

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

*G.D. dott.ssa Rosanna ANGARANO*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

FALLIMENTO

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

**C.T.U.: ing. Sebanino GIOTTA**

25 gennaio 2016



## 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 dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali .....	7
3.3	Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile 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.....	7
3.4	Esatta individuazione dei beni oggetto di procedura fallimentare: formazione LOTTI.....	8
4	STIMA IMMOBILE LOTTO n. 1.....	9
4.1	Descrizione analitica lotto n. 1 (alloggio A) .....	9
4.1.1	Stato di possesso dell'alloggio A).....	12
4.1.2	Vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
4.1.3	Vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita .....	12
4.2	Determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato .....	13
4.2.1	Stima alloggio A).....	14
4.2.2	Stima LOTTO 1 .....	15
5	CONCLUSIONI .....	16

## APPENDICI

- Appendice 1)** Verbale di sopralluogo
- Appendice 2)** Ispezione ipotecaria del 22 luglio 2015
- Appendice 3)** Visura catastale immobile sigg.
- Appendice 4)** Stralcio di mappa contenente la particella catastale immobile
- Appendice 5)** Planimetria catastale immobile sigg.
- Appendice 6)** Rappresentazione grafica anomalia catastale
- Appendice 7)** Istanze di accesso ad atti pubblici del 07.08.2015, del 17.11.2015 e 16.12.2015 presso l'U.T.C. del comune di Scalea (CS) 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 8)** Planimetria immobile identificato nel territorio del Comune di Scalea (CS) al fg 12 ptc 755 sub 59
- Appendice 9)** Contratto di compravendita acquisito dal notaio Magurno del 09.04.2001 repertorio numero 34165 raccolta n. 7047



- Appendice 10)** Documentazione fotografica immobile identificato nel territorio del Comune di Scalea (CS) al fg 12 ptc 755 sub 59
- Appendice 11)** 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 12)** Attestazione di avvenuto pagamento delle spese condominiali rilasciata dall'amministratore del condominio denominati
- Appendice 13)** "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Cosenza – I semestre 2015" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza



## 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.

I beni facenti capo al sig. \_\_\_\_\_ risultano i seguenti:

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";
2. appartamento sito nel territorio del Comune di Bari identificato catastalmente alla Sez. CA fg. 23 ptc 1378/1379 sub 1 consistenza 6,5 vani, piano S1-T-1/2, via della Croce n. 20.

Si precisa che, diversamente da quanto indicato nella richiesta avanzata dal Curatore Fallimentare avv. Angelo Di Cecco al Giudice Delegato dott.ssa Rosanna Angarano, che prevedeva la stima di n. 2 beni immobili, a seguito di nota mail-pec ricevuta in data 17.07.2015 dal Curatore Fallimentare, si è provveduto alla stima del solo dell'appartamento di cui al sub. 1, in quanto l'appartamento di cui al sub. 2 risulta già periziato nell'ambito di altra procedura esecutiva.

Nella stessa sede il Curatore Fallimentare disponeva i seguenti accertamenti e quesiti:

- 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 17.07.2015, il sottoscritto c.t.u., per il tramite del Curatore Fallimentare avv. Angelo Di Cecco, comunicava al signor \_\_\_\_\_ che il giorno 24.07.2015 alle ore 15.00, presso l'immobile oggetto di procedura fallimentare ubicato in Scalea (CS) (Località Cotura), sarebbero state avviate le operazioni peritali di stima immobiliare relative alla procedura fallimentare di \_\_\_\_\_

Il giorno 24.07.2015, a partire dalle ore 15.30 circa, presso l'immobile sito Scalea (CS) (Località Cotura), alla presenza del fallito \_\_\_\_\_ 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

- 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 12, interno 9, scala G, ubicato all'interno del condominio denominato "Parco il Mulino".

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 nell'arco della stessa giornata con la stesura del verbale di sopralluogo, letto confermato e sottoscritto da tutti i convenuti (**app. n. 1**).



### 3 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione sono contenuti gli esiti delle verifiche di cui al precedente 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 Cosenza, 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 le iscrizioni e trascrizioni risultano presenti le seguenti

(trascrizione dell'atto di  
del 09.04.2001 repertorio numero 34165  
acquistavano, ciascuno per i diritti

pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà di un appartamento identificato catastalmente nel Comune di Scalea (CS) al fg. 12 p.la 755 sub 59 cat. A3 consistenza 3,5 vani, in Località Cotura alla via Pitagora n. 25, scala G piano 2 interno 9, ubicato all'interno del condominio denominato "Parco il Mulino".

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 22.07.2015, l'immobile oggetto della presente perizia risulta libero da altre iscrizioni o trascrizioni (*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 Cosenza, risultano le seguenti titolarità per l'immobile ascrivibile al fallito

- ✓ appartamento sito nel territorio del Comune di Scalea (Cs) identificato catastalmente al fg. 12 ptc 755 sub 59 consistenza 3,5 vani cat A/3 classe 1 zona censuaria 2 rendita catastale € 118,04 località Cotura, via Pitagora n. 25, piano 2, interno 9, scala G, ubicato all'interno del condominio denominato "Parco il Mulino", che risulta intestato a:



### **3.2 Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali**

Dall'esame della documentazione acquisita dallo scrivente c.t.u. presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza (ex Catasto Urbano), è emerso che il bene investito da procedura fallimentare è attualmente identificabile in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Scalea (CS) (come da visure, stralcio di mappa e planimetrie catastali allegate alla presente, rispettivamente **app. nn. 3, 4, 5**) come:

- appartamento identificato catastalmente nel territorio del Comune di Scalea (CS) al fg. 12 ptc 755 sub 59 consistenza 3,5 vani cat A/3 classe 1 zona censuaria 2 rendita € 118,04 località Cotura, via Pitagora n. 25, piano 2 interno 9 scala G, ubicato all'interno del condominio denominato "Parco il Mulino", il 18.10.1957 C.F.:  
piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni,  
piena proprietà per  
1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Altresì, preme evidenziare che dal confronto tra le immagini satellitari e lo stralcio di mappa catastale, è emersa la seguente anomalia: l'immobile periziato ricade all'interno di altra particella limitrofa (ptc 353) rispetto a quella riscontrata ed indicata nella visura (ptc 755); l'immagine rappresentata nell'**app. 6** rende piena testimonianza di quanto appena riferito.

### **3.3 Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile 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**

Dalle istanze di accesso ad atti pubblici esibite e protocollate presso l'U.T.C. della città di Scalea (CS) del 07.08.2015 (raccomandata A/R), del 17.11.2015 (raccomandata A/R) e 16.12.2015 (pec) presso l'U.T.C. del comune di Scalea (CS) per verifica esistenza pratiche edilizie sull'immobile coinvolto nel procedimento fallimentare (**app. n. 7**) è emerso quanto segue:

- ✓ nonostante le reiterate richieste di cui al periodo precedente e n. 4 trasferimenti in loco presso la sede del competente U.T.C. del comune di Scalea (CS), non sono state ricevute comunicazioni né formali né informali in merito all'esistenza pratiche edilizie sull'immobile coinvolto nel procedimento fallimentare ed alla regolarità urbanistica. In ogni caso nel contratto di compravendita acquisito dal notaio Magurno (**app. n. 8**) è emerso che il titolo autorizzatorio dell'immobile visionato è la C.E. n. 396 rilasciata in data 22.05.1982 dal sindaco del comune di Scalea. Preme evidenziare che qualora lo scrivente c.t.u. dovesse ricevere in data successiva rispetto al deposito dell'elaborato peritale note o comunicazioni in tal senso da parte del competente U.T.C. del comune di Scalea (CS), sarà propria cura integrare l'elaborato peritale con le predette informazioni.
- ✓ per le stesse motivazioni di cui al punto precedente, non è stato possibile verificare la presenza di regolare certificazione di abitabilità;



- ✓ sulla base del confronto tra la planimetria catastale dell'immobile (app. n. 5) oggetto di fallimento e le rilevanzze scaturite in sede di sopralluogo (disposizione degli ambienti uguale alla planimetria catastale, qualità e periodo di realizzazione dei materiali di finitura compatibili con l'epoca del rilascio della C.E.), è parere del sottoscritto c.t.u. che, successivamente alla data di rilascio della C.E. n. 396 del 22.05.1982 non sono state avviate pratiche edilizie (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L., Concessioni Edilizie in Sanatoria) relative all'immobile oggetto di procedura fallimentare;

Pertanto, sulla base delle considerazioni fin qui espresse, risulta plausibile asserire che quanto autorizzato col titolo abilitativo corrisponda a ciò che è stato in concreto realizzato.

### **3.4 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

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

#### **LOTTO 1:**

- A) i diritti pari alla piena proprietà di un alloggio residenziale di tre vani ed accessori, sito in Scalea (CS) alla via Pitagora n. 25 piano 2° palazzina G composto di una zona giorno costituita da ingresso/cucina/soggiorno e di una zona notte costituita da piccolo disimpegno, 2 camere da letto di cui una singola, servizio igienico completo non aerato ed illuminato naturalmente per una superficie complessiva lorda interna pari a 41,70 mq, munito di due terrazzini di superficie complessiva pari a 13,96 mq, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Scalea (CS) al fg 12 ptc 755 sub 59 consistenza 3,5 vani cat A/3 classe 1 zona censuaria 2 rendita € 118,04 località Cotura piano 2 interno 9 scala G, ubicato all'interno del condominio denominato "Parco il Mulino", intestato a ..... piena proprietà per 1/2 in regine di comunione legale dei beni e ..... piena proprietà per 1/2 in regine di comunione legale dei beni, confinante a nord-est e sud-ovest con stessa ditta, a sud-est con subalterno 60, a nord-ovest con subalterno 62.



## 4 STIMA IMMOBILE LOTTO n. 1

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

### 4.1 Descrizione analitica lotto n. 1 (alloggio A)

#### Descrizione generale

L'immobile in oggetto è ubicato in Scalea (CS) alla via Pitagora n. 25, in una zona semi-centrale dell'area urbana del territorio comunale che si è sviluppata attorno al centro storico a partire dagli anni settanta-ottanta in poi.

Tale zona risulta attualmente sede di numerosi edifici a carattere prettamente residenziale, principalmente di tipo condominiale; altresì, la presenza riscontrata di alcune scuole materne e dell'obbligo, di istituti di credito ed esercizi commerciali di vendita al dettaglio, di fabbricati sede di uffici e presidi comunali e pubblici, di numerose piazze e giardini pubblici, nonché di associazioni culturali, sociali e politiche contribuiscono a farle perdere le tipiche peculiarità dei quartieri dormitorio, rendendola di fatto uno dei luoghi di aggregazione principali della cittadina, intorno a cui grava la vita pubblica, economica, culturale, sociale e ricreativa della comunità.

L'edificio che accoglie l'alloggio A) del lotto n. 1 risulta costituito da n. 5 piani fuori terra destinati ad accogliere unità immobiliari di tipo residenziale, e n. 1 piano, di tipo seminterrato, destinato ad accogliere alcune cantinole di pertinenza delle unità residenziali, nonché locali tecnici; non è stata rilevata la presenza di un ascensore condominiale.

Si tratta di un edificio della tipologia a torre, caratterizzato da una forma approssimativamente rettangolare in pianta e munito di n. 4 prospetti di cui quello principale orientato a nord verso via Pitagora, quello secondario orientato a sud verso altro fabbricato della stessa tipologia ed epoca costruttiva, oltre a n. 2 affacci secondari orientati verso est e verso ovest rivolti all'interno di un'area condominiale condivisa con altri n. 2 edifici della stessa tipologia.

L'alloggio, collocato al secondo piano di tale edificio, presenta una superficie lorda interna pari a 41,70 mq e risulta munito di due terrazzini di consistenza globale pari a 13,96 mq entrambi collocati sul prospetto nord del manufatto.

La porta d'accesso, sulla destra del ballatoio di distribuzione per chi arriva dalle scale condominiali, introduce in un ambiente interno di forma perfettamente rettangolare che funge da ingresso/cucina/soggiorno; esso è dotato, sul lato destro per chi entra nell'alloggio, di un varco che introduce in un ridotto corridoio distributivo a servizio degli ambienti della zona notte.

Complessivamente, detto ambiente presenta una consistenza utile pari a 13,11 mq e risulta aerato ed illuminato naturalmente per mezzo di un terrazzino rivolto verso nord di consistenza netta pari a 8,06 mq.

Il corridoio distributivo a servizio della zona notte, di superficie netta pari a 1,20 mq, è munito di n. 3 porte, una per ciascun lato, necessarie per raggiungere gli altri ambienti dell'appartamento: una camera da letto, il servizio igienico ed una seconda stanza di utilizzazione varia.



Dalla prima di tali camere da letto, di forma perfettamente rettangolare e consistenza utile pari a 11,02 mq, è possibile accedere sul secondo terrazzino in dotazione all'alloggio rivolto verso nord e caratterizzato da una superficie utile di 5,90 mq.

La seconda camera, anch'essa di forma perfettamente rettangolare e consistenza utile pari a 6,12 mq, è illuminata ed aerata naturalmente per mezzo di una finestra orientata verso nord.

Il servizio igienico, aerato ed illuminato da una finestra che si affaccia nel vano scala, presenta forma perfettamente rettangolare in pianta e consistenza utile pari a 3,24 mq.

Tutti gli ambienti, sia della zona giorno che della zona notte, presentano un'altezza interna utile netta pari a 2,90 m, calcolata a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 9 e 10**) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

### **Caratteristiche strutturali e di rifinitura dell'edificio**

Da un punto di vista strutturale si precisa che l'edificio che accoglie l'alloggio in questione è costituito da una struttura in elevazione a scheletro portante in calcestruzzo armato gettato in opera con telai piani verticali (costituiti da pilastri e travi) tessuti secondo le due direzioni principali del manufatto, opportunamente collegati ed interagenti fra loro.

Il corpo scala è delimitato da n. 4 pilastri in calcestruzzo armato gettato in opera su cui scaricano le travi orizzontali che sorreggono le solette rampanti su cui si innestano i gradini.

Gli orizzontamenti costituenti i solai sono del tipo latero-cementizio; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito, in considerazione della limitata altezza dell'edificio stesso e della normativa strutturale e sismica vigente all'epoca di realizzazione del complesso edilizio, da plinti isolati.

I muri di tamponamento sono del tipo a cassa vuota, con la parte esterna realizzata da elementi forati in laterizio tipo doppio UNI, legati con malta cementizia, mentre la parte interna realizzata con laterizi forati da 8 cm ed intercapedine per la posa del materiale di coibentazione termica;

La coibentazione dei solai di copertura è stata presumibilmente realizzata con lastre di materiale coibente (come ad esempio il polistirene estruso espanso ad alta densità) dello spessore di circa 7 cm, guaina in P.V.C. e zavorra in ghiaia.

Il rivestimento esterno delle pareti di tomagno è costituito da intonaco per esterni con tinteggiatura finale di colori chiari tenui; altresì, i parapetti relativi ai balconi sono realizzati in muratura di spessore pari a circa 10+12 cm rivestita e tinteggiata analogamente rispetto a quanto visto per le murature di tomagno.

La pavimentazione dell'androne d'ingresso all'edificio e dei ballatoi di riposo ed arrivo, la zoccolatura delle parti comuni interne relative al corpo scala ed all'androne d'ingresso, nonché i gradini ed i sottogradini sono realizzati in materiale lapideo di tipologia tra le più comuni.

### **Elementi di rifinitura dell'alloggio**

Il pavimento dell'intero alloggio, fatta eccezione il servizio igienico, è realizzato con piastrelle quadrate in gres di colore chiaro e tenue appartenente alle tipologie più comuni con riferimento all'epoca di realizzazione; nella zona notte le linee di fuga risultano ruotate di 45° rispetto alle pareti dell'alloggio.



Il pavimento del servizio igienico è realizzato con piastrelle in ceramica quadrate di colore chiaro di 2° scelta.

Le pareti relative a tutti gli ambienti della zona giorno e della zona notte, ad eccezione del servizio igienico e di parte dell'ingresso/soggiorno/cucina, sono intonacate e rifinite con tinteggiatura a colore chiaro tenue.

Le pareti della cucina sono rivestite in parte (in corrispondenza degli attacchi idrici) con piastrelle quadrate in ceramica di colore chiaro molto tenue fino ad un'altezza di circa 1,80 m.

Le pareti del servizio igienico sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,20 m con piastrelle in ceramica quadrate di colore chiaro della stessa tipologia rispetto a quelle usate per la pavimentazione; su alcune di esse risultano presenti elementi decorativi costituiti da immagini floreali di colore verde.

Il soffitto dell'intero alloggio, rivestito in maniera univoca, è intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

La porta d'ingresso non è di tipo blindato e risulta costituita da struttura portante e rivestimenti superficiali in legno; le porte interne di separazione tra gli ambienti sono in legno tamburato.

Il battiscopa, presente in tutto l'alloggio tranne che negli ambienti rivestiti con piastrelle, è costituito da listoncini in marmo di altezza pari ad 8 cm di colore grigio chiaro.

Gli infissi, sprovvisti di vetro camera, sono in ferro e della tipologia a giunto aperto, posto che il telaio si caratterizza per una pezzatura unica che va dall'interno verso l'esterno.

#### **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; per quanto concerne la fornitura di gas per uso domestico, essa avviene per il tramite di singole bombole.

Tutti gli impianti, realizzati nel rispetto della normativa vigente all'epoca della realizzazione del manufatto, risultano perfettamente funzionanti.

#### **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 discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

<b>ambiente</b>	<b>consistenza (mq)</b>	<b>coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)</b>
superficie coperta	41,7	1
terrazzi	13,96	0,3 (primi 25) - 0,1 (successivi)
<b>TOTALE</b>		<b>45,89</b>

Per quanto concerne la determinazione della superficie commerciale espressa dall'alloggio poc'anzi descritto, pari a **45,89 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. 11*).

#### **4.1.1 Stato di possesso dell'alloggio A)**

L'immobile attualmente è in possesso dell'insolvente \_\_\_\_\_ e rappresenta l'abitazione dei coniugi durante il periodo estivo.

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**

Interpellato l'amministratore del condominio denominato "Parco il Mulino" dello stabile in cui è ubicato l'alloggio in oggetto, è emerso che alla data del 15.12.2015 l'insolvente \_\_\_\_\_ risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali.

In particolare come risulta dalla dichiarazione di attestazione di avvenuto pagamento delle spese condominiali allegata alla presente e rilasciata dall'amministratore \_\_\_\_\_ (*app. n. 12*):

1. non ci sono rate da pagare e da emettere relativamente a lavori straordinari eseguiti e/o deliberati prima della data odierna;
2. non ci sono rate per spese ordinarie preventivate esercizio finanziario 01/07/2015 - 30/06/2016 comprese quelle di supercondominio;
3. esiste causa civile in corso nei confronti del Condominio da parte di altro condomino stesso stabile.

Altresì, risulta che la quota condominiale annuale facente capo all'immobile dell'insolvente \_\_\_\_\_ è pari a € 230,00 secondo il bilancio preventivo dell'esercizio finanziario 01/07/2015 - 30/06/2016. Le quote condominiali devono essere corrisposte in unica soluzione entro 10 giorni dall'approvazione del bilancio preventivo da parte dell'assemblea.

#### **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:



## 4.2 Determinazione del valore del lotto 1: 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 Cosenza – I semestre 2015" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza (**app. n. 13**) 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)**

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Cosenza - I semestre 2015*, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia ubicato in Scalea (CS), oscilla tra 750,00 €/mq e 1.000,00 €/mq.

Pertanto, si ritiene opportuno utilizzare per l'alloggio A) del lotto 1 un valore medio unitario di 875,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 250,00 €/mq, come emerge dalle stime riportate nell'*Osservatorio del mercato immobiliare* prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a  $S_c = 45,89$  mq, si ricava una prima stima di massima dell'alloggio A) pari a € 40.153,70; 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 semi-centrale del paese di Scalea (CS), nelle immediate vicinanze della stazione, sede di numerosi edifici principalmente a carattere residenziale; la zona in oggetto appare sufficientemente servita per la presenza di alcune scuole materne e dell'obbligo, nonché di esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

L'ubicazione, pertanto, si considera indifferente rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cu = + 0,0**.

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



In aggiunta, l'alloggio presenta dimensioni contenute rendendosi, pertanto, appetibile per un eventuale acquirente.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di considerare l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, leggermente superiore rispetto alla media con coefficiente **Cv = + 0,1**.

**Funzionalità:** l'unità immobiliare appare ben divisa tra zona giorno e zona notte che appaiono suddivise razionalmente con buona ottimizzazione degli spazi; in tale scenario appare penalizzato il solo servizio igienico in quanto non aerato ed illuminato naturalmente.

In aggiunta, appare molto scomodo e disagiata l'accesso nell'immobile esclusivamente per mezzo delle scale, posto che il fabbricato risulta sprovvisto di ascensore.

Altro aspetto positivo è rappresentato dai due terrazzini, caratterizzati da dimensioni sufficienti per un comodo utilizzo degli stessi.

Di contro 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, leggermente superiore rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cf = + 0,1**.

**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 = - 0,2**.

**Stato di manutenzione e conservazione:** l'unità immobiliare è tenuta con discreta cura ed attenzione, motivo per cui può assegnarsi, per tale caratteristica, un coefficiente correttivo leggermente superiore rispetto ad abitazioni similari presenti in zona e pari a **Cm = + 0,1**.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a :

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (0,0 + 0,1 + 0,1 - 0,2 + 0,1) / 5 = + 0,02$$

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

$$V_e = [V_m + C \times (V_{max} - V_{min})] \times S_c = [875,00 + 0,02 \times (1.000,00 - 750,00)] \times 45,89 \approx \text{€ } 40.000,00$$

#### 4.2.2 Stima LOTTO 1

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:

$$V_m = 45,89 \text{ mq} \times 885,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 40.383,20 \text{ arrotondabile a € } 40.000,00 \text{ (diconsi euro quarantamila/00)}.$$

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, si ritiene opportuno applicare al valore come determinato del lotto una decurtazione pari al 15% ottenendo un valore di € 34.000,00.

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

$$V_{\text{lotto 1}} = \text{€ } 34.000,00 \text{ (diconsi euro trentaquattromila/00)}$$



## 5 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. 1 lotti di vendita individuato come sinteticamente si riporta nel seguito:

- **lotto di vendita n. 1 (piena proprietà dell'appartamento sito in Sclea alla via Pitagora):  
€ 34.000,00.**

Con la presente relazione costituita da 16 facciate dattiloscritte e n. 13 allegati, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 25 gennaio 2016

Dott. Ing. **Sebanino GIOTTA**  
  
