

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

IV Sezione Civile – Fallimenti

FALLIMENTO R.F. 122/2019

“_”

Giudice Delegato:

PRESIDENTE DR. GIUSEPPE RANA

Curatori del fallimento:

AVV. EUGENIO MANGONE

DR. ANTONIO CAMPOBASSO

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

ESPERTO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

**N. 5 UNITÀ IMMOBILIARI, DI CUI N.2 UFFICI, N.2 ABITAZIONI
E N.1 BOX AUTO, COSTITUENTI ALTRETTANTI LOTTI DI
VENDITA, APPARTENENTI AL FABBRICATO SITO IN NOCI
(BARI), ALLA VIA NAPOLI CIVICI 5, 5/A E 5/B, E ALLA VIA
FOSSE ARDEATINE CIVICI 6/A E 14**

SOMMARIO

Premessa.....	3
DIVISIONE IN LOTTI.....	4
LOTTO 1.....	5
1.1 DESCRIZIONE.....	5
1.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	7
1.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	8
1.4 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....	9
1.5 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....	10
1.6 VALUTAZIONE.....	12
LOTTO 2.....	15
2.1 DESCRIZIONE.....	15
2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	17
2.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	18
2.4 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....	19
2.5 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....	21
2.6 VALUTAZIONE.....	23
LOTTO 3.....	25
3.1 DESCRIZIONE.....	25
3.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	26
3.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	27
3.4 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....	28

3.5 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE	30
3.6 VALUTAZIONE	31
LOTTO 4	34
4.1 DESCRIZIONE	34
4.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	36
4.3 TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA	37
4.4 VERIFICA DI CONFORMITÀ EDILIZIA	38
4.5 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE	40
4.6 VALUTAZIONE	42
LOTTO 5	45
5.1 DESCRIZIONE	45
5.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	46
5.3 TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA	47
5.4 VERIFICA DI CONFORMITÀ EDILIZIA	48
5.5 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE	49
5.6 VALUTAZIONE	51
ELENCO ALLEGATI	54

Premessa

Nell'ambito della procedura concorsuale presso il tribunale di Bari R.F. 122/2019, relativa al fallimento della società “-”¹, il Giudice Delegato autorizzava, su istanza dei curatori fallimentari, l'affidamento dell'incarico per la stima, tra gli altri, del compendio costituito dalle seguenti unità immobiliari (u.i.) di proprietà della suddetta società, ubicate nel **Comune di Noci**:

- 1) Immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci al Foglio 32, Particella 770, Sub 1, cat. A/10, classe U, consistenza 12,5 vani, indirizzo via Napoli, piano T;
- 2) Immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci al Foglio 32, Particella 770, Sub 2, cat. A/10, classe U, consistenza 6 vani, indirizzo via Napoli n. 5/A, piano 1, scala A;
- 3) Immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci al Foglio 32, Particella 770, Sub 4, cat. A/10, classe U, consistenza 6 vani, indirizzo via Napoli n. 5/B, piano 1, interno 1, scala B;
- 4) Immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci al Foglio 32, Particella 770, Sub 5, cat. A/10, classe U, consistenza 5 vani, indirizzo via Napoli n. 5/B, piano 1, interno 2, scala B;
- 5) Immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci al Foglio 32, Particella 770, Sub 18, cat. C/6, classe 4, consistenza 75 mq, indirizzo via Fosse Ardeatine, piano S1;

¹ Di seguito indicata anche semplicemente come “-”

DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili in stima, appartenenti al fabbricato in Noci (Bari), alla via Napoli civici 5, 5/A e 5/B e alla via Fosse Ardeatine civici 6/A e 14, vengono suddivisi nei n.5 lotti di stima di seguito indicati.

IDENTIFICAZIONE LOTTI	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
1	Ufficio al piano terra	Fg. 32, p.lla 770, sub 1;
2	Abitazione al piano primo	Fg. 32, p.lla 770, sub 2;
3	Abitazione al piano primo	Fg. 32, p.lla 770, sub 4;
4	Ufficio al piano primo	Fg. 32, p.lla 770, sub 5;
5	Box auto al piano interrato	Fg. 32, p.lla 770, sub 18;

LOTTO 1

Piena proprietà dell'Ufficio al piano terra, recante accessi autonomi ed esclusivi alla via Napoli civ. 5 e alla via Fosse Ardeatine civici 6/A e 14 del Comune di Noci (BA), riportato nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Foglio 32, Particella 770, Subalterno 1, piano T, consistenza 12,5 vani, superficie catastale 391 mq

1.1 DESCRIZIONE

A) Proprietà: l'immobile è di proprietà della -

con sede in -, CF: -, per la quota di 1/1;

B) Dati Catastali: l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci (BA)

al foglio 32, particella 770, Sub. 1, categoria A/10, classe U, consistenza 12,5 vani, superficie catastale 391 mq, Rendita Euro 2.872,79;

intestato a: -, -

per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A-B-1.3-1.4);

C) Descrizione Lotto: il lotto consiste in un ufficio situato al piano terra di un fabbricato composto da due piani fuori terra, ubicato in Noci, tra via Napoli e Via Fosse Ardeatine; l'immobile in stima reca accessi autonomi dal civ. 5 di via Napoli nonché dai civici 6/A e 14 di via Fosse Ardeatine (cfr. Planim. in All.1.2).

L'immobile è composto: 1) da una zona EST ad uso deposito, estesa circa 141 mq,

recante accesso dal civ. 5 di via Napoli e dal civico 6/A di via Fosse Ardeatine, comprendente un ripostiglio, due bagni separati da un antibagno, talune ripartizioni

interne ricavate con setti o quinte composte da profili in alluminio e tamponature in pannelli tipo bachelite ovvero vetrate, nonché, sul confine sud, una scala a due rampe

in c.a., non legittimata, di collegamento con un box al piano interrato attraverso un varco murario, dotato di porta in ferro, che dovrà essere murato (cfr. paragrafo

inerente la conformità edilizia); 2) da una zona OVEST destinata a Ufficio, estesa circa 248 mq, recante accesso dal civico 14 di via Fosse Ardeatine, comprendente due bagni separati da un antibagno e talune ripartizioni interne ricavate mediante quinte di altezza pari a 1,50 m ca., composte da profili in alluminio e tamponature in pannelli tipo bachelite; il citato accesso dal civico 14 di via Fosse Ardeatine è arretrato rispetto alla strada pubblica ed avviene per il tramite di una pertinenziale rampa in c.a. che diparte dalla strada da cui è separata da un cancello in ferro (cfr. foto in All. 1.1 ed Elab. planim. in All.1.2);

D) Confinanti: l'immobile confina a nord-est con via Napoli, a sud-ovest con via Fosse Ardeatine, e, su altri lati, con unità immobiliari di altra proprietà;

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

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie commerc. [mq]
Zona ufficio	248	1	248
Zona deposito	141	0,75	105,8
TOTALE			353,8

F) NOTE: l'ufficio è dotato di buone caratteristiche di luminosità ed esposizione, disponendo di un doppio affaccio sui lati opposti sud-ovest e nord-est; l'immobile versa in cattivo stato manutentivo per la presenza di diffuse zone degradate sui rivestimenti murari, perlopiù nelle zone basali dei muri perimetrali (dove si

riscontrano anche taluni quadri fessurativi) e sul soffitto; si segnala altresì la diffusa presenza di canalizzazioni sopra traccia e cablaggi correnti sotto il soffitto, appartenuti ad impianti preesistenti dismessi, che necessitano di essere rimossi e conferiti in discarica (cfr. foto in All. 1.1).

Superficie commerciale convenzionale

354 mq

%%%%%%%%%

1.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

FABBRICATO DI APPARTENENZA DELL'U.I.

Epoca dell'edificio: Agibilità risalente al 26.10.1990;

Strutture portanti verticali: del tipo a scheletro indipendente in cemento armato;

Copertura: piana, del tipo "a terrazza";

Solai: piani, in latero-cemento;

Pareti esterne: in muratura, intonacate e tinteggiate;

ZONA UFFICIO E ZONA DEPOSITO

Infissi esterni: porte d'ingresso e finestre in profili di alluminio con specchiature in vetro;

Infissi interni: porte dei bagni e del ripostiglio in legno tamburato;

Pareti interne: tramezzi in muratura, rifiniti ad intonaco civile tinteggiato; all'interno dell'immobile, come già riferito, sono presenti ripartizioni ricavate con setti o quinte composte da profili in alluminio e tamponature principalmente in pannelli tipo bachelite;

Pavimentazione: in ceramica con battiscopa in ceramica;

Impianto elettrico: presenza di impianto elettrico basilare di luce e prese da revisionare e mettere a norma;

Impianto idrico: prevalentemente sottotraccia;

Impianto di produzione di acqua calda sanitaria: presenza di scaldacqua elettrici nei

bagni n.ri 1 e 3;

Impianto di climatizzazione: dismesso e da realizzare ex novo;

Impianto video-citofono: assente;

Ulteriori dotazioni impiantistiche: impianto d'allarme dotato di sensori di movimento e di telecamere di sorveglianza; rilevatori di fumo (dispositivi antincendio).

%%%%%%%%%

1.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalle indagini commissionate dalla Curatela alla ditta - (cfr. All.L) risultano la seguente ricostruzione dei titoli di proprietà e delle provenienze.

%%%%%%%%%

Unità immobiliari identificate al fg. 32, p.lla 770 subb. 1 (ossia il lotto in stima), 2, 4, 5 e 18 (ex sub. 14 e 15) del Catasto Urbano di Noci.

Gli immobili allibrati al fg. 32, p.lla 770 subb. 1, 2, 4, 5 e 18 (ex sub. 14 e 15) del Catasto Urbano di Noci si appartenevano al ventennio rispettivamente:

Ptc. 770 sub 1, 2, 14 e 15: alla - con sede in -
per esserle pervenuti da - con sede in -

con atto di compravendita per notar Francesca Bissatini del 30/11/1990, trascritto in data 21/12/1990 ai nn. 46877 di R.G. e 36200 di R.P..

[...]

Con atto di compravendita per notar Francesca Bissatini del 21/06/2007 (cfr. All.1.5), trascritto in data 05/07/2007 ai nn. 39504 di R.G. e 25068 di R.P., l'immobile identificato con la particella **770 sub 1** veniva trasferito dalla -
con sede in - alla - con sede in -.

[...]

Con atto di scissione a rogito notar Nicola Capuano del 15/03/2012, rep. 129463/33366, trascritto il 17/04/2012 ai nn. 14761 di R.G. e 11263 di R.P., la - trasferiva alla -
gli immobili identificati col Fg. 32 **Particella 770 subb 1, 2, 4, 5 e 18.**

Successivamente veniva trascritta il 28/05/2012 ai nn. 19883 di R.G. e 15057 di R.P. la rettifica del precedente atto di scissione per errata indicazione del codice fiscale della - che deve intendersi -.

Con atto per notar Nicola Capuano del 27/06/2012, trascritto il 02/07/2012 ai nn. 25510 di R.G. e 19485 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile.

Infine, al di fuori del periodo esaminato, con atto per notar Ludovico Maria Capuano del 24/03/2014, trascritto il 18/04/2014 ai nn. 13741 di R.G. e 10707 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile.

%%%%%%%%%

1.4 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile in stima, edificato a seguito della ristrutturazione dell'ex -, risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Concessione Edilizia n. 59 del 23/03/1987 (partica n. 236/86) (All.C);
- ✓ Concessione Edilizia in Variante, n. 281 del 20/12/1988 (pratica n.284/88) (All.D);
- ✓ Concessione Edilizia in Variante, n. 167 del 22/06/1990 (pratica n.121/89) (All.ti E-F);
- ✓ Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal Comune di Noci il 26/10/1990 (All.G);

//////////

Sotto il profilo strutturale, la denuncia delle opere ed il progetto strutturale dell'edificio sono stati depositati presso il Genio Civile con pratica 1989/88 del 16.11.1988 (cfr. All.H); gli elaborati tecnici furono integrati in data 18.01.1989 (cfr. All.I); i lavori strutturali furono ultimati in data 05.04.1989 come da comunicazione di fine lavori depositata in data 12.04.1989 (cfr. All.J); il collaudo statico della struttura è datato 20.09.1989 ed è stato depositato presso il genio Civile in data 27.09.1989 (cfr. All.K).

//////////

Conformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato del progetto architettonico legittimato:
lo stato dei luoghi è conforme allo stato di progetto legittimato dall'ultimo titolo abilitativo, salvo che per le seguenti difformità: 1) diversa suddivisione degli spazi interni dovuta alla presenza, rispetto allo stato di progetto, di ulteriori n.2 bagni e n.2 disimpegni

(ovvero di un bagno aggiuntivo con disimpegno tanto per zona ufficio quanto per la zona ad uso deposito) nonché di un ripostiglio nella parte sud della zona est ad uso deposito;

2) presenza all'interno dell'immobile, di una scala a due rampe di collegamento con un box dell'autorimessa al piano interrato non legittimata; la scala insiste su una area rettangolare estesa 2,8 m x 2,2 m sul confine sud della parte est, ad uso deposito, dell'immobile, in posizione prospiciente l'ingresso dal civ. 6/A di Via Fosse Ardeatine.

Per la regolarizzazione edilizia dell'immobile² occorre inoltrare ***una pratica (SCIA) per accertamento di conformità, ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/01, per sanare tutte le difformità dal punto di vista edilizio tra lo stato dei luoghi constatato rispetto a quello legittimato con l'ultimo titolo abilitativo***, col pagamento di una sanzione minima pari a € 1.032³, oltreché di una sanzione di € 1.000⁴ per la diversa distribuzione interna; occorre altresì murare il varco di collegamento, dotato di porta in ferro, col box auto al piano interrato (cfr. elab. grafico in All.1.2).

Conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale: la planimetria catastale rispecchia quella di progetto e pertanto si riscontrano le medesime difformità scaturenti dal confronto sopra riportato.

%%%%%%%%

1.5 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalle ispezioni ipocatastali ventennali commissionate dalla Curatela alla ditta -

(cfr. All.L) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile costituente il lotto di vendita.

² Tenuto conto che la struttura del fabbricato risulta interamente collaudata nello stato in cui si trovava alla fine dell'edificazione

³ Ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01, comma 5, lettera b, che prevede una sanzione "non inferiore ad € 1.032 e non superiore ad € 10.328" a discrezione del responsabile del Procedimento

⁴ Ai sensi dell'art 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/01

PERIODO 01/01/1999-15/03/2012:

Nel periodo dal 01/01/1999 al 15/03/2012 non si rilevano formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto in stima.

PERIODO 15/03/2012 -25/09/2019 (data del fallimento) – Indagine oggetto di altra perizia tecnica già depositata in atti⁵, a cui si rimanda unitamente alle relative ispezioni ipocatastali di riferimento ivi accluse:

Sull'immobile costituente il lotto in stima gravano le seguenti formalità:

➤ **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA N. 25718 del 03/07/2012 BARI Part. 3058**

A FAVORE: --

-- per 1/1 PIENA PROPR.

CONTRO: - per 1/1 PIENA PROPR.

Atto CARINO ROBERTO . del 28/06/2012 IMPORTO di Euro 50.000.000,00 CAPITALE di Euro 25.000.000,00 da rimborsare in 15 anni con n. 30 Rate semestrali con scadenza al 30/12/2029

➤ **ANNOTAMENTI A MARGINE**

- **N. 1579 del 15/01/2013 BARI Part. 197 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**
Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 28/12/2012 [liberazione fabbricato via Cairolì angolo c.so Vittorio Emanuele (14/a)]
- **N. 15716 del 03/05/2013 BARI Part. 1991 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**
Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 19/04/2013 [liberazione sala giochi C.so Cavour Bari (8) e Impianti sportivi Noci (6)]

⁵ Inerente la Ricostruzione del patrimonio della -; ai presenti fini rileva la 1° parte della perizia tecnica dal titolo "RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA - A A DECORRERE DALL'ATTO DI SCISSIONE DEL 15/03/2012 PER NOTAIO CAPUANO, COSTITUTIVO DELLA -, SINO ALL'ATTUALITA'

- **N. 10473 del 27/03/2014 BARI Part. 1176 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**

Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 11/03/2014 [liberazione --
(14/b)]

- **N. 10474 del 27/03/2014 BARI Part. 1177 RIDUZIONE**

Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 11/03/2014

**RIDUZIONE DI SOMMA DELL'IPOTECA DA EURO 50.000.000 AD
EURO 43.000.000.**

%%%%%%%%%

1.6 VALUTAZIONE

Il lotto consiste in un ufficio al piano terra di un fabbricato composto da due piani fuori terra, ubicato in Noci, tra via Napoli e Via Fosse Ardeatine, situato in una zona centrale del territorio comunale, ad ovest ed in prossimità del confine del nucleo storico del paese, a distanza di 50 m dalla centrale Piazza Garibaldi; trattasi di zona caratterizzata da fabbricati di non recente realizzazione, per lo più di due/tre piani fuori terra, a destinazione mista residenziale-terziaria, con presenza di locali commerciali, dotata di tutti i principali servizi utili ai residenti; l'ufficio in stima reca accessi autonomi dal civ. 5 di via Napoli nonché dai civici 6/A e 14 di via Fosse Ardeatine e presenta le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dettagliatamente innanzi descritte ed analizzate.

La determinazione del più probabile valore venale del compendio verrà di seguito effettuata a partire dall'uso della metodologia analitica per capitalizzazione dei redditi, sulla base dei dati evincibili da un contratto di locazione che interessava n.2 unità adibite ad Uffici, situate al primo piano del medesimo stabile a cui appartiene il lotto in stima. Mediante la ridetta metodologia analitica il valore di mercato viene determinato attraverso la capitalizzazione dei redditi, dividendo il reddito lordo annuo che l'immobile

produce per il saggio di rendimento lordo annuo, secondo la seguente formula di matematica finanziaria:

$$V = A/r$$

dove:

V= valore dell'immobile;

A = reddito lordo annuo mediamente ritraibile dall'immobile;

r = saggio lordo di capitalizzazione.

Quanto sopra premesso, il contratto di locazione di riferimento, datato 29.01.2018⁶ (cfr. All.M), riguarda *“le unità immobiliari site in Noci (BA) alla Via Napoli n. 5/B, ad uso ufficio, poste al piano I°, Scala B, interni 1 e 2, della superficie complessiva di circa mq. 220; In Catasto Fabbricati del Comune di Noci al Foglio 32, Ptc. 770 sub. 4 e 5, Cat. A/10”*; le ridette unità, adibite ad uffici posti al piano superiore rispetto l'immobile in stima, venivano locare al canone annuo di € 9.600,00.

Considerato un rendimento medio lordo annuo di locazione per gli uffici pari al 5%, secondo quanto indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari per il locale mercato immobiliare degli uffici, dalla capitalizzazione dei redditi deriverebbe il seguente valore di mercato delle unità locate:

$$V = A/r = € 9.600/0,05 \cong € 192.000,00$$

corrispondente ad un valore unitario pari a: (€ 192.000,00/ 220 mq) $\cong$ €/mq 870,00.

Il ridetto valore unitario può assumersi come valido riferimento risultando contenuto nell'intervallo di valori indicato dall'OMI per gli Uffici, in normale stato conservativo,

⁶ secondo le rilevazioni dell'OMI i valori attuali di mercato e locativi degli UFFICI, nella zona in questione, risultano sostanzialmente uguali rispetto a quelli dell'epoca del contratto di locazione di riferimento

ricadenti nella Zona in questione del Comune di Noci (codice di zona B2)⁷ (cfr. All. N), nonché sostanzialmente coerente con le indicazioni fornite dagli operatori del locale mercato immobiliare⁸.

Il medesimo suddetto valore, nel caso di specie, va tuttavia decurtato in misura del 10% per tenere conto della descritta cattiva situazione manutentiva, delle carenze impiantistiche e delle ulteriori caratteristiche intrinseche innanzi evidenziate, nonché degli indicati oneri per la regolarizzazione edilizia.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del Lotto 1, in considerazione delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra rappresentate, risulta pari a:

(€/mq 870 x 0,90) x 354 mq = €/mq 783 x 354 mq = € 277.182,00.

Tenendo conto di un “*abbattimento forfettario*” del valore di mercato del 15% “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”⁹ e per eventuali inesattezze, il suddetto valore diviene pari a:

€ 277.182,00 – 15% ≈ € 236.000,00 (duecentotrentaseimila/00)

⁷ intervallo OMI tra un min. di €/mq 850,00 ed un max di €/mq 1.300,00

⁸ In particolare l'Agenzia “-”, corrente in Piazza Garibaldi, 59, 70015 Noci BA

⁹ come consuetudine in sede di vendite giudiziali presso il Tribunale di Bari

LOTTO 2

Piena proprietà dell'abitazione al piano primo, recante accesso dal portone alla via Napoli civ. 5/A del Comune di Noci (BA), riportata nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 32, Particella 770, Subalterno 2, piano 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 151 mq, cat. A/10¹⁰

2.1 DESCRIZIONE

A) Proprietà: l'immobile è di proprietà della -

, per la quota di 1/1;

B) Dati Catastali: l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci (BA)

al foglio 32, particella 770, sub. 2, categoria A/10¹¹, classe U, consistenza 6 vani, superficie catastale 151 mq, Rendita Euro 1.378,94;

intestato a: -

per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A-B-2.3-2.4);

C) Descrizione Lotto: il lotto consiste in un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato composto da due piani fuori terra, avente accesso dal civico 5/A di via Napoli¹²; l'abitazione, nell'odierna configurazione, è sostanzialmente composta, da

¹⁰ L'unità immobiliare catastalmente presenta destinazione ad Ufficio per effetto di "VARIAZIONE del 21/06/2001 protocollo n. 384013 in atti dal 21/06/2001" (cfr. All. 2.3); tuttavia non è stata reperita alcuna pratica autorizzativa di un tale cambio di Destinazione d'Uso presso l'Ufficio Tecnico Comunale; pertanto, sotto il profilo edilizio, trattasi di una abitazione e, da un punto di vista catastale, l'acquirente dovrà provvedere a ripristinare la situazione catastale precedente ristabilendo la destinazione d'uso abitativa (cfr. paragrafo riguardante la conformità edilizia)

¹¹ Idem della precedente nota

¹² Si precisa che, in base al titolo di provenienza e conformemente al progetto legittimativo, l'accesso dal portone al civico 5/A di via Napoli dovrebbe essere autonomo ed esclusivo; tuttavia attualmente l'ufficio al 1° piano, confinante ad ovest con la u.i. in stima, presenta un accesso dal medesimo portone tramite un varco murario aperto sul pianerottolo del 1° piano del vano scala; tale varco, pertanto, dovrebbe essere murato, come specificato nella trattazione del lotto di vendita n. 4

quattro vani (di cui due “doppi”)¹³, un bagno, n.2 disimpegni, un vano accessorio ed una veranda (cfr. planimetria dell’immobile in All.2.2);

D) Confinanti: l’appartamento confina con via Napoli, con via Fosse Ardeatine, ed, a nord-ovest, con l’unità immobiliare identificata dal sub.5 della medesima p.lla catastale;

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

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie commerc. [mq]
Abitazione	131	1	131
Veranda, prospiciente via Fosse Ardeatine	11	0,60	6,60
TOTALE			137,60

F) NOTE: l’immobile presenta discrete caratteristiche di luminosità ed esposizione, disponendo di un doppio affaccio sui lati sud-est e nord-ovest; l’unità versa in mediocre stato manutentivo (cfr. foto in All. 2.1) per la presenza di zone degradate, in particolare sui rivestimenti murari e sul soffitto, per effetto della rimozione, effettuata in passato, di canalizzazioni e componenti impiantistici dismessi senza effettuare gli opportuni ripristini a regola d’arte; si segnala altresì la presenza di un piccolo quadro infiltrativo sul soffitto nel bagno.

Superficie commerciale **138 mq**

¹³ i vani n.ri 1 e 3 individuati nella planimetria in All. 2.2, possono definirsi “doppi”, presentando una superficie rispettivamente di 42 mq e 32 mq

%%%%%%%%%

2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

FABBRICATO DI APPARTENENZA DELL'U.I.

Epoca dell'edificio: Agibilità risalente al 26.10.1990;

Strutture portanti verticali: del tipo a scheletro indipendente in cemento armato;

Copertura: piana, del tipo "a terrazza";

Solai: piani, in latero-cemento;

Pareti esterne: in muratura, intonacate e tinteggiate;

ABITAZIONE

Infissi esterni: porta d'ingresso blindata; finestre e porte finestre in alluminio con vetrocamera e tapparelle in materiale plastico;

Infissi interni: porte interne in legno tamburato;

Pareti interne: in muratura, rifinite ad intonaco civile e tinteggiate; rivestimento in piastrelle di ceramica nel vano n.3¹⁴, nel vano accessorio¹⁵ e nel bagno;

Pavimentazione: in ceramica con battiscopa in ceramica;

Impianto elettrico: presenza di impianto elettrico sottotraccia da revisionare in conformità alle Norme e Leggi vigenti;

Impianto idrico-fognante: prevalentemente sottotraccia;

Impianto di riscaldamento: impianto autonomo del tipo a radiatori con distribuzione a collettori ed alimentazione tramite caldaia a gas metano; tutti i radiatori sono stati rimossi, lasciando i tronchetti dei tubi di rame a cui erano collegati che fuoriescono dalle pareti. La caldaia a gas è stata rimossa, per cui rimangono solo gli attacchi idrici sottotraccia ed

¹⁴ Destinato a cucinino nel progetto legittimativo

¹⁵ Destinato a lavanderia nel progetto legittimativo

i tubi a vista in acciaio zincato del gas metano;

Impianto di climatizzazione: presenza di cablaggi per l'installazione di condizionatori fissi tipo mono-split nei vani n.ri 1, 3 e 4;

Impianto d'allarme: presenza dei cablaggi dell'impianto d'allarme;

Impianto video-citofono: presenza dei cablaggi dell'impianto videocitofonico.

%%%%%%%%%

2.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalle indagini commissionate dalla Curatela alla ditta - (cfr. All.L) risultano la seguente ricostruzione dei titoli di proprietà e delle provenienze.

%%%%%%%%%

Unità immobiliari identificate al fg. 32, p.lla 770 subb. 1, 2 (ossia il lotto in stima), 4, 5 e 18 (ex sub. 14 e 15) del Catasto Urbano di Noci.

Gli immobili allibrati al fg. 32, p.lla 770 subb. 1, 2, 4, 5 e 18 (ex sub. 14 e 15) del Catasto Urbano di Noci si appartenevano al ventennio rispettivamente:

Ptc. 770 sub 1, 2, 14 e 15: alla - con sede in -

per esserle pervenuti da -con sede in -

con atto di compravendita per notar Francesca Bissatini del 30/11/1990, trascritto in data 21/12/1990 ai nn. 46877 di R.G. e 36200 di R.P.

[...]

Con atto di compravendita per notar Francesca Bissatini del 27/04/2001 (cfr. All.2.5), trascritto in data 14/05/2001 ai nn. 18288 di R.G. e 13247 di R.P., gli immobili identificati con la particella **770 subb 2 e 18** venivano trasferiti dalla - con sede in - alla - con sede in -

.

[...]

Con atto di scissione a rogito notar Nicola Capuano del 15/03/2012, rep. 129463/33366, trascritto il 17/04/2012 ai nn. 14761 di R.G. e 11263 di R.P., la -trasferiva alla -

gli immobili identificati col Fg. 32 **Particella 770 subb 1, 2, 4, 5 e 18.**

Successivamente veniva trascritta il 28/05/2012 ai nn. 19883 di R.G. e 15057 di R.P. la rettifica del precedente atto di scissione per errata indicazione del codice fiscale della - che deve intendersi -.

Con atto per notar Nicola Capuano del 27/06/2012, trascritto il 02/07/2012 ai nn. 25510 di R.G. e 19485 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile. Infine, al di fuori del periodo esaminato, con atto per notar Ludovico Maria Capuano del 24/03/2014, trascritto il 18/04/2014 ai nn. 13741 di R.G. e 10707 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile.

%%%%%%%%%

2.4 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile in stima, edificato a seguito della ristrutturazione dell'ex - risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Concessione Edilizia n. 59 del 23/03/1987 (partica n. 236/86) (All.C);
- ✓ Concessione Edilizia in Variante, n. 281 del 20/12/1988 (pratica n.284/88) (All.D);
- ✓ Concessione Edilizia in Variante, n. 167 del 22/06/1990 (pratica n.121/89) (All.ti E-F);
- ✓ Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal Comune di Noci il 26/10/1990 (All.G);

//////////

Sotto il profilo strutturale, la denuncia delle opere ed il progetto strutturale dell'edificio sono stati depositati presso il Genio Civile con pratica 1989/88 del 16.11.1988 (cfr. All.H); gli elaborati tecnici furono integrati in data 18.01.1989 (cfr. All.I); i lavori strutturali furono ultimati in data 05.04.1989 come da comunicazione di fine lavori depositata in data 12.04.1989 (cfr. All.J); il collaudo statico della struttura è datato 20.09.1989 ed è stato depositato presso il genio Civile in data 27.09.1989 (cfr. All.K).

//////////

Conformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato del progetto architettonico legittimato:

lo stato dei luoghi è conforme allo stato di progetto legittimato dall'ultimo titolo abilitativo, salvo che per una diversa suddivisione degli ambienti interni; inoltre l'unità

in esame risulta attualmente comunicante con la u.i. confinate verso ovest e catastalmente contraddistinta dal sub.5 della medesima particella, attraverso un varco di comunicazione, dotato di porta ad un'anta in legno tamburato, ricavato nella muratura di confine del vano n.4, nella zona angolare nord-ovest dell'abitazione; **ai fini della vendita separata del presente Lotto n.2 e del Lotto 4 (corrispondente alla citata u.i. sub.5), occorrerà ristabilire la separazione delle due unità immobiliari mediante la chiusura del suddetto varco di comunicazione ed il ripristino della tramezzatura divisoria, con tutte le occorrenti opere accessorie, incluso le eventuali modifiche impiantistiche, ove necessarie, per rendere funzionalmente autonome ed indipendenti le due unità immobiliari;**

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

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

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

Conformità dello stato dei luoghi rispetto alla situazione catastale: catastalmente la u.i. in esame presenta destinazione ad Ufficio per effetto di “*VARIAZIONE del 21/06/2001 protocollo n. 384013 in atti dal 21/06/2001*” (cfr. All. 2.3); tuttavia non è stata reperita alcuna pratica autorizzativa di un tale cambio di Destinazione d’Uso presso l’Ufficio Tecnico Comunale; pertanto l’acquirente dovrà provvedere a ripristinare la situazione catastale precedente ristabilendo la destinazione d’uso abitativa; la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatto salvo che per il varco di comunicazione con la confinante unità sub. 5 (assente nella planimetria catastale).

2.5 FORMALITÀ GRAVANTI SULL’ IMMOBILE

Dalle ispezioni ipocatastali ventennali commissionate dalla Curatela alla ditta - (cfr. All.L) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull’immobile costituente il lotto di vendita:

PERIODO 01/01/1999-15/03/2012:

Nel periodo dal 01/01/1999 al 15/03/2012 non si rilevano formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto in stima.

PERIODO 15/03/2012 -25/09/2019 (data del fallimento) – Indagine oggetto di altra perizia tecnica già depositata in atti¹⁶, a cui si rimanda unitamente alle relative ispezioni ipocatastali di riferimento ivi accluse:

Sull'immobile costituente il lotto in stima gravano le seguenti formalità:

➤ **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA N. 25718 del 03/07/2012 BARI**

Part. 3058

A FAVORE: -

per 1/1 PIENA PROPR.

CONTRO: - per 1/1 PIENA

PROPR.

Atto CARINO ROBERTO . del 28/06/2012 IMPORTO di Euro 50.000.000,00

CAPITALE di Euro 25.000.000,00 da rimborsare in 15 anni con n. 30 Rate semestrali con scadenza al 30/12/2029

➤ **ANNOTAMENTI A MARGINE**

- **N. 1579 del 15/01/2013 BARI Part. 197 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**

Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 28/12/2012 [liberazione fabbricato via Cairoli angolo c.so Vittorio Emanuele (14/a)]

- **N. 15716 del 03/05/2013 BARI Part. 1991 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**

Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 19/04/2013 [liberazione sala giochi C.so Cavour Bari (8) e Impianti sportivi Noci (6)]

- **N. 10473 del 27/03/2014 BARI Part. 1176 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**

Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 11/03/2014 [liberazione - (14/b)]

- **N. 10474 del 27/03/2014 BARI Part. 1177 RIDUZIONE**

Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 11/03/2014

¹⁶ Inerente la Ricostruzione del patrimonio della -; ai presenti fini rileva la 1° parte della perizia tecnica dal titolo "RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA - A DECORRERE DALL'ATTO DI SCISSIONE DEL 15/03/2012 PER NOTAIO CAPUANO, COSTITUTIVO DELLA - SINO ALL'ATTUALITA'

**RIDUZIONE DI SOMMA DELL'IPOTECA DA EURO 50.000.000 AD
EURO 43.000.000.**

%%%%%%%%%

2.6 VALUTAZIONE

Il lotto consiste in una abitazione al primo piano di un fabbricato composto da due piani fuori terra, ubicato in Noci, tra via Napoli e Via Fosse Ardeatine, situato in una zona centrale del territorio comunale, ad ovest ed in prossimità del confine del nucleo storico del paese, a distanza di 50 m dalla centrale Piazza Garibaldi; trattasi di una zona caratterizzata da fabbricati di non recente realizzazione, per lo più di due/tre piani fuori terra, a destinazione mista residenziale-terziaria, con presenza di locali commerciali, dotata di tutti i principali servizi utili ai residenti; l'abitazione in stima, ubicata al 1° piano, reca accesso dal portone al civ. 5/A di via Napoli e presenta le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dettagliatamente innanzi descritte ed analizzate.

La determinazione del più probabile valore venale dell'immobile verrà di seguito effettuata con l'uso di una metodologia sintetica per raffronto con unità comparabili; allo scopo lo scrivente ha reperito un recente atto di compravendita a rogito del Dr. T. Messa, notaio in Noci, del 29.04.2024, rep. 6622 (cfr. All.2.6), riguardante un'abitazione in Noci, alla Via Benedetto Petrone civ. 11, a circa 75 m di distanza dall'immobile in stima, che si sviluppa prevalentemente al piano primo, con taluni accessori al secondo piano, caratterizzata da una superficie commerciale omogenizzata valutabile in circa 113 mq (in base alla elaborazione della relativa planimetria catastale, tenuto conto dei dovuti coefficienti di differenziazione); l'unità abitativa comparativa è stata venduta al prezzo di € 110.000, con un valore unitario, pertanto, pari a: $(€ 110.000 / 113 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 973,00$.

Il ridetto valore unitario può assumersi come valido riferimento per la presente stima, risultando contenuto nell'intervallo di valori indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari, per le abitazioni civili, in normale stato conservativo, ricadenti nella Zona in questione del Comune di Noci (codice di zona B2)¹⁷ (cfr. All. N), oltrechè coerente con le indicazioni fornite dagli operatori del locale mercato immobiliare¹⁸.

Il suddetto valore, per il caso di specie, va tuttavia decurtato in misura del 10% per tenere conto della descritta mediocre situazione manutentiva e delle ulteriori caratteristiche e peculiarità¹⁹ innanzi evidenziate.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del Lotto 2, per quanto sopra rappresentato, risulta pari a:

(€/mq 973 x 0,90) x 138 mq = €/mq 876 x 138 mq = € 120.888,00.

Tenendo conto di un “*abbattimento forfettario*” del valore di mercato del 15% “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”²⁰ e per eventuali inesattezze, il suddetto valore diviene pari a:

€ 120.888,00 – 15% ≅ € 102.800,00 (centoduemilaottocento/00)

¹⁷ intervallo OMI tra un min. di €/mq 900,00 ed un max di €/mq 1.350,00

¹⁸ In particolare l'Agenzia “-”, corrente in Piazza Garibaldi, 59, 70015 Noci BA

¹⁹ Tra cui gli oneri necessari per le pratiche e le opere di regolarizzazione della situazione edilizia e catastale descritte nel paragrafo dedicato all'argomento

²⁰ come consuetudine in sede di vendite giudiziali presso il Tribunale di Bari

LOTTO 3

Piena proprietà dell'abitazione al piano primo, recante accesso dal portone alla via Napoli civ. 5/B del Comune di Noci (BA), riportata nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 32, Particella 770, Subalterno 4, piano 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 127 mq, cat. A/10²¹

3.1 DESCRIZIONE

A) Proprietà: l'immobile è di proprietà della società -

, per la quota di 1/1;

B) Dati Catastali: l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci (BA)

al foglio 32, particella 770, sub. 4, categoria A/10²², classe U, consistenza 6 vani, superficie catastale 127 mq, Rendita Euro 1.378,94;

intestato a: -

per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A-B-3.3-3.4);

C) Descrizione Lotto: il lotto consiste in un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato composto da due piani fuori terra, avente accesso dal civico 5/B di via Napoli; l'abitazione è attualmente composta da 5 vani, un disimpegno, un cucinino, due bagni e due verande (cfr. planimetria in All.3.2);

D) Confinanti: l'appartamento confina a nord-est con via Napoli e, per il resto, con cortile e con altra proprietà;

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

²¹ L'unità immobiliare catastalmente presenta destinazione ad Ufficio; tuttavia, come di seguito spiegato nel paragrafo inerente la conformità edilizia, sotto il profilo edilizio essa è legittimata come abitazione; pertanto, da un punto di vista catastale, l'acquirente dovrà provvedere ad una variazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitativa;

²² Idem della precedente nota

superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie commerc. [mq]
Appartamento	119,25	1	119,25
Veranda n.1, prospiciente via Fosse Ardeatine	5,20	0,60	3,10
Veranda n.2, prospiciente via Napoli	4,20	0,60	2,50
TOTALE			124,85

F) NOTE: l'immobile presenta buone caratteristiche di luminosità ed esposizione, disponendo di un doppio affaccio sui lati opposti sud-est e nord-ovest; l'unità versa in buono stato manutentivo, a parte la presenza di infiltrazioni a soffitto all'interno del cucinino e della veranda n.2; quest'ultima, inoltre, presenta taluni degradi per effetto di umidità nella zona basale della muratura d'ambito (cfr. foto in All. 3.1);

Superficie commerciale **125 mq**

%%%%%%%%

3.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

FABBRICATO DI APPARTENENZA DELL'U.I.

Epoca dell'edificio: Agibilità risalente al 26.10.1990;

Strutture portanti verticali: del tipo a scheletro indipendente in cemento armato;

Copertura: piana, del tipo "a terrazza";

Solai: piani, in latero-cemento;

Pareti esterne: in muratura, intonacate e tinteggiate;

ABITAZIONE

Infissi esterni: porta d'ingresso blindata; finestre e porte finestre in alluminio con vetrocamera e tapparelle in materiale plastico;

Infissi interni: porte interne in legno tamburato;

Pareti interne: in muratura, rifinite ad intonaco civile e tinteggiate; rivestimento in piastrelle di ceramica nel cucinino, nei due bagni e nel vano n.4;

Pavimentazione: in ceramica con battiscopa in ceramica;

Impianto elettrico: presenza di impianto elettrico sottotraccia;

Impianto idrico-fognante: sottotraccia;

Impianto di riscaldamento: impianto autonomo del tipo a radiatori con distribuzione a collettori ed alimentazione tramite caldaia a gas metano; quest'ultima è ubicata nella veranda n.2 mentre i radiatori sono in ghisa;

Impianto di climatizzazione: presenza dei cablaggi per l'installazione di condizionatori fissi tipo mono-split nei vani n.ri 1, 2, 3 e 5;

Impianto video-citofono: presente;

Ulteriori dotazioni impiantistiche: ventilazione forzata nel bagno n.1.

%%%%%%%%%

3.3 TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Dalle indagini commissionate dalla Curatela alla ditta - (cfr. All.L) risultano la seguente ricostruzione dei titoli di proprietà e delle provenienze.

%%%%%%%%%

Unità immobiliari identificate al fg. 32, p.lla 770 subb. 1, 2, 4 (ossia il lotto in stima), 5 e 18 (ex sub. 14 e 15) del Catasto Urbano di Noci.

Gli immobili allibrati al fg. 32, p.lla 770 subb. 1, 2, 4, 5 e 18 (ex sub. 14 e 15) del Catasto Urbano di Noci si appartenevano al ventennio rispettivamente:

[...]

Ptc. 770 sub 4: a - per essergli pervenuto dalla - con sede in - con atto di compravendita per notar Assunta Larocca del 20/01/1995, trascritto il 23/01/1995 ai nn. 2409 di R.G. e 1878 di R.P.
Alla - era pervenuto da - con atto di compravendita per notar Bissatini del 29/10/1991, trascritto in data 26/11/1991 ai nn. 42314 di R.G. e 32457 di R.P..

[...]

Con atto di compravendita per notar Roberto Carino del 20/12/2007, trascritto in data 21/12/2007 ai nn. 68542 di R.G. e 43209 di R.P., - trasferiva l'immobile identificato con la particella **770 sub 4** alla - (cfr. All.3.5).

Con atto di scissione a rogito notar Nicola Capuano del 15/03/2012, rep. 129463/33366, trascritto il 17/04/2012 ai nn. 14761 di R.G. e 11263 di R.P., la -trasferiva alla - gli immobili identificati col Fg. 32 **Particella 770 subb 1, 2, 4, 5 e 18.**

Successivamente veniva trascritta il 28/05/2012 ai nn. 19883 di R.G. e 15057 di R.P. la rettifica del precedente atto di scissione per errata indicazione del codice fiscale della - che deve intendersi -.

Con atto per notar Nicola Capuano del 27/06/2012, trascritto il 02/07/2012 ai nn. 25510 di R.G. e 19485 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile. Infine, al di fuori del periodo esaminato, con atto per notar Ludovico Maria Capuano del 24/03/2014, trascritto il 18/04/2014 ai nn. 13741 di R.G. e 10707 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile.

%%%%%%%%%

3.4 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile in stima, edificato a seguito della ristrutturazione dell'ex -, risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Concessione Edilizia n. 59 del 23/03/1987 (partica n. 236/86) (All.C);
- ✓ Concessione Edilizia in Variante, n. 281 del 20/12/1988 (pratica n.284/88) (All.D);
- ✓ Concessione Edilizia in Variante, n. 167 del 22/06/1990 (pratica n.121/89) (All.ti E-F);

- ✓ Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal Comune di Noci il 26/10/1990 (All.G);
- ✓ L'unità immobiliare ha mutato la destinazione d'uso originaria, da abitazione ad ufficio, in virtù di autorizzazione rilasciata dal Comune di Noci in data 24 maggio 1993, prot. 6882/93 (cfr. All. 3.6)
- ✓ L'unità immobiliare ha nuovamente mutato la destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, in virtù di autorizzazione rilasciata dal Comune di Noci in data 15 luglio 1994, prot. 10648/94 (cfr. All. 3.7)

//////////

Sotto il profilo strutturale, la denuncia delle opere ed il progetto strutturale dell'edificio sono stati depositati presso il Genio Civile con pratica 1989/88 del 16.11.1988 (cfr. All.H); gli elaborati tecnici furono integrati in data 18.01.1989 (cfr. All.I); i lavori strutturali furono ultimati in data 05.04.1989 come da comunicazione di fine lavori depositata in data 12.04.1989 (cfr. All.J); il collaudo statico della struttura è datato 20.09.1989 ed è stato depositato presso il genio Civile in data 27.09.1989 (cfr. All.K).

//////////

Conformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato del progetto architettonico legittimato:

lo stato dei luoghi è conforme allo stato di progetto legittimato dall'ultimo titolo abilitativo salvo che per una diversa suddivisione degli ambienti interni regolarizzabile attraverso la presentazione di una pratica edilizia di "C.I.L.A. tardiva", che prevede il versamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000.

Conformità dello stato dei luoghi rispetto alla situazione catastale: catastalmente la u.i. in esame presenta destinazione ad Ufficio pur avendo subito, per effetto dell'ultimo titolo edilizio abilitativo innanzi richiamato, il cambio di destinazione d'uso ad abitazione;

inoltre la planimetria catastale presenta una diversa suddivisione degli spazi interni; pertanto l'acquirente dovrà provvedere ad una variazione catastale che preveda il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione e la rettifica della planimetria catastale.

%%%%%%%%%

3.5 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalle ispezioni ipocatastali ventennali commissionate dalla Curatela alla ditta - (cfr. All.L) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile costituente il lotto di vendita.

PERIODO 01/01/1999-15/03/2012:

Nel periodo dal 01/01/1999 al 15/03/2012 non si rilevano formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto in stima.

PERIODO 15/03/2012 -25/09/2019 (data del fallimento) – Indagine oggetto di altra perizia tecnica già depositata in atti²³, a cui si rimanda unitamente alle relative ispezioni ipocatastali di riferimento ivi accluse:

Sull'immobile costituente il lotto in stima gravano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA N. 25718 del 03/07/2012 BARI**
Part. 3058

A FAVORE: -

per 1/1 PIENA PROPR.

²³ Inerente la Ricostruzione del patrimonio della -; ai presenti fini rileva la 1° parte della perizia tecnica dal titolo "RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA - A DECORRERE DALL'ATTO DI SCISSIONE DEL 15/03/2012 PER NOTAIO CAPUANO, COSTITUTIVO DELLA -, SINO ALL'ATTUALITA'

CONTRO: - per 1/1 PIENA

PROPR.

**Atto CARINO ROBERTO . del 28/06/2012 IMPORTO di Euro 50.000.000,00
CAPITALE di Euro 25.000.000,00 da rimborsare in 15 anni con n. 30 Rate
semestrali con scadenza al 30/12/2029**

➤ **ANNOTAMENTI A MARGINE**

- **N. 1579 del 15/01/2013 BARI Part. 197 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**

Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 28/12/2012 [liberazione fabbricato via
Cairolì angolo c.so Vittorio Emanuele (14/a)]

- **N. 15716 del 03/05/2013 BARI Part. 1991 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**

Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 19/04/2013 [liberazione sala giochi C.so
Cavour Bari (8) e Impianti sportivi Noci (6)]

- **N. 10473 del 27/03/2014 BARI Part. 1176 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**

Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 11/03/2014 [liberazione -
(14/b)]

- **N. 10474 del 27/03/2014 BARI Part. 1177 RIDUZIONE**

Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 11/03/2014
**RIDUZIONE DI SOMMA DELL'IPOTECA DA EURO 50.000.000 AD
EURO 43.000.000.**

%%%%%%%%

3.6 VALUTAZIONE

Il lotto consiste in una abitazione al primo piano di un fabbricato composto da due piani fuori terra, ubicato in Noci, tra via Napoli e Via Fosse Ardeatine, situato in una zona centrale del territorio comunale, ad ovest ed in prossimità del confine del nucleo storico del paese, a distanza di 50 m dalla centrale Piazza Garibaldi; trattasi di una zona caratterizzata da fabbricati di non recente realizzazione, per lo più di due/tre piani fuori terra, a destinazione mista residenziale-terziaria, con presenza di locali commerciali, dotata di tutti i principali servizi utili ai residenti; l'abitazione in stima reca accesso dal

portone al civ. 5/B di via Napoli e presenta le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dettagliatamente innanzi descritte ed analizzate.

ASTE
GIUDIZIARIE® -----ASTE
GIUDIZIARIE®

La determinazione del più probabile valore venale dell'immobile verrà di seguito effettuata con l'uso di una metodologia sintetica per raffronto con unità comparabili; allo scopo lo scrivente ha reperito un recente atto di compravendita a rogito del Dr. T. Messa, notaio in Noci, del 29.04.2024, rep. 6622 (cfr. All.2.6), riguardante un'abitazione in Noci, alla Via Benedetto Petrone civ. 11, a circa 75 m di distanza dall'immobile in stima, che si sviluppa prevalentemente al piano primo, con taluni accessori al secondo piano, caratterizzata da una superficie commerciale omogenizzata valutabile in circa 113 mq (in base alla elaborazione della relativa planimetria catastale, tenuto conto dei dovuti coefficienti di differenziazione); l'unità abitativa comparativa è stata venduta al prezzo di € 110.000, con un valore unitario, pertanto, pari a: $(€ 110.000 / 113 \text{ mq}) \cong €/mq 973,00$.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il ridetto valore unitario può assumersi come valido riferimento²⁴ per la presente stima, risultando contenuto nell'intervallo di valori indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari, per le abitazioni civili, in normale stato conservativo, ricadenti nella Zona in questione del Comune di Noci (codice di zona B2)²⁵ (cfr. All. N), oltrechè coerente con le indicazioni fornite dagli operatori del locale mercato immobiliare²⁶.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del Lotto 3, per quanto sopra rappresentato, risulta pari a:

€/mq 973 x 125 mq = € 121.625,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

²⁴ Anche tenendo conto degli oneri necessari per le pratiche e le opere di regolarizzazione della situazione edilizia e catastale descritte nel paragrafo dedicato all'argomento

²⁵ intervallo OMI tra un min. di €/mq 900,00 ed un max di €/mq 1.350,00

²⁶ In particolare l'Agenzia “-”, corrente in Piazza Garibaldi, 59, 70015 Noci BA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tenendo conto di un “*abbattimento forfettario*” del valore di mercato del 15% “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”²⁷ e per eventuali inesattezze, il suddetto valore diviene pari a:

€ 121.625,00 – 15% $\cong$ € 103.400,00 (centotremilaquattrocento/00)

²⁷ come consuetudine in sede di vendite giudiziali presso il Tribunale di Bari

LOTTO 4

Piena proprietà dell'ufficio al piano primo, recante accesso dal portone alla via Napoli civ. 5/B del Comune di Noci (BA), riportato nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 32, Particella 770, Subalterno 5, piano 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 103 mq

4.1 DESCRIZIONE

A) Proprietà: l'immobile è di proprietà della società -

, per la quota di 1/1;

B) Dati Catastali: l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci (BA)

al foglio 32, particella 770, sub. 5, categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani, superficie catastale 103 mq, Rendita Euro 1.149,12;

intestato a: -

per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A-B-4.3-4.4);

C) Descrizione Lotto: il lotto consiste in un ufficio ubicato al piano primo di un fabbricato composto da due piani fuori terra, recante accesso dal civico 5/B²⁸ di via Napoli; l'unità, nella configurazione attuale, è composta da tre vani, un cucinino, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno e due verande (cfr. planimetria in All.4.2);

D) Confinanti: l'ufficio confina a nord-est, con Via Napoli, a sud-est, con l'unità immobiliare identificata dal sub.2 della medesima p.lla catastale, a nord-ovest, con l'unità immobiliare identificata dal sub.4 della medesima p.lla catastale;

²⁸ Si precisa che, in base al titolo di provenienza e conformemente al progetto legittimativo, l'immobile in stima, al primo piano, dovrebbe recare sol l'accesso dal portone al civico 5/B di via Napoli; tuttavia attualmente l'unità reca ulteriore accesso dal portone al civico 5/A tramite un varco murario aperto sul pianerottolo del 1° piano della scala del ridetto civico 5/A; tale varco, pertanto, dovrebbe essere murato, come anche più avanti specificato nel paragrafo dedicato alla conformità edilizia del lotto in stima

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

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie commerc. [mq]
Ufficio	106,60	1	106,60
Veranda n.1, prospiciente via Fosse Ardeatine	5,30	0,60	3,18
Veranda n.2, prospiciente via Napoli	4,30	0,60	2,58
TOTALE			112,36

F) NOTE: l'immobile presenta buone caratteristiche di luminosità ed esposizione, disponendo di un doppio affaccio sui lati opposti sud-est e nord-ovest, e versa in buono stato manutentivo; si segnala la presenza di una "risarcitura" nella pavimentazione in piastrelle di ceramica nel vano doppio n.2, in corrispondenza della impronta del tramezzo rimosso in passato che lo divideva in due vani, mediante una striscia trasversale di pavimentazione in lastre rettangolari in pietra lucida (cfr. foto in All. 4.1).

Superficie commerciale

112 mq

%%%%%%%%

4.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

FABBRICATO DI APPARTENENZA DELL'U.I.

Epoca dell'edificio: Agibilità risalente al 26.10.1990;

Strutture portanti verticali: del tipo a scheletro indipendente in cemento armato;

Copertura: piana, del tipo "a terrazza";

Solai: piani, in latero-cemento;

Pareti esterne: in muratura, intonacate e tinteggiate;

UFFICIO

Infissi esterni: porte d'ingresso blindate²⁹; finestre e porte finestre in alluminio con vetrocamera e tapparelle in materiale plastico;

Infissi interni: porte interne in legno tamburato;

Pareti interne: in muratura, rifinite ad intonaco civile e tinteggiate; rivestimento in piastrelle di ceramica nel cucinino e nei due bagni;

Pavimentazione: in ceramica; battiscopa prevalentemente in legno;

Impianto elettrico: presenza di impianto elettrico sottotraccia;

Impianto idrico-fognante: sottotraccia;

Impianto di riscaldamento: impianto autonomo del tipo a radiatori con distribuzione a collettori ed alimentazione tramite caldaia a gas metano; i radiatori sono in ghisa mentre la caldaia a gas è stata rimossa, per cui rimangono solo gli attacchi idrici sottotraccia ed i tubi a vista in acciaio zincato del gas metano;

Impianto di climatizzazione: presenza dei cablaggi per l'installazione di condizionatori

²⁹ Compresa quella raggiungibile dal portone al civ.5/A di via Napoli non prevista né nel progetto legittimativo né nel titolo di provenienza non prevista

fissi tipo mono-split nei vani n.ri 1, 2 e 3;

Impianto video-citofono: presente;

ASTE
GIUDIZIARIE® %%%%ASTE
GIUDIZIARIE®

4.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalle indagini commissionate dalla Curatela alla ditta - (cfr. All.L) risultano la seguente ricostruzione dei titoli di proprietà e delle provenienze.

%%%%%%%%%

Unità immobiliari identificate al fg. 32, p.lla 770 subb. 1, 2, 4, 5 (ossia il lotto in stima) e 18 (ex sub. 14 e 15) del Catasto Urbano di Noci.

[...]

Ptc. 770 sub 5: alla - per esserle pervenuto dalla -
con atto di compravendita per notar

Francesca Bissatini del 23/12/1994 (cfr. All.4.5), trascritto in data 09/01/1995 ai nn. 613 di R.G. e 493 di R.P.; alla - pervenuto da -
con atto di compravendita per notar Sylos-Calò del 26/03/1993, trascritto il 15/04/1993 ai nn. 12679 di R.G. e 10130 di R.P..

[...]

Con atto di scissione a rogito notar Nicola Capuano del 15/03/2012, rep. 129463/33366, trascritto il 17/04/2012 ai nn. 14761 di R.G. e 11263 di R.P., la - trasferiva alla -
gli immobili identificati col Fg. 32 **Particella 770 subb 1, 2, 4, 5 e 18.**

Successivamente veniva trascritta il 28/05/2012 ai nn. 19883 di R.G. e 15057 di R.P. la rettifica del precedente atto di scissione per errata indicazione del codice fiscale della - che deve intendersi -.

Con atto per notar Nicola Capuano del 27/06/2012, trascritto il 02/07/2012 ai nn. 25510 di R.G. e 19485 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile. Infine, al di fuori del periodo esaminato, con atto per notar Ludovico Maria Capuano del 24/03/2014, trascritto il 18/04/2014 ai nn. 13741 di R.G. e 10707 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile.

%%%%%%%%%

4.4 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile in stima, edificato a seguito della ristrutturazione dell'ex -, risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Concessione Edilizia n. 59 del 23/03/1987 (partica n. 236/86) (All.C);
- ✓ Concessione Edilizia in Variante, n. 281 del 20/12/1988 (pratica n.284/88) (All.D);
- ✓ Concessione Edilizia in Variante, n. 167 del 22/06/1990 (pratica n.121/89) (All.ti E-F);
- ✓ Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal Comune di Noci il 26/10/1990 (All.G);
- ✓ L'unità immobiliare ha mutato la destinazione d'uso originaria, da abitazione ad ufficio, in virtù di autorizzazione rilasciata dal Comune di Noci in data 24 maggio 1993, prot. 6881/93 (cfr. All. 4.6)

//////////

Sotto il profilo strutturale, la denuncia delle opere ed il progetto strutturale dell'edificio sono stati depositati presso il Genio Civile con pratica 1989/88 del 16.11.1988 (cfr. All.H); gli elaborati tecnici furono integrati in data 18.01.1989 (cfr. All.I); i lavori strutturali furono ultimati in data 05.04.1989 come da comunicazione di fine lavori depositata in data 12.04.1989 (cfr. All.J); il collaudo statico della struttura è datato 20.09.1989 ed è stato depositato presso il genio Civile in data 27.09.1989 (cfr. All.K).

//////////

Conformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato del progetto architettonico legittimato:

lo stato dei luoghi è conforme allo stato di progetto legittimato dall'ultimo titolo abilitativo, salvo che: 1) per una diversa suddivisione degli ambienti interni; 2) per la

presenza di un varco di ingresso, dotato di porta blindata, dal corpo scala, a singola rampa, che reca accesso dal portone al civico 5/A di Via Napoli, assente nel progetto legittimativo così come nel titolo di provenienza; detto varco dovrà quindi essere murato da parte dell'acquirente del lotto; 3) l'unità in esame risulta attualmente comunicante con la u.i. confinate verso est e catastalmente contraddistinta dal sub.2 della medesima particella, attraverso un varco di comunicazione, dotato di porta ad un'anta in legno tamburato, ricavato nella muratura di confine del vano n.2, nella zona angolare nord-est dell'abitazione; **ai fini della vendita separata del presente Lotto n.4 e del Lotto 2 (corrispondente alla citata u.i. sub.2) occorrerà ristabilire la separazione delle due unità immobiliari mediante la chiusura del suddetto varco di comunicazione ed il ripristino della tramezzatura divisoria, con tutte le occorrenti opere accessorie, incluso le eventuali modifiche impiantistiche, ove necessarie, per rendere funzionalmente autonome ed indipendenti le due unità immobiliari;**

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

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

L'onere economico delle spese complessive per la realizzazione delle suddette opere edili e del costo della suddetta pratica edilizia, comprensivo della citata sanzione pecuniaria, verrà di seguito tenuto in conto, per l'intero ammontare, nella stima del valore di mercato di ciascuno dei due suddetti Lotti; dimodoché, in caso di vendita contestuale dei due Lotti, il suddetto onere sarà diviso tra i due acquirenti, determinandosi così un risparmio per entrambi i compratori; in caso di vendita differita, invece, per evidenti motivi funzionali,

il suddetto onere dovrà gravare sull'acquirente del primo Lotto che, tuttavia, non ne risulterà danneggiato in quanto tale spesa era già stata considerata nella stima del lotto da questi acquistato.

Conformità dello stato dei luoghi rispetto alla situazione catastale: la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatto salvo che per il ridetto varco di ingresso dal corpo scala, a singola rampa, che reca accesso dal portone al civico 5/A di Via Napoli e per il descritto varco di comunicazione con la confinante unità sub. 2, entrambi assenti nella planimetria catastale, così come anche il divisorio tra i due vani della zona sud prospiciente via Fosse Ardeatine.

%%%%%%%%%

4.5 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalle ispezioni ipocatastali ventennali commissionate dalla Curatela alla ditta - (cfr. All.L) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile costituente il lotto di vendita.

PERIODO 01/01/1999-15/03/2012:

Nel periodo dal 01/01/1999 al 15/03/2012 non si rilevano formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto in stima.

PERIODO 15/03/2012 -25/09/2019 (data del fallimento) – Indagine oggetto di altra perizia tecnica già depositata in atti³⁰, a cui si rimanda unitamente alle relative ispezioni ipocatastali di riferimento ivi accluse:

³⁰ Inerente la Ricostruzione del patrimonio della -; ai presenti fini rileva la 1° parte della perizia tecnica dal titolo "RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA -

Sull'immobile costituente il lotto in stima gravano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA N. 25718 del 03/07/2012 BARI Part. 3058**

A FAVORE: -

per 1/1 PIENA PROPR.

CONTRO: - per 1/1 PIENA

PROPR.

Atto CARINO ROBERTO . del 28/06/2012 IMPORTO di Euro 50.000.000,00

CAPITALE di Euro 25.000.000,00 da rimborsare in 15 anni con n. 30 Rate semestrali con scadenza al 30/12/2029

- **ANNOTAMENTI A MARGINE**

- **N. 1579 del 15/01/2013 BARI Part. 197 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**
Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 28/12/2012 [liberazione fabbricato via **Cairolì angolo c.so Vittorio Emanuele (14/a)**]
- **N. 15716 del 03/05/2013 BARI Part. 1991 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**
Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 19/04/2013 [liberazione sala giochi **C.so Cavour Bari (8) e Impianti sportivi Noci (6)**]
- **N. 10473 del 27/03/2014 BARI Part. 1176 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**
Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 11/03/2014 [liberazione - (14/b)]
- **N. 10474 del 27/03/2014 BARI Part. 1177 RIDUZIONE**
Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 11/03/2014
RIDUZIONE DI SOMMA DELL'IPOTECA DA EURO 50.000.000 AD EURO 43.000.000.

%%%%%%%%%

A DECORRERE DALL'ATTO DI SCISSIONE DEL 15/03/2012 PER NOTAIO CAPUANO, COSTITUTIVO DELLA -, SINO ALL'ATTUALITA'

4.6 VALUTAZIONE

Il lotto consiste in un ufficio al primo piano di un fabbricato composto da due piani fuori terra, ubicato in Noci, tra via Napoli e Via Fosse Ardeatine, situato in una zona centrale del territorio comunale, ad ovest ed in prossimità del confine del nucleo storico del paese, a distanza di 50 m dalla centrale Piazza Garibaldi; trattasi di zona caratterizzata da fabbricati di non recente realizzazione, per lo più di due/tre piani fuori terra, a destinazione mista residenziale-terziaria, con presenza di locali commerciali, dotata di tutti i principali servizi utili ai residenti; l'ufficio in stima presenta le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dettagliatamente innanzi descritte ed analizzate.

La determinazione del più probabile valore venale del compendio verrà di seguito effettuata a partire dall'uso della metodologia analitica per capitalizzazione dei redditi, sulla base dei dati evincibili da un contratto di locazione che interessava il medesimo ufficio in stima unitamente alla unità immobiliare confinante verso nord-ovest (ossia la u.i. sub.4 della medesima p.lla catastale).

Mediante la ridetta metodologia analitica il valore di mercato viene determinato attraverso la capitalizzazione dei redditi, dividendo il reddito lordo annuo che l'immobile produce per il saggio di rendimento lordo annuo, secondo la seguente formula di matematica finanziaria:

$$V = A/r$$

dove:

V= valore dell'immobile;

A = reddito lordo annuo mediamente ritraibile dall'immobile;

r = saggio lordo di capitalizzazione.

Quanto sopra premesso, in virtù del contratto di locazione di riferimento, datato 29.01.2018³¹ (cfr. All.M), *“le unità immobiliari site in Noci (BA) alla Via Napoli n. 5/B, ad uso ufficio, poste al piano I°, Scala B, interni 1 e 2, della superficie complessiva di circa mq. 220; In Catasto Fabbricati del Comune di Noci al Foglio 32, Ptc. 770 sub. 4 e 5, Cat. A/10”* venivano locate al canone annuo di € 9.600,00.

Considerato un rendimento medio lordo annuo di locazione per gli uffici pari al 5%, secondo quanto indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari per il locale mercato immobiliare degli uffici, dalla capitalizzazione dei redditi deriverebbe il seguente valore di mercato delle unità locate:

$$V = A/r = € 9.600/0,05 \cong € 192.000,00$$

corrispondente ad un valore unitario pari a: $(€ 192.000,00 / 220 \text{ mq}) \cong €/mq 870,00$.

Il suddetto valore va tuttavia incrementato in misura del 5%, per tenere conto della grande estensione dell'unità locata, che ne limitava il mercato e quindi il prezzo della locazione innanzi considerato, pervenendo così ad un valore unitario pari a:

$$€/mq 870,00 \times 1,05 \cong € 913,00$$

Tale valore unitario può assumersi come valido riferimento³² per la presente stima, risultando, peraltro, contenuto nell'intervallo di valori indicato dall'OMI per gli Uffici ricadenti nella Zona in questione del Comune di Noci (codice di zona B2)³³, nonché sostanzialmente coerente con le indicazioni fornite dagli operatori del locale mercato immobiliare³⁴.

³¹ Secondo le rilevazioni dell'OMI i valori attuali degli UFFICI, nella zona in questione, risultano sostanzialmente uguali rispetto a quelli dell'epoca del contratto di locazione di riferimento

³² Anche tenendo conto degli oneri necessari per le pratiche e le opere di regolarizzazione della situazione edilizia e catastale descritte nel paragrafo dedicato all'argomento

³³ intervallo OMI tra un min. di €/mq 850,00 ed un max di €/mq 1.300,00

³⁴ In particolare l'Agenzia “-”, corrente in Piazza Garibaldi, 59, 70015 Noci BA

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del Lotto 4, per quanto sopra rappresentato, risulta pari a:
 $\text{€/mq } 913 \times 112 \text{ mq} = \text{€ } 102.256,00.$

Tenendo conto di un “*abbattimento forfettario*” del valore di mercato del 15% “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”³⁵ e per eventuali inesattezze, il suddetto valore diviene pari a:

€ 102.256,00 – 15% $\cong$ € 86.900,00 (ottantaseimilanovecento/00)

³⁵ come consuetudine in sede di vendite giudiziali presso il Tribunale di Bari

LOTTO 5

Piena proprietà del box auto al piano interrato nell'autorimessa recante accesso dalla rampa carrabile che diparte dalla Via Fosse Ardeatine del Comune di Noci (BA), riportato nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 32, Particella 770, Subalterno 18, piano S1, consistenza 75 mq, superficie catastale 83 mq

5.1 DESCRIZIONE

A) Proprietà: l'immobile è di proprietà della -

, per la quota di 1/1;

B) Dati Catastali: l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci (BA)

al foglio 32, particella 770, sub. 18, categoria C/6, classe 4, consistenza 75 mq, superficie catastale 83 mq, Rendita Euro 205,29 (cfr. All.ti A-B-5.3-5.4);

intestato a: -

per la quota di 1/1;

C) Descrizione Lotto: il lotto consiste in un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato composto da due piani fuori terra, situato nell'autorimessa avente accesso carrabile dalla rampa che diparte da via Fosse Ardeatine senza numero civico (a seguire, in direzione ovest, rispetto al civ. 16 della medesima strada), oltre ad un accesso pedonale dal corpo scala al civico 5/B di via Napoli;

D) Confinanti: il box auto confina a nord-ovest con corsia comune di accesso e manovra e, sui restanti lati, con altre proprietà;

E) Consistenza (cfr. planimetria in All.5.2):

Superficie commerciale

75 mq

F) NOTE: l'immobile versa in mediocre stato di manutenzione per l'effetto di un diffuso degrado del rivestimento murario, soprattutto in corrispondenza della parete di fondo sul lato Nord-est, ascrivibile, in particolare, a fenomeni di umidità di risalita; quest'ultima ha provocato degradi anche alla pavimentazione con estesa fuoriuscita di efflorescenze saline (cfr. foto in All. 5.1).

%%%%%%%%%

5.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

FABBRICATO DI APPARTENENZA DELL'U.I.

Epoca dell'edificio: Agibilità risalente al 26.10.1990;

Strutture portanti verticali: del tipo a scheletro indipendente in cemento armato;

Copertura: piana, del tipo "a terrazza";

Solai: piani, in latero-cemento;

Pareti esterne: in muratura, intonacate e tinteggiate;

BOX AUTO

Infissi esterni: saracinesca di accesso in lamiera di acciaio zincato;

Infissi interni: porta in ferro di collegamento con l'ufficio ubicato al piano terra (in un varco murario che dovrà essere murato);

Pavimentazione: in marmette di cls tipo "sale e pepe";

Impianto elettrico: sovra-traccia, con canaline in materiale plastico a vista, da revisionare e mettere a norma.

%%%%%%%%%

5.3 TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Dalle indagini commissionate dalla Curatela alla ditta - (cfr. All.L.) risultano la seguente ricostruzione dei titoli di proprietà e delle provenienze.

%%%%%%%%%

Unità immobiliari identificate al fg. 32, p.lla 770 subb. 1, 2, 4, 5 e 18 (ex sub. 14 e 15, corrispondente al lotto in stima) del Catasto Urbano di Noci.

Gli immobili allibrati al fg. 32, p.lla 770 subb. 1, 2, 4, 5 e 18 (ex sub. 14 e 15) del Catasto Urbano di Noci si appartenevano al ventennio rispettivamente:

Ptc. 770 sub 1, 2, 14 e 15: alla -

per esserle pervenuti da -

con atto di compravendita per notar Francesca Bissatini del 30/11/1990, trascritto in data 21/12/1990 ai nn. 46877 di R.G. e 36200 di R.P..

[...]

Con variazione catastale del 26/02/1996 per Ampliamento e Fusione, in atti dal 01/03/1996, i subalterni 14 e 15 si fondevano originando l'odierno sub **18**.

Con atto di compravendita per notar Francesca Bissatini del 27/04/2001 (cfr. All.5.5), trascritto in data 14/05/2001 ai nn. 18288 di R.G. e 13247 di R.P., gli immobili identificati con la particella **770 subb 2 e 18** venivano trasferiti dalla - alla - con sede in -

[...]

Con atto di scissione a rogito notar Nicola Capuano del 15/03/2012, rep. 129463/33366, trascritto il 17/04/2012 ai nn. 14761 di R.G. e 11263 di R.P., la - trasferiva alla - gli immobili identificati col Fg. 32 **Particella 770 subb 1, 2, 4, 5 e 18**.

Successivamente veniva trascritta il 28/05/2012 ai nn. 19883 di R.G. e 15057 di R.P. la rettifica del precedente atto di scissione per errata indicazione del codice fiscale della - che deve intendersi -.

Con atto per notar Nicola Capuano del 27/06/2012, trascritto il 02/07/2012 ai nn. 25510 di R.G. e 19485 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile. Infine, al di fuori del periodo esaminato, con atto per notar Ludovico Maria Capuano del 24/03/2014, trascritto il 18/04/2014 ai nn. 13741 di R.G. e 10707 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omesso immobile.

5.4 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile in stima, edificato a seguito della ristrutturazione dell'ex -, risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Concessione Edilizia n. 59 del 23/03/1987 (partica n. 236/86) (All.C);
- ✓ Concessione Edilizia in Variante, n. 281 del 20/12/1988 (pratica n.284/88) (All.D);
- ✓ Concessione Edilizia in Variante, n. 167 del 22/06/1990 (pratica n.121/89) (All.ti E-F);
- ✓ Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal Comune di Noci il 26/10/1990 (All.G);

//////////

Sotto il profilo strutturale, la denuncia delle opere ed il progetto strutturale dell'edificio sono stati depositati presso il Genio Civile con pratica 1989/88 del 16.11.1988 (cfr. All.H); gli elaborati tecnici furono integrati in data 18.01.1989 (cfr. All.I); i lavori strutturali furono ultimati in data 05.04.1989 come da comunicazione di fine lavori depositata in data 12.04.1989 (cfr. All.J); il collaudo statico della struttura è datato 20.09.1989 ed è stato depositato presso il genio Civile in data 27.09.1989 (cfr. All.K).

//////////

Conformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato del progetto architettonico legittimato:

Lo stato dei luoghi attuale deriva dalla fusione degli originari box auto subb. 14 e 15, con ampliamento a scapito di un'area rettangolare estesa 4,5 m x 4,5 m, e quindi 20,25 mq, che apparteneva, nel progetto legittimato, alla corsia comune di manovra. Sebbene tale variazione, consistente in una "fusione di u.i. con ampliamento", sia stata denunciata

presso il catasto con “variazione” del 26.02.1996³⁶ mediante il deposito di una planimetria conforme alla situazione odierna recante data 15.11.1994, non è stata rinvenuta presso l’ufficio tecnico comunale alcuna pratica edilizia abilitativa della modifica in parola. Sotto il profilo edilizio occorrerà pertanto regolarizzare la situazione presentando una “C.I.L.A. tardiva” che prevede il versamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000³⁷, oltrechè chiudere il varco di collegamento con l’ufficio del piano terra, dotato di porta in ferro sulla parete di destra (sud-ovest) per chi accede al box provenendo dalla corsia di manovra.

Conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale: lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale salvo che per la presenza della ridetta porta di collegamento con l’ufficio al piano terra.

%%%%%%%%

5.5 FORMALITÀ GRAVANTI SULL’ IMMOBILE

Dalle ispezioni ipocatastali ventennali commissionate dalla Curatela alla ditta - (cfr. All.L) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull’immobile costituente il lotto di vendita.

PERIODO 01/01/1999-15/03/2012:

³⁶ in atti dal 01/03/1996, per AMPLIAMENTO E FUSIONE- MOD.37 1678/94 (n. 2363.1/1996)

³⁷ ex art 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/01

³⁸ **quanto all’accorpamento della suddetta parte della corsia di manovra, sotto l’aspetto del titolo di proprietà, non può che rilevarsi che, in base alla relativa denuncia catastale, trattasi di una modifica risalente ad oltre 30 anni or sono**

Nel periodo dal 01/01/1999 al 15/03/2012 non si rilevano formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto in stima.

PERIODO 15/03/2012 -25/09/2019 (data del fallimento) – Indagine oggetto di altra perizia tecnica già depositata in atti³⁹, a cui si rimanda unitamente alle relative ispezioni ipocatastali di riferimento ivi accluse:

Sull'immobile costituente il lotto in stima gravano le seguenti formalità:

➤ **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA N. 25718 del 03/07/2012 BARI**

Part. 3058

A FAVORE: -

per 1/1 PIENA PROPR.

CONTRO: - per 1/1 PIENA

PROPR.

Atto CARINO ROBERTO . del 28/06/2012 IMPORTO di Euro 50.000.000,00

CAPITALE di Euro 25.000.000,00 da rimborsare in 15 anni con n. 30 Rate semestrali con scadenza al 30/12/2029

➤ **ANNOTAMENTI A MARGINE**

- **N. 1579 del 15/01/2013 BARI Part. 197 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**

Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 28/12/2012 [liberazione fabbricato via Cairoli angolo c.so Vittorio Emanuele (14/a)]

- **N. 15716 del 03/05/2013 BARI Part. 1991 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**

Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 19/04/2013 [liberazione sala giochi C.so Cavour Bari (8) e Impianti sportivi Noci (6)]

- **N. 10473 del 27/03/2014 BARI Part. 1176 RESTRIZIONE DI IMMOBILI**

³⁹ Inerente la Ricostruzione del patrimonio della -; ai presenti fini rileva la 1° parte della perizia tecnica dal titolo "RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA - A DECORRERE DALL'ATTO DI SCISSIONE DEL 15/03/2012 PER NOTAIO CAPUANO, COSTITUTIVO DELLA -, SINO ALL'ATTUALITA'

Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 11/03/2014 [liberazione -
(14/b)]

- **N. 10474 del 27/03/2014 BARI Part. 1177 RIDUZIONE**

Atto PETRERA F.SCO PAOLO. del 11/03/2014

**RIDUZIONE DI SOMMA DELL'IPOTECA DA EURO 50.000.000 AD
EURO 43.000.000.**

%%%%%%%%%

5.6 VALUTAZIONE

Il lotto consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa al piano interrato di un fabbricato composto da due piani fuori terra, ubicato in Noci, tra via Napoli e Via Fosse Ardeatine, situato in una zona centrale del territorio comunale, ad ovest ed in prossimità del confine del nucleo storico del paese, a distanza di 50 m dalla centrale Piazza Garibaldi; trattasi di una zona caratterizzata da fabbricati di non recente realizzazione, per lo più di due/tre piani fuori terra, a destinazione mista residenziale-terziaria, con presenza di locali commerciali, dotata di tutti i principali servizi utili ai residenti; l'autorimessa di cui il box in stima fa parte, reca accesso da una rampa carrabile che diparte da via Fosse Ardeatine senza numero civico (a seguire del civ. 16, in direzione ovest, della medesima strada), e presenta le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dettagliatamente innanzi descritte ed analizzate.

La determinazione del più probabile valore venale dell'immobile verrà di seguito effettuata con l'uso di una metodologia sintetica comparativa.

Tanto premesso, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette

dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona), con riferimento alla Zona in questione del Comune di Noci (codice di zona B2), fornisce valori unitari per i box auto in "normale" stato conservativo (cfr. All. N) variabili tra un min. di €/mq 500,00 ed un max di €/mq 650,00. ,

D'altra parte, tuttavia, lo scrivente ha reperito un recente atto di compravendita a rogito del Dr. T. Messa, notaio in Noci, del 07.10.2024, rep. 7048 (cfr. All.5.6), riguardante un box auto in Noci, alla Via Pietro Mascagni civ. 1, a circa 90 m di distanza dall'immobile in stima, caratterizzato da una superficie commerciale pari a 30 mq (in base alla elaborazione della relativa planimetria catastale), che è stato venduto al prezzo di € 29.000,00, con un valore unitario, quindi, pari a: $(€ 29.000,00/30 \text{ mq}) = €/mq 967,00$.

Il valore unitario scaturente dal reperito atto comparativo, pari a €/mq 967,00, risulta pertanto notevolmente superiore rispetto al valore massimo dell'intervallo indicato dall'OMI (pari a €/mq 650,00); a tal riguardo, tuttavia, occorre osservare come la zona OMI in questione sia vasta e ricomprende anche zone centrali, quale quella di specie, adiacenti al nucleo storico del paese, che presentano grande difficoltà di parcheggio su suolo pubblico, così come confermato dagli operatori del locale mercato immobiliare⁴⁰.

Nella fattispecie, comunque, tenuto conto che l'unità in stima si sviluppa a piano interrato, contrariamente a quella interessata dall'atto di raffronto, ubicata al piano terra con accesso diretto dalla pubblica strada, considerata altresì la grande estensione del box in stima che ne limita il relativo mercato, nonché il suo descritto mediocre stato manutentivo e gli oneri per la regolarizzazione edilizia, innanzi indicati, si ritiene congruo, per il caso di specie, assumere un valore unitario di stima pari ad € 700/mq.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del Lotto 5, per quanto sopra rappresentato, risulta pari a:

⁴⁰ In particolare l'Agenzia "-", corrente in Piazza Garibaldi, 59, 70015 Noci BA

€/mq 700 x 75 mq = € 52.500,00.

Tenendo conto di un “*abbattimento forfettario*” del valore di mercato del 15% “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”⁴¹ e per eventuali inesattezze, il suddetto valore diviene pari a:

€ 52.500 – 15% ≅ € 44.600,00 (quarantaquattromilaseicento/00)

⁴¹ come consuetudine in sede di vendite giudiziali presso il Tribunale di Bari

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI COMUNI

- A. Estratto di mappa catastale
- B. Elaborato Planimetrico catastale presentato in data 26.02.1996
- C. Concessione Edilizia n. 59 del 23/03/1987 (partica n. 236/86)
- D. Concessione Edilizia in Variante, n. 281 del 20/12/1988 (pratica n. 284/88)
- E. Concessione Edilizia in Variante, n. 167 del 22/06/1990 (pratica n. 121/89)
- F. Elaborati progettuali della Concessione Edilizia in Variante, n. 167 del 22/06/1990
- G. Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal Comune di Noci il 26/10/1990
- H. Denuncia di inizio lavori strutturali presso il Genio Civile con pratica 1989/88 del 16.11.1988 (data del deposito)
- I. Nota di deposito di elaborati tecnici strutturali integrativi 18.01.1989 (data del deposito)
- J. Comunicazione di fine lavori strutturale depositata in data 12.04.1989
- K. Collaudo statico datato 20.09.1989 depositato presso il genio Civile in data 27.09.1989
- L. Ispezioni ipocatastali commissionate alla ditta - con relazione accompagnatoria
- M. Contratto di locazione datato 29.01.2018 di unità immobiliari ad uso ufficio
- N. Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate

ALLEGATI LOTTO 1

- 1.1. Documentazione fotografica
- 1.2. Planimetria dell'immobile redatta dall'Esperto
- 1.3. Visure storiche catastali
- 1.4. Planimetrie catastali
- 1.5. Atto di compravendita per notar Francesca Bissatini del 21/06/2007 rep.85707

ALLEGATI LOTTO 2

- 2.1. Documentazione fotografica
- 2.2. Planimetria dell'immobile redatta dall'Esperto
- 2.3. Visure storiche catastali
- 2.4. Planimetrie catastali
- 2.5. Atto di compravendita per notar Francesca Bissatini del 27/04/2001, rep. 77.348
- 2.6. Atto comparativo di compravendita a rogito del Dr. T. Messa, notaio in Noci, del
29.04.2024, rep. 6622

ALLEGATI LOTTO 3

- 3.1. Documentazione fotografica
- 3.2. Planimetria dell'immobile redatta dall'Esperto
- 3.3. Visure storiche catastali
- 3.4. Planimetrie catastali
- 3.5. Atto di compravendita per notar Roberto Carino del 20/12/2007, rep.119405
- 3.6. Autorizzazione rilasciata dal Comune di Noci in data 24 maggio 1993, prot.
6882/93
- 3.7. Autorizzazione rilasciata dal Comune di Noci in data 15 luglio 1994, prot.
10648/94

ALLEGATI LOTTO 4

- 4.1. Documentazione fotografica
- 4.2. Planimetria dell'immobile redatta dall'Esperto
- 4.3. Visure storiche catastali
- 4.4. Planimetrie catastali
- 4.5. Atto di compravendita per notar Francesca Bissatini del 23/12/1994, rep. 56.960
- 4.6. Autorizzazione rilasciata dal Comune di Noci in data 24 maggio 1993, prot. 6881/93

ALLEGATI LOTTO 5

- 5.1 Documentazione fotografica
- 5.2 Planimetria dell'immobile redatta dall'Esperto
- 5.3 Visure storiche catastali
- 5.4 Planimetrie catastali
- 5.5 Atto di compravendita per notar Francesca Bissatini del 27/04/2001, rep. 77.348
- 5.6 Atto comparativo di compravendita a rogito del Dr. T. Messa, notaio in Noci, del 07.10.2024, rep. 7048

Bari, 22 gennaio 2026

L'Esperto

Dr. Ing. Matteo Quagliariello