

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

PARTE II°



GIUGNO 2007

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 completamento operazioni di ricognizione e 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, già C.T.U nel fallimento di cui in epigrafe, con l'esecuzione di accessi forzati in tutte le residue unità risultate disabitate e, quindi, non accessibili, comprese nel complesso immobiliare in Grumo Appula (Ba), alla via Madonna delle Grazie, ho potuto finalmente completare le operazioni peritali e redigere la relazione tecnica di estimo immobiliare con la descrizione di detti immobili e la determinazione del loro più probabile valore di mercato. I suddetti accessi forzati sono stati eseguiti, previa autorizzazione ed alla presenza del Curatore Avv. Domenico Chirulli, con l'ausilio di manovalanza specializzata che in alcuni casi ha dovuto provvedere all'effrazione delle vecchie serrature ed alla sostituzione di queste con altre di nuova fornitura azionabili con nuove chiavi consegnate al Curatore.

Ho altresì eseguito indagini immobiliari atte a verificare gli attuali valori di mercato praticati in zona per immobili in condizioni simili a quelli in esame ed eventualmente aggiornare le valutazioni precedentemente espresse per le altre unità da me periziate, in considerazione della nota levitazione dei prezzi di vendita immobiliare.

CAPITOLO I° -**INFORMAZIONI GENERALI COMUNI A TUTTE LE UNITA'**

Per completezza di perizia, si confermano tutte le considerazioni di carattere generale già espresse nella precedente CTU e si riportano di seguito in maniera sintetica.

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**, accatastate 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 rileva il seguente dato:

DITTA:

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. 23/01/1982 n. 9 convertito in legge 25/03/1982 n. 94 art. 8 – Legge 31/05/1990 n. 128.

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 documentazione allegata). 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 eseguiti quali la presentazione di un ulteriore progetto di variante in corso d'opera per opere differentemente eseguite nonché l'espletamento della pratica propedeutica 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 suddescritto, 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, consistenti 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.

L'intero complesso immobiliare risulta tutt'ora "*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.

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 compagnature 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 alternato 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

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 ed 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 laintonacatura 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 dei sopralluoghi eseguiti, si è rilevato che, per la maggior parte, gli immobili non ancora periziati, consistenti in **3 appartamenti, 2 box auto e 2 cantinole** rimasti nello stato di avanzamento lavori in cui si trovavano all'epoca del fallimento, sono risultati disabitati o incustoditi.

Inoltre, anche per detti immobili restano valide le considerazioni già da me espresse nella precedente relazione come di seguito riportate: *"...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 il cui rilascio segue un preciso iter procedurale da espletarsi presso l'U.T.C. di Grumo Appula". Nel prosieguo della relazione, redigerò delle schede descrittive che identifichino e descrivano sinteticamente ogni suddetta unità che sarà valutata singolarmente.

2. STIMA IMMOBILIARE

La valutazione di tutte le restanti unità immobiliari, dovrà necessariamente fare riferimento al 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 concerne 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 effettiva condizione conservativa dell'immobile. Per tale ragione procederò alla redazione di singole schede tecnico - valutative, che riassumano sinteticamente, per ognuna delle unità oggetto di stima, le principali informazioni e dati tecnici. Le schede seguiranno una numerazione progressiva da 1 a 7 con riferimento all'ordine crescente dei relativi subalterni catastali. 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.*



SCHEDA N° 1

- **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: L'accesso ai luoghi è stato consentito dalla famiglia del sig. che, occupa senza contratto detto immobile da circa 10 anni a fronte del pagamento di imprecisato canone locativo in favore del promissario acquirente Sig. , titolare del solo preliminare di compravendita.

- **DOMICILIO LEGALE:** NON RILEVATO
- **DOCUMENTI PRESENTATI:** NESSUNO

DESCRIZIONE IMMOBILE: locale deposito a piano terra di pianta pseudo-rettagonolare, con altezza utile interna di m. 2,43, dotato di ampia apertura di accesso centrale sotto pilottiis chiusa da semplice serranda avvolgibile ad apertura manuale e di due finestre alte con affaccio su prospetto posteriore; risulta dotato di impianto elettrico, collegato al sovrastante appartamento, pavimentato con marmette di cemento cm.25x25, intonacato a civile e tinteggiato. L'immobile, attualmente, contiene effetti personali di proprietà dei soggetti occupanti.

- **CONSISTENZA:** La superficie commerciale, misurata in loco corrisponde pressoché a quella catastale. Pertanto segue che:

Superficie utile	mq. 22
Superficie lorda	mq. 24
TOT. SUP. COMMERCIALE	Mq. 24

- **VALORE COMMERCIALE:** Attribuito all'unità ad uso deposito un prezzo unitario di €/mq 550,00 si ottiene:

$$- (\text{€/mq. } 550 \times \text{Mq. } 24) = \text{€. } 13.200,00$$

- **STATO DELL'IMMOBILE:** NORMALE

- **LICEITA' URBANISTICA:** Regularizzabile a completamento della pratica per l'ottenimento della certificazione di abitabilità. (vedasi relazione)

- **VALORE DI STIMA:** In relazione allo stato dei luoghi rilevato, il valore venale dell'unità, stimato con riferimento a giugno 2007 è pari a:

€. 13.200,00 (dicono: Tredicimiladuecento)

SCHEDA N° 4

- **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:**
 - SOGGETTI OCCUPANTI:** L'accesso ai luoghi è stato consentito dalla famiglia del sig. che, occupa senza contratto detto immobile da circa 10 anni a fronte del pagamento di imprecisato canone locativo in favore del promissario acquirente Sig. , titolare del solo preliminare di compravendita.
 - **DOMICILIO LEGALE:** NON RILEVATO
 - **DOCUMENTI PRESENTATI:** NESSUNO
 - **DESCRIZIONE IMMOBILE:** 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; l'immobile risulta ben rifinito e completo di tutti gli impianti, serramenti, infissi, sanitari, e risulta anche arredato ed abitato da inquilino. (vedasi foto allegate). L'appartamento, risulta regolarmente allacciato a tutti i servizi condominiali, ivi compreso l'impianto ascensore.
 - **CONSISTENZA:** Le superfici misurate in loco, sono le seguenti:

Superficie utile	mq. 88
Superficie lorda	mq. 97
Superficie balconi	mq. 23
TOT. SUP. COMMERCIALE	Mq. 105
 - **VALORE COMMERCIALE:** Attribuito all'unità ad uso abitativo un prezzo unitario di €/mq 1.100,00 si ottiene: (€/mq. 1.100 x Mq. 105) = **€ 115.500,00**
 - **STATO DELL'IMMOBILE:** BUONO
 - **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:** In relazione allo stato dei luoghi rilevato, il valore venale dell'unità, stimato con riferimento a giugno 2007 è pari a:
€ 115.500,00 (diconsi: Centoquindicimilacinquecento)

SCHEDA N. 5

- **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:**
SOGGETTI OCCUPANTI: L'accesso ai luoghi è stato consentito dalla
famiglia del sig. che, occupa senza contratto detto immobile
da circa 10 anni a fronte del pagamento di imprecisato canone locativo in favore del
promissario acquirente Sig. titolare del solo preliminare di compra-
vendita.
- **DOMICILIO LEGALE:** NON RILEVATO
- **DOCUMENTI PRESENTATI:** NESSUNO
- **DESCRIZIONE IMMOBILE:** box auto al piano interrato, raggiungibile a mez-
zo 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, (vedasi foto allegate) e contiene effet-
ti personali di proprietà della famiglia occupante.
- **CONSISTENZA:** **Le superfici misurate in loco, sono le seguenti:**

Superficie utile	mq. 26
<u>Superficie lorda</u>	<u>mq. 28</u>
TOT. SUP. COMMERCIALE	Mq. 28
- **VALORE COMMERCIALE:** Attribuito all'unità ad uso box auto un prezzo
unitario di €/mq **500,00** si ottiene: (€/mq. 500 x Mq. 28) = **€ 14.000,00**
- **STATO DELL'IMMOBILE:** NORMALE
- **LICITA' URBANISTICA:** Regularizzabile a completamento della pratica per
l'ottenimento della certificazione di abitabilità. (vedasi relazione)
- **VALORE RIPORTATO IN PRELIMINARE:** NON RILEVATO
- **VALORE DI STIMA:** In relazione allo stato dei luoghi rilevato, il valo-
re venale dell'unità, stimato con riferimento a giugno 2007 è pari a:
€ 14.000,00 (diconsi: quattordicimila)

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, già consegnata in allegato alla precedente perizia è costituita dalle seguenti formalità:

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI BARI:**1. Certificazione Trascrizioni a favore e contro e Iscrizioni e Privilegi contro:**

dall'01/01/1976 al 3/05/1982

2. Certificazione Trascrizioni, Iscrizioni e Privilegi contro:

dall'01/01/1976 al 16/03/2005.

3.2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

1. Estratto di mappa: Grumo Appula Fg. 2 P.IIa: 46 ;
2. Estratto storico Catastale Ventennale per tutti gli immobili
3. Partitario consultazione per soggetto relativo alle unità immobiliari

4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

La documentazione urbanistica, ritirata in copia presso l'U.T.C. di Grumo Appula, e già allegata alla precedente perizia è la seguente:

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 ridistr. Piano porticato (T°)

5. LOTTE DI VENDITA

Le unità periziate, che non risultano comodamente divisibili, corrispondono a singole unità, di differenti destinazioni d'uso, singolarmente accatastate con proprio identificativo, consistenza e rendita catastali.

Per tale ragione è possibile costituire lotti separati, per quante sono le unità stimate, vendibili singolarmente.

La descrizione dei lotti sarà riportata in apposite schede allegate unitamente alle formalità da cancellarsi in caso di vendita.

6. FORMALITA' DA CANCELLARSI

In caso di vendita si dovrà provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli quali trascrizioni o annotazioni che risultano differenti per ogni singola unità. Pertanto, la descrizione di dette formalità sarà ordinatamente riportata unitamente alla descrizione del relativo lotto di vendita nelle schede allegate di cui al precedente punto.

7. 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 consistenza immobiliare stimata (7 unità) ho redatto delle **schede valutative** (una per ogni unità immobiliare).

ALLEGATI

Allego, alla presente relazione di stima che consta di n° 19 pagine dattiloscritte, i seguenti documenti:

- a) N. 1 Fascicolo contenente gli aggiornamenti catastali
- b) Allegato fotografico.
- c) Verbale di giuramento
- d) Istanza di liquidazione e relativa documentazione probante.

Bari, lì 01 giugno 2007

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

Antonio Bozzi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI BARI
N. 536
Arch. Antonio BOZZI