



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO FALLIMENTARE

G. F. DOTT.SSA ROSA PASCULLI

PROCEDIMENTO R.G.F. BA-F-184/2017

FALLIMENTO

Curatore fallimentare: avv. **Dorotea D'AMICO**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta da:

ing. Salvatore DEFINO

Via Demetrio Marin n. 9 - Bari

080 5024720 – salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it

Indice

1. Premessa.....	3
2. Identificazione dei beni oggetto di stima.....	4
3. Individuazione dei beni.....	6
4. Provenienza nel ventennio.....	12
5. Regolarità Tecnico-Urbanistica	13
6. Descrizione Stabile 1.....	14
7. Valore medio di mercato Stabile 1 (Lotto 1).....	19
8. Valore medio di mercato Stabile 2 (Lotto da 2 a di Lotti).....	20
9. Conclusioni.....	33



1. PREMESSA

In relazione al programma di liquidazione redatto dal Curatore del Fallimento ed approvato dal Giudice Delegato in data 19/11/2018, veniva nominato il sottoscritto ing. Salvatore Defino in qualità di consulente tecnico della curatela, giusta approvazione del programma di liquidazione dell'Ill.mo sig. Giudice Delegato, per stimare i beni acquisiti alla massa attiva del fallimento in oggetto al fine di procedere alla alienazione degli stessi in sede concorsuale.

All'interno del programma di liquidazione ex. Art.104 ter L.F. sono riportati i cespiti oggetto di valutazione ed identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Conversano al foglio **52** particella **1866**, sub.8-9-10-11-12-14-16-17-18-19-21-22-26-28-34-36-39-45-47-48-49-50-53-54-55, beni tutti gravati da sequestro conservativo del 03/08/2016 Reg. 25119/34743 trascritto a favore della sig. _____, la quale ha provveduto a far trascrivere anche domanda giudiziale in esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita limitatamente ai subalterni 17 e 39. I medesimi immobili sono oggetto di iscrizione ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario in favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte, come meglio specificato nel programma di liquidazione redatto dal Curatore Fallimentare. Infine vi è la trascrizione di un contratto preliminare di compravendita in favore del sig. _____ del 30/06/2011, formalità 28845/18405 aventi i riferimenti catastali dal foglio 52 particella 1676 sub.1-2-3-4, particella 1707 sub.1, particelle 1713, 1709 e 62, poi demolito.

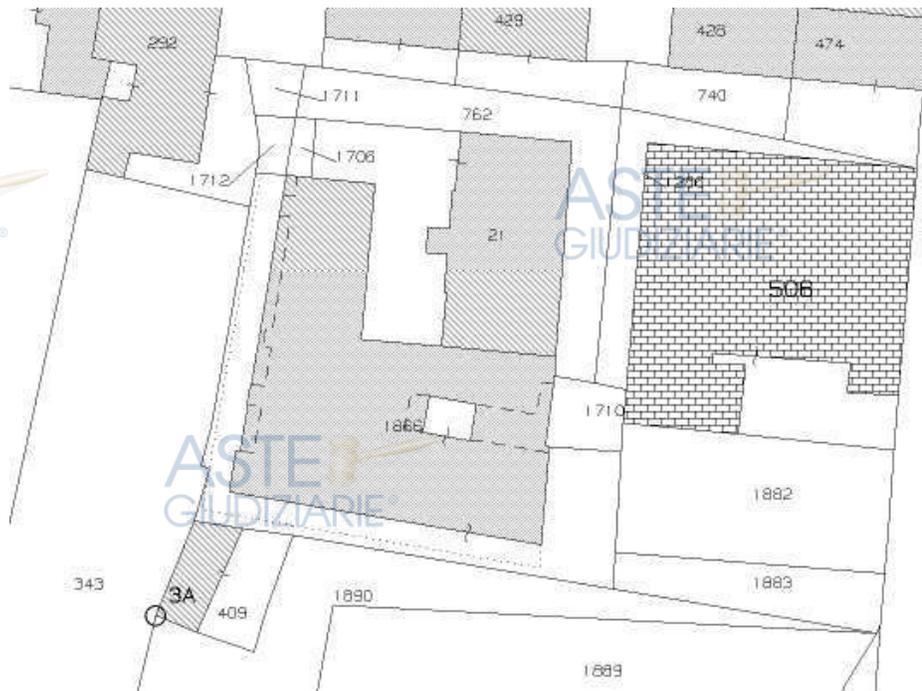
Inoltre la società è anche proprietaria di altre unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Conversano al foglio 52 particella 506, sub.1-2-3-5-6-7-8-9-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24 e 25.

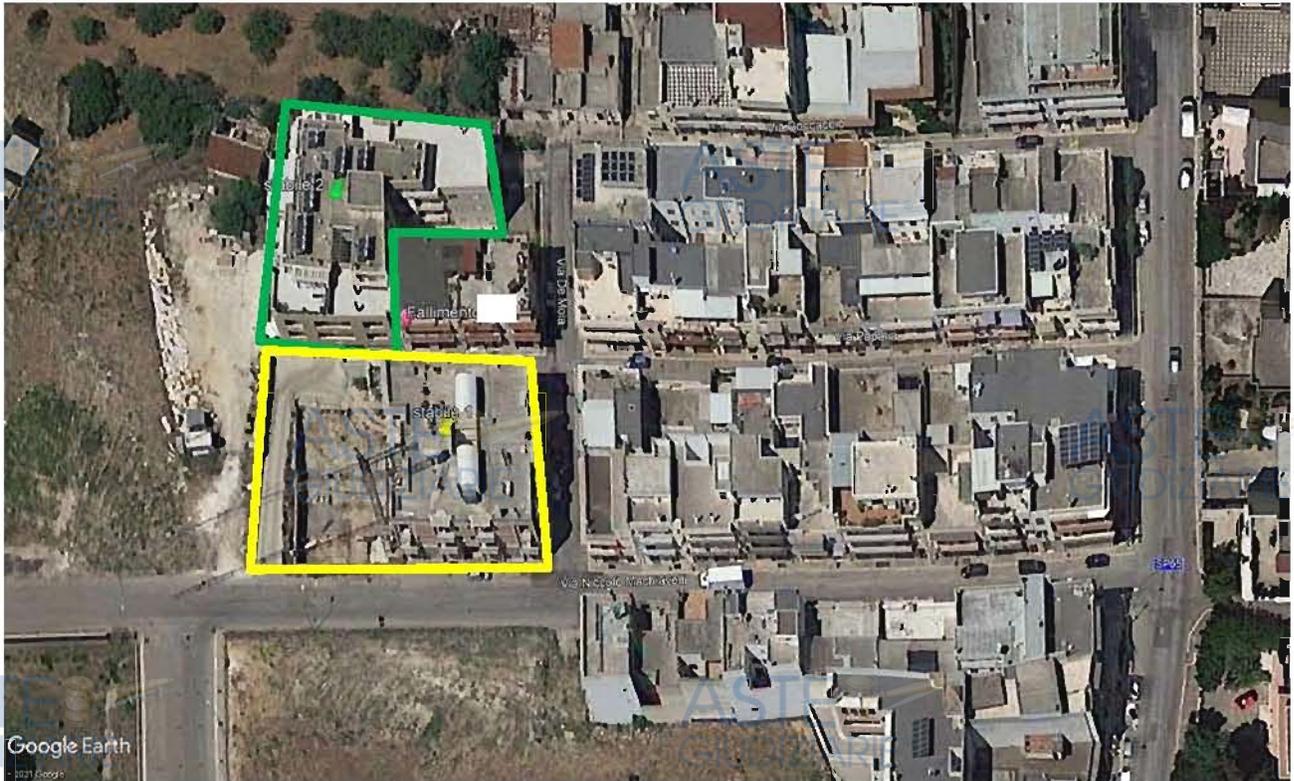
Dette unità immobiliari, come riportato nel programma di liquidazione approvato, sono oggetto di iscrizione ipotecaria del 16/12/2014 Reg.427087/5289 concessa in favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Credito Cooperativo



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Al fine di identificare i beni oggetto di stima, appare opportuno inquadrare le due macroaree di intervento che si terranno di riferimento all'interno delle relazioni di stima. Innanzitutto è da osservare che gli immobili rientrano in due distinte particelle del Catasto Fabbricati del Comune di Conversano, ed esattamente la particella **506** e la particella **1866** del foglio 52 oltre alle limitrofe particelle 1882 e 1883 del medesimo foglio:





3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Procedendo con l'identificazione dello stabile 1, e bene far osservare come in data 11/05/2011 veniva protocollato al UTC del Comune di Conversano una richiesta per rilascio di Permesso a Costruire per nuova costruzione a firma del progettista ing. Donato Abbruzzese. In tale relazione viene richiamata la volontà del progetto di demolire una villa, insistente su particella 1224 e realizzata con Licenza Edilizia n.3820 del 19/07/1973, e demolire parzialmente anche parte dell'edificio invece insistente su particella 506 e realizzata con concessione edilizia 9264 del 15/11/1990 e successive varianti.

Di fatti osservando le immagini temporali sui luoghi si osserva appunto la presenza della villa con adiacente rampa di accesso all'immobile insistente su particella 506 e parte dei pilasti demoliti.



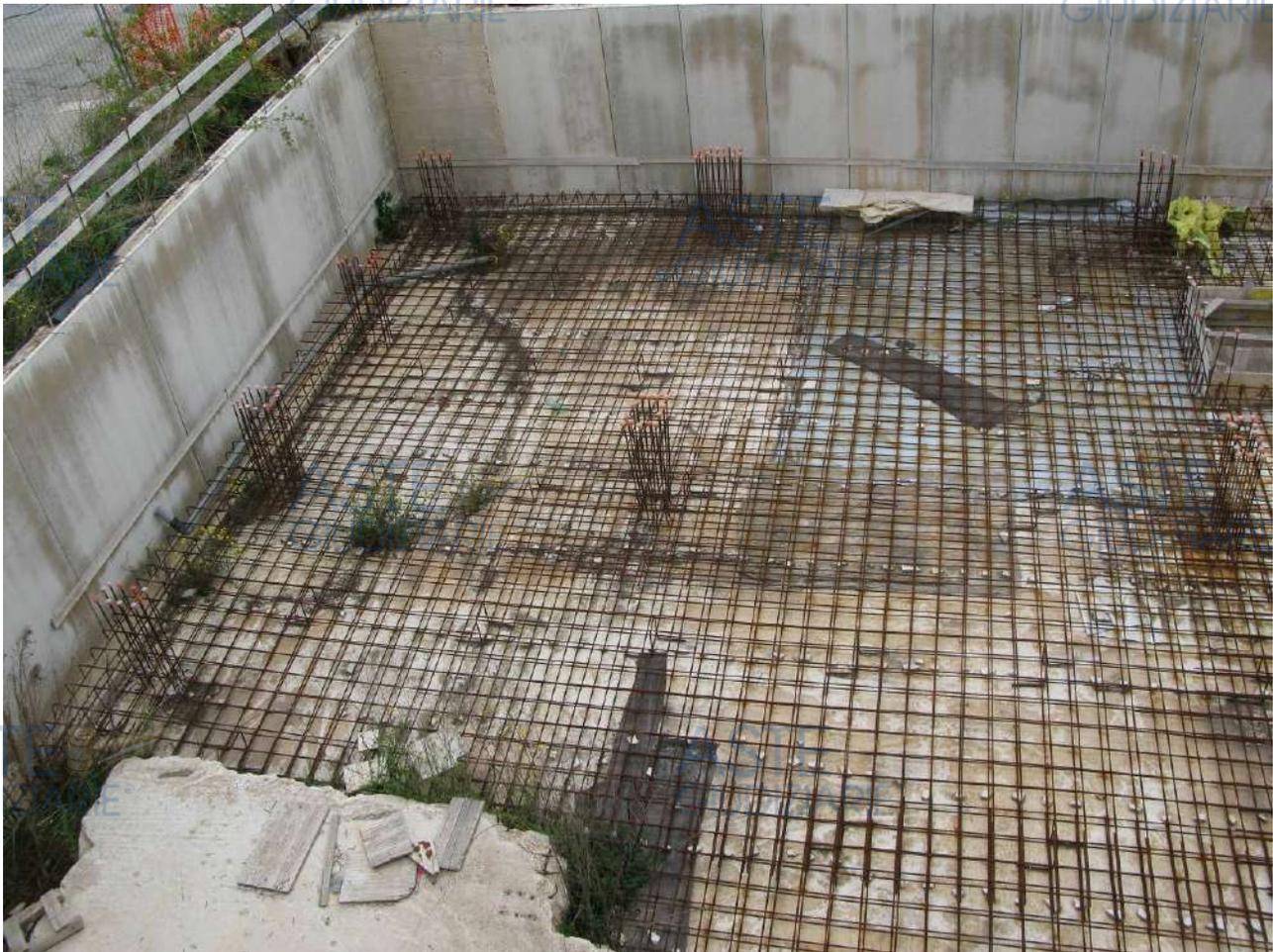
In data 03/10/2011, l'ufficio tecnico del Comune di Conversano inviata richiesta di integrazioni sulla Richiesta di Permesso di Costruire prat.9264/11 prot.13221 del 11/05/2011.

Dopo diversi accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Conversano si prendeva atto che nessuna integrazione veniva trasmessa e di conseguenza mai nessun permesso a Costruire veniva rilasciato.

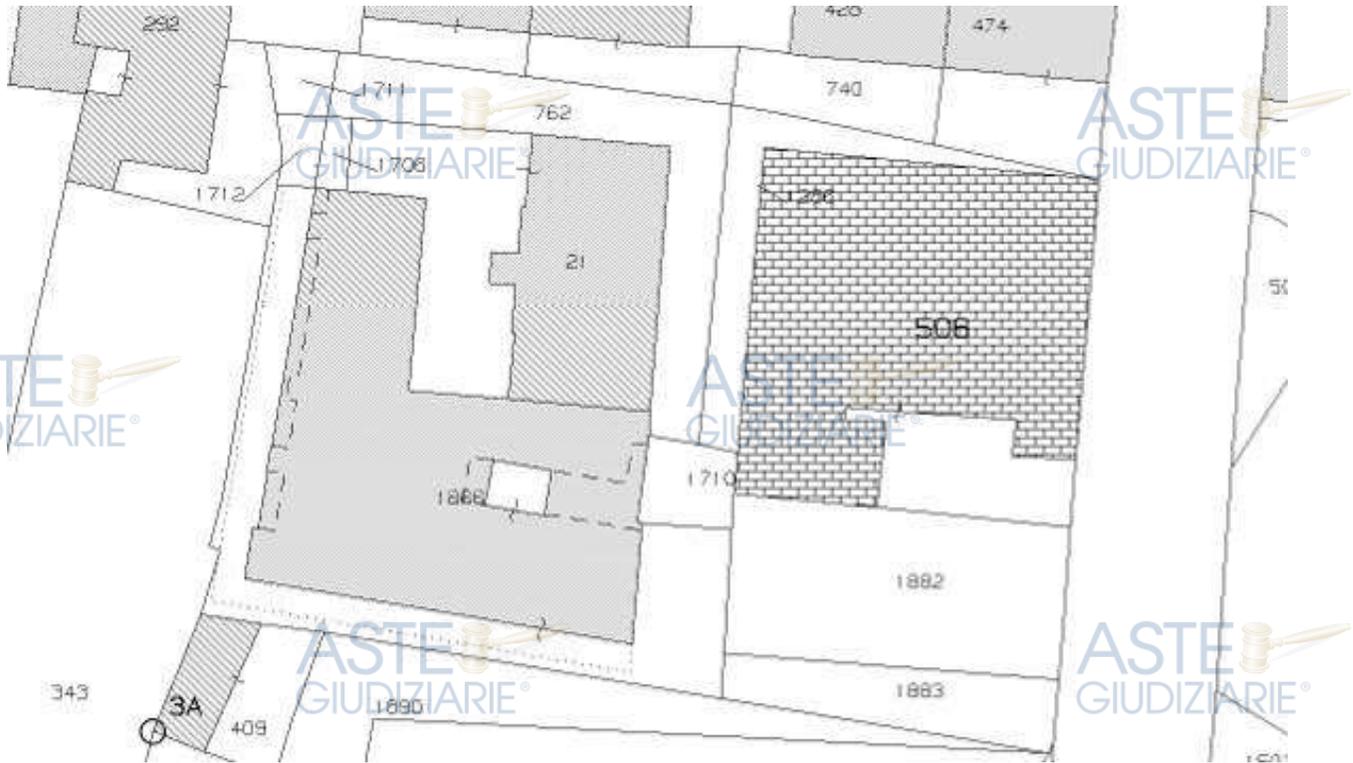
Questa condizione pone in una situazione critica l'edificio oggetto di valutazione perché in esso vi sono una serie di anomalie che verranno di seguito trattate.

Innanzitutto è bene far osservare come lo stato dei luoghi non corrisponde all'immobile edificato con Concessione Edilizia 8264 del 15/11/1990 e successiva Concessione Edilizia in variante n.9264/3 del 09/06/2004 perché al suo interno sono state demolite le tramezzature ma anche sono state demolite parti dell'edificio oltre alla rampa di accesso all'interrato dell'edificio.

Questa situazione pone l'edificio in una condizione di difformità urbanistica che un'eventuale studio di fattibilità sulla sanabilità urbanistica dello stabile esula dal ruolo del sottoscritto CTU chiamato alla determinazione del più probabile prezzo di mercato del bene oggetto della massa fallimentare. Altra problematica è legata alla particelle in cui insisteva la villa demolita, difatti in tale area si è proceduto sia alla demolizione del manufatto ma anche allo scavo per la realizzazione di opere in cemento armato, vedasi ferri di armatura lasciati senza aver ultimato la costruzione.



Ulteriore problematica è legata all'accesso ai locali interrati dello stabile 2, essendo tali locali accessibili dall'unica rampa di accesso che però ricade su altra proprietà e con esattezza sulla particella oggi identificata in 1883





Osservando lo stabile 2, si osserva che tale rampa di accesso ai locali interrati viene richiamata nel Permesso di Costruire del 06/12/2010 (prat.2679) depositato ma non fa parte dell'area di pertinenza dello stabile 2:



Richiamando i beni in testa alla società oggetto di fallimento, si elencano le seguenti unità immobiliari:



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2021

Data: 08/03/2021 - Ora: 16.46.15

Segue

Visura n.: T319819 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BARI
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CONVERSANO(Codice C975) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	52	506	1			C/1	1	258 m ²	Totale: 261 m ²	Euro 3.367,92	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. 23 n. 23/A, VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 49 n. 49/A piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
2		52	506	2			C/1	1	204 m ²	Totale: 222 m ²	Euro 2.886,29	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. 19 n. 19/A, VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 53 n. 53/A, VIA LEONARDO DE MOLA n. 1 n. 1/A piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
3		52	506	3			C/6	4	50 m ²	Totale: 57 m ²	Euro 111,04	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. 25 piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
4		52	506	5			in corso di costruz.					VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 51 piano: 1, VARIAZIONE del 06/12/2013 protocollo n. BA0398954 in atti dal 06/12/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.1 (n. 123995.1/2013)	Annotazione
5		52	506	6			in corso di costruz.					VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 51 piano: 1, VARIAZIONE del 06/12/2013 protocollo n. BA0398959 in atti dal 06/12/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.1 (n. 124000.1/2013)	Annotazione
6		52	506	7			in corso di costruz.					VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 51 piano: 2, VARIAZIONE del 06/12/2013 protocollo n. BA0398964 in atti dal 06/12/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.1 (n. 124002.1/2013)	Annotazione
7		52	506	8			in corso di costruz.					VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 51 piano: 2, VARIAZIONE del 06/12/2013 protocollo n. BA0398968 in atti dal 06/12/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.1 (n. 124003.1/2013)	Annotazione
8		52	506	9			lastrico solare		264 m ²			VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 51 piano: 3, COSTITUZIONE del 28/09/2007 protocollo n. BA0617064 in atti dal 28/09/2007 COSTITUZIONE (n. 4399.1/2007)	
9		52	506	11			in corso di costruz.					VIA GIUSEPPE PAPALIA n. 21 piano: 1, VARIAZIONE del 06/12/2013 protocollo n. BA0398974 in atti dal 06/12/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.1 (n. 124005.1/2013)	Annotazione
10		52	506	12			in corso di costruz.					VIA GIUSEPPE PAPALIA n. 21 piano: 1, VARIAZIONE del 06/12/2013 protocollo n. BA0398982 in atti dal 06/12/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.1 (n. 124008.1/2013)	Annotazione
11		52	506	13			in corso di costruz.					VIA GIUSEPPE PAPALIA n. 21 piano: 2, VARIAZIONE del 06/12/2013 protocollo n. BA0398986 in atti dal 06/12/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.1 (n. 124010.1/2013)	Annotazione
12		52	506	14			in corso di costruz.					VIA GIUSEPPE PAPALIA n. 21 piano: 2, VARIAZIONE del 06/12/2013 protocollo n. BA0398990 in atti dal 06/12/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.1 (n. 124012.1/2013)	Annotazione
13		52	506	15			lastrico solare		260 m ²			VIA GIUSEPPE PAPALIA n. 21 piano: 3, COSTITUZIONE del 28/09/2007 protocollo n. BA0617064 in atti dal 28/09/2007 COSTITUZIONE (n. 4399.1/2007)	
14		52	506	17			C/6	2	56 m ²	Totale: 64 m ²	Euro 86,76	VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 47 piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione

15	52	506	18			C/6	2	27 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 41,83	VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 47 piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
16	52	506	19			C/6	2	58 m ²	Totale: 65 m ²	Euro 89,86	VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 47 piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
17	52	506	20			C/6	2	30 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 46,48	VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 47 piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
18	52	506	21			C/6	2	47 m ²	Totale: 52 m ²	Euro 72,82	VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 47 piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
19	52	506	22			C/6	2	46 m ²	Totale: 51 m ²	Euro 71,27	VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 47 piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
20	52	506	23			C/6	2	33 m ²	Totale: 38 m ²	Euro 51,13	VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 47 piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
21	52	506	24			C/6	2	61 m ²	Totale: 68 m ²	Euro 94,51	VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 47 piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
22	52	506	25			C/6	2	88 m ²	Totale: 97 m ²	Euro 136,34	VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 47 piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	52	1866	8			A/3	4	5,5 vani	Totale: 111 m ² Totale escluse aree scoperte** : 97 m ²	Euro 426,08	VIA GIOVANNI BOCCACCIO n. NC piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
2	52	1866	9			A/3	4	2,5 vani	Totale: 46 m ² Totale escluse aree scoperte** : 45 m ²	Euro 193,67	VIA GIOVANNI BOCCACCIO n. NC piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
3	52	1866	10			A/3	4	2,5 vani	Totale: 54 m ² Totale escluse aree scoperte** : 52 m ²	Euro 193,67	VIA GIOVANNI BOCCACCIO n. NC piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
4	52	1866	11			A/3	4	2,5 vani	Totale: 42 m ² Totale escluse aree scoperte** : 40 m ²	Euro 193,67	VIA GIOVANNI BOCCACCIO n. NC piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
5	52	1866	12			A/3	4	2,5 vani	Totale: 40 m ² Totale escluse aree scoperte** : 37 m ²	Euro 193,67	VIA GIOVANNI BOCCACCIO n. NC piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
6	52	1866	14			A/3	4	4 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte** : 74 m ²	Euro 309,87	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: 1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione Unità comuni
7	52	1866	16			A/3	4	5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte** : 81 m ²	Euro 387,34	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: 1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione Unità comuni
8	52	1866	18			A/3	4	5,5 vani	Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte** : 112 m ²	Euro 426,08	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: 1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione Unità comuni
9	52	1866	19			A/3	4	5,5 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte** : 99 m ²	Euro 426,08	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: 1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione Unità comuni
10	52	1866	21			A/3	4	6 vani	Totale: 104 m ² Totale escluse aree scoperte** : 97 m ²	Euro 464,81	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: 2-3, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione Notifica Unità comuni
11	52	1866	22			A/3	4	5 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte** : 78 m ²	Euro 387,34	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: 2, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione Unità comuni
12	52	1866	26			A/3	4	3 vani	Totale: 59 m ² Totale escluse aree scoperte** : 55 m ²	Euro 232,41	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: 2, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione Unità comuni
13	52	1866	28			A/3	5	5,5 vani	Totale: 115 m ² Totale escluse aree scoperte** : 103 m ²	Euro 511,29	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: 2-3, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione Unità comuni
14	52	1866	34			C/6	3	28 m ²	Totale: 32 m ²	Euro 52,06	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione Notifica
15	52	1866	36			C/6	3	19 m ²	Totale: 21 m ²	Euro 35,33	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione Notifica
16	52	1866	45			C/6	3	23 m ²	Totale: 29 m ²	Euro 42,76	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione Notifica
17	52	1866	47			C/6	3	19 m ²	Totale: 21 m ²	Euro 35,33	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione Notifica
18	52	1866	48			C/6	3	19 m ²	Totale: 21 m ²	Euro 35,33	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione Notifica
19	52	1866	49			C/6	3	21 m ²	Totale: 23 m ²	Euro 39,04	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione Notifica

20	52	1866	50		C/6	3	39 m ²	Totale: 36 m ²	Euro 72,51	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
21	52	1866	53		C/6	3	33 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 61,35	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
22	52	1866	54		C/6	3	32 m ²	Totale: 34 m ²	Euro 59,50	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
23	52	1866	55		C/6	3	33 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 61,35	VIA GIUSEPPE PAPALIA n. NC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

Inoltre, sempre a capo della società fallita, rientra anche la proprietà delle particelle 1882 e 1883 del foglio 52 e provenienti dal frazionamento del 06/07/2015 ed oggi identificate in qualità di ente urbano della particella 1873:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 04/11/2013 protocollo n. BA0352218 in atti dal 04/11/2013. Regolarizzazione COSTITUZIONE (n. 4393/1/2013)	

3. Unità Immobiliari site nel Comune di CONVERSANO (Codice C975) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	52	1873				area urbana		490 m ²			VIA VITTORIO ALFIERI n. 51; DEMOLIZIONE TOTALE del 07/08/2014 protocollo n. BA0262943 in atti dal 07/08/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 92100/1/2014)	

Area di enti urbani e promiscui dal 06/07/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		DATI DERIVANTI DA
								Dominicale	Agrario	
1	52	1882			ENTE URBANO	03 55				FRAZIONAMENTO del 06/07/2015 protocollo n. BA0219260 in atti dal 06/07/2015 presentato il 03/07/2015 (n. 219260/1/2015)
Notifica				Partita		1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 52 particella 1873

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 52 particella 1883

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune C975 - Sezione - SezUrb - Foglio 52 - Particella 1873

Area di enti urbani e promiscui dal 06/07/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		DATI DERIVANTI DA
								Dominicale	Agrario	
1	52	1883			ENTE URBANO	01 35				FRAZIONAMENTO del 06/07/2015 protocollo n. BA0219260 in atti dal 06/07/2015 presentato il 03/07/2015 (n. 219260/1/2015)
Notifica				Partita		1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 52 particella 1873

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 52 particella 1882

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune C975 - Sezione - SezUrb - Foglio 52 - Particella 1873

4. PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Gli immobili oggetto della presente valutazione, in particolare le parti rientranti nella classificazione di stabile 1, sono pervenuti alla Società con atto di compravendita del 26/04/2012, nonché atto di permuta del 21/05/2012, entrambi a firma del dott. Giuseppe Ladisa, notaio in Castellana Grotte (rep.51240 e rep.51278). Diversamente l'immobile rientrante nella classificazione di stabile 2, veniva edificato con forza della Permesso di Costruire n.51 del 20/04/2010 e successiva variante.

5. **REGOLARITÀ TECNICO-URBANISTICA**

In relazione alla regolarità sotto il profilo tecnico, è bene evidenziare come le unità identificate nella:

- **Stabile 1**, risultano oggetto della domanda di Permesso di Costruire depositate in data 11/05/2011 a nome degli Eredi  al fine di avviare la richiesta per la realizzazione di una nuova costruzione, e relativamente alle particelle 1224 sub 2 e sub 3 e particella 506 dal sub.1 al 25. Tale richiesta di Permesso a Costruire, interessava il compendio immobiliare edificazione della superficie di 1228 mq circa e inizialmente costituito dagli immobili di proprietà delle eredi della sig.ra

e meglio richiamati nella relazione allegata al Permesso di Costruire e a firma del progettista ing. Donato Abbruzzese. Successivamente su tale area veniva depositata SCIA del 08/05/2013 e SCIA del 21/10/2013 relativamente a lavori di demolizione di rampa carrabile, demolizione parziale del seminterrato e costruzione di nuova rampa carrabile.

Situazione critica da far osservare risiede nella rampa, demolita e poi ricostruita, al fine di accedere ai piani interrati e identificata catastalmente alla particella 1883 del foglio 52. Su tale area sarà inevitabilmente da costituire una servitù di passaggio a favore del condominio adiacente al fine di consentirne l'accesso ai propri piani interrati. Tale rampa di accesso in comune dovrà inevitabilmente passare al vaglio autorizzativo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco al fine di rinvenire relativa autorizzazione rappresentativa dello stato dei luoghi.

- **Stabile 2**, tali unità immobiliari risultano edificate con Permesso di Costruire n.51 del 20/04/2010 e successiva variante, collaudato dal Direttore dei Lavori, ing. Donato Abbruzzese, in data 28/09/2012.

In ordine all'agibilità di tale edificio, si precisa che in data 26/05/2014, veniva protocollata domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità per l'intero edificio, ma tale pratica non è mai stata portata a completamento.

Inoltre da indagini eseguite presso l'area tecnica del Comune di Conversano, è emerso che in capo all'edificio risultano non ancora versate Oneri di costruzione relativamente alla pratica edilizia 2679 che come da determinazione n.26 del 11/07/2017 resta non versata la III rata pari ad € 44.794,20 di cui si invita il curatore fallimentare a richiedere maggiori dettagli al fine di identificare l'importo totale degli oneri da versare.

Altra situazione da far osservare è relativa allo stato di finitura degli immobili oggetto di valutazione. Difatti lo stabile identificato nella Stabile 2, seppur veniva effettuata domanda di Agibilità per l'intero edificio, si precisa come non tutte le unità ancora intestate alla  sono ultimate, anzi sono solamente parzialmente costruite e carenti di tutti gli impianti e servizi, come meglio osservabile nella documentazione fotografica allegata.

Altra criticità da far osservare risiede nei certificati e dichiarazioni allegati alla domanda di agibilità depositata, difatti non veniva reperito dal sottoscritto stimatore alcun Certificato di Prevenzione Incendi relativamente all'edificio come da domanda presentata anche in ordine alla rampa di accesso agli interrati che risulta non appartenente al Permesso di Costruire dell'edificio ma appartenente ad altra richiesta di Permesso a Costruire, di altre unità immobiliari.



Altra criticità da evidenziare risiede nelle quote di condominio che, seppur dopo i solleciti del 25/11/2020 e 26/01/2021 alla mail : com), non perveniva alcun riscontro e difatti il sottoscritto stimatore non ha tenuto conto degli oneri derivanti dalle spese condominiali.

Per queste ragioni, la valutazione su entrambi gli stabili si effettuerà tenendo conto delle presenti criticità rilevate, applicandone un abbattimento forfettario, e basando la quantificazione economica solo ed esclusivamente sulle risultanze catastali evidenti.

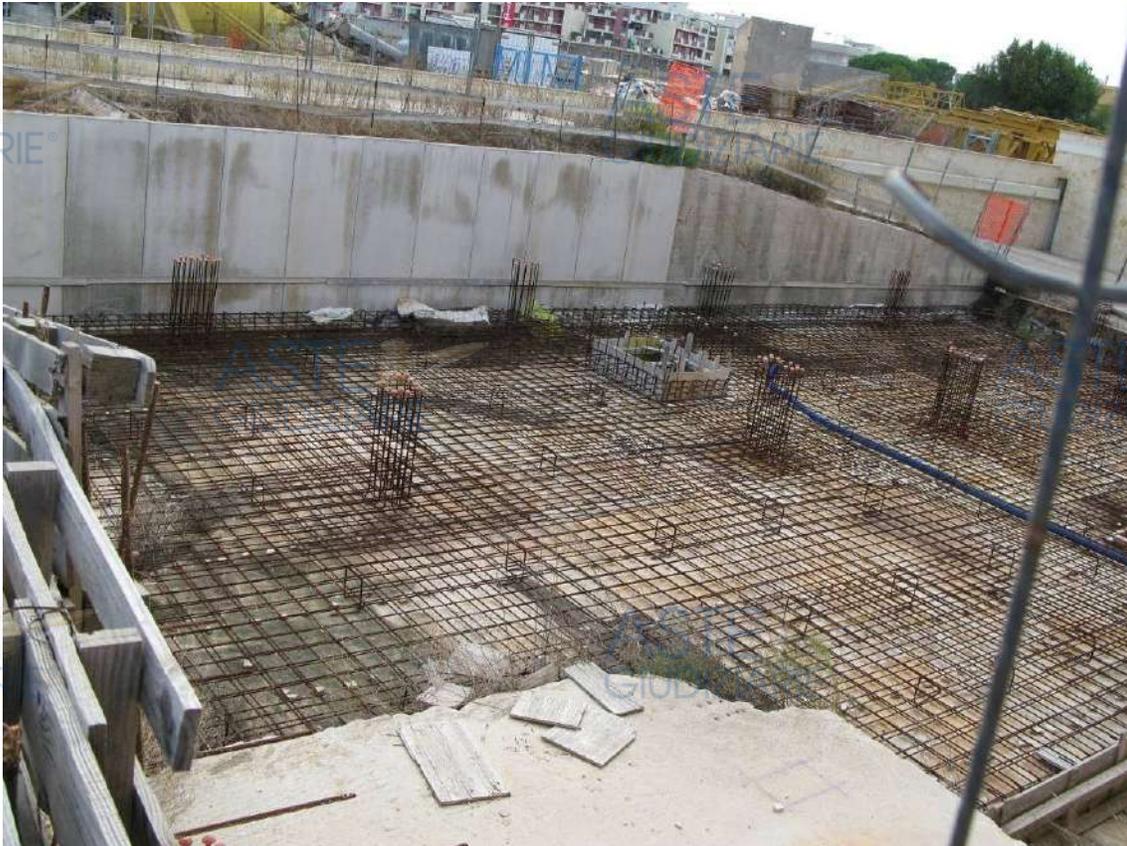
6. DESCRIZIONE STABILE 1

L'attuale Stabile 1 è identificato in uno stabile di 3 piani fuori terra inoltre a tale stabile, al fine di ottimizzare il valore dell'immobile stesso, sono annesse anche le particelle 1882 e 1883 del medesimo foglio e già richiamate nelle precedenti sezioni.







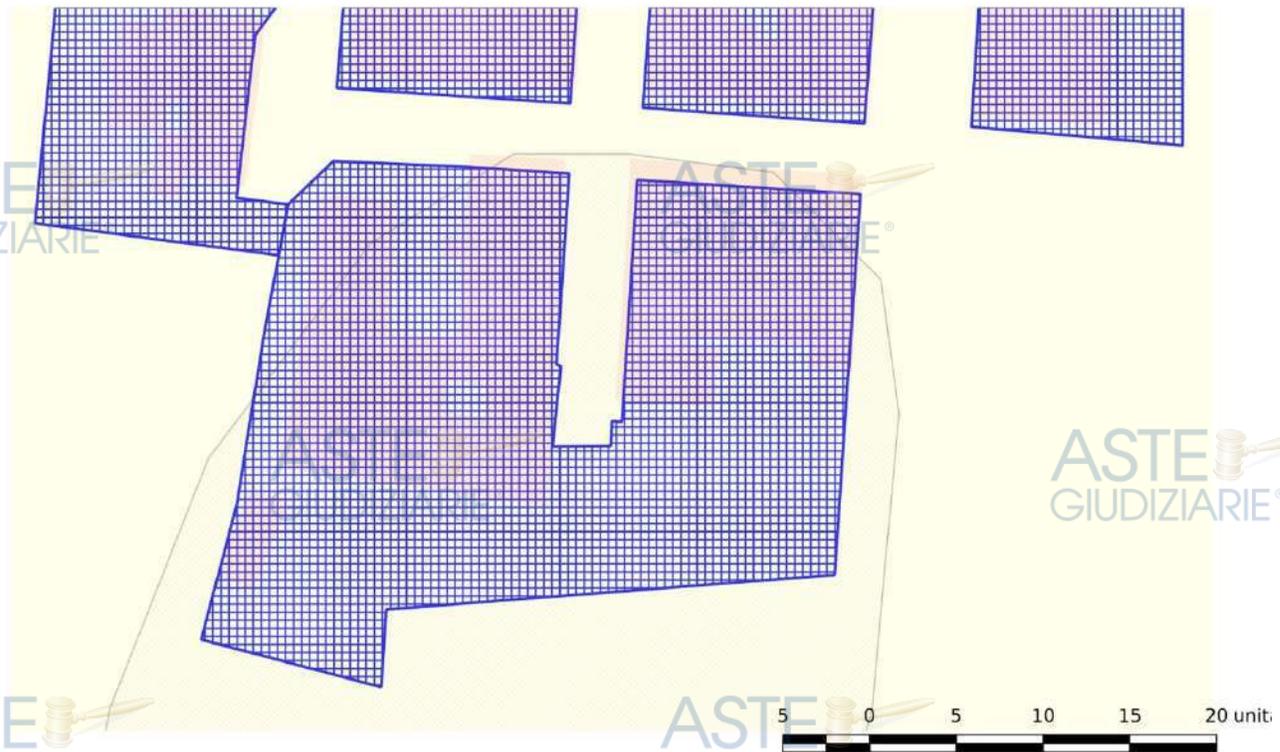




7. VALORE MEDIO DI MERCATO STABILE 1 (LOTTO 1)

Ai fini urbanistici, l'immobile ricade in zona del PRG del Comune di Conversano, identificata quale B1 Completamento con componenti geomorfologiche identificate in doline.

SIT - AVMTB



Legenda

- | | | |
|------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Confini amministrativi | P.P.T.R. (DGR 176/2015) | PRG |
| Dati Catastali | Ulteriori Contesti Paesaggistici | Zone residenziali |
| Fabbricati | Componenti geomorfologiche | Zona B/1 Completamento |
| | Doline | |

Ai fini di una valutazione è opportuno evidenziare come si terrà conto del solo valore di vendita del terreno edificabile, detratto il valore di demolizione dello stabile, calcolato sempre in termini forfettari e non derivante da una stima esatta dell'intera demolizione, del progetto edificatorio, gestione dei rifiuti e pratica edilizia, che saranno tutto e carico dell'aggiudicatario.

Osservando anche le quotazioni indicate dall'Agenzia delle Entrate per i valori di compravendita per il semestre primo del 2020, si ottengono valori che oscillano da un minimo di 1.100 €/mq ad un massimo di 1.350 €/mq.

Tenuto conto delle precedenti valutazioni, appare commercialmente appetibile identificare il valore del bene con un parametro come di seguito riportato:

Lotto	Indirizzo	Foglio	Particella	estensione	rapp copertura	superficie edificabile
1	Via Giuseppe Papalia	52	506	738	75%	553,5
		52	1882	355	75%	266,25
		52	1883	135	0%	0

1228

819,75

Valore immobile nuovo A2 € /mq € 1.350,00
€ 368.888

Oneri gestione demolizione e bonifica 20%

Valore di realizzo € 295.110

Abbattimento forfettario 10% € 29.511

Quotazione forfettaria € 265.599

Altra fondamentale caratteristica da tenere in considerazione è l'abbattimento forfettario che sarà applicato tale da tenere in considerazione ognuna delle caratteristiche intrinseche del bene, quali ad esempio spese insolute, costi di bonifica per eventuali rifiuti e/o oneri di regolarizzazione tecnico-urbanistica.

Tenuto conto di quanto qui esposto, si ricava un prezzo del bene per un immediato realizzo pari a:

$$V'_{cs} = 266.000,00 \text{ € in c.t.}$$

8. VALORE MEDIO DI MERCATO STABILE 2 (LOTTO DA 2 A DI LOTTI)

Gli immobili oggetto di valutazione rientrano all'interno del fabbricato residenziale identificato in Stabile 2 e sito nel comune di Conversano tra la Via Giovanni Boccaccio e via Leonardo de Mola. In tale Stabile vi sono n.5 unità immobiliari non ultimate, n.7 unità immobiliari ultimate ed occupate da terzi e n.10 box auto insistenti al piano interrato di tale edificio.

Ai fini della stima si precisa che non è stato possibile accedere alle seguenti unità immobiliari e di conseguenza tali valutazioni resteranno fuori dal valore complessivo di stima.

Foglio	Particella	Sub	Classamento	mq	Rendita	visionato
52	1866	18	cat. A/3	119	Euro:426,08	no
52	1866	19	cat. A/3	105	Euro:426,08	no

Osservando una panoramica generale dello stato di finitura della Stabile, unitamente alle unità abitative e locali box auto, si osserva il seguente stato di finitura dei locali:







ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®















Ai fini urbanistici, l'immobile ricade in zona del PRG del Comune di Conversano, identificata quale B1 Completamento con componenti geomorfologiche identificate in doline.



Legenda

- Confini amministrativi P.P.T.R. (DGR 176/2015) PRG
 Dati Catastali Ulteriori Contesti Paesaggistici Zone residenziali
 Fabbricati Zona B/1 Completamento
 Componenti geomorfologiche
 Doline

Osservando anche le quotazioni indicate dall'Agenzia delle Entrate per i valori di compravendita per il semestre primo del 2020, si ottengono valori per abitazioni civili di tipo economico che oscillano da un minimo di 900 €/mq ad un massimo di 1.150 €/mq.

Ai fini delle valutazioni verranno identificati i seguenti lotti come di seguito riportati:

Lotto	Indirizzo	Piano	Fg.	P.Illa	Sub	Classamento	mq	Rendita	stato
2	Via Papalia	1	52	1866	14	cat. A/3	76	Euro:309,87	
3	Via Papalia	1	52	1866	16	cat. A/3	87	Euro:387,34	
4	Via Papalia	2+3	52	1866	21	cat. A/3	104	Euro:464,81	
5	Via Papalia	2	52	1866	22	cat. A/3	81	Euro:387,34	
6	Via Papalia	2+3	52	1866	28	cat. A/3	115	Euro:511,29	
7	Via Boccaccio	T	52	1866	8	cat. A/3	111	Euro:426,08	occupato
8	Via Boccaccio	T	52	1866	9	cat. A/3	46	Euro:193,67	occupato
9	Via Boccaccio	T	52	1866	10	cat. A/3	54	Euro:193,67	occupato
10	Via Boccaccio	T	52	1866	11	cat. A/3	42	Euro:193,67	occupato
10	Via Boccaccio	T	52	1866	12	cat. A/3	40	Euro:193,67	occupato
11	Via Papalia	2	52	1866	26	cat. A/3	59	Euro:232,41	occupato
12	Via Papalia	S1	52	1866	34	cat. C/6	28 mq	Euro:52,06	
13	Via Papalia	S1	52	1866	36	cat. C/6	19 mq	Euro:35,33	
14	Via Papalia	S1	52	1866	45	cat. C/6	23 mq	Euro:42,76	
15	Via Papalia	S1	52	1866	47	cat. C/6	19 mq	Euro:35,33	
16	Via Papalia	S1	52	1866	48	cat. C/6	19 mq	Euro:35,33	

17	Via Papalia	S1	52	1866	49	cat. C/6	21 mq	Euro:39,04
18	Via Papalia	S1	52	1866	50	cat. C/6	39 mq	Euro:72,51
19	Via Papalia	S1	52	1866	53	cat. C/6	33 mq	Euro:61,36
20	Via Papalia	S1	52	1866	54	cat. C/6	32 mq	Euro:59,50
21	Via Papalia	S1	52	1866	55	cat. C/6	33 mq	Euro:61,36

Altra fondamentale caratteristica da tenere in considerazione è l'abbattimento forfettario che sarà applicato tale da tenere in considerazione ognuna delle caratteristiche intrinseche del bene, quali ad esempio spese insolute, costi di bonifica per eventuali rifiuti e/o oneri di regolarizzazione tecnico-urbanistica.

	Valore OMI	abbattimento forfettario	Valore di perizia
Abitazioni	€ 1.150	15%	€ 978
box	€ 810	15%	€ 689

Tenuto conto delle precedenti valutazioni, appare commercialmente appetibile identificare il valore dei lotti come di seguito riportato:

Lotto	Indirizzo	Piano	Sub	mq	stima di completamento	valore
2	Via Giuseppe Papalia	1	14	76	50%	€ 37.145
3	Via Giuseppe Papalia	1	16	87	50%	€ 42.521
4	Via Giuseppe Papalia	2+3	21	104	50%	€ 50.830
5	Via Giuseppe Papalia	2	22	81	50%	€ 39.589
6	Via Giuseppe Papalia	2+3	28	115	50%	€ 56.206
7	Via Giovanni Boccaccio	T	8	111	100%	€ 108.503
8	Via Giovanni Boccaccio	T	9	46	100%	€ 44.965
9	Via Giovanni Boccaccio	T	10	54	100%	€ 52.785
10	Via Giovanni Boccaccio	T	11 e 12	82	100%	€ 80.155

11	Via Giuseppe Papalia	2	26	59	100%	€ 57.673
12	Via Giuseppe Papalia	S1	34	27	100%	€ 18.590
13	Via Giuseppe Papalia	S1	36	19	100%	€ 13.082
14	Via Giuseppe Papalia	S1	45	23	100%	€ 15.836
15	Via Giuseppe Papalia	S1	47	19	100%	€ 13.082
16	Via Giuseppe Papalia	S1	48	19	100%	€ 13.082
17	Via Giuseppe Papalia	S1	49	21	100%	€ 14.459
18	Via Giuseppe Papalia	S1	50	39	100%	€ 26.852
19	Via Giuseppe Papalia	S1	53	33	100%	€ 22.721
20	Via Giuseppe Papalia	S1	54	32	100%	€ 22.032
21	Via Giuseppe Papalia	S1	55	33	100%	€ 22.721

9. CONCLUSIONI

Sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione peritale, restando a disposizione per quanto eventualmente necessario.

Bari li, 05/03/2021

IL TECNICO

ing. Salvatore DEFINO