

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Sezione Fallimentare -

Fallimento:

con sede in Bari,

Giudice Delegato: Dott. CLAUDIO

Curatore: Avv. Domenico CHIRULLI

Sent. N. 12822/1997 del 12/05/1997

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il C.T.U. Arch. Antonio BOZZI



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**Sezione Fallimentare –****Fallimento:** _____**con sede in Bari,****Giudice Delegato: Dott. CLAUDIO****Curatore: Avv. Domenico CHIRULLI****Sent. N. 12822/1997 del 12/05/1997**

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio per stima di unità immobiliari comprese in fabbricato ubicato nel Comune di Grumo Appula (Ba), alla via Madonna delle Grazie.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**INTRODUZIONE**

Io sottoscritto **Arch. Antonio Bozzi** nato a Bari il 19 ottobre 1956 ed ivi residente, con studio tecnico alla Via Napoli, 363/F. regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della Prov. di Bari al n° 536, nominato C.T.U nel fallimento di cui in epigrafe, in ottemperanza al mandato ricevuto, presa visione di tutta la documentazione messa a disposizione dalla Curatela del Fallimento in epigrafe, ho potuto identificare l'esatta consistenza, il numero nonché l'ubicazione di tutte le unità abitative, e non residenziali, comprese nel complesso immobiliare in Grumo Appula (Ba), alla via Madonna delle Grazie. Durante l'espletamento delle operazioni peritali, che ha comportato un lungo periodo temporale per indagini, ricerche e riordino della documentazione tecnico-legale, ho eseguito numerosi ed accurati sopralluoghi presso il complesso immobiliare in oggetto, necessari a visionare individualmente ogni singola unità oggetto di stima e rilevarne le caratteristiche dimensionali e qualitative. Tuttavia, sebbene siano stati eseguiti nel corso delle lunghe operazioni peritali, numerosi sopralluoghi e reiterati tentativi di accesso, non è stato possibile ad oggi accedere e visionare alcune delle unità. (appartamenti, box e cantinola) che saranno più avanti evidenziate, e per le quali

provvederò a richiedere, ove necessario, specifica autorizzazione per eventuale accesso forzato.

In corso di perizia ho, quindi, esperito precise indagini ipo-catastali finalizzate alla richiesta e ritiro della necessaria documentazione e dei relativi certificati.

Ho altresì eseguito indagini di mercato atte sia a verificare il reale rapporto del complesso edilizio con la circostante realtà urbana che ad avvicinare la conoscenza dei prezzi attualmente praticati nel settore dell'edilizia per immobili in condizioni simili a quelli in esame necessaria alla determinazione del **più probabile valore venale degli immobili oggetto di stima.**

CAPITOLO I° -

INFORMAZIONI GENERALI COMUNI A TUTTE LE UNITA'

1. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

1.1 UBICAZIONE:

Complesso immobiliare di recente costruzione ubicato in Grumo Appula (Ba), con accesso dalla Via Madonna delle Grazie composto da n. **36 Appartamenti** ad uso abitativo, **16 cantinole** e **26 box auto** distribuiti nei lotti n. 2,3,4,5 e 6 ai piani S/1°, T°, 1°, 2° 3° e 4°, e sovrastanti lastrici solari.

1.2. DATI CATASTALI:

Come da verifica effettuata presso il N.C.E.U. di Bari, tutte le unità oggetto di stima comprese nel fabbricato risultano accatastate alla **partita n. 5001, Fg. 46** di Grumo Appula con subalterni compresi **tra il 22 ed il 108, ad eccezione del sub. 106**, accatastato alla partita n. 5114 a causa di differente trascrizione della dicitura "SRL" indicata senza l'apposita puntinatura.

Pertanto, con riferimento alla documentazione catastale prodotta in copia ed allegata alla presente relazione tecnica, si riassumono i seguenti dati:

DITTA:

CONFINI: L'intero complesso immobiliare costituito da cinque fabbricati

confina:

NORD - P.lle

SUD - P.lle

EST - P.lle

OVEST - Via Modugno

1.3. REGOLARITA' URBANISTICA

L'intero complesso immobiliare risulta realizzato a seguito di progetto, a firma del tecnico Arch. Franco Panzarino, Prot. N° 6242 del 12 giugno 1990 e successiva **Variante n° 16/93** (prot. 10950/92) del 19/03/93.

L'inizio dei lavori risulta avviato **per silenzio assenso** in data **29/12/1990** con comunicazione, a firma congiunta del D.L., del Proprietario e dell'Impresa, resa ai sensi del D.L. 23/0'1/1982 n. 9 convertito in legge 25/03/1982 n. 94 art. 8 – Legge 31/05/1990 n. 128. (vedasi allegato).

L'ultimazione dei lavori (non riscontrata) risulterebbe, invece, avvenuta in data **30 ottobre 1993** come da dichiarazione inspiegabilmente resa dal D.L. Arch. Franco Panzarino di cui al prot. 14065 del 2/11/1994. (vedasi documento allegato).

Lo stato dei luoghi, in definitiva, è risultato, in fase di sopralluogo, parzialmente difforme dal progetto approvato, in ragione della realizzazione di due unità in più ad uso deposito al piano pilotis, in corrispondenza di altrettante porzioni di porticato sottostanti i due corpi edilizi di cui alle scale A e B, che risultano, però, assoggettate a pratica di Condonò Edilizio.

L'intera situazione distributiva delle varie unità (abitazioni, depositi ed autorimesse) risulta, invece, rispondente in modo fedele alla situazione immobiliare dichiarata in catasto, e rappresentata con elaborati grafici e planimetrie che si allegano alla presente relazione.

Tuttavia, la regolarizzazione della pratica urbanistica non risulta ad oggi ultimata in ragione del mancato espletamento di alcuni adempimenti tecnici dovuti e mai espletati quali la presentazione di un ulte-

riore progetto di variante in corso d'opera per opere differentemente eseguite nonché l'espletamento della pratica necessaria all'ottenimento della certificazione di abitabilità.

A tale riguardo va segnalato che per l'ottenimento della suddetta certificazione si dovrà provvedere, oltre che alla regolarizzazione di quanto sud-
descritto, anche alla reale ultimazione dei lavori mediante l'esecuzione di
opere previste in progetto ma, per evidenti ragioni, mai più eseguite, delle
quali ad esempio merita citazione la realizzazione dell'impianto ascensore
nelle palazzine di cui alle scale A e B corrispondenti, rispettivamente, ai
civv. 49 e 39. Dette palazzine, infatti, risultano ad oggi sprovviste dell'intero
impianto ascensore pur essendo stato realizzato il solo vano corsa in c.a.

Detto impianto, invece, risulta regolarmente installato nelle restanti
palazzine corrispondenti alle scale C, D ed E.

1.4. CARATTERISTICHE PARTICOLARI

L'intero complesso immobiliare è stato concepito come un organismo
a vocazione essenzialmente abitativa, costituito da due corpi di fabbrica,
contigui e sfalsati tra loro dei quali il primo composto dalle scale A e B ed il
secondo delle scale C, D ed E.

L'intera consistenza immobiliare, conta numerose unità distinte, con-
sistenti in **36 appartamenti** di varia tipologia e dimensione, **16 cantinole**
uso deposito, **26 boxes** auto a piano interrato.

Tutte le singole unità risultano indipendenti tra loro e singolarmente
accatastate con proprio subalterno e relativa rendita.

Di tutte le suddette unità costituiranno oggetto di stima solo una parte
ovvero quelle che alla data di trascrizione del fallimento sono risultate libere
o al massimo semplicemente compromesse in vendita senza atto pubblico.

Più esattamente saranno stimati **15 appartamenti**, **7 cantinole** uso
deposito, **8 boxes** auto a piano interrato.

L'intero complesso immobiliare risulta attualmente "aperto" ovvero privo di recinzione che delimiti l'area di pertinenza condominiale destinata a verde e parcheggi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Il fabbricato è stato costruito e rifinito generalmente secondo le previsioni contrattuali di un capitolato standard che prevedeva, negli interni, alcune differenti opzioni di dotazioni e finiture di media qualità ma valore commerciale pressoché equivalente. Per tale ragione buona parte delle unità immobiliari visionate rientrano nel medesimo standard qualitativo con l'eccezione di alcune dotazioni extra capitolato individuate in alcuni casi e che saranno specificatamente evidenziate in apposite schede riassuntive redatte per ogni singola unità.

La struttura del fabbricato risulta a travi e pilastri in c.a. in parte a faccia vista, con solai in latero cemento gettati in opera; le tompagnature esterne, dello spessore finito di cm. 35 sono realizzate con elementi in termolaterizio rifinite sui prospetti esterni con mattoni modulari a faccia vista, smaltati in colore chiaro, disposti in modo alterno secondo fugature orizzontali. Tutti i parapetti sono realizzati in c.a. a faccia vista tinteggiato al quarzo sormontato da ringhiere in ferro lavorato. Le tramezzature interne, in laterizio o tufelle con spessore finito di cm. 10.

Tutte le unità sono dotate di infissi in legno con tapparelle in pvc ad apertura manuale.

Il solaio di copertura, in latero cemento, risulta predisposto con idonee pendenze ottenute con massetto in calcestruzzo cellulare leggero e, quindi impermeabilizzato a mezzo di guaina bituminosa e rifinito con pavimentazione in marmette cm 20x20. A livello condominiale è stato previsto l'**impianto ascensore**, uno per ogni vano scala, del tipo ad apertura semiautomatica che collega direttamente l'androne ai quattro piani superiori.

Detto impianto, previsto contrattualmente, non fu mai stato realizzato nei due vani scala A e B contraddistinti attualmente con i civici, rispettivamente, 49 e 39. Risulta, invece, regolarmente installato e funzionante nei restanti vani scala C, D ed E.

IMPIANTO IDRICO FOGNANTE

La rete di distribuzione dell'acqua fredda per uso sanitario è stata organizzata, nel complesso, secondo un percorso che, partendo da una centrale idrica ubicata a piano interrato dotata di autoclave e collegata alla rete urbana, adduce acqua a tutte le unità immobiliari dotate di singoli contatori divisionali.

L'impianto autoclave completamente automatico e del tipo stagno con interruttore differenziale di protezione, è costituito da n. 2 elettropompe collegate a serbatoi in acciaio per capacità di riserva idrica complessiva di circa 12.000 litri.

Le tubazioni per acqua calda e fredda sono del tipo in acciaio zincato "Mannesmann" da mm. 14/16 coibentate con guaina anticondensa, fino alle bocche di erogazione degli apparecchi igienico sanitari.

Tutti gli scarichi orizzontali dai sifoni dei singoli apparecchi alle braghe delle colonne sono realizzati con tubi in "Niprem" da mm. 40, 50 per scarichi principali e secondari e di mm. 110 per le montanti verticali fognarie. Gli scarichi pluviali sono in tubi di polivinile a sezione quadra che corrono a ridosso dei prospetti esterni.

Le dotazioni di capitolato, per quanto concerne gli apparecchi sanitari hanno previsto, in generale, l'installazione di vasca in ghisa porcellanata, o piatto doccia, vaso, lavabo con cassetta alta e bidet di marca "Ideal Standard" nei bagni principali e di marca "Dolomite" nei bagni di servizio.

La rubinetteria di capitolato è stata scelta in ordine a modello miscelatore di marca "Mamoli" o "Nobili" o altre di equivalente valore.

RISCALDAMENTO

Detto impianto è del tipo autonomo alimentato da singola caldaia a Gas di città di marca " FANTINI " utilizzabile anche per la produzione di acqua calda per uso sanitario.

Gli elementi radianti sono in ghisa del tipo modulare "Ideal Standard " dimensionati per fornire 20° negli ambienti interni con temperatura esterna di 0° e comunque secondo la Legge 10/91.

IMPIANTO ELETTRICO ED AFFINI

L'impianto elettrico è realizzato completamente sotto traccia mediante alloggiamento nelle murature di tubazioni corrugate e conduttori in rame di idonea sezione con presa di terra centralizzata per ogni unità immobiliare.

Tutta la modulistica impiegata è di marca Bticino.

Ogni unità abitativa risulta dotata di impianto di citofono tipo " URMET " direttamente collegato con il portone di ingresso a portone e vano scala .

Ogni unità abitativa è stata dotata anche di impianto telefonico e televisivo con punti presa nei vari ambienti.

Ogni unità immobiliare è stata dotata di predisposizione per la successiva installazione di impianto di allarme.

SERRAMENTI

All'esterno sono stati montati serramenti in legno con vetro camera di spessore mm. 4+6+4 e tapparelle in pvc con comando manuale.

Tutti i locali ad uso deposito a piano terra sono stati, invece, dotati di saracinesche in ferro con apertura elettrica o manuale e retrostante infisso in alluminio e vetro; i box auto a piano interrato, sono state dotate di porte basculanti per accessi carrabili, in lamiera zincata.

All'interno, la maggior parte delle unità abitative sono dotate con bussole in legno tipo noce manganica o verniciate, a pannello cieco o vetrato dotate di serramenti in ottone.

Il portoncino delle unità immobiliari è del tipo corazzato ad unico battente rivestito dal lato vano scala in legno e fornito di serratura “Yale” o similare con dotazione di n. 3 chiavi.

RIVESTIMENTI

Per quanto concerne i rivestimenti interni, in tutte le unità, è stata eseguita la intonacatura di soffitti e pareti, a tre mani di finitura e la successiva tinteggiatura con idropittura.

I bagni ed i servizi in genere sono stati rivestiti, mediamente fino ad h. 2,40, con materiale ceramico di 1° scelta delle migliori marche.

Per quanto, invece concerne le pavimentazioni, la dotazione standard ha previsto la fornitura e posa in opera di monocottura di prima scelta cm. 40x40 delle migliori marche, del tipo simil marmo o altri.

I balconi delle abitazioni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo e rivestiti a parete in gres di tipo smaltato.

Le parti comuni, quali androni e vani scala, ivi compresi gradini e battiscopa, sono realizzati con pavimentazione in marmo da cm. 2 di spessore.

SISTEMAZIONI ESTERNE

L'area esterna, comune a tutte le unità, è raggiungibile direttamente dalla pubblica via mediante percorso carrabile. Detta area, risulta in buona parte asfaltata ed adibita a parcheggio e spazio di manovra. Scarsa quanto inesistente la presenza di verde condominiale.

La stessa risulta priva di recinzione e, quindi di una chiara delimitazione perimetrale. Tuttavia, nella parte posteriore del fabbricato risulta delimitata da muretto in cls. a faccia vista e pannelli modulari in ferro verniciato. La pavimentazione dei percorsi e dei marciapiedi è in mattoni di cemento colorato 25x25.

1.5. STATO DEGLI IMMOBILI

All'atto del sopralluogo, l'intero cantiere è apparso ormai da tempo fermo risultando ultimate in buona parte ma non tutte le opere edili.

In realtà, i lavori dichiarati ufficialmente ultimati dal D.L. Arch Panzarino in alcuni casi lamentano la mancata realizzazione di impianti ascensore, il mancato collaudo di impianti e strutture, la incompleta realizzazione delle impermeabilizzazioni e pavimentazioni dei lastrici solari, la mancata realizzazione di opere di sistemazione degli spazi comuni quali recinzione, opere strutturali di contenimento del terreno a confine ed illuminazione notturna degli spazi esterni.

Per tali ragioni tutte le unità immobiliari, così come l'intero fabbricato non hanno mai ottenuto la certificazione di agibilità o abitabilità ottenibile solo a seguito di un iter procedurale da espletarsi presso l'U.T.C. di Grumo Appula.

Tuttavia, quasi tutte le unità oggetto di stima sono risultate abitate o, comunque, occupate da soggetti qualificatisi come **promissari acquirenti** in forza di atti preliminari di compravendita che ognuno di essi ha presentato chiedendo che fosse menzionato in relazione ed allegato agli atti.

Tutte le unità abitative sono risultate interamente arredate ed, ovviamente, tenute in buone condizioni conservative.

I locali box e cantinole sono risultati occupati da mobili o effetti personali di proprietà dei rispettivi soggetti occupanti.

Alcune unità immobiliari, come vedremo più dettagliatamente in seguito, hanno presentato finiture di particolare pregio rispetto a quelle previste nel disciplinare standard ed in relazione alle quali alcuni dei soggetti occupanti hanno dichiarato di aver pagato a parte, rispetto al prezzo di acquisto dell'unità immobiliare pattuito, maggiori importi per fornitura e posa in opera di materiali extra capitolato.

Nel prosieguo della relazione, a tal proposito, redigerò delle schede descrittive che possano sinteticamente identificare e descrivere ognuna di dette unità che sarà valutata singolarmente.

2. STIMA IMMOBILIARE

La valutazione di tutte le unità immobiliari, dovrà necessariamente eseguirsi sulla base del **prezzo medio di mercato attualmente** applicabile in zona nelle libere contrattazioni di compravendita di immobili simili per caratteristiche costruttive, qualitative ubicazionali e di destinazione d'uso.

Per tale ragione, ho eseguito nel comune di Grumo Appula accurate indagini in ambito immobiliare confrontandomi anche con le più accreditate agenzie immobiliari al fine di avvicinare la conoscenza dei prezzi medi di mercato rilevati su atti o preliminari di compravendita.

Indispensabile, è stata la considerazione dei numerosi fattori che ho ritenuto determinanti nella ricerca di detto prezzo e che nel corso delle indagini di mercato ho avuto modo di valutare.

Per quanto concernerne le caratteristiche **ubicazionali**, ad esempio, ho rilevato che la zona certamente periferica di Grumo Appula, in ragione delle dimensioni territoriali del paese risulta in ogni caso non lontana dal centro abitato e, quindi da ogni genere di servizio per la residenza.

Poco congestionata la circolazione carrabile e buona certamente la possibilità di libero parcheggio delle autovetture in prossimità del fabbricato.

Per effetto della progressiva urbanizzazione, grazie alla propria vocazione residenziale, alla tranquillità abitativa che la contraddistingue e, soprattutto, alla relativa vicinanza al centro, la zona è stata interessata, negli ultimi anni, da una “ Domanda “ pressoché costante.

Nel caso specifico, infatti, quasi tutte le unità destinate ad uso abitativo nonché quelle accessorie ad esse correlate, comprese nel complesso immobiliare oggetto di stima, risultano già dall'epoca della loro costruzione, occupate da promittenti acquirenti ed abitate dai loro nuclei familiari.

Per quanto riguarda, le caratteristiche **architettonico-costruttive** del complesso immobiliare in esame ho potuto constatare un discreto livello, sia

per qualità abitativa, sia per qualità di dotazioni e finiture e sia per la presenza e la disponibilità di superfici accessorie a parcheggio e deposito.

Doverose, infine, sono le considerazioni relative all'andamento del "Mercato Immobiliare" che dopo aver conosciuto un periodo di stasi coinciso con l'inizio del 2000 ha conosciuto, negli ultimi anni una progressiva impennata dei prezzi certamente condizionati dall'avvento dell'Euro e dalle ultime vicende dei vari mercati fino a mantenere oggi un livello di costi alquanto sostenuto.

Pertanto, sulla base delle premesse catastali, vista la destinazione e conformità urbanistica, tenuto conto, della reale condizione abitativa degli immobili nonché delle caratteristiche di esposizione, luminosità, distribuzione interna, delle caratteristiche ubicazionali, e, quindi, dei prezzi di mercato attualmente praticati nella zona ritengo di poter assegnare alle unità oggetto di stima un valore omogeneo, per metro quadro di superficie commerciale, con espresso riferimento alla qualità standard di capitolato offerta dall'impresa edile all'epoca della costruzione.

Ovviamente detto valore unitario sarà opportunamente differenziato sia in relazione alle differenti tipologie o destinazioni d'uso esaminate con relative superfici accessorie e sia in relazione alla presenza o meno di eventuali opere o dotazioni extra capitolato eseguite, che possano in qualche maniera aver elevato il valore della singola unità'.

Per tale ragione procederò alla redazione di singole **schede tecnico – valutative**, che riassumano sinteticamente, per ognuna delle unità oggetto di stima, ogni genere di informazione identificativa e valutativa ad eccezione delle unità che ad oggi non è stato possibile visionare e valutare.

Le schede seguiranno una numerazione progressiva da 1 a 31 con riferimento all'ordine crescente dei relativi subalterni catastali.

L'utilità di dette schede è quella di consentire al curatore un più immediato controllo, sia di eventuali unità immobiliari ancora in carico alla

curatela, in quanto a tutt'oggi invendute, e sia delle unità compromesse, a suo tempo, dai vari promittenti acquirenti ed occupate dagli stessi o da altri soggetti facenti capo ad essi.

Ogni scheda, quindi conterrà i seguenti dati:

- *Descrizione dell'unità immobiliare*
- *Ubicazione*
- *Dati catastali di identificazione immobiliare*
- *Dati anagrafici dei soggetti occupanti l'immobile*
- *Eventuali documenti presentati*
- *Studio legale di riferimento*
- *Descrizione dell'immobile*
- *Stato dell'immobile*
- *Liceità urbanistica*
- *Calcolo della consistenza immobiliare*
- *Valore stimato per singola unità*
- *Prezzo di acquisto riportato in atto preliminare*
- *Incremento di valore percentuale.*

Per ognuna delle schede riassuntive redatte, sarà allegata alla presente relazione tecnica di stima immobiliare, tutta la corrispondente documentazione, in copia, ricevuta dai vari soggetti in occasione dei sopralluoghi eseguiti e costituita da atti preliminari di compravendita, effetti relativi ad importi già versati, verbali di consegna degli immobili, fatture per materiali o opere ritenute extra capitolato, planimetrie con indicazione delle unità immobiliari etc.

Detta documentazione, consegnata in forma di fotocopie, pur se visionata, catalogata ed allegata alla presente relazione, non potrà essere contabilizzata ai fini della determinazione del valore venale delle varie unità che, pur considerato lo stato e la qualità interna degli immobili, sarà stimato essenzialmente sulla base degli attuali prezzi medi di mercato.

SCHEMA N. 3

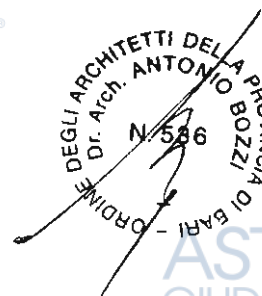
- **UNITA':** Locale deposito p. T°
- **UBICAZIONE:** Grumo Appula (Ba),
via Madonna delle Grazie,15
- **IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Fg. 2, p.lla 46, sub. 26, cat. C/2, cl.6,
Cons. 22, R.C. 184.800 (Euro 95,44)
- **INTESTAZIONE TITOLO:**
- **SOGGETTI OCCUPANTI:** Sig.
- **DOMICILIO LEGALE:** NON RILEVATO
- **DOCUMENTI PRESENTATI:** NESSUNO
- **DESCRIZIONE IMMOBILE:** **Immobile non visionato !**
Sulla base della planimetria di progetto e di quella catastale il locale si de-
scrive come segue: locale al piano pilotiis a pianta pseudorettangolare dotato-
di ampia apertura di accesso centrale sotto pilotiis chiusa da serranda ad apertu-
ra manuale e di due finestre alte con affaccio su prospetto posteriore;
- **CONSISTENZA:** La superficie commerciale, pur se non misurata in loco,
è ricavabile in maniera attendibile dagli elaborati planimetrici a disposi-
zione e dalle misure esterne rilevate. Pertanto segue che:

Superficie utile	mq. 22
Superficie lorda	mq. 24
TOT. SUP. COMMERCIALE	<u>Mq. 24</u>
- **VALORE COMMERCIALE:** NON DETERMINABILE
- **STATO DELL'IMMOBILE:** NON VERIFICATO
- **LICEITA' URBANISTICA:** Regularizzabile a completamento della pra-
tica per l'ottenimento della certificazione di abitabilità. (vedasi relazione)
- **VALORE RIPORTATO IN PRELIMINARE:** NON VERIFICATO
- **VALORE DI STIMA:** NON DETERMINATO
- **INCREMENTO VALORE:** NON CALCOLABILE

SCHEDA N. 17

- **UNITA':** Appartamento ad uso abitativo p.2° int. 4
- **UBICAZIONE:** Grumo Appula (Ba),
via Madonna delle Grazie, 19 – Scala D
- **IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Fg. 2, p.lla 46, sub. 59, cat. A/3, cl.4,
Cons. 5 vani, R.C. £.725.000 (€ . 374,43)
- **INTESTAZIONE TITOLO:**
- **SOGGETTO OCCUPANTE:**
- **DOMICILIO LEGALE:** NON RILEVATO
- **DOCUMENTI PRESENTATI:** NESSUNO
- **DESCRIZIONE IMMOBILE:** IMMOBILE NON VISIONATO !
Sulla base della planimetria di progetto e di quella catastale l'unità si può descrivere come segue: appartamento al II° piano, salendo le scale a destra, composto di Salone, Cucina, Disimpegno, Bagno1, Bagno2 e 2 camere Letto. H.utile m. 2,72 con 2 balconi in affaccio sui lati interno ed esterno; Non è stato possibile, ovviamente, verificare la qualità delle finiture né lo stato interno dell'immobile. Tuttavia l'appartamento, risulta regolarmente allacciato a tutti i servizi condominiali, e servito da impianto ascensore condominiale.
- **CONSISTENZA:** La superficie commerciale, pur se non misurata in loco, è ricavabile in maniera attendibile dagli elaborati planimetrici a disposizione e dalle misure esterne rilevate. Pertanto segue che:

Superficie utile	mq.	88
Superficie lorda	mq.	97
Superficie balconi	mq.	23
TOT. SUP. COMMERCIALE	Mq.	105
- **VALORE COMMERCIALE:** NON DETERMINABILE
- **STATO DELL'IMMOBILE:** NON RILEVATO
- **LICEITA' URBANISTICA:** Regularizzabile a completamento della pratica per l'ottenimento della certificazione di abitabilità. (vedasi relazione)
- **VALORE RIPORTATO IN PRELIMINARE:** NON RILEVATO
- **VALORE DI STIMA:** NON DETERMINATO
- **INCREMENTO VALORE:** NON DETERMINATO





SCHEDA N. 24

- **UNITA':** Box auto p.S/1° int. 5
- **UBICAZIONE:** Grumo Appula (Ba),
via Madonna delle Grazie,
- **IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Fg. 2, p.lla 46, sub. 86, cat. C/6, cl.2,
Cons. mq. 26, R.C. £.109.200 (€ 56,40)
- **INTESTAZIONE TITOLO:**
- **SOGGETTO OCCUPANTE:**
- **DOMICILIO LEGALE:** NON RILEVATO
- **DOCUMENTI PRESENTATI:** NESSUNO
- **DESCRIZIONE IMMOBILE:** IMMOBILE NON VISIONATO !
- **Sulla base della planimetria di progetto e di quella catastale l'unità si può descrivere come segue:** box auto al piano interrato, raggiungibile a mezzo di rampa carrabile, contraddistinto dal n. 5, a pianta rettangolare costituito da unico ambiente di altezza utile interna di m. 3,70. Esso è dotato di ampia apertura di accesso chiusa da portone basculante in lamiera zincata.
- **CONSISTENZA:** La superficie commerciale, pur se non misurata in loco, è ricavabile in maniera attendibile dagli elaborati planimetrici a disposizione e dalle misure esterne rilevate. Pertanto segue che:

Superficie utile	mq. 26
Superficie lorda	mq. 28
TOT. SUP. COMMERCIALE	<u>Mq. 28</u>
- **VALORE COMMERCIALE:** NON DETERMINABILE
- **STATO DELL'IMMOBILE:** NON RILEVATO
- **LICEITA' URBANISTICA:** Regularizzabile a completamento della pratica per l'ottenimento della certificazione di abitabilità. (vedasi relazione)
- **VALORE RIPORTATO IN PRELIMINARE:** NON RILEVATO
- **VALORE DI STIMA:** NON DETERMINATO
- **INCREMENTO VALORE:** NON DETERMINATO





Riordinando le suddette schede di identificazione e valutazione, si rileva che quasi tutti i soggetti individuati occupano più unità immobiliari ovvero un appartamento ed un box o una cantinola o entrambe come di seguito specificato:

Elenco unità occupate da:



OMISSIS





Elenco unità occupate da:



OMISSIS



Elenco unità occupate da:



-
1. Appartamento civ. 19, piano 2° int. 4, sub 59
 2. Box auto p. S/1° int. 5, sub 86
 3. Cantinola civ. 15, p. T sub 26

Nella pagina seguente si riporta un chiaro quadro riassuntivo di identificazione, misurazione ed identificazione di tutte le unità.



Civ.	Sc.	P°	Int.	Sub.	Tipo	Occupante	Sup. Netta	Sup. Lorda	Sup. Balc.	Sup. Comm.	Prezzo Unit.	Val. Comm.
OMISSIS												
19	D	2°	4	59	App.							
16	T	1°		26	Cantina		22,00	24,00	0,00			
	S/1°	5	86		Box		26,00	28,00	0,00			

3. DOCUMENTAZIONE IPO CATASTALE

Nel corso delle operazioni peritali ho provveduto, inoltre, alla individuazione e produzione di tutta la documentazione ipotecaria e catastale inerente tutte le unità immobiliari oggetto di stima, risultate ancora in carico alla società fallita.

Si riporta di seguito un riepilogo di detta documentazione che abbraccia l'intero ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

3.1. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

La documentazione ipotecaria rilevata e certificata, contenuta in apposito fascicolo che si allega alla presente relazione, è costituita dalle seguenti formalità:

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI BARI:

1. Certificazione Trascrizioni a favore e contro e Iscrizioni e Privilegi contro:

Dal 23/04/1982 alla verifica.

- Nota di trascrizione n. 14113 del 3/05/1982- Atto di vendita Notaio Volpe del 23/04/1982 Rep. N. 2620

A favore dell'

Contro

2. Certificazione Trascrizioni ,Iscrizioni e Privilegi contro:

dall'01/01/1977 al 31/07/1993.

- Nota di trascrizione n. 15265 del 13/05/1982 atto di convenzione lottizzazione Notaio A. Spadone del 26/04/1982 Rep. N. 1561/235

A favore del Comune di Grumo Appula

Contro :

- Nota di trascrizione n. 29746 del 15/10/85 - Atto di permuta Notaio A. Spadone del 8/10/1985 Rep. N. 8185/753

A favore e contro il Comune di Grumo Appula

A favore e contro

- Trascrizione n° 35308 del 29/10//1994 di esecuzione in forma specifica

A favore di:

Contro :



- **Trascrizione n° 22284 del 07/07//1995 di sequestro conservativo**

A favore di:



Contro :



- **Trascrizione n° 39688 del 15/12//1995 atto di citazione**

A favore di:

Contro :



- **Trascrizione n° 39689 del 15/12//1995 atto di citazione**

A favore di:

Contro :



- **Trascrizione n° 39690 del 15/12//1995 atto di citazione**

A favore di:

Contro :



- **Trascrizione n° 39691 del 15/12//1995 atto di citazione**

A favore di:

Contro :



- **Trascrizione n° 17269 del 12/06//1996 esecuzione in forma specifica**

A favore di:

Contro :



- **Trascrizione n° 26390 del 25/09/1996 esecuzione in forma specifica**

A favore di:

Contro :



- Iscrizione ipotecaria n° 11006 del 27/03/1984
- Iscrizione ipotecaria n° 5565 del 14/02/1986
- Iscrizione ipotecaria n° 27514 del 09/08/1988
- Iscrizione ipotecaria n° 20491 del 01/06/1991
- Iscrizione ipotecaria n° 9146 del 12/03/1993

A favore di: Credito Fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde con sede in Milano, via Monte di Pietà, 8

Contro :

- Iscrizione ipoteca giudiziale n° 11885 del 12/04//1994

A favore di: Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli, via Toledo, 177;

Contro :

- Iscrizione ipoteca giudiziale n° 1421 del 15/01//1996

A favore di: Caripuglia S.P.A. con sede in Bari, via Calafati, 100;

Contro :

- Trascrizione verbale di pignoramento n° 13255 del 07/05//1996

A favore di: Caripuglia S.P.A. con sede in Bari, via Calafati, 100;
(c.f. 01243340723)

Contro :

N.B. NON RISULTA AD OGGI TRASCRITTA LA SENTENZA DI FALLIMENTO:

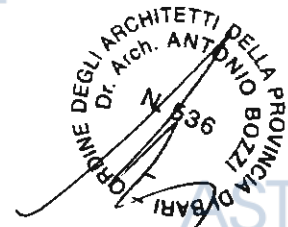
N. 12822/1997 del 12/05/1997

3.2.DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

1. Estratto di mappa: Grumo Appula Fg. 2 P.lle: 30, 46 ;
2. Estratto storico Catastale Ventennale-----
3. Partitario consultazione per U.I.U.-----

3.3.DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:

1. Richiesta di Concessione Edilizia n° 6242 del 18 mag. 1980
2. Concessione Edilizia n° 16/93; Prat. N° 94/82; Prot. 10950/92
3. Comunicazione di Inizio Lavori del 28 dic. 1980
4. Comunicazione di Ultimazione dei lavori del 2 nov. 1994
5. Elaborati di progetto piano interrato e piano tipo
6. Progetto di variante in corso d'opera ridistrib. Piano Porticato (T°)



4. FORMALITA' DA CANCELLARSI

All'atto della vendita si dovrà provvedere alla cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sulle singole unità immobiliari così come riscontrate nella documentazione ipocatastale prodotta ed allegata alla relazione.

Tali formalità sono risultate numerose e relazionabili alle singole unità in maniera differente.

Per tale ragione, al fine di ridurre la possibilità di errore nella lettura o interpretazione degli atti ho ritenuto di riportare l'indicazione di quelle da cancellarsi nelle stesse **24 schede** descrittive dei lotti di vendita corrispondenti che elencherò nel prossimo capitolo.

5. DESCRIZIONE DEI LOTTI

Dalle risultanze delle indagini peritali espletate, nonostante il lungo periodo trascorso ed impiegato, è stato possibile esaminare e valutare solo **24** delle 31 unità acquisite al fallimento.

Le restanti **7 unità**, infatti, presumibilmente compromesse in vendita dai sigg. _____, corrispondenti nell'ordine ai sub. 35 e 92; 39 e 105; 25, 59 e 86, sono risultate ad oggi non visionabili e, quindi, non valutabili oggettivamente.

Una valutazione, tuttavia, sarebbe possibile sulla base di una ipotesi qualitativa allineata allo standard abitativo generalmente riscontrato negli altri immobili e sulla base di una consistenza edilizia (superficie utile e commerciale) ricavabile dagli elaborati di progetto e dalle planimetrie catastali in mio possesso oltre che dalle misurazioni di unità corrispondenti ai piani superiore o inferiore.

In ogni caso, ho informato di tale situazione il Curatore del Fallimento, Avv. Chiarulli che provvederà a contattare i soggetti summenzionati o, in subordine procederà, previa autorizzazione del G.D. all'accesso forzato nelle suddette unità.

Di seguito, si riporta la descrizione dei lotti di vendita per singola unità unitamente all'indicazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile che dovranno essere cancellate a seguito della vendita.

6. CONCLUSIONI

L'intero iter procedurale, necessario alla redazione della presente perizia di stima immobiliare, ha comportato un considerevole impegno professionale oltre all'impiego di un lungo periodo temporale per l'esecuzione di sopralluoghi, misurazioni, indagini di mercato, ritiro studio ed organizzazione di tutta la documentazione relativa a tutte le unità immobiliari comprese nel cantiere di Grumo Appula.

Pertanto, nell'intento di redigere un quadro chiaro e di immediata lettura per quel che concerne la considerevole consistenza immobiliare stimata (24 unità) e l'individuazione dei vari promettenti acquirenti (11 soggetti) ho redatto sia delle **schede valutative** (una per ogni unità immobiliare) e sia una **scheda riassuntiva** per soggetto promettente acquirente con le relative unità occupate.

Infine, nel corso dei vari sopralluoghi, ho raccolto da ogni singolo soggetto, occupante l'immobile in qualità di ☐promettente acquirente, una serie di documenti, che nei diversi casi hanno riguardato sia elementi probatori di effettuati pagamenti in favore dell'impresa e sia fatture o note di spese sostenute per riparazioni di vizi costruttivi o per realizzazione di opere e finiture dovute ma non più realizzate dalla stessa impresa.

Detta documentazione, che mi è stato richiesto di presentare in allegato alla perizia di stima immobiliare sarà ordinatamente contenuta in uno degli **11 fascicoli** nominativi (uno per ogni soggetto,) all'uopo costituiti.

Per quanto concerne la valutazione di detti documenti voglio ribadire che in relazione a copie di disegni, cambiali o quietanze di pagamento ne ho volutamente ignorato il contenuto ritenendolo di non mia competenza così come la documentazione relativa a forniture e spese sostenute dai vari soggetti certamente veritiera ma che, allegata alla presente perizia, consentirà alle parti ogni più ampia discussione in merito.

7. ALLEGATI

Allego, alla presente relazione di stima che consta di n° 76 pagine dattiloscritte, i seguenti documenti:

- a) N. 1 Fascicolo contenente le certificazioni ipotecarie
- b) N. 1 Fascicolo contenente le certificazioni catastali



- c) N. 1 Fascicolo contenente la documentazione Urbanistica
- d) N. 11 Fascicoli contenenti tutta la documentazione consegnata dai promittenti acquirenti relativamente alle unità da essi occupate.
- e) Verbale di giuramento
- f) Floppy disk contenente copia di relazione e le schede dei 24 lotti di vendita
- g) Copia dei 24 lotti di vendita con le relative formalità da cancellarsi
- h) Istanza di liquidazione e relativa documentazione probante.



Tanto è stato in grado di rassegnare il sottoscritto nell'espletamento del mandato ricevuto.

Bari, lì 24 ottobre 2005

In fede: il C.T.U. Arch. Antonio BOZZI

