

TRIBUNALE DI TRANI

– SEZIONE FALLIMENTARE –

Fallimento

“

(Sent. Tribunale di Trani n. 13/2021 del 10.04.21 -- N. 12/2021 Reg. Gen. Fall.)

Giudice Delegato: dott. Alberto BINETTI

Curatore Fallimentare: dott. Marco ZINGARO



Relazione tecnica consulenza estimativa



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Premessa

Il sottoscritto ing. Francesco Russo con studio tecnico in Barletta alla Via Trani n. 342 iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia BAT al N. 373 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Trani, al n. 1768 è stato nominato quale Consulente Tecnico nel procedimento fallimentare della società “
(Sent. Tribunale di Trani n. 13 del 10.04.2021 -- N. 12/2021 Reg. Gen. Fall.) G.D. Dr. Alberto Binetti, Curatore dott. Marco Zingaro, con l'incarico di redigere perizia di stima dell'unità immobiliare acquisita alla massa fallimentare attiva della società giusta autorizzazione del Giudice Delegato al fallimento dott. Alberto Binetti del 12.07.2021.

Successivamente, espletate le formalità di rito ed esperiti i necessari accertamenti è risultato che e la Sig.ra , in qualità di socio accomandatario ed illimitatamente responsabile della società fallita, è titolare di del seguente immobile ad uso residenziale:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'unità immobiliare ad uso residenziale sito in Bari Santo Spirito alla Strada Catino n.10/D fg. 5, part.IIa 263, sub 32, cat. A/3, 6 vani, rendita catastale 790,18

Le operazioni Peritali

A seguito dei vari sopralluoghi effettuati, dai rilievi eseguiti, degli accertamenti, delle indagini, informative e degli accessi alla documentazione, eseguiti presso l'unità immobiliare e presso i vari Uffici Pubblici, ossia: Conservatoria

Fallimento

Giudice Delegato: Dr. Alberto BINETTI

Curatore Fallimentare: Dott. Marco ZINGARO



Studio di Ingegneria
Ing. Francesco RUSSO



dei Registri immobiliari di Bari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, Catasto fabbricati di Bari per la verifica degli incartamenti ivi giacenti e l'acquisizione delle relative certificazioni, Archivio Notarile Distrettuale di Trani per il reperimento dell'atto di acquisto e dei dati inerenti la concessione edilizia, Ufficio Tecnico comunale per la verifica degli atti amministrativi inerenti ai beni caduti nel fallimento (Piano regolatore, Licenze Edilizia, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie, allegaste alla presente relazione, è in grado di riferire quanto segue in ordine all'incarico ricevuto.

Tanto premesso si espone la seguente relazione tecnica suddivisa nei seguenti capitoli:

1. Inquadramento contesto urbano e identificazione catastale del bene
2. Provenienza del bene
3. Descrizione e caratteristiche del bene
4. Accertamenti ai sensi della legge 47 del 28/02/1985 e successive modificazioni
5. Formalità, pesi e oneri che gravano sul bene oggetto di perizia
6. Criterio di Stima e determinazione del prezzo di vendita
7. Identificazione Classe Energetica de bene

1. Inquadramento contesto urbano e identificazione catastale del bene

Unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale sito in agro di Bari-S.

Spirito alla contrada "Enziteto Valente" e precisamente parte del fabbricato denominato "fabbricato D", Comparto 5, con accesso dal portone posto su strada Catino civico 14. Trattasi :



Studio di Ingegneria
Ing. Francesco RUSSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

- di appartamento per civile abitazione sito al quarto piano sul piano pilotis, con porta di ingresso a destra salendo, distinto con il numero interno otto, composto da due vani, soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, due bagni e ripostiglio, confinante con vano scale, con proprietà o suoi aventi causa, e con area condominiale per gli altri due lati;
- di porzione di lastrico solare sovrastante l'appartamento, al quale si accede da apposita scaletta posta sul balcone del medesimo appartamento con area libera condominiale per due lati, con vano scale, con vano ascensore e rimanente parte di lastrico solare di proprietà di o suoi aventi causa.
- di posto auto, quale pertinenza dell'appartamento, sito nell'area condominiale destinata a parcheggio.

L'immobile risulta allibrato al Catasto dei Fabbricati del comune di Bari alla partita 100059, Sez. Urb. SPI – fg. 5, particella 263, sub. 32, zona censuaria 4, piano 4-5, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale €. 790,18, zona

L'immobile, secondo il Piano Regolatore Generale, ricade in zona "C 2"- Zona di espansione di tipo C2 " regolamentata dagli articoli 51 – 58 – 59 delle Norme Tecniche di Attuazione "Variante generale al Piano Regolatore Generale adottata con delibera di consiglio comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 08/07/1976" ed "Aggiornamento alla Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 pubblicata sul BURP n. 14 del 23/01/2009"



Studio di Ingegneria
Ing. Francesco RUSSO



2. Provenienza del bene

Con atto notarile pubblico di compravendita del 07.03.2000, la Sig.ra acquistava dal coniugi, che vendevano, l'appartamento facente parte del complesso residenziale sito in Bari - Santo Spirito alla contrada "Enzitetto Valente", via Catino n. 14 e precisamente parte del fabbricato denominato "fabbricato D", Comparto 5, con accesso dal portone posto su strada Catino civico 14, allibrato al Catasto dei Fabbricati del comune di Bari alla partita 100059, Sez. Urb. SPI - fg. 5, particella 263, sub. 32, comprendendo nella vendita la porzione di lastrico solare sovrastante l'appartamento, al quale si accede da apposita scaletta posta sul balcone del medesimo appartamento e quale pertinenza dell'appartamento, un posto auto nell'area condominiale destinata a parcheggio con tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze come determinate dai titoli di provenienza. Giusto atto notarile del Dott. BONITO Ivo, notaio in Bisceglie, del 07.03.2000 n. repertorio 486xx - con nota di trascrizione del 10.03.2000 Reg. Part. n. 53xx, Reg. gen. n. 79xx (cfr. allegato)

3. Descrizione e caratteristiche del bene

Unità immobiliare facente parte del "fabbricato D" del complesso residenziale sito in Bari - Santo Spirito alla via Catino, 14, "fabbricato D", Comparto 5, al quale complesso residenziale si accede attraverso un cancello carrabile e un cancello pedonale direttamente dalla via Catino, sita al piano quarto della scala C con porta di ingresso a destra salendo, distinto con il numero interno otto, composto da due vani, soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, due bagni, ripostiglio e due balconi uno lato nord e uno lato sud,. L'appartamento risulta confinante con vano

Fallimento

Giudice Delegato: Dr. Alberto BINETTI

Curatore Fallimentare: Dott. Marco ZINGARO



**Studio di Ingegneria
Ing. Francesco RUSSO**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

scale, con proprietà o suoi aventi causa, e con area condominiale per gli altri due lati. Dal balcone posto lato sud dell'immobile attraverso una scala a chiocciola si accede al lastrico solare sovrastante l'appartamento, di proprietà esclusiva, lastrico che confina con area libera condominiale per due lati, con vano scale, con vano ascensore e rimanente parte di lastrico solare di proprietà di o suoi aventi causa.

L'unità immobiliare è situata al piano quarto di uno stabile dotato di ascensore condominiale e ha una superficie di circa 103,61 mq, con due balconi uno lato nord ed uno lato sud che sviluppano circa 38 mq ed un lastrico solare al quale si accede da una scala a chiocciola posta sul balcone lato nord avente una superficie di circa 134 mq.

Allo stato attuale l'appartamento risulta essere in buone condizioni di uso e manutenzione, la pavimentazione è in ceramica, le pareti delle camere e del soggiorno-pranzo sono rivestite con pittura in ducotone, i due bagni e la cucina hanno i rivestimenti in gres porcellanato, gli infissi esterni hanno il telaio in legno con doppio vetro e sono protetti da avvolgibili in pvc oltre che da cancelli in ferro verniciati di bianco. Gli impianti presenti sono l'impianto elettrico del tipo sottotraccia con tensione 230V, l'impianto citofonico, l'impianto idrico fognario e l'impianto di climatizzazione invernale del tipo autonomo, costituito da generatore termico a gas del tipo tradizionale, utilizzato anche per la produzione cdi ACS, e da corpi scaldanti del tipo radiatori a parete.

Attualmente l'unità immobiliare è nella disponibilità della Sig.ra e della propria famiglia, essendo destinata a casa di abitazione dell'intero nucleo familiare.



Studio di Ingegneria
Ing. Francesco RUSSO



All'appartamento è assegnata inoltre quale pertinenza dello stesso un posto auto nell'area condominiale, destinata a parcheggio.

L'unità immobiliare deve intendersi assoggettata alla osservanza delle disposizioni codicistiche sulle parti comuni dell'edificio, e con tutte le accessioni, pertinenze, diritti inerenti, servitù attive e passive e con la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato di sono parte e dell'intero complesso edilizio, di cui quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine nonché alla osservanza delle prescrizioni contenute nel regolamento di condominio, con precisazione che dalle parti comuni restano esclusi, in quanto di proprietà del e/o dei suoi aventi causa, i locali posti al piano cantinato, meno ancora quelle porzioni di ragioni condominiali destinate all'alloggiamento dell'impianto autoclave, intese nella loro completa consistenza di muratura.

4. Accertamenti ai sensi della legge 47 del 28/02/1985 e successive modificazioni

L'unità immobiliare è stata realizzata a seguito di:

- Concessione Edilizia n. 521 rilasciata dal comune di Bari in data 14.10.1988 e successiva variante n. 6371 del 08.06.1990
- Rilascio di certificato di abitabilità n. 6011 del 27.12.1993.

Allo stato attuale dalla restituzione grafica della planimetria non risultano essere presenti difformità catastali

5. Formalità, pesi e oneri che gravano sul bene oggetto di perizia

- Nota di trascrizione a favore, del 10.03.2000 reg. part. n.53xx, reg. gen. n. 7953 con atto notarile pubblico del Dott. Bonito Ivo, notaio in Bisceglie, del 03.07.2000 atto tra vivi di compravendita per l'acquisto dell'immobile per civile abitazione



Studio di Ingegneria
Ing. Francesco RUSSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

sito in Bari – Santo Spirito allibrato alla Sezione SPI; Fg. 5 P.Ila 263 sub. 32, contro
(cfr. allegato)

- Nota di Iscrizione contro del 10.03.2000 reg. part. n. 16xx, reg. gen. n. 79xx di atto notarile pubblico del Dott. Bonito Ivo, notaio in Bisceglie, repertorio n. 486xx del 10.03.2000, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca del Salento – Credito Popolare Salentino S.p.a. di Lecce (cfr. allegato)
- Nota di Iscrizione contro del 10.02.2010 reg. part. n. 12xx, reg. gen. n. 67xx di atto giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno n. Repertorio 105xx del 14.12.2009 di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di (cfr. allegato)
- Nota di Iscrizione contro del 15.02.2010 reg. part. n. 14xx, reg. gen. n. 75xx di atto Amministrativo n. repertorio 419/14 del 10.02.2010 di Equitalia ETR Spa di Cosenza di Ipoteca Legale a norma dell'art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602. a favore di Equitalia ETR Spa sede di Cosenza(cfr. allegato)
- Nota di Iscrizione contro del 27.12.2019 reg. part. n. 93xx, reg. gen. n. 588xx di atto notarile pubblico del Dott. Bonito Ivo, notaio in Bisceglie, repertorio n. 486xx del 07.03.2000, di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa sede di Siena (cfr. allegato)

6. Criteri Estimativi adottati e determinazione del prezzo di vendita

Per la stima dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo, che si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per caratteristiche

Fallimento

Giudice Delegato: Dr. Alberto BINETTI

Curatore Fallimentare: Dott. Marco ZINGARO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Studio di Ingegneria
Ing. Francesco RUSSO



intrinseche ed estrinseche di cui si abbia certezza della loro quotazione di mercato immobiliare locale.

Uno studio approfondito sui dati di fatto e su informazioni assunte, ha consentito al sottoscritto consulente tecnico di compilare una scala di prezzi unitari, riferiti ai metri quadrati della superficie commerciale a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo conto dello stato e delle condizioni in cui l'immobile si trova, oltre che del particolare periodo economico che si attraversa in cui è raro trovare una rispondenza logica e normale tra beneficio fondiario e valore capitale corrispondente.

Per la stima corrente è opportuno tenere presenti le quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata, a causa della tipologia di planimetria catastale presente in atti (allegato 4) dal rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazio ne	U.M.	Sup. Lorda	Coeff	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq	103,60	100%	103,60
Balconi	mq	38,00	30% - 10%	8,80
Lastrico solare	mq	142,00	10%	14,20
		275,60		126,60
		mq lordi		mq. commerciali

Fallimento

Giudice Delegato: Dr. Alberto BINETTI

Curatore Fallimentare: Dott. Marco ZINGARO



Studio di Ingegneria
Ing. Francesco RUSSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Dalle indagini esperite sulla piazza di Bari (BA) e da quanto riportato nel bollettino OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2021 - zona Suburbana/SANTO SPIRITO - LOCALITA' CATINO - SAN PIO - risulta che per le abitazioni di tipo civili in normale stato conservativo le quotazioni risultano essere pari a

Valore mercato prezzo min. 1.450,00 / prezzo max. 1.900,00 (Euro/mq)

Pertanto è possibile attribuire un valore medio di 1.675,00 (Euro/mq) ottenendo una valutazione economica del bene pari a

Valore del bene = 126,60 mq x 1.675,00 €/mq = €. 212.055,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Studio di Ingegneria
Ing. Francesco RUSSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Adeguamento e correzione della stima

- adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore lotto € **211.887,50**

- riduzione del 5% del valore per assenza di garanzia per vizi - €. **10.602,75**

Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni €. 201.284,75

arrotondato a €. 201.300,00

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e i conteggi eseguiti si esprime il parere che **il valore di mercato del bene allo stato attuale è pari a**

€. 201.300,00 (duecentounomilatrecento/00)

7. Identificazione Classe Energetica del bene

Lo studio delle caratteristiche tecniche degli ambienti, che costituiscono l'organismo oggetto di stima ha portato la seguente classificazione energetica per gli immobili del lotto e precisamente:

L'unità immobiliare (categoria E.1 – come da art. 3 del 412/93) risulta essere in Classe "D" con un indice di prestazione Energetica di 110,26. kWh/m²anno (Vedi Attestato Energetico n. 7200622000213135 del 18.01.2022);

Barletta 19 Gennaio 2022

In fede
(Ing. Francesco RUSSO)



**Studio di Ingegneria
Ing. Francesco RUSSO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati

- 1) - Documentazione fotografica 20 foto a colori
- 2) - Visure catastali aggiornate
- 3) - Planimetria catastale dell'immobile
- 4) - Rilievo planimetrico
- 5) - Visure ipotecarie
- 6) - Certificato di Agibilità
- 7) - Attestato di Prestazione Energetica redatto secondo le norme vigenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fallimento “

Giudice Delegato: Dr. Alberto BINETTI

Curatore Fallimentare: Dott. Marco ZINGARO

12

ASTE
GIUDIZIARIE®