catastalmente nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. 7 ptc. 11, qualità vigneto, classe 1, R.D. € 7,76 e R.A. € 4,09, consistenza 791 mq.
4. terreno identificato catastalmente nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. 7 ptc. 12, qualità mandorleto, classe 1, R.D. € 12,23 e R.A. € 3,24, consistenza 1.393 mq.
5. terreno identificato catastalmente nel territorio del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) al fg. 49 ptc. 21, qualità pascolo, classe 3, R.D. € 1,75 e R.A. € 0,78, consistenza 3.760 mq.

La presente relazione tecnica è stata organizzata seguendo gli stessi accertamenti e quesiti richiesti dallo stesso Curatore Fallimentare nella prima istanza:

- 1) *identifichi e descriva compiutamente i beni con i dati catastali e i confini, specificando la destinazione urbanistica nonché la vendibilità in lotto unico o in lotti separati, che provvederà a determinare;*
- 2) *proceda alla stima;*
- 3) *precisi le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio risultanti dai Registri Immobiliari ed acquisisca la relativa certificazione, concernente anche i danti causa eventuali, riportando dettagliatamente in relazione le iscrizioni e trascrizioni che gravano sugli immobili periziati,*
- 4) *allegghi gli estratti di mappa e del partitario;*
- 5) *precisi lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;*



- 6) *precisi ancora l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine e edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 8) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- 9) *indichi la rendita catastale di ogni immobile;*
- 10) *indichi se trattasi di bene strumentale all'esercizio della impresa fallita assoggettabile al regime fiscale IVA;*
- 11) *provveda a redigere la relazione mediante inserimento nel sistema "procedure" dopo aver ottenuto tramite lo staff di Aste Giudiziarie S.p.A. le credenziali di accesso;*
- 12) *depositi la relazione peritale sia in formato cartaceo che in via telematica.*



2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In data 15.12.2023 il sottoscritto c.t.u. si recava autonomamente presso il terreno identificato catastalmente nel territorio del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) al fg. 49 ptc. 21 ed effettuava il sopralluogo di rito.

In data 16.02.2024, il sottoscritto c.t.u. comunicava al Curatore Fallimentare avv. Angelo Di Cecco, che il giorno 22.02.2024 si sarebbero effettuate le operazioni peritali presso l'immobile sito in Carbonara (Bari) alla via della Pace 18/20, nonché presso i terreni ubicati nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. 7 ptc. 11 e 12.

Il giorno 22.02.2024, a partire dalle ore 9.30 circa, presso l'immobile sito in Carbonara (Bari) alla via della Pace 18/20, alla presenza del fallito sig. / il sottoscritto dott. ing. Sebanino Giotta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 6067 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2994, nell'esperimento del proprio incarico di consulente tecnico d'ufficio, dava inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva ad effettuare il rilievo celerimetrico e fotografico completo dell'immobile facente capo al sig.

- immobile identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bari al fg. CA/23 ptc. 1215 sub 1 consistenza 7,5 vani cat A/4 classe 1 zona censuaria 3 rendita € 387,34, consistenza 170 mq, sito in località Carbonara di Bari, via della Pace 18-20, Piano S/1 - T - 1.

Altresì, veniva compiuta un'accurata ricognizione del bene oggetto di stima, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, la rispondenza degli impianti rilevati alla vigente normativa, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi.

Le operazioni peritali si concludevano alle 10:30 nell'arco della stessa giornata con la stesura del verbale di sopralluogo, letto confermato e sottoscritto da tutti i convenuti (**app. n. 1**).

I convenuti si recavano, a seguire, sui terreni identificati catastalmente nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. 7 ptc. 11 (qualità vigneto, classe 1, R.D. € 7,76 e R.A. € 4,09, consistenza 791 mq) e ptc. 12 (qualità mandorleto, classe 1, R.D. € 12,23 e R.A. € 3,24, consistenza 1.393 mq) e si dava inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva ad effettuare il rilievo fotografico completo dei fondi oggetto di valutazione.

Altresì, veniva compiuta un'accurata ricognizione dei beni periziandi, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione.



3 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione, con riferimento agli immobili di cui ai commi nn. 2., 3., 4. e 5. del paragrafo 1, sono contenuti gli esiti delle verifiche, di cui al medesimo paragrafo n. 1, disposte dal Curatore Fallimentare ed eseguite dallo scrivente c.t.u..

3.1 Controllo della corrispondenza tra i beni oggetto di fallimento e la titolarità in capo ai soggetti falliti

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni relative ai beni investiti da procedura fallimentare eseguite nel ventennio anteriore rispetto alla data di fallimento.

In dettaglio, per il sig. _____ risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione contro del 05.12.2013 Registro particolare 30400 Registro generale 400692, contro _____ (trascrizione dell'atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento, emesso dal Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio n. 6607 del 23.08.2013, gravante sugli immobili di proprietà del sig. _____)
2. Trascrizione a favore del 22 settembre 2017 Registro Particolare 27375 Registro Generale 38722, a favore di _____ nato a Bari (BA) il 31.05.1955 C.F.:

_____ (trascrizione della successione, registrata in data 14.12.2016 al n. 6608 volume 9990, per morte di _____)

_____ con cui gli eredi

_____ ereditavano la piena proprietà, quanto ad 1/12 i figli e ad 1/6 la moglie _____ dei seguenti immobili oggetto della presente procedura fallimentare identificati catastalmente:

- nel territorio del Comune di Bari (BA) al fg. CA/23 ptc. 1215 sub 1 consistenza 7,5 vani cat A/4 classe 1 zona censuaria 3 rendita € 387,34, consistenza 170 mq, sito in località Carbonara di Bari, via della Pace 18-20, Piano S/1 - T - 1;
- nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. 7 ptc. 11, qualità vigneto, classe 1, R.D. € 7,76 e R.A. € 4,09, consistenza 791 mq;



- nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. 7 ptc. 12, qualità mandorleto, classe 1, R.D. € 12,23 e R.A. € 3,24, consistenza 1.393 mq);
3. Trascrizione a favore del 23 aprile 2020 Registro Particolare 11256 Registro Generale 15293, a

(trascrizione della successione, registrata in
per morte di
e deceduta a Bari (BA) il 18.11.2018, con cui gli eredi

ereditavano la piena proprietà, quanto ad 1/6 ciascuno,
dei seguenti immobili oggetto della presente procedura fallimentare identificati catastalmente:

- nel territorio del Comune di Bari (BA) al fg. CA/23 ptc. 1215 sub 1 consistenza 7,5 vani cat A/4 classe 1 zona censuaria 3 rendita € 387,34, consistenza 170 mq, sito in località Carbonara di Bari, via della Pace 18-20, Piano S/1 - T - 1;
- nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. 7 ptc. 11, qualità vigneto, classe 1, R.D. € 7,76 e R.A. € 4,09, consistenza 791 mq;
- nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. 7 ptc. 12, qualità mandorleto, classe 1, R.D. € 12,23 e R.A. € 3,24, consistenza 1.393 mq).

Altresì, dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto c.t.u. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, risulta che dalla data della procedura fallimentare e fino a tutto il 01.12.2024, gli immobili oggetto della presente perizia estimativa risultano liberi da altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (**app. n. 2**).

Pertanto, in ragione della documentazione ipocatastale in atti, nonché delle ricerche effettuate dallo scrivente c.t.u. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (BA), risultano le seguenti titolarità per gli immobili ascrivibili al fallito

- ✓ immobile sito nel territorio del Comune di Bari (BA) identificato catastalmente al fg. CA/23 ptc. 1215 sub 1 consistenza 7,5 vani cat A/4 classe 1 zona censuaria 3 rendita € 387,34, consistenza 170 mq, sito in località Carbonara di Bari, via della Pace 18-20, Piano S/1 - T - 1., che risulta intestato a:
 - _____, piena proprietà per 1/4;
 - _____, piena proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni;
 - _____, piena proprietà per 1/4;
 - _____, piena proprietà per 1/4.



FALLIMENTO

- ✓ terreno identificato catastalmente nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. 7 pct. 11, qualità vigneto, classe 1, R.D. € 7,76 e R.A. € 4,09, consistenza 791 mq, che risulta intestato a:
- , piena proprietà per 1/4;
 - piena proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni;
 - piena proprietà per 1/4;
 - piena proprietà per 1/4.
- ✓ terreno identificato catastalmente nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. 7 pct. 12, qualità mandorleto, classe 1, R.D. € 12,23 e R.A. € 3,24, consistenza 1.393 mq, che risulta intestato a:
- , piena proprietà per 1/4;
 - piena proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni;
 - piena proprietà per 1/4;
 - piena proprietà per 1/4.
- ✓ terreno identificato catastalmente nel territorio del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) al fg. 49 pct. 21, qualità pascolo, classe 3, R.D. € 1,75 e R.A. € 0,78, consistenza 3.760 mq, che risulta intestato a:
- piena proprietà per 24/168;
 - piena proprietà per 25/168;
 - piena proprietà per 10/168;
 - piena proprietà per 25/168;
 - , piena proprietà per 24/168;
 - piena proprietà per 25/168;
 - piena proprietà per 5/168;
 - per 5/168;
 - piena proprietà per 25/168.

Con riferimento a quest'ultimo cespite, ubicato in provincia di Avellino (AV), vale la pena di precisare, secondo il parere dello scrivente c.t.u., quanto segue: durante il corso delle operazioni peritali, nonostante le ispezioni e le indagini svolte, non è stato possibile risalire all'esatta provenienza del suindicato immobile in favore dell'odierno fallito sig. ; altresì quest'ultimo, sulla base di richieste verbali, si

mostrava ignaro sia di fronte alla notizia di detenere il possesso di una quota di proprietà del succitato immobile, sia con riferimento ai nominativi dei comproprietari che dichiarava di non conoscere.

In aggiunta, secondo quanto rilevabile dalla documentazione ufficiale acquisita, il possesso in favore del fallito sig. _____ di una quota parte di tale fondo collocato nel territorio del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi risale all'epoca dell'impianto meccanografico, ovvero all'anno 1979 quando l'odierno fallito aveva circa 22 anni di età.

In tale scenario, informato il curatore fallimentare, tramite mail, circa le anomalie rilevate a proposito della titolarità del suindicato cespite in capo al fallito sig. _____, veniva comunicato allo scrivente c.t.u. di procedere comunque con la stima del fondo.

3.2 Identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di fallimento con le risultanze catastali

Dall'esame della documentazione acquisita dallo scrivente c.t.u. presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (BA) (ex Catasto Urbano), è emerso che i beni investiti da procedura fallimentare risultano attualmente identificabili in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) dei Comuni di Bari (BA), Valenzano (BA) e Sant'Angelo dei Lombardi (AV) (come da visure, stralci di mappa e planimetrie catastali allegate alla presente, rispettivamente **app. nn. 3, 4, 5**) come:

- ✓ immobile identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bari al fg. CA/23 ptc. 1215 sub 1 consistenza 7,5 vani cat A/4 classe 1 zona censuaria 3 rendita € 387,34, consistenza 170 mq, sito in località Carbonara di Bari, via della Pace 18-20, Piano S/1 - T - 1.
- ✓ terreno identificato catastalmente nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. 7 ptc. 11, qualità vigneto, classe 1, R.D. € 7,76 e R.A. € 4,09, consistenza 791 mq.
- ✓ terreno identificato catastalmente nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. 7 ptc. 12, qualità mandorleto, classe 1, R.D. € 12,23 e R.A. € 3,24, consistenza 1.393 mq.
- ✓ terreno identificato catastalmente nel territorio del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) al fg. 49 ptc. 21, qualità pascolo, classe 3, R.D. € 1,75 e R.A. € 0,78, consistenza 3.760 mq.

3.3 Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. della città di Bari (BA), istanza di accesso ad atti pubblici esibita e protocollata in data 07.03.2024 (**app. n. 6**), è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato che costituisce l'immobile ubicato in Bari (BA) alla via della Pace nn. 18-20, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bari al fg. CA/23 ptc. 1215 sub 1 consistenza 7,5 vani cat A/4 classe 1 zona censuaria 3 rendita € 387,34, consistenza 170 mq, sito in località Carbonara di Bari, via della Pace 18-20, Piano S/1 - T - 1, è stato realizzato, in prima battuta, con regolare C.E. n. 64 del 25.02.1961 e successivo ampliamento con C.E. in sanatoria n. 482 dell'08.09.2000 che si allegano al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 7**);

- ✓ non risultano agli atti, presso l'archivio dell'U.T.C. della città di Bari (BA), ulteriori titoli edilizi (D.I.A., P.d.C., S.C.I.A., C.I.L.A., Concessioni Edilizie in Sanatoria) successivi rispetto a quelli relativi all'app. 7;
- ✓ l'immobile residenziale oggetto della presente procedura fallimentare, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al fg. CA/23 ptc. 1215 sub 1 consistenza 7,5 vani cat A/4 classe 1 zona censuaria 3 rendita € 387,34, consistenza 170 mq, sito in località Carbonara di Bari, via della Pace 18-20, Piano S/1 - T - 1 non risulta munito di Certificato di Abitabilità;
- ✓ sulla base del confronto tra la planimetria catastale dell'immobile (app. n. 5) coinvolto nella massa fallimentare, le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo e le planimetrie assentite con i titoli edilizi rinvenuti ed acquisiti (app. n. 7), è emerso che quanto dichiarato nel titolo abilitativo non corrisponde a quanto indicato all'atto del primo accatastamento dell'immobile oggetto di valutazione ed al reale stato dei luoghi; in particolare, sono state riscontrate lievi difformità di tipo distributivo (l'ubicazione effettiva di alcune tramezzature ai vari piani di cui si compone il cespite risulta difforme rispetto a quanto previsto negli elaborati allegati ai titoli edilizi ed alla planimetria catastale). In merito alla sanabilità di tali difformità di tipo distributivo, vale quanto segue: posto che esse non risultano classificabili fra gli abusi contemplati negli artt. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e 32 *Determinazione delle variazioni essenziali* del D.P.R. 380/2001 *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* come modificato dal D. Lgs n. 301 del 2002, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato D.P.R. 380/2001, gli abusi risultano sanabili presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di Accertamento di Conformità (in sostanza una S.C.I.A. tardiva ovvero ad opere già realizzate). Con riferimento ai costi da sostenersi, a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, per condurre a termine l'iter burocratico della suindicata pratica edilizia, in ragione dell'entità modesta degli abusi rilevati, si stima che essi ammontino, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica, sanzioni amministrative, integrazione oneri di urbanizzazione, procedura di accatastamento nuova planimetria catastale aggiornata all'attuale stato dei luoghi, onorari professionali da riconoscere ai tecnici abilitati (asseverazione Accertamento di Conformità, pratica Docfa per accatastamento planimetria aggiornata), a circa 1.500,00/2.000,00 €.

Diversamente, con riferimento ai cespiti ubicati sul suolo del Comune di Valenzano (BA), sulla scorta delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. della città di Valenzano (BA), è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato che insiste sul fondo rustico identificato catastalmente nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. 7 ptc. 12, qualità mandorleto, classe 1, R.D. € 12,23 e R.A. € 3,24, consistenza 1.393 mq, è stato realizzato in difetto di qualsivoglia titolo edilizio;
- ✓ non risultano agli atti, presso l'archivio dell'U.T.C. della città di Valenzano (BA), titoli edilizi (Accertamenti di Conformità, Concessioni Edilizie in Sanatoria) successivi rispetto all'epoca di effettiva realizzazione del manufatto;
- ✓ il fabbricato che insiste sul fondo rustico identificato catastalmente nel territorio del Comune di Valenzano (BA) al fg. 7 ptc. 12, qualità mandorleto, classe 1, R.D. € 12,23 e R.A. € 3,24, consistenza 1.393 mq non risulta munito di alcun Certificato di Abitabilità e risulta completamente abusivo e privo di qualsivoglia titolo autorizzatorio; Con riferimento alla sanabilità di tale abuso tipo volumetrico è



possibile affermare quanto segue: le leggi di riferimento in materia di sanabilità di abusi edilizi che prevedono incremento di volumetria, sono costituite dalla *Legge n. 47 del 28 febbraio 1985* e ss.mm.ii. *“Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie”* (in Suppl. Ord. alla G.U.R.I. del 2 marzo 1985, n. 53) e dal *D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* (in Suppl. Ord. n. 239 alla G.U.R.I. n. 245 del 20 ottobre 2001) come modificato dal *D.Lgs. n. 301 del 2002* (si precisa che, all’uopo, non è stato possibile considerare altre leggi quali la *L.R. n. 33/2007*, il *D. Lgs n. 28/2011* o la *L.R. n. 13/2008*, che prevedono premialità di tipo volumetrico in caso di particolari interventi edilizi, atteso che uno dei requisiti che devono essere posseduti dagli immobili per l’applicazione di tali leggi è la totale regolarità urbanistica ed edilizia della volumetria che costituisce il manufatto oggetto d’intervento). L’ultimo comma dell’*art. 40 Mancata presentazione dell’istanza della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985* e ss.mm.ii. *“Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie”* così recita testualmente: *(Omissis) Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge;* in tali ipotesi, applicando tale disposizione all’ultima legge in materia di condoni ovvero il *D.L. del 30 settembre 2003 n. 269 “Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell’andamento dei conti pubblici”*, convertito in legge, con modificazioni, dall’*articolo 1 della Legge 24 novembre 2003, n. 326*, se ne conclude affermando che l’abuso volumetrico di cui in precedenza, non risulta sanabile, atteso che la data della ragione di credito, ossia la data di dichiarazione di fallimento (05 dicembre 2013) è successiva rispetto alla data del 31 marzo 2003 entro cui dovevano essere state ultimate le opere abusive da condonarsi. Passando alla seconda legge di riferimento, il *D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* come modificato dal *D.Lgs. n. 301 del 2002*, gli *artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37* disciplinano le sanzioni relative ad interventi eseguiti in assenza di titolo autorizzatorio, ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad esso, interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo autorizzatorio o in totale difformità dallo stesso, interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività e Accertamento di Conformità. Al comma n. 2 dell’*art. n. 34* di detta legge, relativo ad interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, si precisa testualmente che: *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell’ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.* Nel caso di fattispecie, considerando che la demolizione delle volumetrie comporta la rimozione integrale del manufatto, se ne conclude affermando che detto abuso volumetrico non risulta sanabile e deve essere demolito a cura e spese del proprietario/aggiudicatario. Per quel che concerne i costi da sostenersi per condurre a termine l’iter burocratico finalizzato alla



demolizione dell'abuso volumetrico, ovvero i costi necessari per il ripristino dello status quo ante rispetto all'abuso non sanabile, in ragione dell'entità significativa dello stesso, si stima che essi ammontino complessivamente, tra sanzioni amministrative, demolizioni, conferimento in discarica, ripristino dello stato assentito, a circa 6.000,00 €;

3.4 *Acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato*

In merito all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica, vale quanto segue: i beni di che trattasi collocati nel territorio comunale della città di Putignano (BA) ricadono nella classificazione di cui all'art. n. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002 che testualmente, così recita: Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Pertanto, in ottemperanza ai disposti evidenziati nel periodo precedente, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile investito da procedimento fallimentare ubicato in Bari - Carbonara (BA) alla via della Pace nn. 18 - 20.

Diversamente, per i beni oggetto di procedura fallimentare collocati nell'ambito del territorio comunale della città di Valenzano (BA), a seguito di istanza presentata presso il competente U.T.C., è stato acquisito il relativo Certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 8**).

Analogamente, per i beni oggetto di procedura fallimentare collocati nell'ambito del territorio comunale della città di Sant'Angelo dei Lombardi (AV), a seguito di istanza presentata presso il competente U.T.C., è stato acquisito il relativo Certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 9**).

In aggiunta, con riferimento all'acquisizione dei titoli di provenienza in favore dell'odierno fallito, è stata cura dello scrivente c.t.u. acquisire presso gli uffici della C.RR.II. di Bari (BA) l'atto di successione degli immobili oggetto di procedura fallimentare in favore del fallito sig.

ovvero il certificato di denunciata successione presentata in data 14.12.2016 e registrata al n. 6608 volume 9990, nonché il certificato di denunciata successione presentato in data 16.12.2019 e registrato al n. 397594 volume 88888 (**app. n. 10**).

Diversamente, per quanto attiene il fondo rustico ubicato nel territorio del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV), come già esposto nei precedenti paragrafi, non è stato possibile acquisire titoli di provenienza in favore del fallito.

In ultimo, per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria degli immobili oggetto di stima, si rimanda al precedente punto 3.2..



3.5 Esatta individuazione dei beni oggetto di procedura fallimentare: formazione LOTTI

Dall'esame della documentazione in atti e di quella prodotta ed acquisita durante il corso delle operazioni peritali, con riferimento all'immobile relativo al sig.

lo scrivente c.t.u. ha individuato il seguente LOTTO di vendita:

LOTTO 2:

A) i diritti pari alla piena proprietà di 1/4 di un alloggio residenziale di tre vani ed accessori, sito in Bari - Carbonara (BA) alla via della Pace nn. 18 – 20 composto di una piano terra costituito da ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto singola, n. 2 servizi igienici e deposito, di un piano primo costituito da corridoio distributivo, n. 2 camere da letto doppie ed n. 1 servizio igienico, un piano interrato costituito da n. 2 depositi, oltre a lastrico solare di pertinenza esclusiva per una superficie commerciale pari a 140,31 mq, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bari al fg. CA/23 ptc. 1215 sub 1 consistenza 7,5 vani cat A/4 classe 1 zona censuaria 3 rendita € 387,34, consistenza 170 mq, sito in località Carbonara di Bari, via della Pace 18-20, Piano S/1 - T – 1;

LOTTO 3:

A) i diritti pari alla piena proprietà di 1/4 di un fondo rustico collocato nel Comune di Valenzano (BA) censito catastalmente al fg. 7 ptc. 11, qualità vigneto, classe 1, R.D. € 7,76 e R.A. € 4,09, consistenza 791 mq ed al fg. 7 ptc. 12, qualità mandorleto, classe 1, R.D. € 12,23 e R.A. € 3,24, consistenza 1.393 mq, con presenza di un fabbricato completamente abusivo da demolire integralmente;

LOTTO 4:

B) i diritti pari alla piena proprietà di 24/168 di un fondo rustico collocato nel Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) censito catastalmente al fg. 49 ptc. 21, qualità pascolo, classe 3, R.D. € 1,75 e R.A. € 0,78, consistenza 3.760 mq.



4 STIMA IMMOBILE LOTTO n. 2

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica dei beni che costituiscono il lotto determinato, alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima del bene costituente il lotto in esame.

4.1 Descrizione analitica lotto n. 2

Descrizione generale

L'immobile in oggetto è ubicato in immobile identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bari, sito in località Carbonara di Bari, via di Carbonara Pace 18-20, Piano S/1 - T - 1, in una zona centrale dell'area urbana del territorio di Carbonara di Bari all'interno del centro storico.

L'edificio del lotto n. 2, del tipo indipendente, è costituito da n. 2 piani fuori terra destinati ad accogliere utenze di tipo residenziale, e n. 1 piano, di tipo seminterrato, destinato ad accogliere un'unità di tipo deposito; non è stata rilevata la presenza di un ascensore condominiale.

Si tratta di un edificio in muratura, caratterizzato da una forma approssimativamente rettangolare in pianta e munito di n. 2 prospetti di cui quello principale posto sul lato est di via di Carbonara Pace, quello secondario orientato a nord sempre su via Carbonara Pace.

Dal portone in ferro posto sulla destra del civico 20 si accede sia alla zona deposito posto al piano terra, sia a quella posta al piano seminterrato; dalla porta-finestra posta al lato del civico 18 è possibile comunque accedere, in maniera indipendente, alla zona deposito posta al piano seminterrato.

La zona deposito posta al piano terra, della superficie utile di 21,55 mq comunica direttamente al deposito del piano interrato, di superficie utile di 34,69 mq, a mezzo di una scala in c.a. (non coperta), previo attraversamento di un locale WC1 avente consistenza utile pari a 2,95 mq. L'altezza utile della zona deposito a piano seminterrato è pari a 2,40 m, ad eccezione di una partizione bassa avente altezza inferiore a 1,80 m, mentre quella del deposito a piano terra è pari a 2,69 m; il locale WC1 presenta una altezza utile di 2,33 m. Ad eccezione delle porte del vano scala scoperto, gli ambienti non sono illuminati ed aerati naturalmente. Il locale adibito a deposito a piano terra è comunicante, per mezzo di un'apertura che si affaccia direttamente alla scala di accesso al primo piano, con il soggiorno a piano terra, come di seguito descritto.

Dal portone in legno posto al civico 18 si accede al piano terra, costituito da un soggiorno della superficie utile di 20,32 mq, da una cucina di consistenza 10,66 mq, da una camera da letto avente superficie utile di 12,69 mq e da un locale WC2 avente consistenza utile pari a 2,62 mq. È possibile notare come sia stato ricavato un piccolo locale ripostiglio sottoscala avente superficie utile di circa 1,00 mq. L'altezza utile dell'alloggio a piano terra è pari a 2,73 m, ad eccezione del locale WC2 che presenta una altezza utile di 2,33 m. Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati naturalmente per mezzo di finestre con telaio in legno di piccola superficie, certamente non sufficienti a garantire i minimi indici previsti dalle norme.

Dal portone in legno posto al civico 20 si accede, tramite una scala a singola rampa, al primo piano costituito da un corridoio distributivo di superficie netta pari a 6,20 mq, è munito di n. 2 porte necessarie per raggiungere due camere, di utilizzazione varia, la prima avente consistenza di 21,74 mq munita di attacchi per la cucina e la seconda avente superficie utile di 14,65 mq, oltre ad un servizio igienico, avente consistenza di



2,55 mq, annesso alla prima camera. Tutti gli ambienti del primo piano presentano un'altezza interna utile netta pari a 2,73 m.

Dal primo piano si giunge, per mezzo di una scala a singola rampa, al lastrico solare avente una superficie di circa 50,92 mq.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 11 e 12**) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali e di rifinitura dell'edificio

Il fabbricato, ha struttura realizzata in muratura portante, le murature di tompagno sono realizzate con mattoni di tufo. Le condizioni complessive della struttura appaiono mediocri. I solai del fabbricato sono realizzati in latero-cemento. Il lastrico solare è pavimentato con piastrelle e rifinito con guaina bituminosa di impermeabilizzazione. Le condizioni del lastrico solare sono pessime, come possibile notare dagli evidenti segni di infiltrazioni d'acqua e dal distacco delle tinteggiature e di parte degli intonaci dei solai di copertura delle camere del primo piano. Le pareti esterne sono finite con intonaco civile; le condizioni della finitura esterne del fabbricato sono buone. Gli interni dell'abitazione risultano in condizioni di manutenzione scadenti.

La pavimentazione della scala di accesso al primo piano, la zoccolatura, nonché i gradini ed i sottogradini sono realizzati in materiale lapideo di tipologia tra le più comuni. Le scale di accesso al lastrico solare non appaiono rifinite.

Elementi di rifinitura dell'alloggio

I pavimenti di tutti gli ambienti, fatta eccezione per i servizi igienici, sono realizzati con piastrelle quadrate in gres appartenente alle tipologie più comuni con riferimento all'epoca di realizzazione; i pavimenti dei servizi igienici sono realizzati con piastrelle in ceramica quadrate di 2° scelta.

Le pareti relative a tutti gli ambienti, ad eccezione dei servizi igienici, sono intonacate e rifinite con tinteggiatura a colore chiaro.

Le pareti dei servizi igienici sono rivestite fino ad una certa altezza con piastrelle in ceramica quadrate di colore chiaro della stessa tipologia rispetto a quelle usate per la pavimentazione.

Il soffitto di tutti gli ambienti è rivestito in maniera univoca, ed è intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

Le porte d'ingresso non sono di tipo blindato e risultano costituiti da strutture portanti e rivestimenti in legno; le porte interne di separazione tra gli ambienti sono in legno appartenente alle tipologie più comuni.

Il battiscopa, presente in tutto l'alloggio tranne che negli ambienti rivestiti con piastrelle, è costituito da listoncini in legno negli ambienti del piano terra e da listoncini in marmo di colore grigio chiaro in parte del corridoio del primo piano. Tutti gli ambienti delle zone deposito non presentano battiscopa.

Gli infissi, sprovvisti di vetro camera, sono in legno e della tipologia a giunto aperto.

Impianti in dotazione all'alloggio

Gli impianti in dotazione all'alloggio sono i seguenti: impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario ed impianto elettrico; non è presente l'impianto di riscaldamento/raffrescamento e non si rileva la fornitura di gas per uso domestico.



Gli impianti idrico-fognanti, realizzati nel rispetto della normativa vigente all'epoca della realizzazione del manufatto, appaiono funzionanti; non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico in quanto, alla data del sopralluogo, la fornitura elettrica era staccata.

Stato di conservazione dell'alloggio

In generale è possibile affermare che l'intero immobile si mantiene in un buono stato di conservazione per quanto concerne le parti strutturali, mentre per gli elementi di rifinitura si mantiene in un pessimo stato di conservazione e manutenzione.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'alloggio oggetto di procedura fallimentare:

Ambiente	Piano	Consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)	Sup. commerciale (mq)
Deposito	S/1	34,69	0,5 (comun.) - 0,25 (non com.)	17,35
Deposito	S/1	15,44	0,5 (comun.) - 0,25 (non com.)	7,72
WC1	T	2,95	1	2,95
Deposito	T	21,55	0,5 (comun.) - 0,25 (non com.)	10,78
Soggiorno	T	20,32	1	20,32
Cucina	T	10,66	1	10,66
Camera	T	12,69	1	12,69
WC2	T	2,62	1	2,62
Disimpegno	1	6,2	1	6,2
Camera	1	21,74	1	21,74
WC3	1	2,55	1	2,55
Camera	1	14,65	1	14,65
Lastrico solare	2	50,92	0,3 (primi 25) - 0,1 (successivi)	10,09
				140,31

Per quanto concerne la determinazione della superficie commerciale espressa dall'alloggio poc'anzi descritto, pari a **140,31 mq**, essa è stata ricavata a partire dal rilievo effettuato in sede di operazioni peritali, nonché dalle planimetrie rinvenute nelle perizie dei tecnici di parte, nel rispetto dei criteri contenuti nell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*, che, ad ogni buon conto si allega al presente elaborato peritale (**app. n. 13**).

4.1.1 Stato di possesso dell'alloggio A)

L'immobile attualmente è in possesso dell'insolvente sig.

Da ricerche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso l'Anagrafe Tributaria – Ufficio Locazioni, non risultano atti di locazione registrati in data anteriore alla trascrizione del fallimento.

In ultimo si precisa che l'immobile di che trattasi non risulta classificabile come bene strumentale all'esercizio della impresa fallita assoggettabile al regime fiscale IVA.



4.1.2 Vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente

L'immobile non ricade all'interno di un condominio per cui non risultano vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente; altresì, l'immobile alla data del sopralluogo risultava libero.

4.1.3 Vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che saranno regolarizzate all'atto della vendita dell'immobile investito da procedura fallimentare:

- Trascrizione contro del 05.12.2013 Registro particolare 30400 Registro generale 400692, contro

(trascrizione dell'atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento, emesso dal Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio n. 6607 del 23.08.2013.

4.2 Determinazione del valore del lotto 2: criterio di stima adottato

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "metodo sintetico – comparativo" che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche ed edilizie sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso; il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore a metro quadrato di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura dello scrivente c.t.u. eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima.

A tal uopo sono stati acquisiti documenti ufficiali presso Enti o Amministrazioni pubbliche, quali la Camera di Commercio di Bari e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2023" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 14**) che forniscono, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per alloggi relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi; tali dati acquisiti sono stati mediati dal sottoscritto c.t.u..

La quotazione unitaria media è stata successivamente applicata alle superfici commerciali delle unità immobiliari, così come calcolate nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile.

In ultimo, la quotazione di massima di ogni singola unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri delle unità medesime (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità,



qualità, stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva di ogni bene immobiliare rispetto a quella media della zona in cui detto bene è collocato.

Nel dettaglio, lo scrivente c.t.u. al fine di passare dai valori medi di stima degli immobili in oggetto ai valori effettivi (V_e), ha utilizzato alcuni coefficienti necessari per valutare le caratteristiche specifiche degli immobili in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo; i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
2. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
3. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale di ciascuna unità immobiliare risulta eseguito in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.600,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando un coefficiente compreso tra - 0,5 e + 0,5, con la formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) \text{ con } - 0,5 \leq C \leq + 0,5$$

dove il coefficiente C è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

4.2.1 Stima alloggio A) – Lotto 2

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto *nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2023*, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche (tipo economico) rispetto a quello da valutare, ossia ubicato nel Quartiere di Carbonara e Ceglie del Campo, oscilla tra 1.150,00 €/mq e 1.450,00 €/mq.



Pertanto, si ritiene opportuno utilizzare per l'alloggio A) del lotto 1 un valore medio unitario di 1.300,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 150,00 €/mq, come emerge dalle stime riportate nell'*Osservatorio del mercato immobiliare* prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $S_c = 140,31$ mq, si ricava una prima stima di massima dell'alloggio A) pari a € 182.403,00; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

Ubicazione: il fabbricato è collocato in una zona centrale (centro storico) del Quartiere di Carbonara; la zona in oggetto appare sufficientemente servita per la presenza di alcune scuole, nonché di esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

L'immobile è raggiungibile solo a piedi, con mezzi a due ruote o con autovetture di ridotte dimensioni a causa delle esigue larghezze stradali disponibili; pertanto, si considera un valore inferiore rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cu = - 0,2**.

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato è di costruzione obsoleta con caratteristiche costruttive lontane rispetto agli standard edilizi attuali.

La tipologia costruttiva, intesa come unico lotto, non sembra appetibile; maggiore appetibilità potrebbe essere ottenuta suddividendo l'unità immobiliare, per mezzo degli ingressi indipendenti, in più lotti funzionali.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di considerare l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, notevolmente inferiore rispetto alla media con coefficiente **Cv = - 0,5**.

Funzionalità: l'unità immobiliare, pur avendo una buona superficie utilizzabile, non appare ben divisa tra zona giorno e zona notte che non appaiono suddivise razionalmente. Gli spazi non sono ottimizzati; in tale scenario appare penalizzato il deposito posto a piano seminterrato avente ridotta altezza utile.

In aggiunta, appare molto scomodo e disagiata l'accesso agli ambienti posti al primo piano per mezzo delle scale, posto che il fabbricato risulta sprovvisto di ascensore.

Risulta penalizzante, da un punto di vista funzionale e logistico, la mancanza di alimentazione diretta del gas di città.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, inferiore rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cf = - 0,3**.

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi, gli impianti, sono tutti di mediocre qualità ed accostati in maniera casuale; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo inferiore rispetto alle quotazioni delle abitazioni di tipo civile non nuove e pari a **Cq = - 0,3**

Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare è tenuta con scarsa cura ed attenzione, motivo per cui può assegnarsi, per tale caratteristica, un coefficiente correttivo notevolmente inferiore rispetto ad abitazioni similari presenti in zona e pari a **Cm = - 0,4**.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a :

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (-0,2 - 0,5 - 0,3 - 0,3 - 0,4) / 5 = - 0,34$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})] \times S_c = [1.300,00 - 0,34 \times (1.450,00 - 1.150,00)] \times 140,31 = € 168.091,38$$

4.2.2 Stima LOTTO 2

Alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'alloggio oggetto della presente stima sia il seguente:

$$V_m = 140,31 \text{ mq} * 1.198,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 168.091,38 \text{ (diconsi euro centosessantottomilanovantuno/38).}$$

Secondo il parere dello scrivente c.t.u., ritenendo che nel caso di fattispecie ci siano profonde analogie rispetto ai casi di immobili pignorati nell'ambito di procedure esecutive, per analogia, si intende applicare una decurtazione del 15% al valore degli immobili che tenga conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, ottenendo un valore finale di € 142.900,00 (all'interno di tale decurtazione sono state ricomprese anche le somme necessarie per sanare i lievi abusi di tipo distributivo rilevati).

Pertanto, è possibile concludere affermando che il più probabile valore di mercato per l'alloggio di proprietà dell'insolvente sig _____ sia il seguente:

$$V_{\text{lotto 2}} = \text{€ } 142.900,00 \text{ (diconsi euro centoquarantaduemilanovecento/00)}$$

In ultimo, preso atto che l'aliquota di proprietà in capo al fallito dell'immobile appartenente a tale lotto n. 2 è pari ad 1/4 dell'intero, ne consegue che il valore del lotto n. 2 di vendita ammonta al 25,00% del totale, per un valore complessivo pari a:

$$V_{\text{lotto 2}} = \text{€ } 142.900,00 * 0,25 = \text{€ } 35.725,00 \text{ arrotondabili a } \text{€ } \mathbf{36.000,00} \text{ (diconsi euro trentaseimila/00)}$$



7 CONCLUSIONI

Il sopralluogo compiuto presso i beni oggetto di stima, le attività di ricerca svolte presso i competenti uffici pubblici ed il successivo studio del caso in esame hanno permesso di stimare il valore dei n. 3 lotti di vendita aggiuntivi, come sinteticamente si riporta nel seguito:

- **lotto di vendita n. 2 (piena proprietà per 1/4 dell'appartamento sito in Bari – Carbonara (BA) alla via della Pace nn. 18 – 20): € 36.000,00 (diconsi euro trentaseimila/00);**
- **lotto di vendita n. 3 (piena proprietà per 1/4 dei fondi rustici siti in Valenzano (BA)): € 700,00 (diconsi euro settecento/00);**
- **lotto di vendita n. 4 (piena proprietà per 24/168 del fondo rustico sito in Sant'Angelo dei Lombardi (AV)): € 600,00 (diconsi euro seicento/00);**

Con la presente relazione costituita da 27 facciate dattiloscritte e n. 16 appendici, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 21 maggio 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sebanino GIOTTA

