

Procedura di **Fallimento**

R.F. n° 153/2011

Giudice Delegato: dott. Sergio Cassano

Curatore: Avv. Emilia Brescia

**TRIBUNALE DI BARI  
SEZIONE FALLIMENTARE**

***Fallimento***

n° 153/2011 R.F.

**Locale ad uso artigianale sito in Santeramo in Colle in via Lecce, 45  
piano T ed S1 in catasto urbano al fg. 41 p.la 994 sub 4 cat. C/3**

Giudice Delegato:

dott. Sergio Cassano

Curatore:

Avv. Emilia Brescia

C.T.U. :

arch. Gemma Radicchio

**Relazione di stima**

**Lotto 1**



Procedura di  
R.F. n° 153/2011  
Giudice Delegato: dott. Sergio Cassano  
Curatore: Avv. Emilia Brescia

## PREMESSA

Il dott. Sergio Cassano, Giudice Delegato del Fallimento

, R.F. 153/2011 in data 03/04/2018 ha nominato la sottoscritta arch. Gemma Radicchio iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari al n. 996 per provvedere alla descrizione e valutazione del bene acquisito alla massa fallimentare. (allegato 1)

Il bene oggetto di stima **di proprietà della società**

CF: \_\_\_\_\_, nella persona del legale rappresentante Sig.

nato a Santeramo in Colle il \_\_\_\_\_ è il

seguinte:

1) Locale ad uso artigianale sito in Santeramo in Colle in via Lecce, 45 piano Terra ed S1 in catasto urbano al fg 41 p.IIa 994 sub 4 cat. C/3 consistenza 190 mq.

### **Lotto 1**

#### **1 TITOLARITÀ ED ESATTA PROVENIENZA DEL BENE**

Il locale ad uso artigianale al piano Terra sito in Santeramo in Colle in via Lecce, 45 riportato in catasto urbano al fg 41 p.IIa 994 sub 4, è di proprietà:

della società \_\_\_\_\_ con sede in Santeramo in Colle, nella persona del legale rappresentante e Amministratore Unico \_\_\_\_\_ per

la **quota di 1/1**; come risulta dall'atto di compravendita del 20/04/2005



Procedura di  
R.F. n° 153/2011  
Giudice Delegato: dott. Sergio Cassano  
Curatore: Avv. Emilia Brescia

trascritto il 21/04/2005 ai nn. 19693/12586. (allegato 2: atto di compravendita)

Si precisa che la società \_\_\_\_\_ ha modificato l'atto costitutivo della società mediante atto pubblico del 19/07/2010 Repertorio 36581 Registrato a Matera il 28/07/2010 al n. 2727 e cambiato denominazione sociale in \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_, designando legale rappresentante sig. \_\_\_\_\_

La nuova società ha come oggetto: import/export di bevande alcoliche, birra, vino, ECC. (allegato 3: visura storica Società di Capitali)

## **2. OPERAZIONI PERITALI**

In data 07 giugno 2018, a seguito ad accordi telefonici con l'avv. \_\_\_\_\_

hanno avuto inizio le operazioni peritali alle h. 9.15 con appuntamento presso l'immobile sito in Santeramo in Colle, Via Lecce, 45.

In quella data le operazioni si sono svolte alla presenza dell'avvocato Emilia Brescia curatrice del fallimento e dell'avvocato Alessandro Genchi in qualità di collaboratore, che hanno consentito l'accesso nei luoghi previsti.

Il CTU ha eseguito un rilievo grafico e fotografico dell'immobile, alle h. 11,40 si sono concluse le operazioni peritali ed il verbale è stato chiuso.

(allegato 4: *verbale di sopralluogo*).



Procedura di **Fallimento**  
 R.F. n° 153/2011  
 Giudice Delegato: dott. Sergio Cassano  
 Curatore: Avv. Emilia Brescia

### 3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Comune di SANTERAMO IN COLLE** (allegato 5 : visura storica del 08/06/2018)

**TABELLA 1A - CATASTO Fabbricati**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
41	994	4	-	C/3	5	190 mq	706,51
<b>Indirizzo</b>			VIA LECCE 45 piano T- S1				

**TABELLA 1B - INTESTAZIONE**

Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri
	06036170725	Proprietà 1/1

### COERENZE

L'immobile in oggetto confina a nord con via Lecce, a sud con altro immobile, ed est con cortile interno e ad ovest con altro immobile.

### 3.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO URBANO

#### LA ZONA

L'immobile oggetto della stima ricade nel Comune di Santeramo in Colle e più precisamente in Via Lecce, che è una strada periferica del paese vicino alla SP 235 che porta ad Altamura.

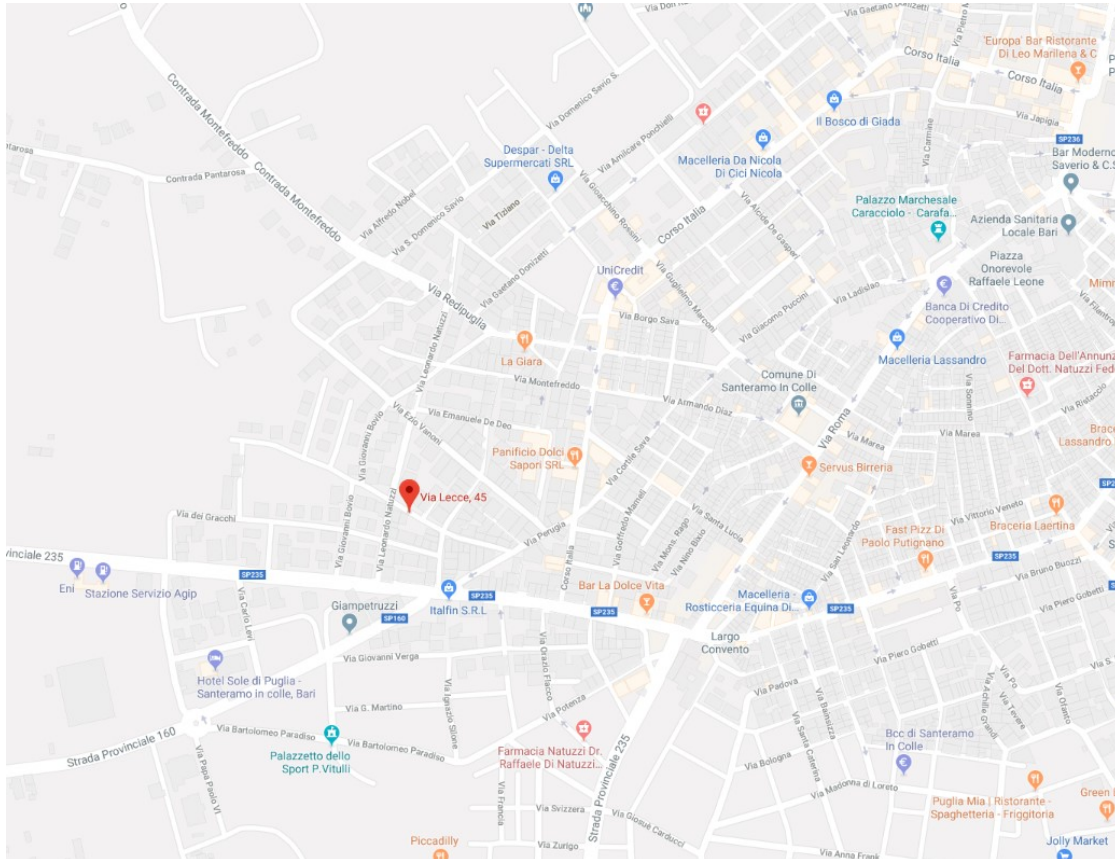


Procedura di **Fallimento**

R.F. n° 153/2011

Giudice Delegato: dott. Sergio Cassano

Curatore: Avv. Emilia Brescia



Inquadramento urbano

## IL FABBRICATO

L'edificio, è organizzato su due livelli fuori terra ed un piano interrato. La facciata si presenta finita con pittura al quarzo di colore bianco con infissi in anticorodal. (Foto 1) Il primo livello, corrispondente al piano terra, è occupato dal locale ad uso artigianale accessibile da due grandi vetrate in anticorodal con serranda in ferro. Il secondo, livello è occupato da un appartamento accessibile da una rampa di scale esterna. Il tetto a due falde spioventi conclude l'edificio.



Procedura di **Fallimento**

R.F. n° 153/2011

Giudice Delegato: dott. Sergio Cassano

Curatore: Avv. Emilia Brescia

Le finiture sono discrete così come le condizioni di manutenzione. Da Via Lecce, 45 si accede ad un cortile interno sul quale si affacciano le due vetrate di accesso al locale commerciale. L'appartamento del piano primo è accessibile dal cancelletto posto al civico 47 di via Lecce. (Foto 2)

### IL LOCALE AD USO ARTIGIANALE

Il locale ad uso artigianale oggetto di stima è posto al piano terra e piano S1, ha accesso da due vetrate prospicienti il cortile interno accessibile da un cancello in ferro su via Lecce civico 45. Il locale al piano terra è articolato in un unico grande ambiente con un bagno completo di antibagno. Il locale è illuminato dalle due vetrate e da una luce legale posta in alto sul muro di fronte all'ingresso al locale. Il locale ha le pareti intonacate e finite con pittura a smalto azzurro per un'altezza pari a 1,50 circa, mentre la restante parte è finita a ducotone bianco ed è pavimentato con piastrelle di ceramica chiara mentre gli infissi sono in anticorodal con serrande in ferro. (Foto 3)

Il bagno è composto da antibagno illuminato da una finestra posta in alto ed è rivestito con piastrelle di ceramica chiara a tutt'altezza, completo dei seguenti apparecchi igienico- sanitari in vetro-china: lavabo posto di fronte alla porta di accesso. (Foto 4) Entrando nell'antibagno sulla destra vi è la porta che consente l'accesso al bagno completo dei seguenti apparecchi igienico-sanitari: wc e doccia posti sul



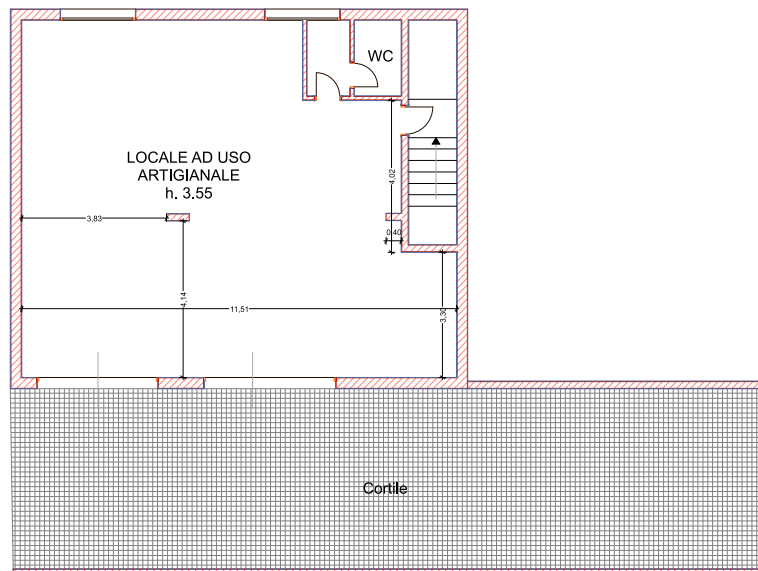
Procedura di **Fallimento**

R.F. n° 153/2011

Giudice Delegato: dott. Sergio Cassano

Curatore: Avv. Emilia Brescia

muro di fronte la porta di ingresso. (Foto 5) Tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato e sono completi di impianto idrico e di scarico, ma nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione. In prossimità del bagno vi è una porta che consente l'accesso al piano interrato.



Locale ad uso artigianale al Piano Terra

Il piano interrato è un unico ampio ambiente ad esse illuminato da due grandi finestre con affaccio sull'intercapedine, le pareti sono finite a ducotone di colore bianco, la pavimentazione è in gres ed il locale ha un'altezza utile pari a 2,40 mt. (Foto 6)



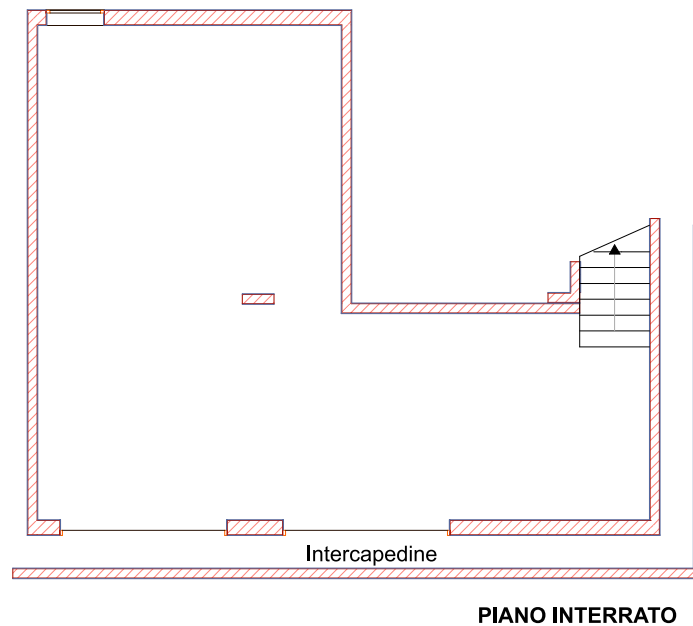
Procedura di **Fallimento**

R.F. n° 153/2011

Giudice Delegato: dott. Sergio Cassano

Curatore: Avv. Emilia Brescia

Il locale è dotato di impianto elettrico per la distribuzione dell'energia elettrica e sono presenti punti luce posti al soffitto.



Il locale oggetto di stima è molto luminoso e soleggiato e gode anche di una buona ventilazione degli ambienti garantendo un ricambio d'aria continuo; anche l'illuminazione naturale può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative. (*allegato 6: planimetria catastale - allegato 7: planimetria locale*).

L'unità immobiliare è in buone condizioni statico- strutturali, si presenta in uno stato di manutenzione discreto.

Si precisa che il cortile antistante è di esclusiva proprietà, ma è gravato di servitù di attraversamento di condotte idriche, fognanti, elettriche e telefoniche a favore della contigua proprietà, mentre le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della suddetta corte scoperta,





Procedura di **Fallimento**

R.F. n° 153/2011

Giudice Delegato: dott. Sergio Cassano

Curatore: Avv. Emilia Brescia

nonché del cancello di accesso e della recinzione sono ripartite al 50% tra la proprietà del locale oggetto di stima e la proprietà del locale attiguo.

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Struttura: travi e pilastri
- pareti esterne: finita con pittura al quarzo
- infissi esterni: in anticorodal
- Pavimentazione interna: pavimento ceramica;
- Struttura: travi e pilastri
- Tramezzature interne: muratura in mattoni;
- *Finitura*: smalto e ducotone

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: funzionante

Gli impianti hanno bisogno interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

*Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.*

*Si aggiungono quindi le superfici pertinenziali trasformando la superficie*



Procedura di **Fallimento**

R.F. n° 153/2011

Giudice Delegato: dott. Sergio Cassano

Curatore: Avv. Emilia Brescia

*rilevata in **superficie virtuale o convenzionale** applicando un coefficiente di differenziazione  $K$  per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.*

**TABELLA 2– Calcolo superficie convenzionale**

	Sup. (mq)	Coefficiente di differenziazione	Sup. virtuale o convenzionale (mq) [superficie x coeff. Di differ.]
Locale ad uso artigianale al p. Terra	118,00	1,00	118,00
Deposito al piano S1	77,00	0,60	46,20
Cortile	95,00	0,15	14,25

Totale superficie convenzionale = mq. 178,45

### **3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE**

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in oggetto è stato costruito in virtù di concessione edilizia n. 40 rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle in data 14 agosto 1987 e successiva variante rilasciata in data 17 ottobre 1988 prot. N. 11720.

In data 22 aprile 1992 è stata rilasciata autorizzazione dal Comune di Santeramo in Colle per il cambio di destinazione d'uso da negozio a laboratorio artigianale.

L'agibilità dell'immobile è stata rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle in data 4 gennaio 2005 prot. 17087.

#### REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale in atti dal 23/07/2004, richiesta in data 08/06/2018, è conforme allo stato dei luoghi attuale.



Procedura di **Fallimento**

R.F. n° 153/2011

Giudice Delegato: dott. Sergio Cassano

Curatore: Avv. Emilia Brescia

#### **4. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il locale artigianale, attualmente è libero.

#### **5. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nella tabella è precisata l'esistenza o meno dei vincoli indicati.

Regolarizzazione pratiche edilizie	NO
Regolarizzazione pratiche catastali	NO

#### **6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE**

##### METODOLOGIA DI STIMA IMMOBILE

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

a prendere visione e misura dell'immobile; a valutarne il relativo stato di conservazione; a verificare la regolarità edilizia.

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto, la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto per il fabbricato dei seguenti fattori: ubicazione, piano, età e qualità dell'edificio, orientamento, luminosità, forma dei vani, funzionalità, stato di manutenzione.

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima e consultando anche:

- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio e visto anche l'andamento del mercato immobiliare della zona, si può



Procedura di **Fallimento**

R.F. n° 153/2011

Giudice Delegato: dott. Sergio Cassano

Curatore: Avv. Emilia Brescia

stimare un valore unitario di circa € 850,00. (*allegato 8: OMI*)**VALORE STIMATO IMMOBILE**

LOTTO	mq.	€/ mq	Valore €
Locale ad uso artigianale al p. Terra e deposito al piano S1	178,45	850,00	151.682,50

**VALORE STIMATO IMMOBILE = € 151.682,50**

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 12 pagine (escluso la copertina), n.6 fotografie e gli allegati, elencati qui di seguito, ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

**ELENCO ALLEGATI**

1	Nomina Esperto
2	Atto di compravendita
3	Visura camerale
4	Verbale di Sopralluogo
5	Visura catastale
6	Planimetria Catastale
7	Planimetria dell'immobile
8	Banca dati OMI
9	Documentazione fotografica

Bari, 18 luglio 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Gemma Radicchio

