

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. dott.ssa Paola CESARONI

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA

FALLIMENTO

(Fallimento n. 51/2022 R.F.)



C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA

06 novembre 2024



INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI.....	3
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	4
3	VERIFICHE ED ACCERTAMENTI.....	5
3.1	Controllo della corrispondenza tra i beni oggetto di fallimento e la titolarità in capo ai soggetti falliti	5
3.2	Identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di fallimento con le risultanze catastali	6
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	7
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	8
3.5	Esatta individuazione dei beni oggetto di procedura fallimentare: formazione LOTTI	9
4	STIMA IMMOBILE LOTTO n. 1.....	10
4.1	Descrizione analitica lotto n. 1	10
4.1.1	Stato di possesso dell'immobile A)	11
4.1.2	Vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
4.1.3	Vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	12
4.2	Determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato	12
4.2.1	Stima immobile A) – Lotto 1.....	13
4.2.2	Stima LOTTO 1	15
5	CONCLUSIONI	16

APPENDICI

Appendice 1)	Verbale di sopralluogo
Appendice 2)	Ispezioni ipotecarie del 30 ottobre 2024
Appendice 3)	Visura catastale storica immobile
Appendice 4)	Stralcio di mappa contenente la particella catastale dell'immobile in capo alla fallita società
Appendice 5)	Titoli edilizi immobile sito in Noicattaro (BA) alla via G. Decaro sindaco s.n.c.: P.d.C. 17/PIP del 29.04.2004, D.I.A. di variante in corso d'opera n. 23/2005 del 04.02.2005 S.C.I.A. in sanatoria n. 08141470727-07082023-1611 del 28.11.2023
Appendice 6)	Certificato di collaudo statico dell'intero fabbricato che accoglie l'immobile di proprietà della fallita società (pratica n. 1925/2004)
Appendice 7)	Atto di provenienza del bene in favore della fallita società Decreto di Trasferimento di immobile dell'11.04.2018 repertorio 819/2018;
Appendice 8)	Planimetria immobile identificato nel territorio del Comune di Noicattaro (BA) al fg 13 pct 672 sub 2

- Appendice 9)** Documentazione fotografica immobile identificato nel territorio del Comune di Noicattaro (BA) al fg 13 ptc 672 sub 2
- Appendice 10)** 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 11)** "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2024" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (BA)



1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, con Ordinanza del 05.07.2024 riceveva incarico dal Giudice Delegato dott.ssa Paola CESARONI, su richiesta del Curatore Fallimentare avv. Rosalba Congedo, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare n. 51/2022 R.F per procedere alla stima dei beni oggetto di fallimento, come da atto di trascrizione della Sentenza di fallimento repertorio 3650 del 02.05.2022.

I beni immobili facenti capo alla società fallita risultano i seguenti:

1. immobile identificato catastalmente nel territorio del comune di Noicattaro (BA) al fg. 13 ptc. 672 sub 2 cat F/3 via Decaro s.n.c. Piano T-1;

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) *alleggi 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 02.09.2024 il sottoscritto c.t.u. comunicava verbalmente al Curatore Fallimentare avv. Rosalba Congedo, che il giorno 05.02.2024 sarebbero state avviate le operazioni peritali finalizzate alla stima dell'immobile identificato catastalmente nel territorio del Comune di Noicattaro (BA) al fg. 13 ptc. 672 sub 2 alla via Decaro s.n.c..

Il giorno 05.09.2024, a partire dalle ore 10.30 circa, presso l'immobile sito in Noicattaro (Bari) alla via Decaro s.n.c., alla presenza di un collaboratore del Curatore Fallimentare avv. Rosalba Congedo, il sottoscritto dott. ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, 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 alla società fallita

- immobile identificato catastalmente nel territorio del comune di Noicattaro (BA) al fg. 13 ptc. 672 sub 2 cat F/3 via Decaro s.n.c. Piano 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 12:00 della stessa giornata con la stesura del verbale di sopralluogo (**app. n. 1**).



3 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione, con riferimento all'immobile di cui al comma 1 del paragrafo 1, sono contenuti gli esiti delle verifiche 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 della sentenza di fallimento.

In dettaglio, nel ventennio anteriore rispetto alla data relativa alla sentenza di fallimento della società risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione dell'08 novembre 2000 Registro particolare 25499 Registro generale 37044, a favore di
 contro
 Comune di Noicattaro (BA) (trascrizione dell'atto di assegnazione stipulato in data 25.10.2000, repertorio n. 1420 registrato a Bari (BA) il 07.11.2000 al n. 6104/A, a rogito del Segretario Generale del Comune di Noicattaro (BA) dott. Stefano Carano, con cui veniva assegnato a
 il suolo censito al
 fg 13 ptc 586 del Catasto Terreni del Comune di Noicattaro (BA) su cui sarebbe stato edificato il manufatto che accoglie l'immobile oggetto di stima di proprietà della odierna società fallita
 con sede in Rutigliano (BA));
2. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 03 aprile 2009 Registro Particolare 9950 Registro Generale 14288 in favore di *Artigiancassa Cassa per il Credito alla Imprese con sede in Roma (RM)*, contro
 per i diritti pari
 all'intero della piena proprietà dell'immobile oggetto della presente stima (trascrizione del verbale di pignoramento della piena proprietà dell'immobile che attualmente risulta in capo alla società fallita
 con sede in Rutigliano (BA):
 - unità immobiliare identificata catastalmente nel territorio del comune di Noicattaro (BA) al fg. 13 ptc. 672 sub 2 cat F/3 via Decaro s.n.c. Piano T-1;
3. Trascrizione del 27 aprile 2018 Registro particolare 14080 Registro generale 19254, in favore di
 contro
 (trascrizione del Decreto di Trasferimento immobili dell'11.04.2018 repertorio 819/2018, con cui veniva trasferito all'aggiudicataria
 la piena ed esclusiva proprietà del locale sito in Noicattaro (BA) alla via G. Decaro sindaco, Lotto n. 120, in Catasto al fg 13 ptc 672 sub 2, oggetto della presente valutazione di mercato);
4. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 21 giugno 2019 Registro Particolare 20486 Registro Generale 28502 in favore di



Noicattaro

km. 1 per i diritti pari all'intero della piena proprietà del cespite oggetto del presente elaborato peritale di stima (trascrizione del verbale di pignoramento della piena proprietà del seguente immobile di proprietà della fallita società con sede in

emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data

27 maggio 2019 Repertorio 4903/2019:

- unità immobiliare identificata catastalmente nel territorio del comune di Noicattaro (BA) al fg. 13 ptc. 672 sub 2 cat F/3 via Decaro s.n.c. Piano T-1).

5. Trascrizione contro del 09 giugno 2022 Registro particolare 22110 Registro generale 30025, contro con sede in

km. 1 (trascrizione dell'atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento, emesso dal Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio n. 3650 del 02.05.2022, gravante sull'immobile oggetto di stima di proprietà della fallita società con sede in Rutigliano (BA) alla via Noicattaro km. 1).

Altresì, dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto c.t.u. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, risulta che dalla data della trascrizione della Sentenza di Fallimento fino a tutto il 30.10.2024, l'immobile oggetto della presente perizia estimativa risulta libero da ulteriori 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), risulta la seguente titolarità per l'immobile ascrivibile alla fallita società con sede in

- ✓ unità immobiliare identificata catastalmente nel territorio del comune di Noicattaro (BA) al fg. 13 ptc. 672 sub 2 cat F/3 via Decaro s.n.c. Piano T-1), intestato a:

—

piena proprietà per 1/1.

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 il bene investito da procedura fallimentare risulta attualmente identificabile nel N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Noicattaro (BA) (come da visura e stralcio di mappa catastale allegate alla presente, rispettivamente **app. nn. 3, 4**) come:

- ✓ immobile identificato catastalmente nel territorio del comune di Noicattaro (BA) al fg. 13 ptc. 672 sub 2 cat F/3 via Decaro s.n.c. Piano T-1.

In tale ambito giova precisare che sulla base delle ricerche esperite presso la competente Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (BA) (ex Catasto Urbano), è stato possibile appurare che, ad oggi, la planimetria catastale dell'immobile oggetto di valutazione risulta mancante.



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 Noicattaro (BA), nonché presso i tecnici progettisti dei vari titoli edilizi visionati, è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato che costituisce l'immobile ubicato in Noicattaro (BA) alla via G. Decaro sindaco, Lotto n. 120, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Noicattaro (BA) al fg. 13 ptc. 672 sub 2 cat F/3 via Decaro s.n.c. Piano T-1, è stato realizzato, in prima battuta, con P.d.C. 17/PIP del 29.04.2004, cui seguiva D.I.A. di variante in corso d'opera n. 23/2005 del 04.02.2005, con destinazione a laboratorio artigianale, composto da piano scantinato, terra e primo, in zona P.I.P. del Comune di Noicattaro, Lotto n. 20 del Macrolotto "L"; con riferimento al solo piano terra/interrato, in data 02.02.2006 Prot.n. BA0043282 veniva presentato l'accatastamento e successivamente, in data 01.02.2007, la chiusura dei lavori della D.I.A. di variante in corso d'opera n.23/2005. In tempi più recenti, risulta agli atti il deposito di una S.C.I.A. in sanatoria (pratica n. 08141470727-07082023-1611 del 28.11.2023), sottoscritta in qualità di comproprietario anche dal Curatore Fallimentare avv. R. Congedo, che rispetto all'immobile ricompreso nella massa fallimentare della società
si limita al frazionamento dell'area esterna, con individuazione di una porzione di area assegnata al cespite oggetto di stima collocato al piano primo ed identificato catastalmente al fg. 13 ptc. 672 sub 2 del Comune di Noicattaro (BA). I succitati titoli risultano allegati al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 5**);
- ✓ non risultano agli atti, presso l'archivio dell'U.T.C. della città di Noicattaro (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. 5**;
- ✓ l'opificio oggetto della presente procedura fallimentare, censito catastalmente nel territorio Comune di Noicattaro (BA) al fg. 13 ptc. 672 sub 2 cat F/3 via Decaro s.n.c. Piano T-1, nell'attualità allo stato di rustico, non risulta munito di Certificato di Agibilità; all'uopo lo scrivente c.t.u. ha ritenuto opportuno allegare al presente elaborato peritale di stima copia del certificato di collaudo statico dell'intero fabbricato (**app. n. 6**), depositato presso gli uffici dell'allora competente Genio Civile della Provincia di Bari (BA) in data 02.20.2006 (pratica n. 1925/2004), documento imprescindibile per l'eventuale acquisizione futura del Certificato di Agibilità.
- ✓ sulla base del confronto tra le planimetrie del cespite coinvolto nella massa fallimentare assentite con i titoli edilizi rinvenuti ed acquisiti (**app. n. 5**) e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che nell'attualità, con il cespite ancora allo stato di rustico, quanto dichiarato nel titolo abilitativo non corrisponde al reale stato dei luoghi; in particolare, sono state riscontrate difformità in n. 2 dei n. 3 prospetti del manufatto al primo piano e precisamente i prospetti collocati sulla pubblica strada via G. Decaro sindaco ed il prospetto laterale ubicato sulla rampa di accesso al piano interrato che vedono la presenza di murature di tompagno in sostituzione delle previste aperture trasparenti munite di vetrate. In merito alla sanabilità di tali difformità di prospetto, 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, l'abuso risulta sanabile 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 e dello stato rustico in cui versa l'immobile, si stima che essi ammontino, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica, sanzioni amministrative, integrazione oneri di urbanizzazione, procedura di primo accatastamento della 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), a circa 1.500,00/2.000,00 €.

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 Noicattaro (BA) alla via G. Decaro sindaco, Lotto n. 120.

In aggiunta, con riferimento all'acquisizione del titolo di provenienza in favore della fallita è stata cura dello scrivente c.t.u. acquisire dagli atti del fascicolo relativo alla procedura fallimentare, il Decreto di Trasferimento di immobile dell'11.04.2018 repertorio 819/2018, con cui veniva trasferito all'aggiudicataria odierna società fallita, sindaco, Lotto n. 120, in Catasto al fg 13 ptc 672 sub 2, oggetto della presente valutazione di mercato (**app. n. 7**).

In ultimo, per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria dell'immobile 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 alla fallita società

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

LOTTO 1:

- A) i diritti pari alla piena proprietà di una porzione di un opificio costituito da un immobile destinato a sala espositiva collocato al primo piano di un fabbricato in Noicattaro (BA) alla via G. Decaro sindaco s.n.c., composto da un ambiente unico con predisposizione per servizio igienico, oltre ad aree esterna scoperte a piano terra (una striscia necessaria per il raggiungimento della porta d'accesso all'immobile ubicata sulla parete di compagno prospiciente la pubblica strada) ed a primo piano, di pertinenza esclusiva, per una superficie commerciale pari a 262,00 mq, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Noicattaro (BA) al fg. 13 ptc. 672 sub 2 cat F/3 via Decaro s.n.c. Piano T-1.



4 STIMA IMMOBILE LOTTO n. 1

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica del bene che costituisce 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. 1

Descrizione generale

Il fabbricato che che accoglie il cespite oggetto di valutazione risulta collocato all'interno del territorio del Comune di Noicattaro (BA) alla via G. Decaro sindaco s.n.c., nella porzione periferica del paese destinata ad accogliere insediamenti produttivi (zona P.I.P. – Lotto n. 20).

L'edificio complessivo che insiste sul Lotto n. 20, di tipo indipendente, è costituito da n. 2 piani fuori terra destinati ad accogliere utenze di tipo produttivo, ed n. 1 piano interrato, destinato ad accogliere locali deposito/autorimessa.

Si tratta di un edificio in calcestruzzo armato gettato in opera, caratterizzato da una forma approssimativamente rettangolare in pianta e munito di n. 3 prospetti di cui quello principale prospiciente la pubblica strada via G. Decaro sindaco; in aggiunta sono presenti altri n. 2 prospetti di cui uno laterale ed uno posteriore prospicienti il pertinenziale Lotto n. 20.

Dal portone collocato sul prospetto principale e prospiciente l'area esterna di pertinenza esclusiva, si accede al primo piano, per il tramite di una doppia rampa di scale rettilinea, all'interno del cespite di proprietà della insolvente società

Detto immobile, un locale destinato a sala di esposizione, risulta costituito da un unico ambiente di forma rettangolare in pianta e superficie complessiva pari a 240 mq; l'altezza utile è pari a circa 3,00 m calcolata dal piano calpestio all'intradosso del solaio di copertura.

Detto ambiente risulta illuminato naturalmente per il tramite di alcune vetrate a tutt'altezza collocate sul prospetto posteriore e sul prospetto laterale.

Alle spalle della doppia rampa di scale di accesso è stata rilevata la presenza di tubazioni che costituiscono la predisposizione alla realizzazione di un servizio igienico.

All'atto del sopralluogo l'intero cespite si presentava allo stato di rustico, ovvero oltre le strutture portanti in calcestruzzo armato gettato in opera è stata rilevata la presenza di pareti di tomagno in mattoni forati e di n. 3 vetrate a tutt'altezza necessarie per l'illuminazione naturale del cespite.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 8 e 9**) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali e di rifinitura dell'edificio

Il fabbricato presenta una struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera con orizzontamenti costituiti da solai latero-cementizi; in generale, atteso lo stato di incuria ed abbandono rilevato, le condizioni degli elementi strutturali appaiono complessivamente discrete.



Il lastrico solare appare rifinito con guaina bituminosa di impermeabilizzazione che in numerosi punti risulta scollata dal sottostante supporto latero-cementizio, motivo per cui le condizioni dello stesso lastrico appaiono critiche, come possibile rilevare dalla consultazione della documentazione fotografica allegata.

Le murature esterne di tompagno, costituite da mattoni forati in laterizio, non sono rifinite con intonaco civile né sulla facciata interna, né su quella esterna.

Elementi di rifinitura dell'alloggio

Non è stata rilevata la presenza di alcun elemento di rifinitura all'interno del cespite oggetto di stima.

Impianti in dotazione all'alloggio

Vale quanto riferito a proposito degli elementi di rifinitura, ovvero che il cespite risulta sprovvisto di qualsivoglia dotazione impiantistica, ad eccezione delle montanti che costituiscono la predisposizione per il servizio igienico.

Stato di conservazione dell'alloggio

In generale è possibile affermare che l'intero cespite si mantiene in un mediocre stato di manutenzione, soprattutto con riferimento all'impermeabilizzazione del lastrico solare che necessita di un intervento di rifacimento.

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

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie coperta immobile	240,00	1
logge	170,00	0,3 (primi 25), 0,1 (successivi)
TOTALE		262,00

Per quanto concerne la determinazione della superficie commerciale espressa dall'alloggio poc'anzi descritto, pari a **262,00 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. 10**).

4.1.1 Stato di possesso dell'immobile A)

L'immobile attualmente è nella disponibilità della procedura fallimentare per il tramite del Curatore Fallimentare avv. Rosalba Congedo.

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.

4.1.2 Vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile 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 che resteranno a carico dell'acquirente; altresì, l'immobile alla data del sopralluogo risultava libero.

4.1.3 Vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile 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:

1. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 21 giugno 2019 Registro Particolare 20486 Registro Generale 28502 in favore di
contro

per i diritti pari all'intero della piena proprietà del cespite oggetto del presente elaborato peritale di stima (trascrizione del verbale di pignoramento della piena proprietà del seguente immobile di proprietà della fallita società

emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di

Bari in data 27 maggio 2019 Repertorio 4903/2019:

- unità immobiliare identificata catastalmente nel territorio del comune di Noicattaro (BA) al fg. 13 pct. 672 sub 2 cat F/3 via Decaro s.n.c. Piano T-1).

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 Bari – I semestre 2024" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 11**) che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per immobili 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 alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile; in tale ambito è stata tenuta in debita considerazione la circostanza che vede il cespite oggetto di vendita allo stato rustico e privo di qualsivoglia elemento di finitura ed impiantistico.

In ultimo, la quotazione di massima dell'unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri dell'unità medesima (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità, qualità, stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva del 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 dell'immobile in oggetto al valore effettivo (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 immobile A) – Lotto 1

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto *nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2024*, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un immobile commerciale,

naturalmente completo, ubicato nel territorio del Comune di Noicattaro (BA) in zona periferica, oscilla tra 850,00 €/mq e 1.200,00 €/mq.

Con tali ipotesi di partenza, al fine di tener conto dello stato attuale di rustico dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene opportuno utilizzare per il succitato cespite A) del lotto 1 un valore medio unitario pari a 350,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 50,00 €/mq, valori ottenuti decurtando di circa 2/3 tanto i valori medi minimi e massimi quanto la fascia di oscillazione che emergono 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 $Sc = 262,00$ mq, si ricava una prima stima di massima dell'immobile A) pari a € 91.700,00; 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 estremamente periferica del comune di Noicattaro (BA), scarsamente servita per la totale assenza di scuole, esercizi commerciali di vendita al dettaglio, istituti di credito, centri di culto, giardini, edifici pubblici, etc. etc.

Esso risulta agevolmente raggiungibile a partire dai centri abitati limitrofi solo con l'utilizzo di autoveicoli a motore (a due o quattro ruote); Per tali motivazioni, si considera il valore minimo per il coefficiente relativo all'ubicazione pari a $Cu = - 0,5$.

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato è di costruzione semi-recente con caratteristiche costruttive, relativamente ai materiali strutturali, vicine agli standard edilizi attuali; pesa notevolmente l'assenza di qualsivoglia dotazione impiantistica e di finitura.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di poter considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, il coefficiente minimo e pari a $Cv = - 0,5$.

Funzionalità: l'unità immobiliare, munita di una notevole superficie utilizzabile, appare ben funzionale all'uso ed alla destinazione prevista (tanto come sala espositiva, quanto come uffici).

Diversamente, appare scomodo e disagiata l'accesso all'immobile che avviene per il tramite di una scala costituita da numerosi gradini, posto che il fabbricato risulta sprovvisto di ascensore; altresì, considerato che l'immobile presenta una destinazione d'uso di sala espositiva (show-room) appare poco felice ed inopportuna la scelta di delimitare la porzione coperta del cespite con trespaccature opache costituite da pareti in muratura, in luogo di più opportune e funzionali vetrate antimazza a tutt'altezza.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, un coefficiente correttivo ben inferiore rispetto ad abitazioni similari presenti in zona e pari a $Cm = - 0,3$.

Qualità delle finiture: il cespite risulta completamente sprovvisto di qualsivoglia opera di finitura ed impiantistica, motivo per cui si ritiene opportuno assegnare, per la caratteristica relativa alla qualità delle finiture, il coefficiente correttivo minimo pari a $Cq = - 0,5$

Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare, in stato di totale abbandono ed incuria, presenta alcune criticità rilevanti tra cui quella più grave appare la perdita di efficacia dell'impermeabilizzazione del lastrico solare, 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 :

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (-0,5 - 0,5 - 0,3 - 0,5 - 0,4) / 5 = - 0,44$$

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

$$V_e = [V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})] \times S_c = [350,00 - 0,44 \times (400,00 - 300,00)] \times 262,00 = \text{€ } 80.172,00$$

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:

$$V_m = 262,00 \text{ mq} \times 306,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 80.172,00 \text{ (diconsi euro ottantamilacentosettantadue/00).}$$

Altresì, secondo il parere dello scrivente c.t.u., ritenendo che nel caso di fattispecie le riduzioni apportate dai coefficienti correttivi tengano in debito conto anche delle situazioni di criticità rilevate ed evidenziate nel corpo del testo, è possibile concludere affermando che il più probabile valore di mercato per l'immobile di proprietà dell'insolvente società fallita sia il seguente:

$$V_{\text{Iotto 1}} = \text{€ } 80.172,00 \text{ arrotondabili ad } \text{€ } 80.000,00 \text{ (diconsi euro ottantamila/00)}$$



5 CONCLUSIONI

Il sopralluogo compiuto presso il bene 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 dell'unico lotto di vendita individuato, come sinteticamente si riporta nel seguito:

- **lotto di vendita n. 1 (piena proprietà del cespite sito in Noicattaro (BA) alla via G. Decaro sindaco s.n.c.): € 80.000,00 (diconsi euro ottantamila/00).**

Con la presente relazione costituita da 16 facciate dattiloscritte e n. 11 appendici, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 06 novembre 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA

