

**TRIBUNALE DI BARI****SEZIONE FALLIMENTARE**

=====0=====0=====

**n° 68/2019****Consulenza tecnica d'ufficio afferente****FALLIMENTO**

=====0=====0=====

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****Sommario**

<b>1. premessa</b>	<b>pag. 1</b>
<b>2. operazioni peritali svolte</b>	<b>pag. 2</b>
<b>3. risposta al quesito:</b>	<b>pag. 3</b>
- Lotto 1	<b>pag. 4</b>
- Lotto 2	<b>pag. 9</b>
- Lotto 3	<b>pag. 14</b>
- Lotto 4	<b>pag. 18</b>
<b>4. conclusioni</b>	<b>pag. 24</b>

**PREMESSA**

Con ordinanza del 10 marzo 2021, l'Ill.mo Giudice Delegato, dott. Rosanna Angarano, nominava C.T.U. nella procedura n° 68/2019 di Fallimento della  
la sottoscritta arch. Patrizia Floriana Bianchi, iscritta  
all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari con il n° 585.

La sottoscritta accettava l'incarico affidatole, rispondendo al seguente quesito:

*“determini il C.T.U. la stima dei seguenti immobili:*

- 1. immobile ad uso residenziale sito in Bari, Loseto alla via F. Albenzio n. 17, in Catasto al Foglio 7 ptc. 66 sub 3 cat. A4*



2. immobile ad uso deposito sito in Bitritto alla via Papa Pio XII, in Catasto al Foglio 8 ptc. 3 sub 327 cat. C2
3. immobile ad uso commerciale sito in Bitritto alla via Papa Pio XII, in Catasto al Foglio 8 ptc. 3 sub 136 cat. C1 e al Foglio 8 ptc. 3 sub 138 cat. C1, nonché area destinata a parcheggio al Foglio 8 ptc. 3 sub 139 cat. C6
4. terreno agricolo sito in Bitritto, in Catasto al Foglio 2 ptc. 409 con annesso locale uso deposito individuato al Foglio 2 ptc. 410 sub 1, cat. C2
5. terreno agricolo sito in Bitritto, in Catasto al Foglio 2 ptc. 194 con annesso fabbricato rurale individuato al Foglio 2 ptc. 36 sub 1 cat. C2.

#### OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Previo avviso alle parti a mezzo PEC, il giorno 30 marzo 2021 alle ore 11.00 la sottoscritta si è recata presso l'immobile oggetto di stima, sito in Bitritto, alla via Papa Pio XII, per dare inizio alle operazioni peritali.

Nel corso del sopralluogo, alla presenza dell'avv. Francesco Ricci, l'immobile, adibito a locale commerciale, con annesso deposito e area a parcheggio, è stato visionato, è stata verificata la corrispondenza con la planimetria catastale, e ne è stato effettuato un rilievo grafico e fotografico.

Le operazioni peritali sono quindi proseguite presso i terreni agricoli siti in Bitritto e, infine, presso l'immobile in Bari - Loseto, alla via F. Albenzio n.17.

Inoltre sono state esperite indagini presso l'Agenzia del Territorio, l'U.T.C. di Bitritto, la Conservatoria dei RR. II. di Bari, l'Archivio Notarile Distrettuale, gli studi notarili Guaccero e Fornaro.

Nella descrizione degli immobili di seguito effettuata, ai fini della risposta ai quesiti e della stima dei beni, si farà riferimento a **n. 4 Lotti**, così identificati:

**Lotto 1 - Immobile n. 1- Abitazione unifamiliare in Loseto**

**Lotto 2 - Immobile n. 2- Magazzino in Bitritto con area a parcheggio**



**Lotto 3 - Immobili n. 3 - Deposito in Bitritto****Lotto 4 - Immobili n. 4-5 - Terreni in Bitritto**

La scelta nella definizione dei lotti è stata determinata da alcune considerazioni, relative ai beni in oggetto.

Per quello che riguarda gli **immobili n.2 e n.3**, che attualmente costituiscono una struttura unitaria, composta da negozio e deposito, si è ritenuto opportuno considerare due lotti separati, per diversi motivi:

- complessivamente raggiungono una superficie molto estesa (oltre 1000 mq), che potrebbe costituire un deterrente per eventuali acquirenti
- il deposito, al piano seminterrato, è dotato di accesso indipendente: l'attuale scala interna di comunicazione, potrebbe essere facilmente rimossa,
- il locale commerciale, al piano terra, con relativa area di parcheggio esterna, potrebbe sicuramente essere appetibile sul mercato anche senza il deposito annesso, poiché presenta spazi molto ampi. Inoltre, si potrebbe rivelare vantaggioso, per un eventuale acquirente, dividere gli ambienti creando unità autonome. Tale scelta, se pure ipotetica, potrebbe essere economicamente vantaggiosa, ma sarebbe inattuabile in presenza del deposito annesso al piano interrato.

Per quanto riguarda i terreni, (immobili n.4 e n.5) si è ritenuto opportuno comprenderli in un lotto unico, poiché sono confinanti, hanno lo stesso tipo di piantumazione e la stessa destinazione d'uso secondo le normative urbanistiche vigenti.

**RISPOSTA AL QUESITO**

Per la determinazione del valore del più probabile valore di mercato dei beni, si utilizzerà il procedimento sintetico – comparativo.



Le tipologie dei beni, per quanto diverse tra loro, consentono l'adozione di tale metodologia estimativa per pervenire al giudizio di valore, consistente nel vagliare i prezzi pagati per immobili simili e coevi, aventi le stesse caratteristiche e ubicati in zone limitrofe.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, applicando il metodo sintetico-comparativo, si farà riferimento ai valori riportati dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio e a indagini di mercato, svolte presso operatori del settore immobiliare e siti specializzati. Il valore dei beni sarà poi determinato, tenendo conto di diverse variabili (ubicazione, caratteristiche della zona, finiture, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta).

### **LOTTO N. 1**

#### **DESCRIZIONE**

Il bene oggetto di stima è ubicato nel centro storico di Loseto-Bari, in un'area a vocazione prettamente residenziale.

Si tratta di un edificio unifamiliare articolato su due livelli, vi si accede da un portoncino al civico n.17 di via F. Albenzio, posto ad una quota di circa 50 cm. superiore a quella stradale.

Il primo livello dell'abitazione si raggiunge dopo aver superato altri due gradini, si compone di un ambiente abbastanza ampio, diviso da un secondo vano più piccolo da un'apertura ad arco: è adibito a soggiorno con angolo cottura, con un bagno adiacente. A destra dell'ingresso è ubicato il vano di passaggio per il secondo ambiente, di forma e dimensioni analoghe a quello d'ingresso.

Attraverso una ripida scala con due rampe ortogonali tra loro, posta a sinistra, si



accede al terrazzo pertinenziale, la cui superficie è pari a quella dei due ambienti principali sottostanti. In corrispondenza del piccolo vano posteriore è stato realizzato un ripostiglio.

#### DATI CATASTALI

L'immobile è identificato in Catasto del Comune di Bari al Fg. 7, particella 66 sub 3, cat. A/4, classe 1, superficie catastale mq. 60,00. Rendita € 113,10.

#### Proprietà':

L'immobile deriva da AMPLIAMENTO (n.26329.1/2011) del 27/04/2011. Protocollo n. BA0213258

#### CONFINI

L'edificio confina con altre proprietà a Nord (particelle 65-86) ad Est (particella 140), a Sud (particelle 121 - 56), con via Francesco Albenzio ad Ovest.

#### PROVENIENZA

Detto immobile pervenne alla \_\_\_\_\_ per atto di acquisto a rogito Notaio Domenico Guaccero di Bitritto del 29/06/2011, rep. n. 7842, dal sig

Al sig. \_\_\_\_\_ era pervenuto per atto di acquisto a rogito Notaio Assunta Larocca di Noci del 28/10/1999, rep. n. 59003, trascritto a Bari il 11/11/1999 dalla sig.ra

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

L'edificio ha una struttura in muratura portante, con volte a padiglione ribassate in pietra a vista. Il pavimento è in pietra con superficie irregolare, in formato 30x30 di colore rosato. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia. Presenta pavimento e rivestimento in ceramica, effetto mosaico, di colore bianco e grigio. La scala è in pietra, gli infissi sono in legno color noce, a taglio termico con vetrocamera. La pavimentazione del terrazzo è in gres effetto pietra, in formato



rettangolare. Il vano deposito presenta copertura a volta a botte in tufo. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico fognario, regolarmente allacciati alle reti urbana. Il riscaldamento avviene mediante pompa di calore, la produzione di acqua calda, mediante boiler elettrico. L'attestato di prestazione energetica (APE), menzionato nell'atto di compravendita del 2011, non è oggi valido, essendo trascorsi più di dieci anni dalla redazione della certificazione. L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, sembra essere stato interessato da un intervento di manutenzione straordinaria in tempi recenti.

#### DIMENSIONI

Superficie coperta lorda Piano Rialzato mq 45,20

Superficie coperta lorda Piano Copertura mq 11,70

Superficie terrazzo mq 29,20

#### FORMALITA'

A carico della \_\_\_\_\_ sono state individuate le seguenti formalità, aventi per oggetto l'immobile in Loseto, via Albenzio n.17:

##### Trascrizione a favore del 01/07/2011:

- Atto di compravendita a rogito notaio Domenico Guaccero, rep. 7842/4046 del 29/06/2011 R. Part. 18605 - R. Gen. 29024

##### Iscrizione contro del 01/07/2011:

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. Per Azioni, con sede in Bari derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Domenico Guaccero, rep. 7843/4047 del 29/06/2011 R. Part. 6408 - R. Gen. 29085, per l'importo di € 124.800 su capitale di € 62.400 della durata di anni 10.

##### Iscrizione contro del 03/05/2019:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Reggio



Emilia, rep. 4656 del 25/09/2018 R. Part. 3019 - R. Gen. 19282 a favore di  
con sede in Brescello, per un importo di € 85.000 su un  
capitale di € 65.149,45

Iscrizione contro del 05/07/2019:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari, Rep. 2221 del 13/06/2019 R. Part. 4852 - R. Gen. 31032 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, per un importo di € 70.000 su un capitale di € 53.671,76

Iscrizione contro del 05/07/2019:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari, Rep. 2221 del 13/06/2019 R. Part. 4852 - R. Gen. 31033 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, per un importo di € 330.000 su un capitale di € 286.996,51

Trascrizione a favore e contro del 05/08/2020:

- Atto giudiziario: sentenza dichiarativa di fallimento derivante da decreto del Tribunale di Bari, Rep. 3739 del 04/06/2019 R. Part. 21789 - R. Gen. 31109.

**REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE**

L'immobile ricade nell'area compresa nel Piano di riqualificazione di Loseto e Piano Particolareggiato della zona di interesse ambientale A2 in variante al P.R.G. L'edificio è stato realizzato ante 1967, non sono reperibili titoli abilitativi relativi alla costruzione.

Non sono state reperite pratiche relative ai recenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, peraltro riguardanti prevalentemente le finiture: pavimenti rivestimenti, infissi, adeguamento impianti. Dal confronto con la planimetria catastale, il bagno risulta essere stato ampliato. Sarebbe quindi



necessario presentare una CILA in sanatoria, ai fini della regolarizzazione edilizia del bene e un aggiornamento catastale con presentazione di un nuovo DocFA, con una spesa pari a circa €1.000,00, compreso l'onorario del professionista incaricato.

### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

Dalla consultazione della Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI risulta che per le abitazioni di tipo economico, in zona, il prezzo oscilla tra €/mq 750 e 1100. Tenendo conto, nel caso in esame, che l'immobile è accatastato come abitazione di tipo popolare, ma l'ubicazione è centralissima, lo stato di conservazione si presenta buono, e che è stato interessato da interventi di manutenzione in tempi recenti, si può ipotizzare un prezzo medio di €/mq 950,00.

La Superficie commerciale complessiva **Sc** sarà data dalla sommatoria della superficie lorda dell'abitazione, e della quota percentuale del terrazzo di copertura

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Abitazione Piano 1	45,20	1	45,20
Ripostiglio	11,70	1	11,70
Terrazzo	29,20	0,25	7,30
<b>TOTALE</b>			<b>64,20</b>

### CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

$$\text{Mq } 64,20 \times \text{ €/mq } 950 = \text{ € } 61.000$$

Considerando le spese per le pratiche edilizie e l'accatastamento, il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima si può ritenere pari a





€ 60.000 (sessantamila/00).

## LOTTO N. 2

### DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è ubicato in zona periferica di Bitritto, in prossimità della viabilità principale verso Bari, in una zona a vocazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali e per lo svago (Palasport).

L'immobile è compreso in un complesso residenziale, denominato Parco Eliana, di recente costruzione, costituito da quattro piani fuori terra, con locali commerciali al piano terra.

Si compone di un ampio locale a piano terra, di superficie pari a circa 500 mq, accessibile dalla via Pio XII al civico 39, con annessa area recintata esterna pertinenziale destinata a parcheggio.

Si compone di un vasto ambiente destinato ad esposizione, con grandi vetrate prospicienti la via Pio XII, illuminato superiormente da un ampio lucernario di forma semicilindrica.

A destra dell'ingresso, sono ubicati quattro ambienti destinati ad ufficio e deposito, con una zona servizi, con due bagni e relativo disimpegno.

A sinistra si accede ad un locale, dotato anche di ingresso diretto dalla strada, destinato a deposito merci, dal quale si accede ad un terzo ambiente, di dimensioni più ridotte, ugualmente adibito a deposito, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo bagno.

Nel complesso l'immobile si trova in buono stato di conservazione, anche se il lucernario manifesta da tempo problemi di infiltrazione d'acqua.

Nella sala principale, adiacente alla zona servizi, è stata realizzata una scala a chiocciola di collegamento con il piano interrato, che è dotato comunque di un accesso autonomo attraverso una rampa e un'area condominiali.



L'area a parcheggio, recintata, di forma triangolare, attualmente in disuso, è adiacente all'angolo Sud Ovest del fabbricato.

#### DATI CATASTALI

Gli immobili sono identificati in Catasto del Comune di Bitritto:

-Fg. 8, particella 3 sub 136, cat. C/1, classe 1, superficie catastale mq. 361,00.

Rendita € 5.069,03 . Via Pio XII . Piano Terra

-Fg. 8, particella 3 sub 137, cat. C/1, classe 3, superficie catastale mq. 37,00.

Rendita € 741,12. Via Pio XII. Piano Terra

-Fg. 8, particella 3 sub 138, cat. C/1, classe 2, superficie catastale mq. 109,00.

Rendita € 1854,29. Via Pio XII . Piano Terra

-Fg. 8, particella 3 sub 139, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 102,00. Rendita € 179,11. Via Pio XII. Piano Terra. (parcheggio)

#### Proprietà':

#### CONFINI

L'edificio confina con altre proprietà a Nord, Ovest e Sud, con via Pio XII ad Est.

#### PROVENIENZA

Le suindicate unità immobiliari pervennero alla \_\_\_\_\_ per atto di acquisto a rogito Notaio Ernesto Fornaro di Altamura del 15/03/1994, rep. n. 97893, dalla impresa

All'impresa \_\_\_\_\_ era pervenuto per averlo edificato su terreno identificato in Catasto al Foglio 8 particella 3.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

L'edificio ha una struttura in cemento armato con orizzontamenti piani. Le finiture sono di livello discreto: nella zona centrale espositiva pavimenti in gres, negli uffici e nei due ambienti più piccoli in parquet. Gli infissi interni sono in legno tipo noce chiaro, gli infissi esterni in alluminio elettrocolorato nero.



Pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in ceramica di colore beige rosato. Tutti gli ambienti sono controsoffittati: presentano pannelli modulari nelle zone vendita e deposito, in cartongesso con faretti da incasso negli uffici di rappresentanza.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico fognario, regolarmente allacciati alle reti urbana. Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

#### DIMENSIONI

Superficie coperta lorda: mq 552,40

Superficie parcheggio: mq 102,00

#### FORMALITA'

A carico della \_\_\_\_\_ sono state individuate le seguenti formalità, aventi per oggetto l'immobile in Bitritto, via Papa Pio XII:

##### Trascrizione a favore del 30/03/1994:

- Atto di compravendita a rogito notaio Ernesto Fornaro, rep. 97893/11241 del 15/03/1994 R. Part. 81665 - R. Gen. 10737

##### Iscrizione contro del 30/09/2000:

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Carime SpA, con sede in Cosenza, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio Ernesto Fornaro, rep. 136034 del 29/09/2000 R. Part. 6599 - R. Gen. 32473, per l'importo di £ 696.000.000 su capitale di £ 348.000.000 della durata di anni 6 e 6 mesi.

##### Iscrizione contro del 03/05/2019:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Reggio Emilia, rep. 4656 del 25/09/2018 R. Part. 3019 - R. Gen. 19282 a favore di \_\_\_\_\_, per un importo di € 85.000 su un capitale di € 65.149,45

##### Iscrizione contro del 05/07/2019:



- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari, Rep. 2221 del 13/06/2019 R. Part. 4852 - R. Gen. 31032 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, per un importo di € 70.000 su un capitale di € 53.671,76

Iscrizione contro del 05/07/2019:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari, Rep. 2221 del 13/06/2019 R. Part. 4852 - R. Gen. 31033 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, per un importo di € 330.000 su un capitale di € 286.996,51

Trascrizione a favore e contro del 05/08/2020:

- Atto giudiziario: sentenza dichiarativa di fallimento derivante da decreto del Tribunale di Bari, Rep. 3739 del 04/06/2019 R. Part. 21789 - R. Gen. 31109.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Secondo il P.R.G. vigente, l'immobile identificato in Catasto al foglio 8, particella 3 è destinato a **Zona residenziale di completamento urbano "B"** .

La costruzione del complesso residenziale è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 32/90 rilasciata il 9 aprile 1990, Concessione Edilizia in Variante n. 83/90, rilasciata in data 9 agosto 1990 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 9/94, rilasciata in data 9 febbraio 1994.

Ai fini del rilascio della C.E. è stato sottoscritto, in data 13.02.1990, Atto di Asservimento e Vincolo a Parcheggio, a rogito Notaio Antonio de Luise di Santeramo, rep. 43658.

Non è stato rilasciato Certificato di Agibilità.

In data 26 luglio 2018 è stata presentata una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) dal proprietario sig. \_\_\_\_\_, relativa a interventi di



manutenzione straordinaria, riguardanti la distribuzione degli spazi interni (prot. n. 12734 del 30/07/2018).

Gli elaborati grafici allegati alla CILA corrispondono allo stato dei luoghi esaminato nel corso del sopralluogo.

Sono state invece riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale: il magazzino è costituito da tre unità immobiliari distinte catastalmente da diversi subalterni (come innanzi riportato): il locale esposizione con gli uffici e i due ambienti prospicienti via Pio XII. Inoltre, nel locale di minori dimensioni, identificato catastalmente al foglio 8 part. 3 sub 137, una porzione di superficie di circa 12 mq, confinante con la scala condominiale, è ricompresa nel locale; nella planimetria catastale, risulta invece delimitata da murature e non accessibile. Presumibilmente si tratta di un vano montacarichi mai realizzato.

Per l'adeguamento catastale, sarà necessario un aggiornamento con presentazione di un nuovo DocFA, con una spesa pari a circa € 400,00, compreso l'onorario per il professionista incaricato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Dalla consultazione della Banca dati dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio, risulta che, per gli immobili a destinazione commerciale, in zona, il prezzo oscilla tra €/mq 900 e 1200. Le indagini effettuate presso gli operatori del settore, hanno invece evidenziato che i prezzi si aggirano intorno a €/mq 800,00. Tenendo conto, nel caso in esame, che

- l'ubicazione è molto favorevole
  - lo stato di conservazione si presenta buono
  - che la superficie molto ampia potrebbe essere meno richiesta sul mercato
- si può ipotizzare un prezzo medio di €/mq 900,00.



Il valore dei posti auto scoperti è compreso tra €/mq 440 e 620. Nel caso in esame, l'area è inutilizzata, in stato di abbandono e nella zona vi è buona possibilità di parcheggio. Si può assumere un valore di €/mq 350.

Destinazione d'uso	Superficie Lorda mq	Valore unitario €/mq	VALORE €
Negozi	552,40	900	497.200
Posto auto	102	350	40.800
<b>TOTALE</b>			<b>537.000</b>

#### CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

**Il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a € 537.000,00 (cinquecentotrentasettemila/00)**

#### **LOTTO N. 3**

##### DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è ubicato in zona periferica di Bitritto, in prossimità della viabilità principale verso Bari, in una zona a vocazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali e per lo svago (Palasport).

L'immobile è compreso in un complesso residenziale, denominato Parco Eliana, di recente costruzione, costituito da quattro piani fuori terra, con locali commerciali al piano terra.

E' costituito da un deposito al piano interrato, accessibile da un cancello e rampa condominiali.

Attualmente presenta un collegamento interno con il locale commerciale sovrastante di cui costituisce parte integrante. La scala metallica di collegamento



interno sarebbe facilmente rimovibile, rendendo i due immobili indipendenti e fruibili in autonomia.

Il deposito si presenta di forma irregolare, quasi del tutto privo di tramezzature o ripartizioni interne, fatta eccezione per una zona posta ad una quota leggermente inferiore rispetto al resto dell'ambiente, che è stata sopalcata, e per una zona servizi, realizzata al confine con la rampa condominiale; un corridoio di disimpegno, conduce ad un bagno con wc, lavabo e piatto doccia e a due piccoli locali deposito.

#### DATI CATASTALI

L'immobile è identificato in Catasto del Comune di Bitritto:

-Fg. 8, particella 3 sub 327, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 524,00. Rendita € 1163,68. Via Pio XII - Piano S1

Proprietà':

#### CONFINI

L'edificio confina con altre proprietà a Nord, Ovest e Sud, con via Pio XII ad Est.

#### PROVENIENZA

Le suindicate unità immobiliari pervennero alla \_\_\_\_\_, per atto di acquisto a rogito Notaio Ernesto Fornaro di Altamura del 15/03/1994, rep. n. 97893, dalla impresæ

All'impresa \_\_\_\_\_ era pervenuto per averlo edificato su terreno identificato in Catasto al Foglio 8 particella 3.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

L'edificio ha una struttura in cemento armato con orizzontamenti piani in laterocemento.

Il piano interrato si presenta, privo di intonaci e pitturazioni, con le tubazioni impiantistiche a vista. Il pavimento è in cemento. Nella zona servizi sono stati



posti in opera pavimenti e rivestimenti in ceramica. La porta di collegamento con la rampa carrabile è in metallo costituita da pannelli che si raccolgono a pacchetto. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico fognario, regolarmente allacciati alle reti urbana. Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

#### DIMENSIONI

Superficie coperta lorda mq 532,00.

#### FORMALITA'

A carico della Società sono state individuate le seguenti formalità, aventi per oggetto l'immobile in Bitritto, via Papa Pio XII:

#### Trascrizione a favore del 30/03/1994:

- Atto di compravendita a rogito notaio Ernesto Fornaro, rep. 97893/11241 del 15/03/1994 R. Part. 81665 - R. Gen. 10737

#### Iscrizione contro del 30/09/2000:

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Carime SpA, con sede in Cosenza, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio Ernesto Fornaro, rep. 136034 del 29/09/2000 R. Part. 6599 - R. Gen. 32473, per l'importo di £ 696.000.000 su capitale di £ 348.000.000 della durata di anni 6 e 6 mesi.

#### Iscrizione contro del 03/05/2019:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Reggio Emilia, rep. 4656 del 25/09/2018 R. Part. 3019 - R. Gen. 19282 a favore di \_\_\_\_\_, per un importo di € 85.000 su un capitale di € 65.149,45

#### Iscrizione contro del 05/07/2019:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari, Rep. 2221 del 13/06/2019 R. Part. 4852 - R. Gen. 31032 a favore di Banca





Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, per un importo di € 70.000  
su un capitale di € 53.671,76

Iscrizione contro del 05/07/2019:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari, Rep. 2221 del 13/06/2019 R. Part. 4852 - R. Gen. 31033 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, per un importo di € 330.000 su un capitale di € 286.996,51

Trascrizione a favore e contro del 05/08/2020:

- Atto giudiziario: sentenza dichiarativa di fallimento derivante da decreto del Tribunale di Bari, Rep. 3739 del 04/06/2019 R. Part. 21789 - R. Gen. 31109.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Secondo il P.R.G. vigente, l'immobile identificato in Catasto al foglio 8, particella 3 è destinato a **Zona residenziale di completamento urbano "B"** .

La costruzione del complesso residenziale è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 32/90 rilasciata il 9 aprile 1990, Concessione Edilizia in Variante n. 83/90, rilasciata in data 9 agosto 1990 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 9/94, rilasciata in data 9 febbraio 1994.

Ai fini del rilascio della C.E. è stato sottoscritto, in data 13.02/1990, Atto di Asservimento e Vincolo a Parcheggio, a rogito Notaio Antonio de Luise di Santeramo, rep. 43658.

Non è stato rilasciato Certificato di Agibilità.

E' stata riscontrata una difformità rispetto alla planimetria catastale: non compare la tramezzatura realizzata per la zona servizi; una porzione di superficie di circa 12 mq, confinante con la scala condominiale, risulta delimitata da murature e non accessibile. Presumibilmente si tratta di un vano montacarichi mai realizzato.



L'area corrispondente, al piano superiore, è stata inglobata nel locale commerciale, realizzando un solaio di calpestio. Anche nel progetto autorizzato con la C.E. n. 32/90, la superficie interna non presentava alcuna ripartizione.

Sarà necessario presentare una CILA in sanatoria, ai fini della regolarizzazione edilizia del bene e un aggiornamento catastale con presentazione di un nuovo DocFA, con una spesa pari a circa € 1.000,00, compreso onorario per il professionista incaricato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Dalla consultazione dei dati riportati dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio, risulta che, per i depositi, il prezzo riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI, è compreso tra €/mq 500 e 700. Nel caso in esame, la superficie molto estesa e la totale mancanza di finiture (pavimentazione, pitturazioni, etc.), le spese, pur modeste, per la pratica edilizia e l'aggiornamento catastale, sono fattori che influiscono negativamente sul valore del bene. Si può quindi ipotizzare un prezzo di €/mq 500.

Destinazione d'uso	Superficie Lorda mq	Valore unitario €/mq	VALORE €
Deposito	532,00	500	266.000

#### CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

Si può attribuire all'immobile oggetto di stima il valore complessivo di € 266.000,00 (duecentosessantaseimila/00)

#### **LOTTO N. 4**

#### DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da due terreni adiacenti, ubicati in zona extraurbana a Nord



dell'abitato di Bitritto, in contrada Parco Vecchio, in prossimità della viabilità per Bari - Sannicandro.

### TERRENO 1

Si presenta di forma trapezoidale, pianeggiante, con un orientamento NE-SO. Il lato maggiore è prospiciente la Strada Vado del Parco. L'accesso alla proprietà avviene attraverso una strada interpoderale che lo separa dal secondo terreno, disposto perpendicolarmente. Risulta prevalentemente coltivato ad ulivi e mandorli.

A poca distanza dal confine con la strada interpoderale, è stato realizzato un piccolo fabbricato in muratura a pianta quadrata (circa 9 mq), destinato a deposito per attrezzature agricole. Gli infissi sono in ferro. Si presenta in discreto stato di conservazione.

### DATI CATASTALI

Gli immobili sono identificato in Catasto del Comune di Bitritto:

-Fg. 2, particella 410 Ente urbano. Superficie Are 00 ca 13

-Fg. 2, particella 409, Mandorleto, superficie Are 31 ca 64

### Proprietà':

### CONFINI

Il terreno confina con altre proprietà a Nord, Est con la stessa proprietà a Sud e con Strada Vado del Parco a Ovest.

### PROVENIENZA

Le suindicate unità immobiliari pervennero alla \_\_\_\_\_ per atto di acquisto a rogito Notaio Concetta Della Ratta di Bari del 15/11/2004, rep. n. 68445, dai signori



Ai signori Cotroneo e Venditti pervenne per Voltura a rogito notaio Tarsia di Bitritto in data 30/01/1985.

#### DIMENSIONI

Superficie terreno mq 3.164

Superficie fabbricato mq 9,00

#### TERRENO 2

Si presenta di forma rettangolare, pianeggiante, con un orientamento NO-SE. Il lato minore è prospiciente la Strada Vado del Parco; l'accesso alla proprietà avviene attraverso la strada interpodereale che lo divide dall' appezzamento della stessa proprietà, indicato come *Terreno 1* nella presente relazione. Risulta prevalentemente coltivato ad ulivi e mandorli.

A ridosso del confine Est, è presente un fabbricato, presumibilmente risalente agli inizi del secolo scorso, privo di infissi e in stato di totale abbandono. La struttura è realizzata interamente in pietra con quattro ambienti coperti a volta, per una superficie complessiva di circa 180 mq.

#### DATI CATASTALI

Gli immobili sono identificato in Catasto del Comune di Bitritto:

-Fg. 2, particella 425 Ente urbano. Superficie Are 01 ca 86

-Fg. 2, particella 194, Uliveto, superficie Are 35 ca 12

#### Proprietà':

#### CONFINI

Il terreno confina con altre proprietà a Est e Sud, con la stessa proprietà a Nord e con Strada Vado del Parco a Ovest.

#### PROVENIENZA

Le suindicate unità immobiliari pervennero alla \_\_\_\_\_ per atto di acquisto a rogito Notaio Domenico Guaccero di Bitritto del 25/07/2007, rep. n.



3024, dai signori

Ai signori pervenne per Voltura a rogito notaio Tarsia di Bitritto in data 30/06/1980.

#### DIMENSIONI

Superficie terreno mq 3.512

Superficie fabbricato mq 186,00

#### FORMALITA'

A carico della Società . sono state individuate le seguenti formalità, aventi per oggetto i terreni in località Vado del Parco:

#### Trascrizione a favore del 30/03/1994:

- Atto di compravendita a rogito notaio Concetta della Ratta, rep. 97893/11241 del 15/03/1994 R. Part. 81665 - R. Gen. 10737 – **relativo al Terreno 1-**

#### Trascrizione a favore del 03/08/2007:

- Atto di compravendita a rogito notaio Domenico Guaccero, rep. 3024/1540 del 25/07/2007 R. Part. 28806 - R. Gen. 45395 – **relativo al Terreno 2-**

#### Iscrizione contro del 03/05/2019:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Reggio Emilia, rep. 4656 del 25/09/2018 R. Part. 3019 - R. Gen. 19282 a favore di , per un importo di € 85.000 su un capitale di € 65.149,45

#### Iscrizione contro del 05/07/2019:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari,



Rep. 2221 del 13/06/2019 R. Part. 4852 - R. Gen. 31032 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, per un importo di € 70.000 su un capitale di € 53.671,76

Iscrizione contro del 05/07/2019:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari, Rep. 2221 del 13/06/2019 R. Part. 4852 - R. Gen. 31033 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, per un importo di € 330.000 su un capitale di € 286.996,51

Trascrizione a favore e contro del 05/08/2020:

- Atto giudiziario: sentenza dichiarativa di fallimento derivante da decreto del Tribunale di Bari, Rep. 3739 del 04/06/2019 R. Part. 21789 - R. Gen. 31109.

REGOLARITA' URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente, i terreni, identificati in Catasto al foglio 2, particelle 409 e 194 sono destinati a **Zona per attività produttive "D" – sottozona D1**, parte maggiore e **"Viabilità di P.R.G.C. – Aree di rispetto, residua parte**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, applicando il metodo sintetico-comparativo, sono state prese in considerazione le transazioni di terreni aventi caratteristiche assimilabili e analoga destinazione urbanistica.

Preliminarmente, sono stati consultati i Valori Agricoli Medi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI): per la provincia di Bari: i dati reperibili risalgono al 2013, non si è quindi ritenuto opportuno prenderli in considerazione. Sono stati invece ritenuti attendibili ai fini



della stima, i dati riportati nel Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli nella Provincia di Bari nel 2020, edito da EXEO.

Il valore dei terreni, aventi destinazione agricola, con colture analoghe a quelle dei terreni in oggetto (uliveto, mandorleto), si aggira intorno a 20.000€/ha, corrispondenti ad 2 €/mq. Nel caso in esame, la destinazione urbanistica prevista per la maggior parte della superficie, (Zona D1 per attività produttive), conferisce delle potenzialità e un incremento di valore ai beni; gli eventuali interventi però, sono subordinati all'approvazione di piani di comparto o di lottizzazione convenzionata, attualmente non previsti.

Consultando gli operatori del settore, è risultato che il numero di transazioni è limitatissimo: il mercato è difatti fermo, anche a causa delle conseguenze della pandemia di Covid 19 su molti settori dell'economia; sono stati comunque reperiti, sui siti internet specializzati, annunci relativi alla vendita di terreni aventi analoga destinazione urbanistica, estendendo la ricerca anche a Comuni limitrofi, che riportano valutazioni che si aggirano intorno a €/mq 6,50, e raggiungono gli 11,00 €/mq per aree comprese in comparti ASI.

Va evidenziato, che i dati innanzi riportati, non riguardano transazioni concluse, ma richieste da parte dei proprietari; sono comunque da ritenersi attendibili e indicativi dell'andamento del mercato.

Nel caso in esame, tenendo conto della buona posizione del terreno rispetto alla viabilità principale, dell'andamento pianeggiante, della comoda accessibilità, si può quindi ritenere congruo un valore di 7 €/mq.

Al valore dei terreni così calcolato, si aggiungerà il valore dei manufatti presenti.

### TERRENO 1

Mq 3164 x 7,00 = € 22.148



Per il deposito si può ipotizzare un valore di 250 €/mq

$$250 \text{ €/mq} \times 9 \text{ mq} = \text{€ } 2.250$$

Per un valore complessivo di €22.148 + € 2.250 = € 24.398,00

### TERRENO 2

$$\text{Mq } 3.512 \times 7,00 = \text{€ } 24.587$$

Per il fabbricato, a causa del cattivo stato di conservazione, e dei costi rilevanti necessari per un eventuale restauro e recupero funzionale, si può ipotizzare un valore di 150 €/mq

$$150 \text{ €/mq} \times 186 \text{ mq} = \text{€ } 27.900$$

per un valore complessivo di € 24.587 + € 27.900 = € 52.487

Il valore complessivo del lotto risulta quindi pari a:

$$\text{€ } 24.398 + \text{€ } 52.487 = \text{€ } 76.885 \text{ approssimabile a € } 77.000,00$$

**(settantasettemila/00).**

### **CONCLUSIONI**

In relazione a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice

- effettuati i sopralluoghi e le opportune indagini presso gli uffici competenti
- svolte le indagini di mercato necessarie

la sottoscritta è giunta alle seguenti conclusioni:

il valore dei beni di proprietà della \_\_\_\_\_, con sede in Bitritto,

costituiti da n. 4 Lotti è stato stimato **€ 940.000,00**

**(novecentoquarantamila/00) così ripartiti:**

#### **LOTTO 1**

**Abitazione in Bari –Loseto** –Via Albenzio n.17, in Catasto del Comune di Bari al Fg. 7, particella 66 sub 3, cat. A/4, classe 1, superficie catastale mq. 60,00.

VALORE € 60.000,00 (sessantamila/00)

#### **LOTTO 2**





- **Negozi** in **Bitritto**, Via Pio XII, in Catasto al Fg. 8, particella 3 subalterni 136, 137, 138, consistenza mq. 507,00. Piano Terra

- **Area scoperta a parcheggio** in **Bitritto**, Via Pio XII particella 3 sub 139, consistenza mq. 102,00.

VALORE € 537.000,00 (cinquecentotrentasettemila/00)

### LOTTO 3

- **Deposito** in **Bitritto**, Via Pio XII Fg. 8, in Catasto particella 3 sub 327, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 524,00. Piano S1

VALORE € 266.00,00 (duecentosessantaseimila/00)

### LOTTO 4

- **Terreno** in **Bitritto**, **Contrada Parco Vecchio**, in Catasto al Fg. 2, particella 409 superficie Are 31 ca 64, con annesso piccolo fabbricato in Catasto al Fg. 2, particella 410 Superficie Are 00 ca 13

- **Terreno** in **Bitritto**, **Contrada Parco Vecchio**, in Catasto al Fg. 2, particella 194 superficie Are 35 ca 12, con annesso fabbricato in Catasto al fg. 2 part. 425 superficie Are 01 ca 86

VALORE € 77.000,00 (settantasettemila/00).

\*\*\*\*\*

Con la presente relazione che si compone di n. 26 pagine e n. 22 allegati, la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, e rassegna la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 10 gennaio 2022

il C.T.U.

Arch. Patrizia F. Bianchi



**ALLEGATI**

1. Elenco sintetico ispezioni ipotecarie
2. Visure Conservatoria RR.II.

**ALLEGATI LOTTO 1**

3. Visure catastali Abitazione Loseto
4. Planimetria catastale
5. Porzione di mappa catastale Bari-Loseto
6. Atto di provenienza
7. Piante di rilievo
8. Documentazione fotografica

**ALLEGATI LOTTI 2-3**

9. Visure catastali Magazzino e Deposito
10. Planimetrie catastali
11. Porzione di mappa catastale Bitritto
12. Concessione Edilizia in Variante n. 9/94
13. C.I.L.A. 2018
14. Atto di provenienza
15. Pianta di rilievo Magazzino
16. Pianta di rilievo Deposito
17. Documentazione fotografica

**ALLEGATI LOTTO 4**

18. Visure catastali Terreni 1 e 2
19. Porzione di mappa catastale Bitritto
20. Certificato di Destinazione Urbanistica
21. Atti di provenienza
22. Documentazione fotografica

