

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento R.F. n. 90/2021

G.D. dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

Curatori avv. Silvia MAGGIO e dott. Fabrizio COLELLA

C.T.U. dott. ing. Maurizio FRANCO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA DI BENI MOBILI ED IMMOBILI

SITI IN CELLAMARE (BA) – LOTTO 2I

Il C.T.U.

Dott. ing. Maurizio FRANCO

Ord. Ing. Bari N. 4077

70124 Bari - via Marco Partipilo n. 14

cell.: 337.831470 – tel. 080.5560977

e-mail: maurizio.franco@studiofranco.com

PEC: maurizio.franco4077@pec.ordingbari.it

C.F.: FRN MRZ 63L13 A662V - P. IVA: 03990760724

Albo Periti del Trib. di Bari N. 250

Albo CTU del Trib. di Bari N. 1854

Albo Nazionale Amministratori Giudiziari n. 1809

Socio Valutatore E-Valuations n. 337



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.D. al _____ in liquidazione." R.F. n.
90/2021 dott.ssa Assunta NAPOLIELLO della Sezione Fallimenti del Tribunale Civile
e Penale di Bari

PREMESSA

Con provvedimento del 02.08.2021 la S.V. Ill.ma., a seguito di apposita istanza dei Curatori avv. Silvia MAGGIO e dott. Fabrizio COLELLA, ha nominato me sottoscritto, ing. Maurizio FRANCO, con studio in Bari alla Via Marco Partipilo n. 14, C.T.U., per l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di proprietà della società _____ in liquidazione" con sede in Bari, a mezzo stesura di apposita relazione.

In particolare l'incarico è inerente a:

LOTTO N. 1

fabbricato in costruzione, allo stato di rustico, su di un suolo ricompreso tra la via Trento e il corso Vittime di via Fani in zona centrale del comune di Cellamare (BA), composto da:

- piano interrato, servito da rampa carrabile, laddove sono previsti n. 6 box auto, n. 10 cantinole e una centrale idrica accessibili anche dal vano scala A (più vicino alla via Trento), oltre ai necessari spazi di manovra e corridoi condominiali;
- piano terra, con ingresso carrabile e pedonale dalla via Trento e soltanto pedonale dalla via Vittime di via Fani, laddove sono previsti n. 11 posti auto coperti, gli accessi ai due vani scala (A e B) e alla rampa carrabile che porta al piano interrato;
- primo piano laddove sono previsti due appartamenti con accesso dalla scala A e un solo appartamento con accesso dalla scala B;

- secondo piano laddove sono previsti due appartamenti con accesso dalla scala A e due appartamenti con accesso dalla scala B;
- terzo piano laddove sono previsti due appartamenti con accesso dalla scala A e due appartamenti con accesso dalla scala B;
- quarto piano (copertura) con previsti lavatoio e locale impianti tecnologici oltre torrino per ciascuna delle sue scale A e B.

Gli identificativi catastali attuali sono i seguenti:

- in NCEU di Cellamare, area urbana di cui al Foglio 1, particella 3176, categoria F/1, consistenza 877 metri quadri, via Trento nn. 25-27 c.so Vittime di via Fani nn. 28-30-32;
- in NCT di Cellamare, terreno di cui al Foglio 1, particella 1681, seminativo di centiare 12, R.D. Euro 0,07, R.A. 0,02;
- in NCEU di Cellamare, appartamento di cui al Foglio 1, particella 1433, sub 4, categoria A/3, Classe 2, consistenza 2,5 vani, corso Vittime di via Fani n. 26;

COMPENDIO 2)

N. 12 cespiti situati all'interno del complesso residenziale "

Cellamare (BA), tutti catastalmente inseriti al Foglio 3, e precisamente:

LOTTO N. 2A - porzione a sinistra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui al Lotto E1 - Unità 1;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1601, sub 1, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 1, lotto E1;

LOTTO 2B - porzione a destra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui al Lotto E1-Unità 2;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1601, sub 2, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 2, lotto E1;

LOTTO 2C - porzione a destra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli con relativa pertinenza scoperta esclusiva e area a parcheggio di cui al Lotto E1 – Unità 4;

in NCEU di Cellamare:

- l'abitazione al Foglio 3, particella 1602, sub 5, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 140 mq (escluso aree scoperte 136 mq), rendita Euro 296,96, via Nicolò Giudice n. 8, piano T-S1, interno 4, lotto E1; -

l'area a parcheggio al Foglio 3, particella 1602, sub 6, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, superficie catastale totale 42 mq, rendita Euro 61,97, via Nicolò Giudice n. 8, piano T, interno 4, lotto E1;

LOTTO 2D - porzione a sinistra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui al Lotto E1 – Unità 5;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1603, sub 1, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 5, lotto E1;

LOTTO 2E - porzione a destra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di

rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui al Lotto E1-unità 6;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1603, sub 2, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 6, lotto E1;

LOTTO 2F - porzione a sinistra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui al Lotto E2 – Unità 7;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1604, sub 1, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 7, lotto E2;

LOTTO 2G - porzione a destra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli con relativa pertinenza scoperta esclusiva e area a parcheggio di cui al Lotto E2 – Unità 8;

in NCEU di Cellamare:

- l'abitazione al Foglio 3, particella 1604, sub 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 197 mq (escluso aree scoperte 181 mq), rendita Euro 534,53, via Nicolò Giudice n. 8, piano T-S1, interno 8, lotto E2; - l'area a parcheggio al Foglio 3, particella 1604, sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 70 mq, superficie catastale totale 76 mq, rendita Euro 108,46, via Nicolò Giudice n. 8, piano T, interno 8, lotto E2;

LOTTO 2H - porzione a sinistra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli con relativa pertinenza scoperta esclusiva e area a parcheggio di cui al Lotto E4;

in NCEU di Cellamare:

- l'abitazione al Foglio 3, particella 1609, sub 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 176 mq (escluso aree scoperte 161 mq), rendita Euro 593,93, via Nicolò Giudice n. 8, piano T-S1, interno 13, lotto E4 – unità 13;

- l'area a parcheggio al Foglio 3, particella 1609, sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 76 mq, superficie catastale totale 85 mq, rendita Euro 111,75, via Nicolò Giudice n. 8, piano T, interno 13, lotto E4.

LOTTO 2.I - porzione a destra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli con relativa pertinenza scoperta esclusiva e area a parcheggio di cui al Lotto E4 – Unità 14; in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1609, sub 2, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 14, lotto E4;

Tutti i beni risultano di proprietà della società fallita.

Oggetto dell'indagine è la ricerca del loro più probabile valore di mercato.

OPERAZIONI PRELIMINARI

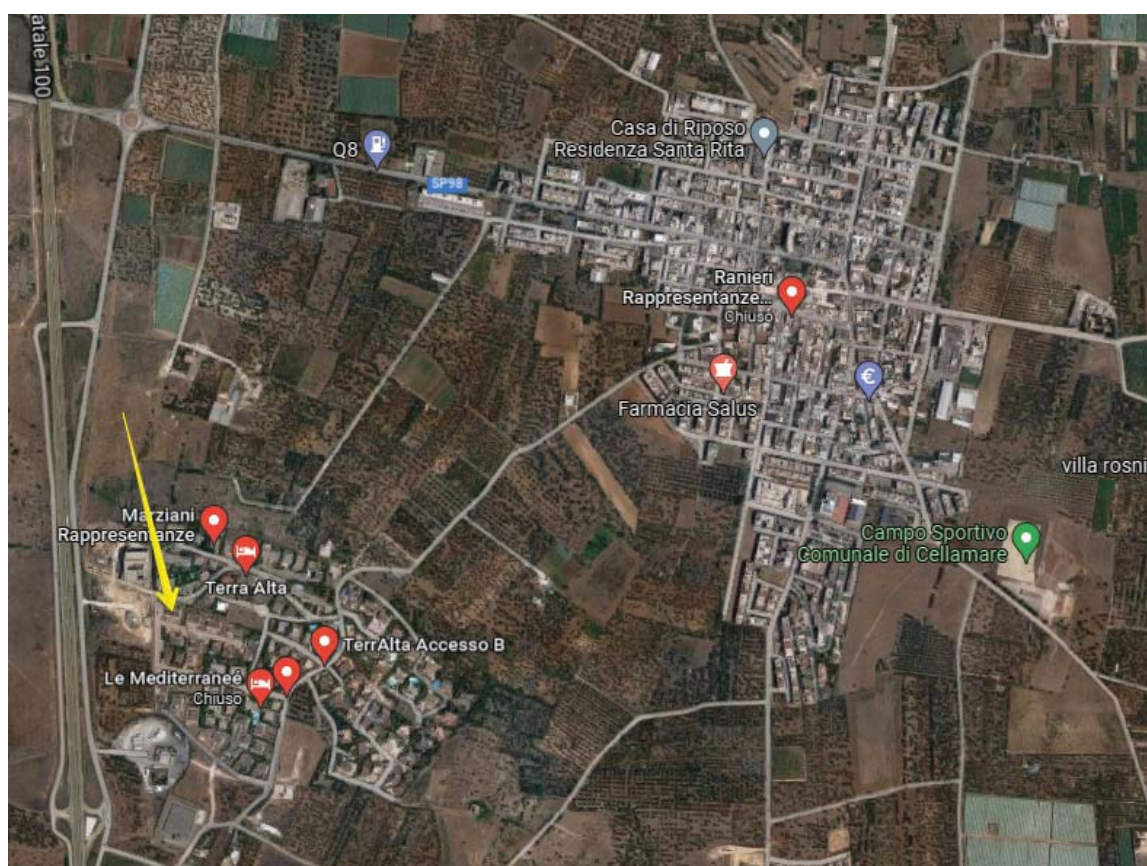
Ho ritenuto opportuno procedere preliminarmente a visionare gli immobili in questione, previa acquisizione dei documenti e notizie idonee alla loro valutazione, per accertarne l'ubicazione nonché la composizione, consistenza e le altre utili caratteristiche tecniche, al fine di avere un quadro d'insieme chiaro e poter così giungere alla loro descrizione che possa servire ad una più agevole lettura della presente relazione di stima.

Nel susseguirsi delle operazioni ho potuto rilevare che la natura e la localizzazione degli immobili consigliano la vendita separata e, quindi, ho proceduto alla individuazione di n. 10 lotti così come descritti in precedenza.

2 – LOTTI 2A-2B-2C-2D-2E-2F-2G-2H-2I.

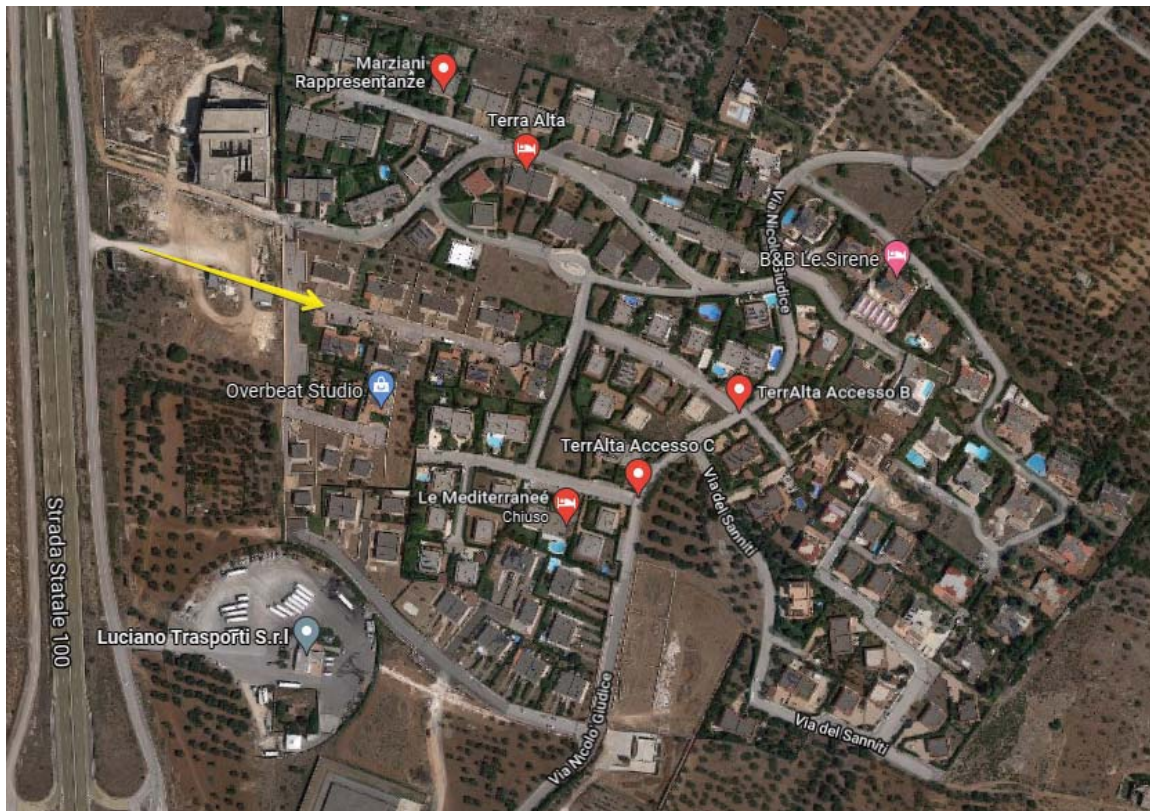
Si tratta, come già riportato, di dodici cespiti situati all'interno del complesso residenz
(), tutti catastalmente inseriti al Foglio 3.

La zona, come si percepisce dal nome dato al complesso, è situata in posizione alquanto sopraelevata rispetto al comune di appartenenza e dista dal suo centro alcune centinaia di metri.



Posizione del complesso rispetto al Comune di Cellamare

Il complesso è raggiungibile facilmente dalla SS 100 – Bari- Taranto uscendo per Cellamare e percorrendo la complanare est verso sud sino ad incontrare la via Nicolò Giudice che di fatto divide la lottizzazione.



Raffigurazione della lottizzazione con indicazione della zona "E"

L'insediamento residenziale a cui gli immobili appartengono è alquanto vasto essendo composto da oltre un centinaio di unità abitative.

Da questa, tramite tre diversi accessi carrabili, si può accedere alla parte ovest che è quella in cui sono inserite tutte le ville di cui al Fallimento.

Dai cancelli si diparte la viabilità interna, alquanto tortuosa, munita di indicazioni che conducono facilmente ai vari lotti.

Le ville in esame sono tutte posizionate nella zona "E, situata a nord ovest del complesso in vicinanza dell'albergo in costruzione che si vede anche distintamente dalla statale, zona nella quale sembra essere previsto anche un altro futuro accesso.

Esse si raggiungono girando verso sud una volta in prossimità dell'albergo e poi imboccando la prima strada a sinistra (verso est).

Su quest'ultima strada interna si affacciano le ville "E" da 1 a 16 con numerazione attribuita in senso orario a partire dalla prima a sinistra.

Appartengono al Fallimento le ville 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 13 e 14 evidenziate nella immagine seguente.



Raffigurazione della strada interna e della posizione delle singole ville

I subalterni corrispondenti sono in effetti in numero di dodici per le nove ville suddette in quanto le unità accatastate in maniera definitiva, cioè la 4, la 8 e la 13, hanno due subalterni: uno che corrisponde alla villa (in categoria A/7), l'altro all'area scoperta a parcheggio (in categoria C/6).

Le altre sei ville (1, 2, 5, 6, 7 e 14) sono accatastate in corso di costruzione (categoria F/3).

Da qui la divisione in lotti che dettagliatamente si riporta qui di seguito:

LOTTO 2.A - porzione a sinistra di chi osserva dalla strada di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui al Lotto E1 – Unità 1;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1601, sub 1, in corso di costruzione in via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 1, lotto E1;

LOTTO 2.B - porzione a destra di chi osserva dalla strada di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui al Lotto E1- Unità 2;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1601, sub 2, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 2, lotto E1;

LOTTO 2.C - porzione a destra di chi osserva dalla strada di villa bifamiliare bilivelli con relativa pertinenza scoperta esclusiva e area a parcheggio di cui al Lotto E1 – Unità 4;

in NCEU di Cellamare:

- l'abitazione al Foglio 3, particella 1602, sub 5, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 140 mq (escluso aree scoperte 136 mq), rendita Euro 296,96, in via Nicolò Giudice n. 8, piano T-S1, interno 4, lotto E1;

- l'area a parcheggio al Foglio 3, particella 1602, sub 6, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, superficie catastale totale 42 mq, rendita Euro 61,97, in via Nicolò Giudice n. 8, piano T, interno 4, lotto E1;

LOTTO 2.D - porzione a sinistra di chi osserva dalla strada di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui

al Lotto E1 – Unità 5;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1603, sub 1, in corso di costruzione in via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 5, lotto E1;

LOTTO 2.E - porzione a destra di chi osserva dalla strada di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui al Lotto E1- unità 6;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1603, sub 2, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 6, lotto E1;

LOTTO 2.F - porzione a sinistra di chi osserva dalla strada di villa bifamiliare bilivelli in condizioni di rustico avanzato con relativa pertinenza scoperta esclusiva di cui al Lotto E2 – Unità 7;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1604, sub 1, in corso di costruzione in via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 7, lotto E2;

LOTTO 2.G - porzione a destra di chi osserva dalla strada di villa bifamiliare bilivelli con relativa pertinenza scoperta esclusiva e area a parcheggio di cui al Lotto E2 – Unità 8;

in NCEU di Cellamare:

- l'abitazione al Foglio 3, particella 1604, sub 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 197 mq (escluso aree scoperte 181 mq), rendita Euro 534,53, in via Nicolò Giudice n. 8, piano T-S1, interno 8, lotto E2;

- l'area a parcheggio al Foglio 3, particella 1604, sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 70 mq, superficie catastale totale 76 mq, rendita Euro 108,46, in via Nicolò Giudice n. 8, piano T, interno 8, lotto E2;

LOTTO 2.H - porzione a sinistra di chi osserva dalla strada di villa bifamiliare bilivelli con relativa pertinenza scoperta esclusiva e area a parcheggio di cui al Lotto E4;

in NCEU di Cellamare:

- l'abitazione al Foglio 3, particella 1609, sub 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 176 mq (escluso aree scoperte 161 mq), rendita Euro 593,93, in via Nicolò Giudice n. 8, piano T-S1, interno 13, lotto E4 – unità 13;

- l'area a parcheggio al Foglio 3, particella 1609, sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 76 mq, superficie catastale totale 85 mq, rendita Euro 111,75, in via Nicolò Giudice n. 8, piano T, interno 13, lotto E4.

LOTTO 2.I - porzione a destra di chi osserva dalla strada di villa bifamiliare bilivelli con relativa pertinenza scoperta esclusiva e area a parcheggio di cui al Lotto E4 – Unità 14;

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1609, sub 2, in corso di costruzione in via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 14, lotto E4;

Le ville appartengono al complesso condominial sud ovest del centro abitato di Cellamare in prossimità della S.S. 100 – Bari- Taranto.

Si tratta di realizzazione alquanto recente che ha visto l'edificazione di un centinaio di unità abitative con tipologie edilizie diverse. Un'altra cinquantina DI unità è stata edificata sul lato opposto.

Al complesso si accede tramite diversi ingressi difesi da cancelli automatizzati situati sulla via Nicolò Giudice che si diparte dal centro cittadino fino ad

attraversare la lottizzazione, passandovi quasi al centro, e a raggiungere la complanare alla SS 100.

Tutte le ville in esame appartengono al cosiddetto "Lotto E" della lottizzazione approvata e sorgono più o meno nella parte centrale del complesso che non dispone di attrezzature comuni al di là dei cancelli di ingresso, delle strade, dei sottoservizi e di alcune aree lasciate sostanzialmente incolte.

Le case oggetto di perizia sono tutte bifamiliari e indipendenti a due livelli: il seminterrato e il piano terra. Le superfici a parcheggio sono esterne.

Ciascuna villa è recintata e dotata di ingressi carrabile e pedonali separati.

2.2 – PROVENIENZA

Il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili di cui al Fallimento è pervenuto alla _____ fra maggior consistenza, a mezzo scrittura privata di cessione di ramo di azienda autenticata nelle firme dal dott. Ernesto FORNARO, Notaio in Bari, in data 3 febbraio 2014, rep. N. 186103 racc. N. 33368, registrato a Bari il 12 febbraio 2014 al n. 3817 e quivi trascritto il 13 febbraio 2014 ai numeri 4870/3813.

Con tale strumento venivano trasferite, tra altre, le particelle (tutte del Foglio 3 di Cellamare):

- 1273, 1287, 1289, 1292, 1294, e 1302 facenti parte del lotto E1 (ville 1-2-4-5-6);
- 1293-1295-1299 facenti parte del lotto E2 (ville 7-8);
- 1271-1285-1290-1298 facenti parte del lotto E4 (ville 13-14).

Ulteriori provenienze:

- le particelle 1289 (ex 227/b), 1290 (ex 227/c), 1292 (ex 807/a) e 1293 (ex 807/b), infra altre, sono pervenute alla _____ on atto di acquisto a rogito Notaio Ernesto FORNARO in data 13 gennaio 2005, repertorio n. 164382/23093, registrato a Bari il 31 gennaio 2005 al n. 1093 e

trascritto a Bari il 1° febbraio 2005 ai numeri 5102/3048, dalla società

31 luglio 2003, trascritto a Bari il 6 agosto 2003 ai numeri 38008/26939, dalla signora

- le particelle 1294 (ex 147/a), 1295 (ex 147/b), 1298 (ex 147/e), 1299 (ex 327/a), 1302 (ex 327/d), infra altre sono pervenute alla

- per i 48/144 (quarantotto centoquarantaquattresimi) per atto a rogito Notaio Ernesto FORNARO in data 6 maggio 2010, repertorio n. 180162/29918, registrato a Bari il 3 giugno 2010 al n. 12492/1T e trascritto a Bari il 4 giugno 2010 ai numeri 27320/17684, dai signori

pervenuti:

1. in parte per successione, trascritta a Bari il 2 febbraio 2010 ai numeri 4791/3216, dalla sig.ra

- per i 96/144 (novantasei centoquarantaquattresimi) con altro atto a rogito Notaio FORNARO in data 2 luglio 2011, repertorio n. 184130/31094, registrato a Bari il 6 luglio 2011 al n. 21635 e trascritto a Bari il 6 luglio 2011 ai nn. 29888/19182, dai signori

34929/21247 del 6 luglio 2005 dal sig. (n. Boscotrecase
(NA) il 07/05/1912), proprietario al ventennio;

- le particelle 1273 (ex 229/e), 1287 (ex 228/d), 1271 (ex 229/c), e 1285 (ex 228/b) sono pervenute alla FORNARO del 29 giugno 2011, repertorio n. 182117/31083, registrato a Bari il 6 luglio 2011 al n. 21634 e trascritto a Bari il 6 luglio 2011 ai nn. 29887/19181, dal sig.

- la particella 228 è pervenuta al sig.

- la particella 229 è pervenuta al sig. _____ a mezzo atto pubblico trascritto a Bari il 5 agosto 2005 ai numeri 41941/25518 dalla sig.ra _____

2.3 - TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NEL VENTENNIO

TRASCRIZIONI (alla data del 6 maggio 2022)

- Domanda Giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Bari in data 11.10.2016 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ai numeri 46975/33603 in data 17.11.2016, a favore di A.GE.CO.S. SPA -PATERNO (PZ) e contro GRUPPO _____

La trascrizione colpisce tutti i terreni sui quali sono state costruite le ville.

- Atto Giudiziario inerente a Sentenza Dichiarativa di Fallimento emesso dal Tribunale di Bari in data 17.6.2021 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ai numeri 33906/25044 in data 7.7.2021, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DEL _____

ISCRIZIONI (alla data del 6 maggio 2022)

- ipoteca volontaria di importo (iniziale) pari a 11.520.000,00 euro (capitale iniziale 5.760.000,00 euro) iscritta a Bari il 21 gennaio 2014 ai numeri 2233/177, a garanzia di mutuo, a favore della BANCA POPOLARE DI BARI – SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Bari e contro la _____
uale terz
debitore non datore;

Annotazioni a margine:

- 40323/4591 del 04/12/2014 – ricognizione del debito;
 - 40324/4592 del 04/12/2014 – riduzione di somma;
 - 40325/4593 del 04/12/2014 – frazionamento di quota;
 - 45660/5613 del 04/12/2015 – riduzione di somma;
 - 45661/5614 del 04/12/2015 – frazionamento di quota;
 - 316/61 del 07/01/2016 – restrizione di beni;
 - 12683/1804 del 25/03/2016 – surrogazione in quota di mutuo frazionato;
 - 30608/4093 del 11/07/2016 – surrogazione in quota di mutuo frazionato;
 - 30609/4094 del 11/07/2016 – surrogazione in quota di mutuo frazionato;
 - 51776/7038 del 15/12/2016 – restrizione di beni;
 - 34785/4387 del 25/07/2019 – surrogazione in quota di mutuo frazionato;
 - 38580/4763 del 11/07/2016 – modifica e integrazione delle condizioni di mutuo;
 - 15734/1850 del 01/04/2021 – modifica e integrazione delle condizioni di mutuo frazionato;
- ipoteca di importo pari a 70.983,54 euro (capitale 35.491,77 euro) iscritta a Bari l'11 marzo 2019 ai numeri 10160/1540, ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore dell'Agenzia delle Entrate (Bari) e contro

2.4 - ESTRATTI CATASTALI

Alla presente relazione vengono allegati l'estratto di mappa e le visure relative agli immobili di cui trattasi.

2.5 – CERTIFICAZIONI

Trattandosi di immobili all'Urbano con pertinenze inferiori ai 5.000 metri quadrati non vi è necessità di certificato di destinazione urbanistica per il loro trasferimento.

La certificazione ipotecaria estesa al ventennio verrà consegnata in seguito a causa del cospicuo numero di formalità (già verificate).

2.6 – INTESTAZIONE - LOCAZIONI, SERVITU'

Sulla scorta della documentazione messa a mia disposizione dalla Curatela e dell'altra suindicata, da me richiesta presso i competenti uffici, posso affermare che non pare vi siano dubbi circa la legittima intestazione alla società fallita, degli immobili di cui trattasi.

Non pare vi siano servitù, sia attive che passive, specificamente rilevabili dall'atto di provenienza o in loco.

2.7 – PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di cessione di ramo di azienda, il suolo di cui al Foglio 3, particelle 1273, 1287, 1289, 1292, 1294, e 1302 (lotto E1 - ville 1-2-4-5-6), 1293-1295-1299 (lotto E2 -ville 7-8), - 1271-1285-1290-1298 (lotto E4 - ville 13-14), infra altre, ha la seguente destinazione:

A) per quanto previsto dal PRG approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2248 del 18/10/1978:

zona residenziale C3- zona di espansione, giusta prescrizioni urbanistiche riportate agli artt. 14, 6 e 15 delle NTA del citato P.R.G., sub. allegato (A).

Detti suoli sono stati interessati da progetto di lottizzazione (suoli inseriti nella maglia C3 - n. 1/E), approvato in via definitiva. nei modi previsti dalla L.R. 56/80,

con atto di C.C. n. 6 del 13/02/2007, successivamente convenzionato con atto per Notaio Dr. Ernesto FORNARO di Bari il 04/02/2010 rep. 179515, raccolta 29497.

B) per quanto riguarda il PUG adottato con delibera n.1 del 17/01/2013, del Commissario ad Acta, con i poteri del Consiglio Comunale e successiva di esame osservazioni n. 2/2013, citata:

ricadono nell'ambito n. 5 - tessuto consolidato a bassa intensità (C3), giusta prescrizioni urbanistiche riportate agli artt. 75 e 76 delle NTA del citato PUG, sub. allegato (B).

Art. 14 – Zona di espansione C3

Nelle zone di espansione C3 la destinazione è quella prevista dall'art. 6 delle presenti norme. In tale zona il PRG si attua attraverso Lottizzazioni e Piani Particolareggiati, applicando i seguenti indici:

- It = Indice di fabbricabilità territoriale 0,3 mc/mq;
- Lm = Lotto minimo = 1.500 mq;
- Q = Rapporto massimo di copertura = 30%;
- H = Altezza massima del fabbricato = m. 4;
- S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria: parcheggio = 5 mq x 100 mc.
- S2 = Superficie da cedere al Comune per opere di urbanizzazione secondaria:
 - a) per scuole ed attrezzature pubbliche 4 mq. x 100 mc;
 - b) parcheggi aggiuntivi a quelli previsti dall'art. 41 della legge urbanistica = 2,5 mq x 100 mc;
 - c) verde di quartiere 15 mq. x 100 mc.

Per le aree C3 adiacenti al parco urbano, le superfici da destinare alle urbanizzazioni secondarie negli strumenti tecnici di attuazione possono essere reperite all'interno delle aree tipizzate a parco urbano, secondo le indicazioni

dell'Amministrazione e in tal caso si può ricorrere alla formazione del Comparto comprendente le aree a parco secondo l'art. 23.

In caso di comparto le aree prospicienti le zone C3 destinate a parcheggio rientrano nel comparto stesso danno cubatura come zona C3.

Qualora il Comune provvede alla stesura di un Piano quadro o di un Piano Particolareggiato di massima esteso a una intera maglia tipizzata, le lottizzazioni dei privati possono avere la dimensione minima di mq. 5.000.

In assenza di un tale strumento d'inquadramento urbanistico della maglia, la dimensione minima dell'intervento privato è subordinata all'approvazione di lottizzazione convenzionata o Piano Particolareggiato.

Art. 6 -Applicazione degli indici edilizi.

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) si applica nei piani di lottizzazione (considerati come piani di esecuzione).

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) si applica per l'edificazione nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazioni in zone che non richiedono il piano urbanistico di esecuzione.

Nel caso di edificazione successiva allo strumento urbanistico di esecuzione (piani di lottizzazione) i totali dei volumi costruibili nei singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità sulla superficie territoriale.

Per quanto riguarda i distacchi fra gli edifici e tra edifici e confini di proprietà, si precisa che le zone di distacco sono inedificabili.

Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco su confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza. Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che esista un accordo tra i proprietari.

Art.15 Norme comuni alle zone di espansione C1, C2 e C3.

In tali zone, al fine di ottenere un più ordinato sviluppo de i quartieri residenziali, il Sindaco può far redigere "piani quadro" di riferimento estesi all'intera maglia tipizzata, contenenti ulteriori prescrizioni (allineamenti prevalenti da seguire nella disposizione delle costruzioni, indicazioni planovolumetriche, specificazione della viabilità secondaria non riportata nel PRG, indicazioni nella ubicazione ed uso delle aree a servizio S2 ricavate nelle zone C, etc.) le quali devono poi essere recepite negli strumenti urbanistici di esecuzione (lottizzazioni).

Nel caso si segua questa procedura, il piano quadro approvato dalla commissione edilizia rimane uno strumento interno del Comune.

I piani di lottizzazione devono riportare, in apposito elaborato, il loro inserimento nel Piano Quadro Comunale.

ALLEGATO B

Art. 75 - Ambito n. 5 - Tessuto consolidato a bassa densità C3 - Tav. n. 19 P.P.6 del P.U.G.

L'ambito n. 5 accoglie tutte le aree delle zone C3 del P.R.G./1978. Le predette zone C3 come specificate negli elaborati strutturali del P.U.G. sono allocate in due zone extraurbane. una a sud-est e l'altra a sud-ovest dell'abitato; in entrambe le zone sono individuate le aree edificate attraverso recenti progetti di lottizzazione convenzionata, quelle in corso di edificazione e/o progettazione ed infine un'area indicata con la lettera U che il P.U.G. propone per il completamento della zona estesa mq 11.500 circa.

75.1 - Con l'approvazione del P.U.G. decadono e vendono annullati i contenuti dell'art. 14, dell'art. 15 e dell'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.

Pertanto tutte le aree di completamento o di modifica delle zone esistenti sono sottoposte alle norme di cui all'art. 75.3 che prevedono l'intervento singolo in luogo del progetto urbanistico preventivo.

75.2 - Gli edifici a costruire in vigore del presente P.U.G., fatte anche salve le norme di salvaguardia dopo l'adozione del nuovo strumento urbanistico, dovranno essere progettati ed eseguiti prevedendo la totale indipendenza energetica. Tale obbligo viene anche trasferito a tutte le varianti da apportare ad edifici esistenti le cui opere comportano il rilascio del Permesso di Costruire.

75.3 - Dopo l'adozione del P.U.G. l'Amministrazione Comunale è tenuta a verificare se la viabilità pubblica che attraversa le zone sia da ritenersi sufficiente alla mobilità territoriale.

Nel caso che la viabilità sia ritenuta sufficiente gli interventi non sono subordinati a preventiva adozione di piano particolareggiato o lottizzazione, pertanto tutti gli Interventi con permesso di costruire devono rispettare le seguenti prescrizioni:
Sf - lotto minimo per ogni singolo edificio: superficie fondiaria al netto delle strade private e/o pubbliche:

mq 500 in zona di tipo C3 già convenzionata (Tav. n. 12 P.S.9 del P.U.G.);

mq 750 in zona di tipo C3 per aree già interessate da progetti di lottizzazione in corso di adozione (Tav. n. 12 P.S.9 del P.U.G.);

mq 1.000 in zona di tipo C3 di completamento come previste dal P.U.G. per l'Ambito C3 (Tav. n. 19 P.P.6).

Salvo, per ciascuna di dette zone, lotti di minore estensione interclusi da costruzioni esistenti.

Iff - mc/mq 0,3 per tutte le zone di C3 dell'Ambito;

Rc - rapporto di copertura: max 30% per tutte le zone di C3 dell'Ambito;

H - altezza massima: ml 4,00 per tutte le zone di C3 dell'Ambito;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5 =$ minimo ml 5;

Df - distanza tra fabbricati: somma delle altezze tra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo ml 10;

Ds - distanza dal ciglio stradale misurata in relazione alla larghezza stradale sulla quale i fabbricati prospettano e salvo allineamenti prevalenti esistenti:

a) per strade di larghezza inferiore a ml 7 = ml 5,00;

b) per strade di larghezza inferiore a ml 15 = ml 7,50;

c) per strade di larghezza superiore a ml 15 =ml 10,00;

Vc - verde privato e/o condominiale: min. 20% della superficie netta del lotto;

P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;

A - autorimesse: minimo 1 posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500 mc di costruzione.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra, solo se limitate al massimo per il 20% di Rc.

Nel caso che la viabilità (pubblica) non sia ritenuta sufficiente gli interventi singoli, con le prescrizioni di cui ai precedenti commi, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati di viabilità che tengano conto delle necessità varie.

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate, per la presente zona omogenea C3, con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia alla realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la monetizzazione delle opere e aree di urbanizzazione secondaria.

In fase di redazione dei richiesti piani particolareggiati di viabilità, si manterrà la destinazione residenziale esistente e comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alle necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

Le zone classificate di completamento C3 non sono soggette al nulla-osta, ove obbligatorio, dell'Assessorato regionale competente per il Paesaggio e/o dell'Autorità di Bacino e con le seguenti prescrizioni speciali:

- a) le costruzioni dovranno avere destinazione residenziale;
- b) in ciascun lotto dovrà sorgere una sola costruzione unifamiliare o plurifamiliare e sono esclusi gli eventuali corpi di fabbrica separati destinati a magazzini, garage, ripostigli o simili;
- c) sono vietate le costruzioni in aderenza a schiera;
- d) nell'ambito degli interventi consentiti, va, di massima, evitato il taglio delle alberature esistenti, e va comunque assicurato il mantenimento della vegetazione più caratteristica esistente e dei caratteri peculiari dell'ambiente;

Si tratta di una normativa, per lo più di rinvio, che consente la saturazione delle zone definite "completamente compromesse".

Le prescrizioni specifiche mirano ad evitare densità compositive o anche solo abitative in contrasto con l'edificato.

Art. 76 - Disposizioni particolari per le zone B e C per i rispettivi Ambiti dal n. 2 al n. 5 (tavv. n. 16 P.P.3; n. 17 P.P.4; n. 18 P.P.5 e n. 19 P.P.6 dei P.U.G.)

Fermo restando tutte le norme previste per i rispettivi Ambiti nelle zone B e C degli Ambiti n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5, valgono inoltre in tutte le zone le seguenti prescrizioni particolari quando trattasi di interventi anche di ricostruzione su strade esistenti strette:

i volumi devono essere contenuti nell'inclinata stradale rispetto al fronte strada, con rapporto $H = 1,5 L$ (L = larghezza stradale media e H = altezza fronte edificio) e con altezza massima assoluta, esclusi i volumi tecnici, di ml 12,50.

È consentita una profondità massima del corpo di fabbrica di ml 15 purché l'area interna a cortile consenta una distanza tra i fabbricati pari alla somma

delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $[(H-H1) \times 0,5]$ con un minimo di ml 10.

In ogni caso, i piani di cui al primo comma devono assicurare un carattere unitario al complesso ed uniformare le costruzioni a criteri di dignità architettonica, sia sulle fronti stradali che verso i cortili.

Nelle aree B1 è vietato l'arretramento delle costruzioni rispetto al filo stradale. Tale disposizione non si applica in caso di interventi che comprendono la superficie di un intero isolato circondato da strade pubbliche e/o di uso pubblico.

Per quanto possibile, le aree ora libere da costruzioni devono essere mantenute alberate o sistemate a giardino.

Le aree a cortile devono essere pavimentate o sistemate a verde come spazi condominiali destinati alla sosta ed al gioco dei bambini, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

P - parcheggi: min. 1 mq ogni 10 mc;

A - autorimesse: min. 1 posto macchina per ogni alloggio e comunque, per ogni 500 mc. di costruzione.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazio libero a piano terra (v. art. 72 par. 72.3).

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate - per tutte le zone omogenee B - con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo A e B) attraverso il Piano Strategico dei Servizi di cui al successivo art. 77.

In fase di redazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alle necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

Sulla base delle indicazioni e prescrizioni suddette veniva presentato il progetto di lottizzazione dei suoli inseriti nella maglia C3 n. 1 di PRG – lotto E, approvato in via definitiva con deliberazione di CC: n. 6 del 13/02/2007, successivamente convenzionato con atto Dr. Ernesto FORNARO di Bari in data 04/07/2011, rep. 182132/31095.

La società _____, precedente proprietaria dei terreni e co-lottizzante, ha quindi chiesto e ottenuto il Permesso di Costruire n. 1/2013 per la fabbricazione di n. 23 ville per civili abitazioni in zona C3 – lotto E (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7).

A seguito dell'intervenuta cessione del ramo di azienda tra la _____ e _____

Le ville di cui al Fallimento sono state tutte edificate sulla base del citato PdC n. 1/2013 del 24/04/2014.

Successivamente sono state presentate:

- per la villa n. 8, la SCIA in variante n. 10/2015 del 17/04/2015;
- per la villa n. 13 (unitamente alla villa n. 16 non appartenente al Fallimento), la SCIA in variante n. 21/2015 del 29 luglio 2015.

2.8 – STIMA - CRITERI E VALUTAZIONE

Gli immobili a periziarsi, ad eccezione della villa n. 8, sono tutti considerabili ancora in costruzione, anche se con livelli di completamento diversi.

Per tale motivo è necessario procedere alla valutazione delle singole ville (sono otto in tutto oltre la n. 8) considerandole idealmente terminate e abitabili per poi dedurre i costi di completamento.

Con approccio analogo a quanto fatto per il lotto 1, si procede quindi alla stima con metodo sintetico-comparativo ricercando il più probabile valore di mercato analizzando e tenendo in debito conto le diverse caratteristiche dimensionali, qualitative e funzionali che vengono descritte per ogni singola villa.

La ricerca di mercato ha portato a giudicare particolarmente attendibili i dati di cui al Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari per la zona specifica del Comune interessato.

A valle della ridetta stima del singolo immobile ipotizzato finito viene effettuato il calcolo del costo di costruzione per vedere i lavori ultimati.

Occorre precisare che le tutte le ville sono dotate di piano terra e piano seminterrato. Quest'ultimo, al di là delle destinazioni reali percepibili in loco in un paio di situazioni (villa n. 8 e villa n. 13), è composto di ambienti con destinazione a deposito che non può essere variata.

In ogni caso la qualità costruttiva delle ville (con particolare riferimento all'adozione di solai ventilati e delle coibentazioni delle pareti perimetrali di piano interrato) fa sì che il valore delle superfici di piano sia lievemente più alto della media.

Qui di seguito le descrizioni e le valutazioni di ogni singola villa.

Alcune ripetizioni sono state volutamente inserite al fine di rendere più intellegibile la lettura delle caratteristiche del singolo lotto.

2.8.9 – LOTTO 2I – VILLA N. 14

È la terza villa a sinistra una volta imboccata la strada interna che conduce alle ville da 1 a 16. Appartiene al lotto E4 ed è contrassegnata con l'interno n. 14. È la porzione destra dell'edificio bifamiliare che comprende le ville 13 e 14.

in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1609, sub 2, in corso di costruzione in via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 14, lotto E4;

La sua area pertinenziale ha forma pseudo rettangolare con un'appendice proprio in direzione degli accessi dalla strada e, tra coperto e scoperto, ha superficie pari a circa 500 mq e ricomprende una zona a parcheggio privato.

La villa confina, nel suo insieme, con viabilità interna al complesso sul lato nord, con la villa n. 15 (p.lla 1610 – di altra proprietà) a ovest, con le ville di cui alle particelle 1778 e 1612 di altra proprietà a sud, e con la villa n. 13 (p.lla 1609 sub 3 – stessa ditta) a est.

La pertinenza è completamente recintata con muretto in pietra di altezza pari a circa 1,20 metri sul lato nord (principale).

La recinzione è invece costituita da muro in cemento armato a faccia vista (sostanzialmente di contenimento del terreno sottoposto rispetto alle particelle limitrofe) con sovrastante grigliato metallico sul lato sud.

I lati est e ovest infine, in comune con le ville n. 13 e 15, sono recintati con muretto basso in pietra e sovrastante rete metallica plastificata con paletti di sostegno.

La separazione posteriore tra le due ville dello stesso blocco è di semplice rete metallica con paletti di sostegno.

Sul lato nord, all'estrema destra di chi guarda la villa dalla strada, vi sono gli accessi alla villa: uno carrabile con cancello a doppia anta e uno pedonale con cancelletto ad anta singola. Entrambi sono stati realizzati con profilati

metallici (tubi rettangolari) zincati e prevedono l'apposizione di vetri antisfondamento di colore bianco latte.

Appena entrati si rileva la presenza di una zona pavimentata con betonelle su sabbia, attualmente letteralmente ricoperta da vegetazione spontanea

La zona dei cancelli, che è quella destinata al parcheggio interno, è pavimentata con betonelle su sabbia e, stante lo stato di sostanziale abbandono, è attualmente invasa da vegetazione spontanea.

Esiste forte dislivello tra la strada e il livello del piano terra dell'abitazione per cui l'area pavimentata suddetta si sviluppa in modo sinusoidale fino ad incontrare una scala che conduce all'ingresso.

Intorno alla casa è stato creato un camminamento continuo e piastrellato che consente di raggiungere la parte posteriore, laddove è presente la scala di collegamento ad un cortiletto a livello del piano interrato, e la balconata posteriore che lo copre per buona parte.

Il terreno intorno è notevolmente scosceso da sud a nord per cui, al contrario di quello che succede per le ville fronteggianti, la parte posteriore è stata scavata al fine di avere la zona seminterrata fuori terra come per le ville già descritte.

La villa si sviluppa quindi su due piani oltre al lastrico solare (copertura piano terra inaccessibile).

L'ingresso principale è posizionato sulla parte destra del fronte nord (lato cancelli). Da qui si accedrebbe, secondo quanto progettualmente previsto, al soggiorno che comunica con la cucina (posta sul lato destro della villa, con le scale che conducono al piano inferiore (di fronte a chi entra) e con un disimpegno (a sinistra) di passaggio per il bagno, per due camere e per il ripostiglio

Scendendo le scale si giungerebbe, sempre secondo il progetto approvato, ad un grande vano. A destra è previsto un disimpegno con accesso a due camere

e ad un bagno. Il vano più grande consente di raggiungere il cortiletto posteriore.

La superficie lorda di ciascun piano, ad eccezione delle intercapedini e degli spazi aperti, è di 83,00 metri quadrati.

Dal cortile a livello S1 si accede all'intercapedine che corre intorno ai due lati ovest e sud della villa e nel soffitto della quale sono inseriti due lucernai fissi chiusi con vetro blindato.

La struttura della villa è in cemento armato con solai latero-cementizi. Va evidenziata e lodata la scelta di porre in opera un solaio con spazio inferiore libero e ventilato al piano inferiore. Ciò consente di eliminare gli effetti dell'umidità di risalita tipici in situazioni simili allorquando ci si affida a semplici vespai.

Le murature esterne sono state realizzate con laterizi termici ricoperti esternamente da "cappotto" e parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche. Per le porzioni non rivestite è prevista la semplice pitturazione. Le opere in pietra sono in travertino.

Posteriormente, come accennato, c'è una balconata che si estende su tutto il fronte della casa con una parte più larga, a formare una terrazzina, in prossimità della scala esterna di collegamento al piano inferiore. Il pericolo alla caduta è scongiurato dalla presenza di una ringhiera in ferro a tubi orizzontali pitturata con smalto bianco.

Come precedentemente riportato, la villa n. 14 non è completa.

Per quanto concerne la parte esterna sono da completare:

- i cancelli di ingresso con il posizionamento dei vetri;
- la posa in opera delle porte blindate di accesso ai due piani;
- la posa in opera di tutti gli infissi essendo presenti soltanto i cassonetti coibentati, ove previsti, con i sottincassi;

- le pitturazioni esterne;
- il cappotto delle murature di piano interrato verso l'intercapedine.
- il pergolato in legno.

Per quanto concerne la parte interna sono da completare:

- la quasi totalità delle tramezzature;
- la totalità degli impianti idrico-fognari, elettrici, citofonici, telefonici e del gas;
- la totalità degli intonaci;
- la totalità di pavimenti e rivestimenti;
- le ringhiere delle scale;
- le pitturazioni.

2.8.9.1- Superfici di calcolo

Le superfici della villa n. 14 sono le seguenti:

Piano seminterrato:

superficie lorda di piano: 83,00 mq (oltre intercapedini);

cortiletto: circa 34 mq;

Piano terra

Superficie lorda di piano: 83,00 mq;

Balconata/Patio: ca. mq 20,00;

Pertinenze scoperte: ca. 380,00 mq

Per il calcolo della superficie commerciale verranno utilizzati i seguenti rapporti mercantili:

- 0,67 per la superficie lorda del piano seminterrato;
- 0,20 per il cortiletto di piano seminterrato;
- 1,00 per la superficie lorda del piano terra;

- 0,25 per balconata e patio posteriori;

- 0,05 per le pertinenze scoperte.

Piano	destinazione	Superficie (mq)	Coeff. rid.	Superficie ragguagliata. (mq)
S1	Deposito	83,00	0,67	55,60
S1	Cortiletto	34,00	0,20	6,80
T	Abitazione	83,00	1,00	83,00
T	Balconi e patio	20,00	0,25	4,00
T	Pertinenza scoperta	380,00	0,05	19,00
		TOTALE SUP. COMMERCIALE		168,40

2.8.8.2- Il valore a nuovo

Sono state effettuate ricerche di mercato inerenti abitazioni simili nella zona di via Nicolò Giudice.

I dati raccolti, per immobili nuovi o pari al nuovo, convergono verso il valore unitario di ca. 1.500,00 €/mq.

Tanto viene sostanzialmente confermato anche della ricerca effettuata presso la banca dati del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari che per la zona in questione, per la tipologia "ville e villini", riporta valori massimi nell'ordine di 1.448,00 €/mq come riscontrabile nell'immagine seguente.

Cellamare (BA)
 Via Nicolo Giudice, 70010 Cellamare Ba, Italia

ZONA VIELLAMARRA, DEI SANNITI, FALCONE, CASAMASSIMA

Posizione Zona Periferia Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statistiche di Zona ? Passa a Borsino FRD

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

<p>Abitazioni in stabili di 1° fascia</p> <p>☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</p>	<p>Valore minimo</p> <p>Euro 1.021</p>	<p>Valore medio</p> <p>Euro 1.278</p>	<p>Valore massimo</p> <p>Euro 1.536</p>	<p>Valuta subito questo immobile</p>
<p>Abitazioni in stabili di fascia media</p> <p>☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</p>	<p>Valore minimo</p> <p>Euro 858</p>	<p>Valore medio</p> <p>Euro 1.077</p>	<p>Valore massimo</p> <p>Euro 1.296</p>	<p>Valuta subito questo immobile</p>
<p>Abitazioni in stabili di 2° fascia</p> <p>☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</p>	<p>Valore minimo</p> <p>Euro 753</p>	<p>Valore medio</p> <p>Euro 892</p>	<p>Valore massimo</p> <p>Euro 1.031</p>	<p>Valuta subito questo immobile</p>
<p>Ville & Villini</p> <p>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</p>	<p>Valore minimo</p> <p>Euro 1.001</p>	<p>Valore medio</p> <p>Euro 1.225</p>	<p>Valore massimo</p> <p>Euro 1.448</p>	<p>Valuta subito questo immobile</p>

Considerato che si tratta di immobili a doversi considerare nuovi allorquando ultimati, il valore unitario finale viene preso pari al massimo riscontrato statisticamente, cioè di 1.448,00 €/mq.

Segue che il valore a lavori ultimati dell'immobile in esame è pari a:

168,40 mq x 1.448,00 €/mq = 243.843,20 euro.

2.8.9.3- La quantificazione dei costi di completamento

Una volta determinato il valore "a nuovo" si procede alla valutazione dei costi di completamento utilizzando il sistema sviluppato dal Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di concerto con il Cresme (Centro ricerche economiche e sociali del mercato dell'edilizia) che consiste in un applicativo in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione (o di ristrutturazione) con riferimento specifico al comune di appartenenza, alla tipologia costruttiva, al rendimento energetico, alla qualità delle rifiniture, ed altre caratteristiche dell'edificio ivi compresa l'accessibilità al cantiere.

Nel caso specifico il modello è assimilabile ad una casa bifamiliare con tipologia costruttiva in cemento armato, rendimento energetico alto, qualità di rifiniture media, a due piani, in presenza di seminterrato di fatto abitabile e con accessibilità al cantiere normale.

Imputando a sistema tutti i dati qualitativi e quantitativi citati si ottiene per l'intervento di completamento specifico un costo di costruzione unitario pari a 562,07 €/mq e un costo globale pari a 96.113,71 euro.



HOME

COSTI STUDIO PROFESSIONALE

PARAMETRI D.M. 140/2012

COSTI COSTRUZIONE EDILIZIA

Costi costruzione edilizia

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Residenziale rinnovo

Localizzazione opera

Provincia

Comune

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia <input type="radio"/> Monofamiliare isolata <input checked="" type="radio"/> Bifamiliare <input type="radio"/> Casa a schiera <input type="radio"/> Palazzina plurifamiliare	2. Tipologia intervento <input type="radio"/> Intero fabbricato <input checked="" type="radio"/> Singola unità abitativa <input type="checkbox"/> Presenza ascensore
3. Rendimento energetico <input type="radio"/> Basso <input type="radio"/> Medio <input checked="" type="radio"/> Alto <input type="radio"/> Massimo	4. Qualità finiture <input type="radio"/> Economica <input checked="" type="radio"/> Media <input type="radio"/> Migliore
5. Numero piani <input type="radio"/> Un piano <input checked="" type="radio"/> Due piani <input type="radio"/> Tre piani e oltre	6. Seminterrato <input checked="" type="radio"/> Presente ed abitabile <input type="radio"/> Presente e non abitabile <input type="radio"/> Non presente
7. Sottotetto <input type="radio"/> Presente ed abitabile <input type="radio"/> Presente e non abitabile <input checked="" type="radio"/> Non presente	8. Accessibilità cantiere <input checked="" type="radio"/> Normale <input type="radio"/> Penalizzante <input type="radio"/> Molto penalizzante

Caratterizzazione intervento ?	
	Incidenza sull'esistente (%)
Tramezzature	<input type="text" value="90"/>
Manto di copertura	<input type="text" value="0"/>
Impermeabilizzazione	<input type="text" value="0"/>
Isolanti e coibenti	<input type="text" value="30"/>
Pavimenti e rivestimenti	<input type="text" value="100"/>
Opere in pietra	<input type="text" value="0"/>
Intonaci interni ed esterni	<input type="text" value="70"/>
Opere da lattoniere	<input type="text" value="0"/>
Porte portoni e finestre	<input type="text" value="90"/>
Serramenti e ringhiere	<input type="text" value="20"/>
Vetri	<input type="text" value="100"/>
Vernici	<input type="text" value="100"/>
Impianto idrico-sanitario	<input type="text" value="100"/>
Impianto riscaldamento	<input type="text" value="100"/>
Impianto elettrico	<input type="text" value="100"/>
Opere esterne	<input type="text" value="20"/>

Inserimento delle caratteristiche costruttive	
	Superficie totale lorda ?
Residenziale	<input type="text" value="83"/> mq
Seminterrato	<input type="text" value="83"/> mq
Terrazze logge e balconi	<input type="text" value="54"/> mq
? Superficie coperta	<input type="text" value="0"/> mq
Superficie totale 220,00	
Superficie parametrica 171,00	

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	562,07 €/mq		
Costo complessivo	96.113,71 €		
di cui			Quota
<i>Edilizia</i>	74.129,38 €		77,13%
<i>Strutture</i>	0,00 €		0,00%
<i>Impianti elettrici</i>	10.005,89 €		10,41%
<i>Altri impianti</i>	11.978,43 €		12,46%

Al costo di costruzione viene aggiunto un plusvalore pari al 15% per tenere conto di costi accessori quali oneri di urbanizzazione, spese tecniche e utile di impresa.

Il costo totale di completamento può quindi essere valutato in complessivi:

euro $96.113,71 \times 1,15 = 110.530,77$ euro.

2.8.9.4- Il valore finale

Segue che il valore della villa 14, allo stato attuale è pari a:

euro $(243.843,20 - 110.530,77) = 133.312,43$ euro.

Arrotondando è pari a: 133.300,00 euro.

7. – CONCLUSIONI

A termine dell'indagine conoscitiva si può quindi affermare che il più probabile valore dei beni periziati è:

- per gli immobili di cui al LOTTO 2I:

il valore della villa 14, nello stato in cui si trova, è pari a 133.300,00 euro.

Ritenendo di aver così espletato l'incarico affidatomi, ringrazio la S.V.I per la fiducia accordatami e mi dichiaro a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Bari, 6 maggio 2022

Il C.T.U.

Ing. Maurizio Franco

ELENCO ALLEGATI

Ville complesso TERRALTA

12. Lotti 2A/2I –Atto di provenienza (cessione di ramo di azienda) del 03/02/2014
13. Lotti 2A-2I – PdC 1/2013 del 24/04/2013
14. Lotti 2A-2I – Voltura del Pdc 1/13 del 19/03/2014
15. Lotti 2A-2I – Tavole A1-A2-A3-A5 PdC 1/13
16. Lotti 2A-2I – Estratto di Mappa
35. Lotti 2H-2I – Ville 13-14- Elaborato planimetrico
39. Lotto 2I – Villa 14 - Elaborato fotografico
40. Lotto 2I – Villa 14 - Visura catastale