

TRIBUNALE DI BARI
Quarta Sezione Civile
(Pres.Del. dott.ssa Raffaella SIMONE)

Relazione
di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Fallimento
N. 95/2017 Reg. Fallimenti

DITTA

Curatore
avv. Alceste CAMPANILE

ing. Salvatore Consiglio
Ord. Ing. Bari N° 2441

via Mauro Amoruso, 25/A – 70124 Bari - cellulare 336.831238
pec: salvatore.consiglio@ingpec.eu – c.f.: CNS SVT 49M02 A6620 p.iva 01052970728

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| PREMESSA | 1 |
| DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA | 2 |
| RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE | 43 |
| 1. VERIFICHE CATASTALI | 43 |
| 2. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI | 46 |
| 3. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEI BENI | 53 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI NEL VENTENNIO | 57 |
| 5. VALORI UNITARI DI STIMA | 59 |
| 6. VALORI EFFETTIVI UNITARI DI STIMA TRATTI DA OMI | 66 |
| 7. CONFRONTO VALORI OMI CON LE OFFERTE DI MERCATO | 83 |
| 8. CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN ESAME | 88 |
| 9. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI | 94 |
| 10. RIDUZIONE DEL 15% DEI VALORI DI MERCATO DEI BENI | 97 |
| 11. POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI | 98 |
| CONCLUSIONI | 98 |
| ALLEGATI | 99 |

TRIBUNALE DI BARI

4^a Sez. Civ. Fallimenti – G.D. Pres. Dott.ssa Raffaella SIMONE

Curatore avv. Alceste CAMPANILE

C.T.U. DI STIMA IMMOBILI

- Fallimento n° **95/2017** Registro Fallimenti -

- DITTA

PREMESSA

Lo scrivente, nominato CTU nell'ambito del presente procedimento, è stato incaricato dal Presidente Delegato, su richiesta della Curatela, di stimare il valore di mercato degli immobili ricadenti nell'attivo del fallimento **Ditta**, individuati come:

1. **posto auto sito in Bari, con accesso dalla Via Marconi 2/D, sito al piano terra, censito nel Catasto Urbano al foglio 9, come particella 194 sub 11, sup. catastale 11 mq;**
2. **area parcheggio sita in Gioia del Colle, con accesso dalla Prima Traversa di Via Ciccotonno, sito al piano terra, censito nel Catasto Urbano al foglio 68, come particella 367 sub 20, sup. catastale 812 mq;**
3. **locale deposito sito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Carlo Soria 13/A, sito al piano interrato, censito nel Catasto Urbano al foglio 61, come particella 2529 sub 60, sup. catastale 40 mq;**
4. **locale deposito sito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Carlo Soria 13/A, sito al piano interrato, censito nel Catasto Urbano al foglio 61, come particella 2529 sub 61, sup. catastale 11 mq;**
5. **locale deposito sito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Carlo Soria 13/A, sito al piano interrato, censito nel Catasto Urbano al foglio 61, come particella 2529 sub 62, sup. catastale 11 mq;**
6. **locale deposito sito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Carlo Soria 13/A, sito al piano interrato, censito nel Catasto Urbano al foglio 61, come particella 2529 sub 63, sup. catastale 24 mq;**
7. **locale deposito sito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Carlo Soria 13/A,**

- sito al piano interrato, censito nel Catasto Urbano al foglio 61, come particella 2529 sub 64, sup. catastale 24 mq;
8. locale deposito sito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Carlo Soria 13/A, sito al piano interrato, censito nel Catasto Urbano al foglio 61, come particella 2529 sub 66, sup. catastale 15 mq;
 9. locale deposito sito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Carlo Soria 13/A, sito al piano interrato, censito nel Catasto Urbano al foglio 61, come particella 2529 sub 67, sup. catastale 18 mq;
 10. locale deposito sito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Carlo Soria 13/A, sito al piano interrato, censito nel Catasto Urbano al foglio 61, come particella 2529 sub 70, sup. catastale 19 mq;
 11. lastrico solare, sito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Giulio Pastore 5, sito al piano terzo, censito nel Catasto Urbano al foglio 44, come particella 300 sub 10, sup. catastale 122 mq;
 12. appartamento, sito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Papa Giovanni XXIII 29, sito al piano quarto, censito nel Catasto Urbano al foglio 61, come particella 5395 sub 33, vani 3,5, sup. catastale 86 mq (di cui 71 mq coperti);
 15. locale deposito sito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Carlo Soria 13/A, sito al piano interrato, censito nel Catasto Urbano al foglio 61, come particella 2529 sub 65, sup. catastale 35 mq.

Si evidenzia che vi sono altre due unità immobiliari acquisite dal fallimento, ma che le stesse sono già oggetto anche di altra procedura di esecuzione immobiliare, per cui non sono state inserite nell'elenco della presente stima. Si tratta degli immobili individuati catastalmente come:

13. box auto sito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Papa Giovanni XXIII 51, sito al piano interrato, censito nel Catasto Urbano al foglio 61, come particella 5181 sub 66, sup. catastale 80 mq;
14. locale commerciale sito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Papa Giovanni XXIII 53, sito ai piani terra e interrato, censito nel Catasto Urbano al foglio 61, come particella 2358 sub 8, sup. catastale 246 mq;

DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di indagine, salvo quello indicato con il numero 1,

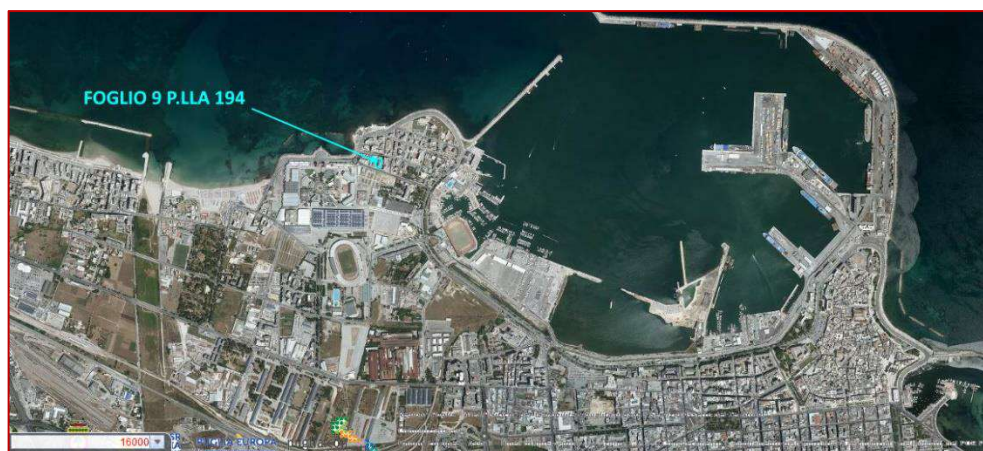
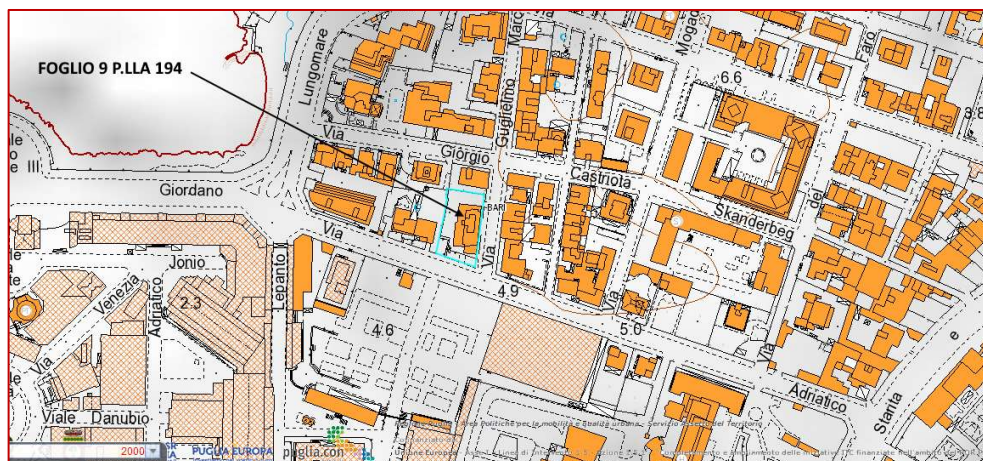
che è ubicato nell'abitato del Comune di Bari, sono tutti ubicati nell'abitato del Comune di Gioia del Colle. Di seguito se ne descrivono le caratteristiche e se ne individua la posizione geografica.

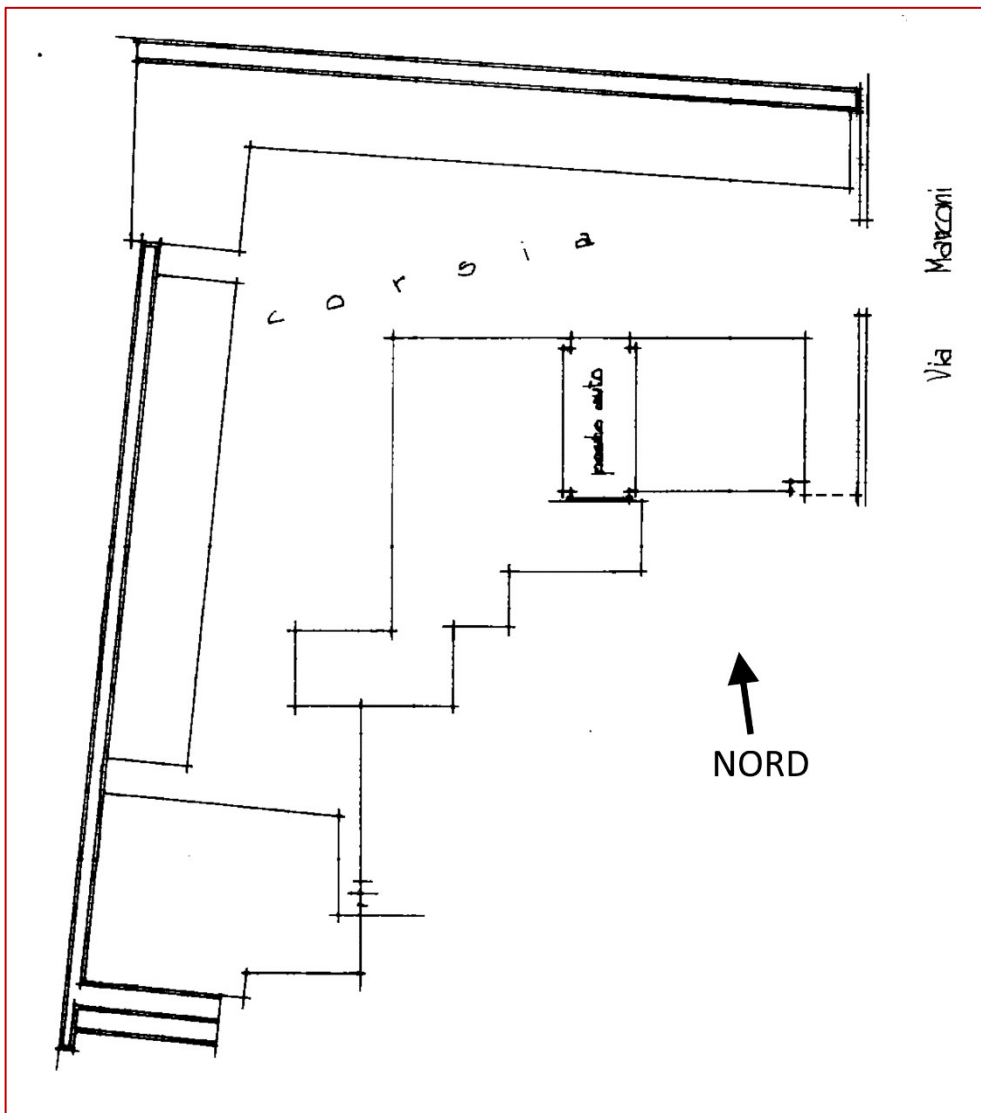
POSTO AUTO N. 1 (Bari, fg 9 p.lla 194 sub 11)

Il posto auto è ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione sito ad angolo tra la Via Marconi e la Via Adriatico, con accesso carrabile dalla Via Marconi n. 2/D.

Si tratta di una quota della parte pilotis del piano terra del fabbricato, posizionata in corrispondenza del prospetto Nord dell'edificio.

La mappa e le foto aeree seguenti ne mostrano la posizione.





Le immagini seguenti mostrano il posto auto (coperto) in esame e il percorso per raggiungerlo dal cancello carrabile condominiale al civico 2/D della Via Marconi.



Come si può osservare, il posto auto è coperto, ma essendo aperto su tre lati, non è del tutto protetto dall'azione degli agenti atmosferici.

Inoltre, la sua superficie è piuttosto ridotta, solo 11 mq, e il varco tra i due pilastri che lo delimitano è abbastanza stretto, circa 1,75 m, per cui vi si possono parcheggiare solo vetture di piccole dimensioni o motocicli.

L'altezza netta del piano pilotis è di circa 2,70 m, ma c'è una condotta fognaria, in corrispondenza del posto auto (foro in alto della pagina precedente), che riduce l'altezza utile dello stesso pari a circa 2,40 m.

La corsia di accesso è sufficientemente larga per poter fare manovra ed accedere al posto auto (la normativa prevede che per l'uscita da un parcheggio perpendicolare alla corsia, questa debba essere larga almeno 5 m e quella in esame è larga, al netto dei posti auto che si osservano nella foto in basso della pagina precedente, circa 5,30 m).

La **superficie commerciale** del posto auto, come prescritto dalla pubblicazione dell' Agenzia del Territorio (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare [OMI] – Allegato 2), allegata in copia, è pari alla superficie effettiva (o catastale, ex D.M. 138/1998) del posto auto, arrotondata al metro quadrato, ossia **11 mq**.

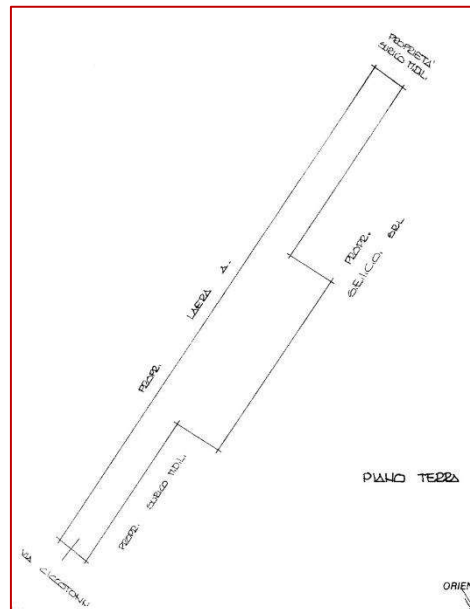
AREA PARCHEGGIO N. 2 (Gioia del Colle fg 68 p.lla 367 sub 20)

Si tratta di un'ampia superficie destinata catastalmente a parcheggio, adiacente a un fabbricato abitativo che si trova nella periferia Sud di Gioia del Colle, con accesso dalla Via Ciccotonno, come mostrano le foto aeree seguenti (nella prima foto la particella terreni 367 si trova in basso, a destra). Come si può rilevare nella seconda foto, la particella in esame (delineata in colore giallo) costituisce la zona di accesso e di parcheggio per le costruzioni realizzate sulla detta particella terreni. La planimetria catastale (in allegato), e riportata in stralcio dopo le immagini.



La superficie in esame ha accesso diretto, tramite un cancello carrabile, dalla Via Ciccotonno ed è delimitata da Ovest, da Nord e da Est dal muro di confine del gruppo di edifici realizzati all'interno della particella

367, mentre il confine Est è costituito dai limiti dei suoli di pertinenza dei diversi fabbricati esistenti.



La condizione della pavimentazione in asfalto è piuttosto degradata.

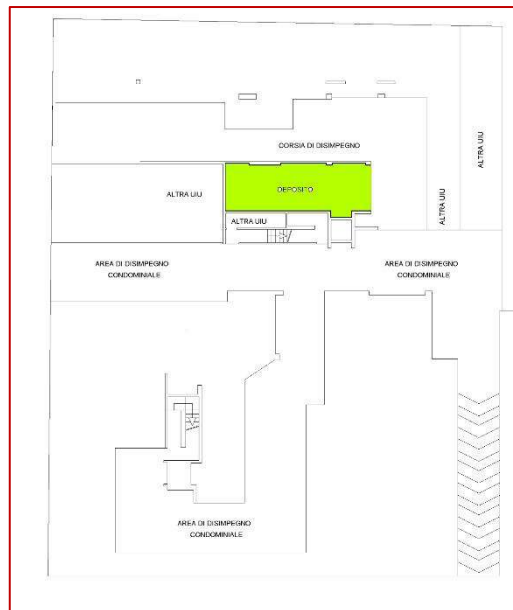
La **superficie commerciale** del posto auto, come prescritto dalla citata pubblicazione dell' Agenzia del Territorio, è pari alla sua superficie effettiva (o catastale, ex D.M. 138/1998), arrotondata al metro quadrato, ossia **844 mq.**

LOCALE DEPOSITO N. 3 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 60)

L'unità immobiliare è la prima di un gruppo di locali commerciali simili,

ubicati tutti al piano cantinato di un fabbricato realizzato sempre nella periferia Sud dell'abitato di Gioia del Colle, non distante dalla posizione della superficie a parcheggio n. 2, con accesso dal civico 13/A della Via Carlo Soria. Le foto aeree e la pianta catastale riportate di seguito ne mostrano la posizione e la forma geometrica.





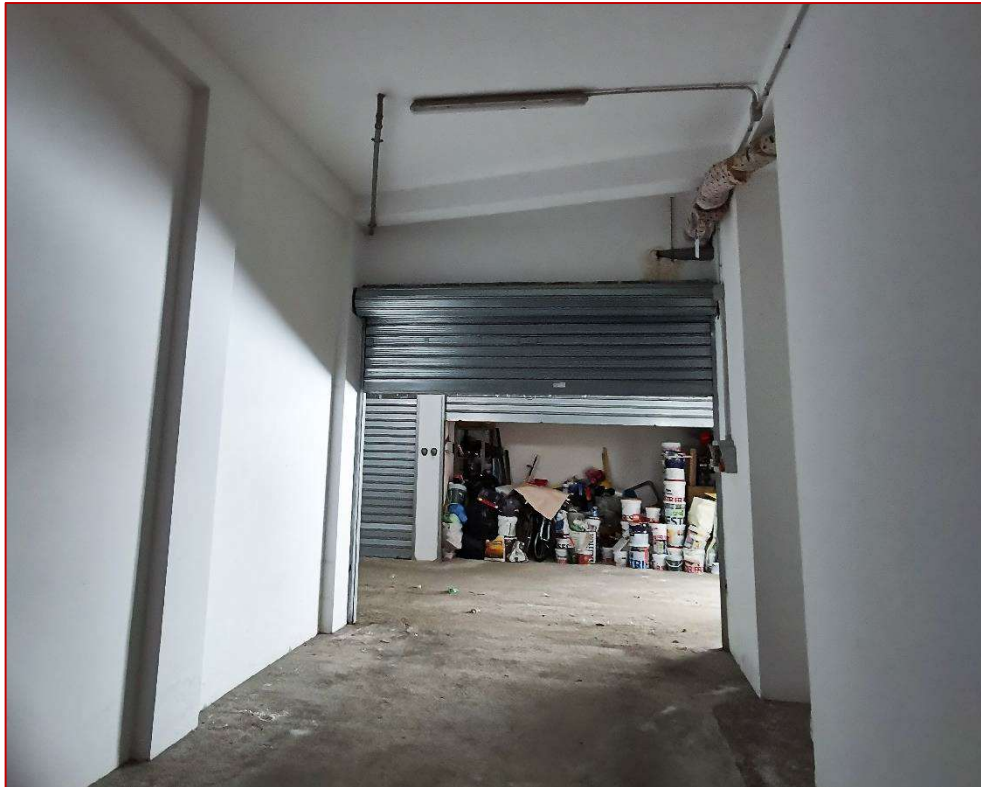
Il locale in esame ha **altezza utile di 4,10 m** e superficie catastale, corrispondente a quella commerciale di **40 mq**, in quanto, secondo le istruzioni dell'OMI, si ha:

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo

di cm. 25.

Al locale si accede attraverso una saracinesca metallica. Il pavimento di tutto il piano interrato è del tipo industriale, in cemento. Le pareti e il soffitto sono tinteggiate con idropittura bianca.





Sulla trave porta soffitto che si trova verso il fondo del locale vi sono evidenti segni di fenomeni infiltrativi, apparentemente in essere (come mostrano le immagini precedenti), fenomeni che si estendono anche alla parte di soffitto sita alle spalle della trave citata.

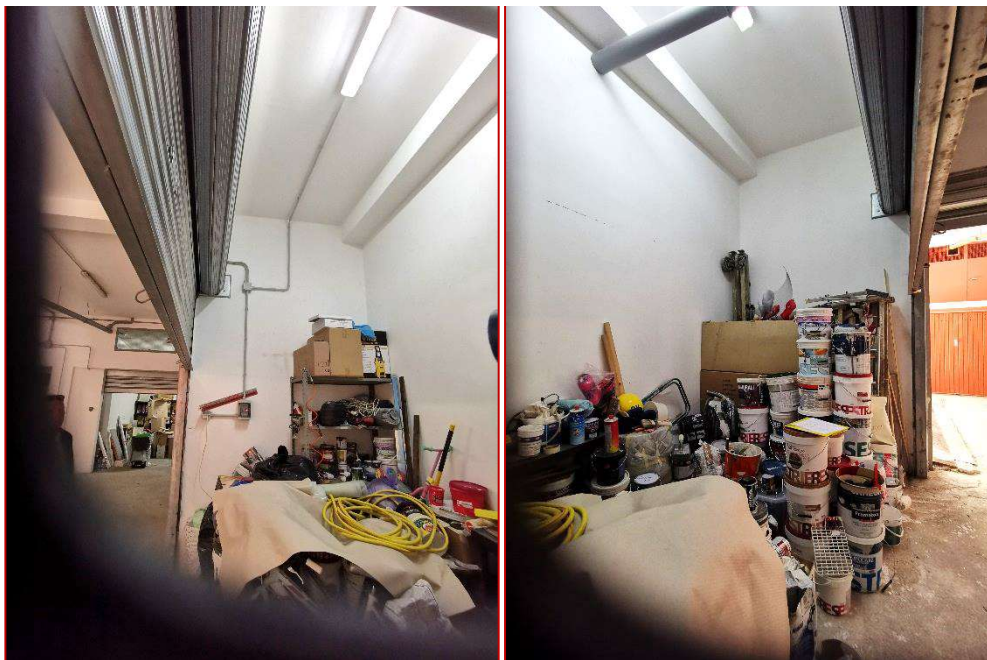
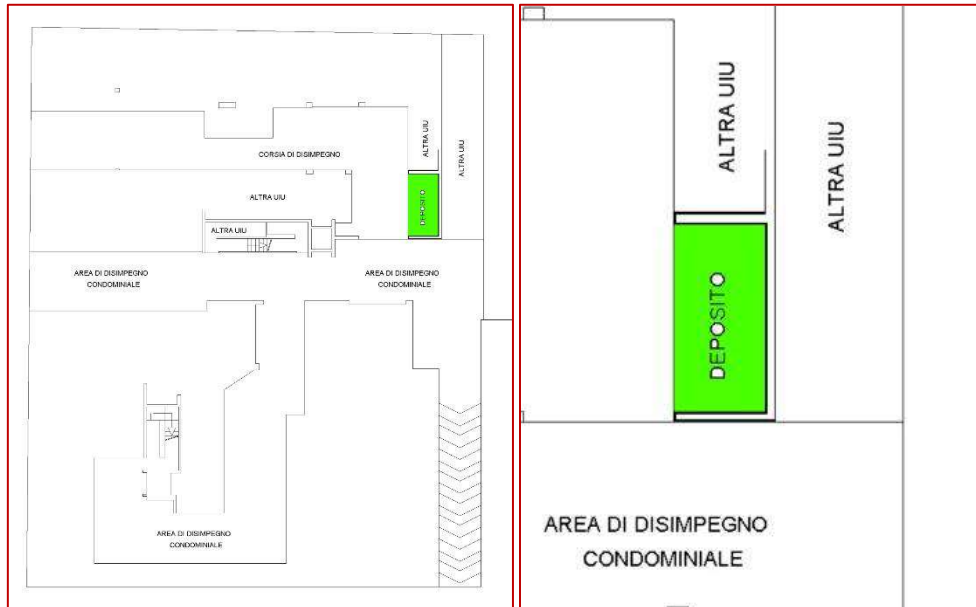
Il pavimento è apparso in parte bagnato, probabilmente a causa di piogge abbondanti cadute nei giorni precedenti. Si osservino le immagini seguenti.

Il fabbricato è stato completato nel 2011.

LOCALE DEPOSITO N. 4 (Gioia del Colle fg 61 p.la 2529 sub 61)

L'unità immobiliare fa parte del citato gruppo di locali commerciali simili, ubicati tutti al piano cantinato del fabbricato con prospetto su Via Carlo

Soria, con accesso dal civico 13/A. La pianta catastale riportata di seguito ne mostra la posizione nell'ambito del cantinato e la forma.

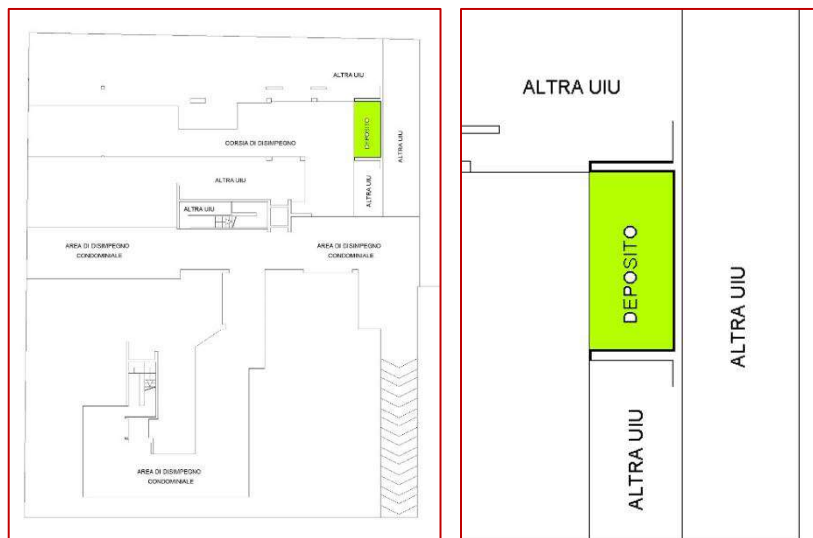


Le caratteristiche tecniche e costruttive del locale sono uguali a quelle del locale n. 3 (sub 60). L'altezza utile è sempre di **4,10 m**, la superficie commerciale misura **11 mq**. Le immagini riportate qui sopra ne mostrano

le condizioni di conservazione, che risultano normali, senza gravi difetti.

LOCALE DEPOSITO N. 5 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 62)

L'unità immobiliare fa parte del citato gruppo di locali commerciali simili, ubicati tutti al piano cantinato del fabbricato con prospetto su Via Carlo Soria, con accesso dal civico 13/A. La pianta catastale riportata di seguito ne mostra la posizione nell'ambito del cantinato e la forma.



All'interno del locale non è stato possibile accedere, ma secondo il sig.

l'unità immobiliare di trova in condizioni normali, come quelle del locale n. 4, adiacente ed uguale di superficie.

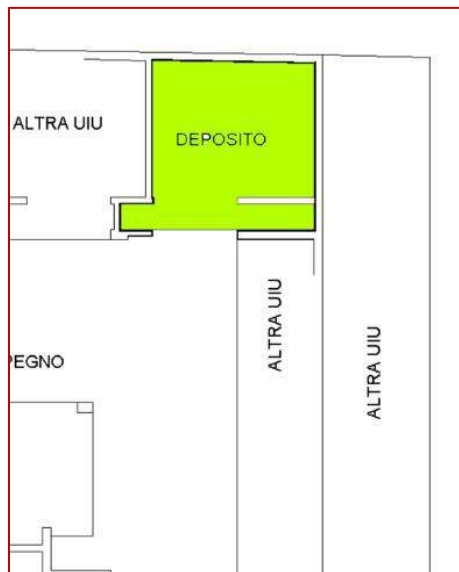
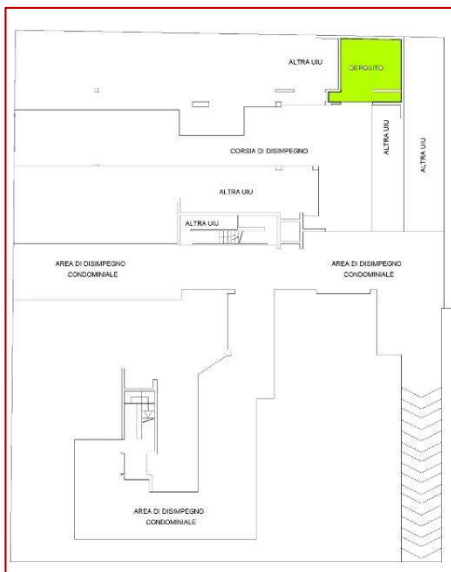
Le caratteristiche tecniche e costruttive del locale sono uguali a quelle del locale n. 3 (sub 60). L'altezza utile è di **4,10 m**, la superficie commerciale misura **11 mq**. Le immagini riportate qui sopra ne mostrano le condizioni di conservazione, che risultano normali, senza gravi difetti.

LOCALE DEPOSITO N. 6 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 63)

L'unità immobiliare fa parte del citato gruppo di locali commerciali simili, ubicati tutti al piano cantinato del fabbricato con prospetto su Via Carlo

Soria, con accesso dal civico 13/A. La pianta catastale riportata di seguito ne mostra la posizione nell'ambito del cantinato e la forma.

Le caratteristiche tecniche e costruttive del locale sono uguali a quelle del locale n. 3 (sub 60). L'altezza utile è di **3,75 m**, la superficie commerciale misura **24 mq**. Le immagini riportate qui sopra ne mostrano le condizioni di conservazione, che risultano normali, senza gravi difetti.





La parte anteriore, subito dopo l'ingresso, è separata dal resto per mezzo di un tramezzo, che non arriva a tutta altezza, tanto che vi è una specie di basso soppalco, come si rileva dall'ultima delle foto qui riportate. Le immagini riportate qui sopra ne mostrano le condizioni di conservazione, che risultano normali, senza gravi difetti.

LOCALE DEPOSITO N. 7 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 64)

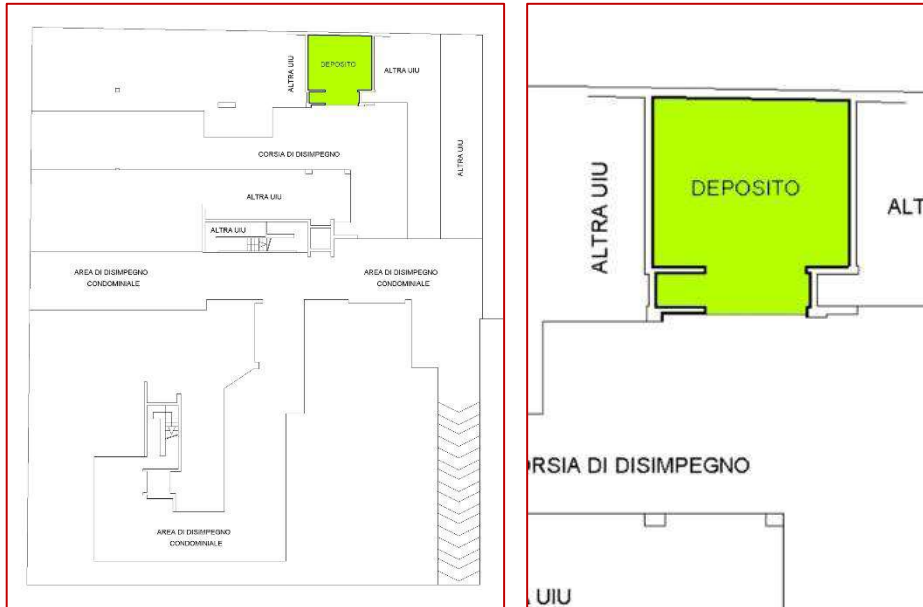
L'unità immobiliare fa parte del citato gruppo di locali commerciali simili, ubicati tutti al piano cantinato del fabbricato con prospetto su Via Carlo Soria, con accesso dal civico 13/A. La pianta catastale riportata di seguito ne mostra la posizione nell'ambito del cantinato e la forma.

All'interno del locale non è stato possibile accedere, ma secondo il

l'unità immobiliare di trova in condizioni normali, come quelle del locale n. 6, adiacente.

Le caratteristiche tecniche e costruttive del locale sono uguali a quelle

del locale n. 3 (sub 60). L'altezza utile è di **2,90 m**, la superficie commerciale misura **24 mq**. Le immagini riportate qui sopra ne mostrano le condizioni di conservazione, che risultano normali, senza gravi difetti.



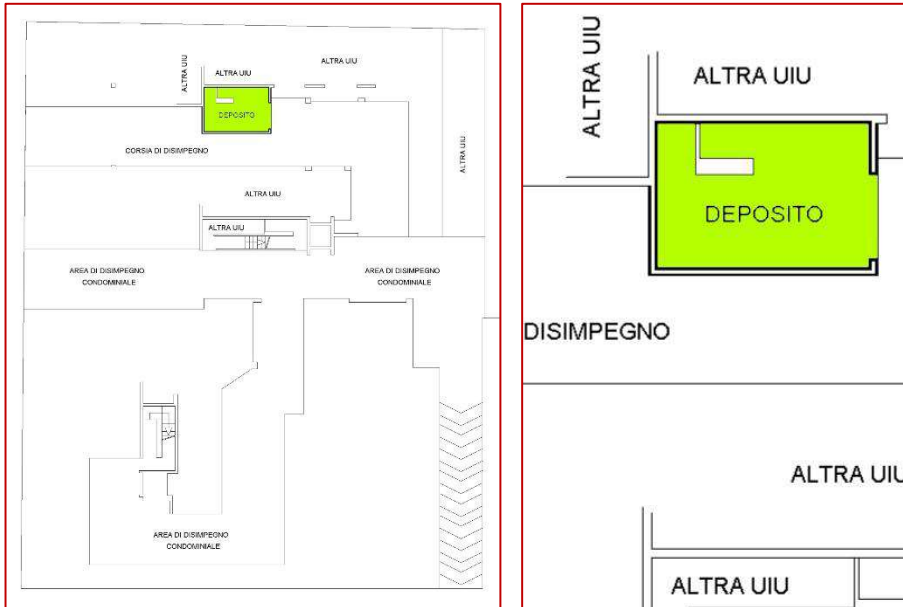
LOCALE DEPOSITO N. 8 (Gioia del Colle fg 61 p.la 2529 sub 66)

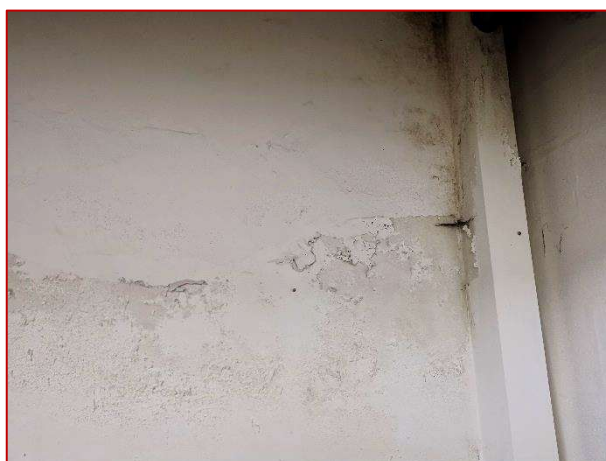
L'unità immobiliare fa parte del citato gruppo di locali commerciali simili, ubicati tutti al piano cantinato del fabbricato con prospetto su Via Carlo Soria, con accesso dal civico 13/A. La pianta catastale riportata di seguito ne mostra la posizione nell'ambito del cantinato e la forma.

Le caratteristiche tecniche e costruttive del locale sono uguali a quelle del locale n. 3 (sub 60). L'altezza utile è di **2,90 m**, la superficie commerciale misura **24 mq**.

Nel locale ci sono alcuni tramezzi e un grosso pilastro a sezione rettangolare, che ne rendono la superficie interna irregolare e ne riducono la fru-

bilità. Le immagini riportate di seguito ne mostrano le condizioni di conservazione, con la presenza di esiti di infiltrazioni, localizzate sulla parete Est (in alto nella planimetria) e sul soffitto.

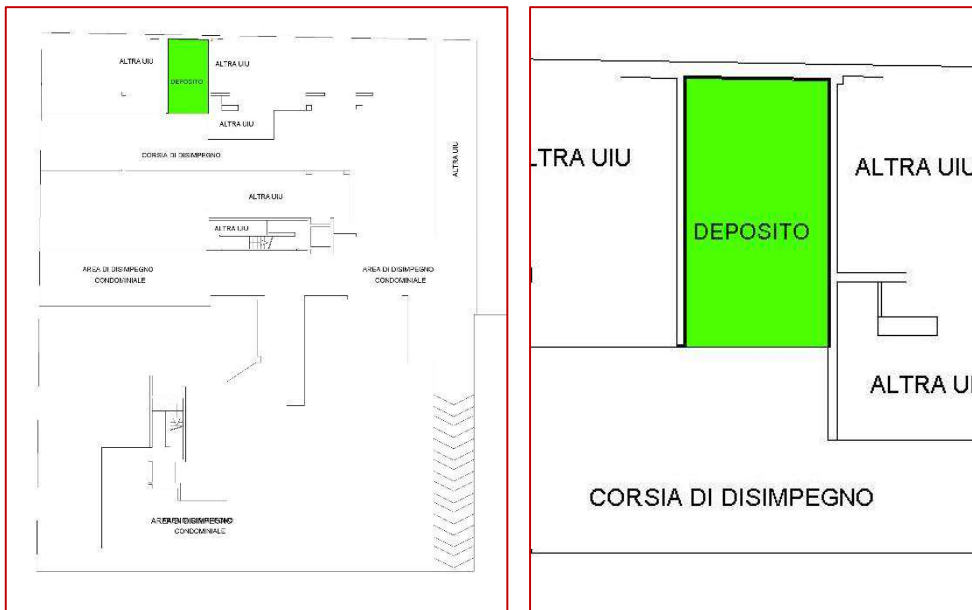






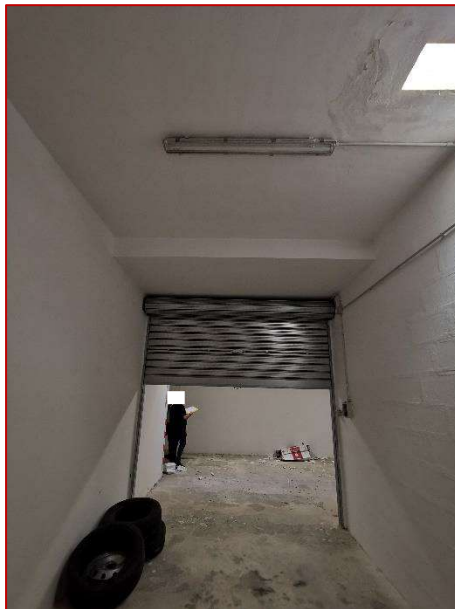
LOCALE DEPOSITO N. 9 (Gioia del Colle fg 61 p.la 2529 sub 67)

L'unità immobiliare fa parte del citato gruppo di locali commerciali simili, ubicati tutti al piano cantinato del fabbricato con prospetto su Via Carlo Soria, con accesso dal civico 13/A. La pianta catastale riportata di seguito ne mostra la posizione nell'ambito del cantinato e la forma.



Le caratteristiche tecniche e costruttive del locale sono uguali a quelle del locale n. 3 (sub 60). L'altezza utile è di **3,60 m**, la superficie commerciale misura **18 mq.**

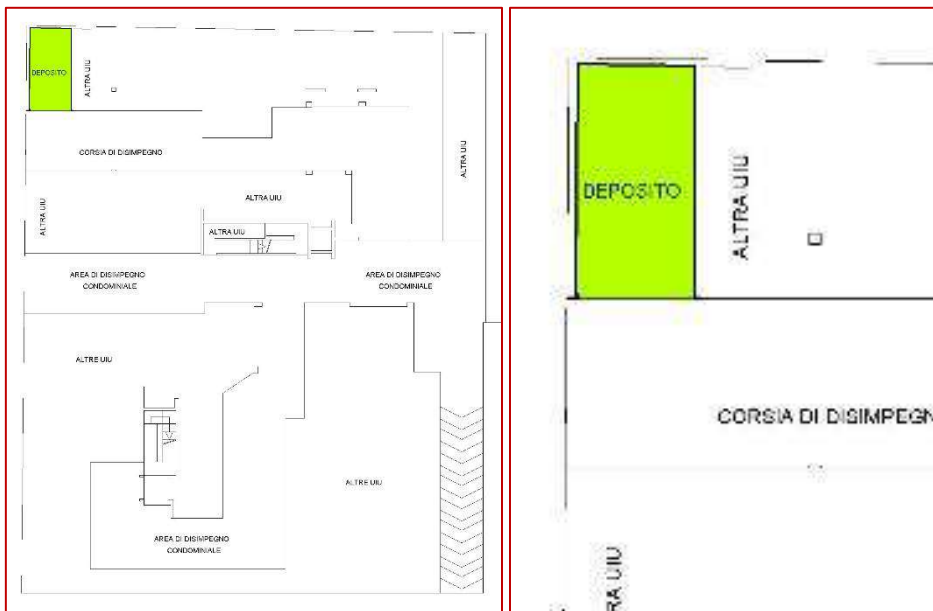
Il corridoio di accesso al locale mostra esiti di infiltrazioni sul soffitto e sulla parte alta delle pareti, come mostrano le due foto seguenti.





Il locale in esame, come mostrano le quattro foto precedenti, ha forma regolare e presenta alcuni esiti di infiltrazioni attraverso il soffitto, nel quale si apre un piccolo lucernario.

LOCALE DEPOSITO N. 10 (Gioia del Colle fg 61 p.la 2529 sub 70)



L'unità immobiliare fa parte del citato gruppo di locali commerciali simili,

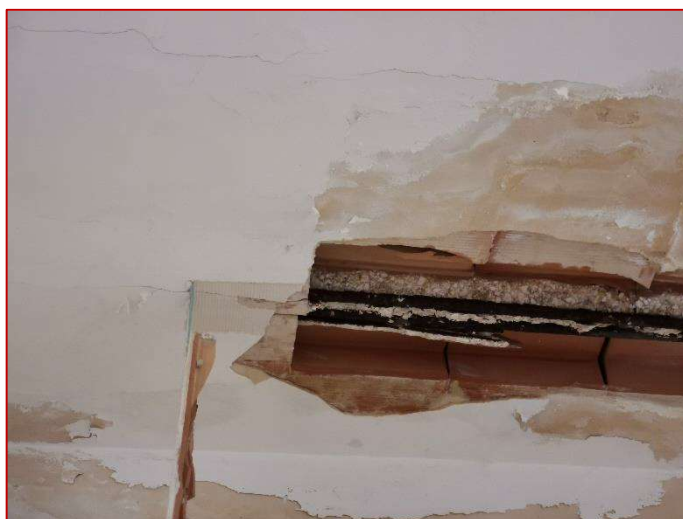
ubicati tutti al piano cantinato del fabbricato con prospetto su Via Carlo Soria, con accesso dal civico 13/A. La pianta catastale riportata qui sopra ne mostra la posizione nell'ambito del cantinato e la forma.

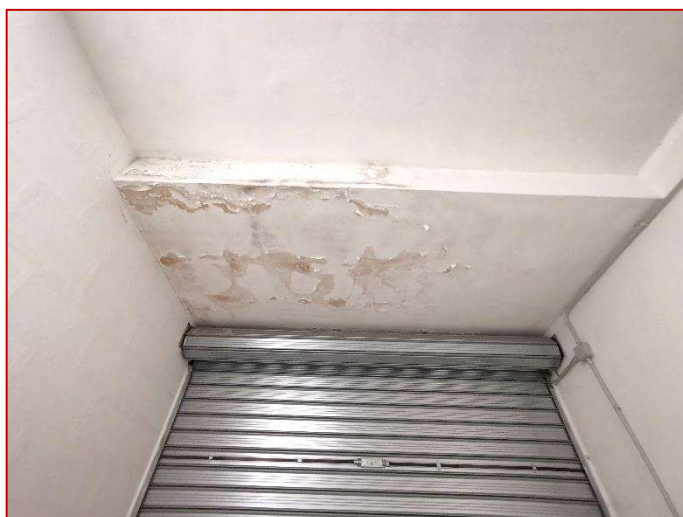
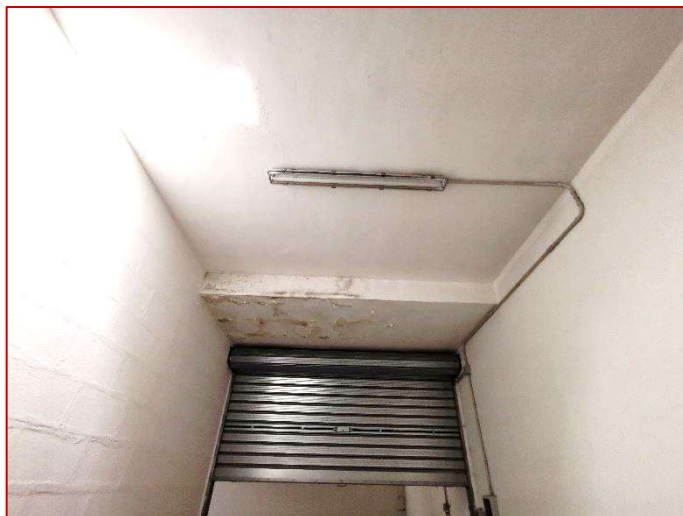
Le caratteristiche tecniche e costruttive del locale sono uguali a quelle del locale n. 3 (sub 60). L'altezza utile è di **3,60 m**, la superficie commerciale misura **19 mq.**

Il corridoio di accesso al locale mostra esiti di infiltrazioni sul soffitto e sulla parte alta delle pareti, come già evidenziato nelle foto di pagina 21.

Il locale in esame ha forma regolare e presenta diversi esiti marcati di infiltrazioni attraverso il soffitto, nel quale si apre un piccolo lucernario.







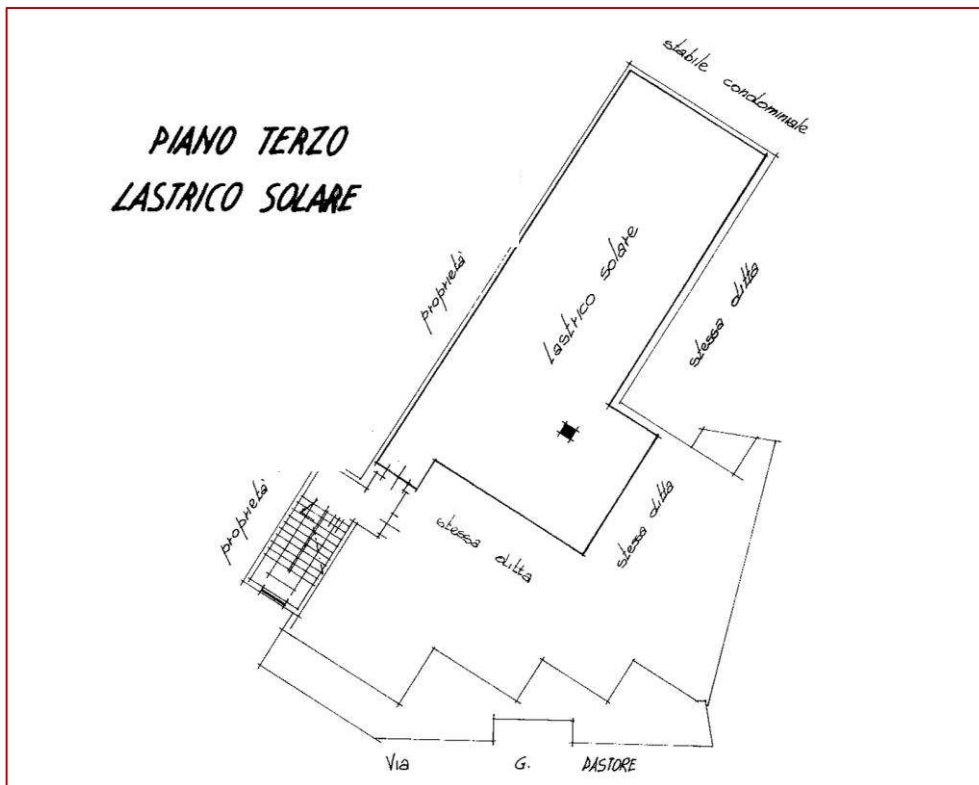
LASTRICO SOLARE N. 11 (Gioia del Colle fg 44 p.lla 300 sub 10)

Si tratta di un'ampia superficie individuata catastalmente come parte del lastrico solare di un fabbricato abitativo (a livello del terzo piano) che si trova nella zona semiperiferica Nord di Gioia del Colle, dalla parte opposta rispetto al centro dell'ubicazione degli altri immobili, con accesso dalla Via Giulio Pastore n. 5, come mostrano le foto aeree seguenti.

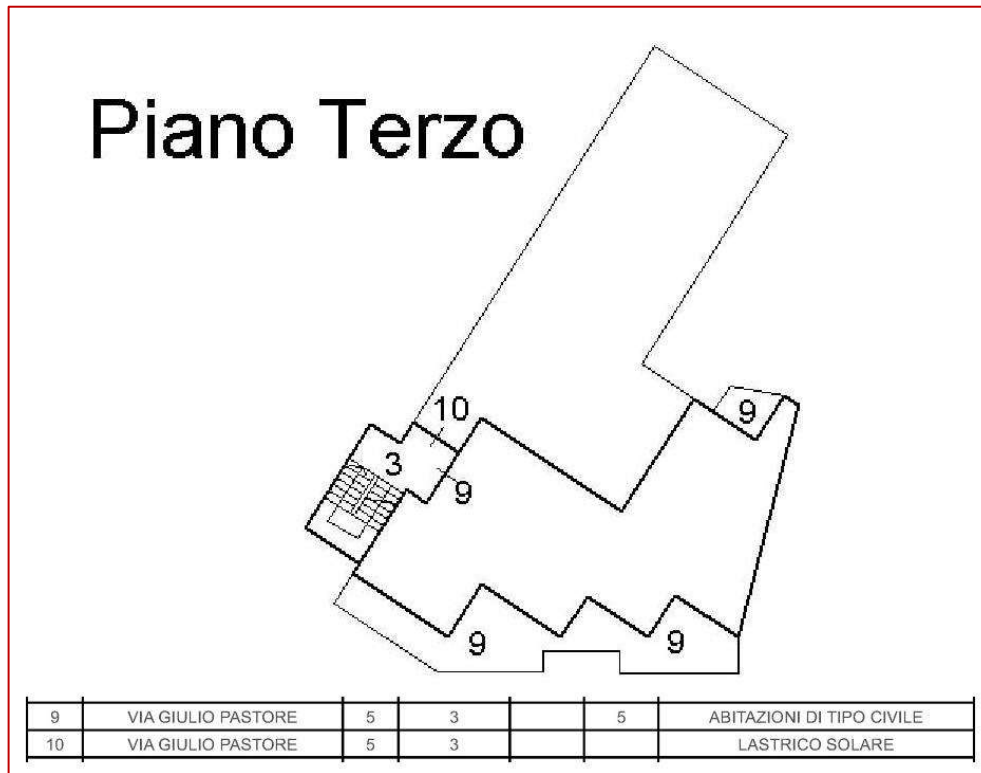
La particella in esame, come emerge dallo stralcio della planimetria catastale riportato di seguito, ha accesso diretto dal pianerottolo di terzo piano del vano scala ed è la copertura della zona Est del fabbricato che costituisce la particella 300 (delineata in colore giallo).

Si evidenzia che l'unità immobiliare è accatastata, come risulta dalla visura, in **categoria F/5**, ossia "LASTRICO SOLARE", con **consistenza nulla**, sebbene sia realmente estesa **122 mq.**





La superficie in esame confina, per buona parte del suo perimetro, con l'appartamento p.IIa 300 sub 9, come si rileva dall'elaborato planimetrico che si produce di seguito in stralcio.

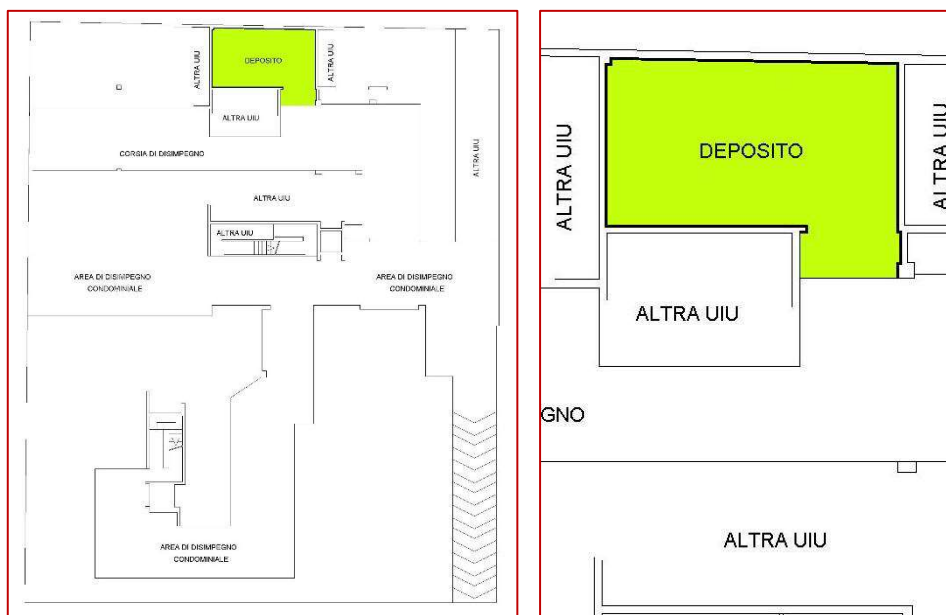


Pertanto, può essere utilizzato come terrazzo a livello di pertinenza del detto appartamento, quindi verrà valutato appunto in base a tale tipologia di utilizzazione. Attualmente il pavimento è rivestito da guaina impermeabile bituminosa.

Il fabbricato è stato ultimato nel 1986 ed accatastato nel 1987.

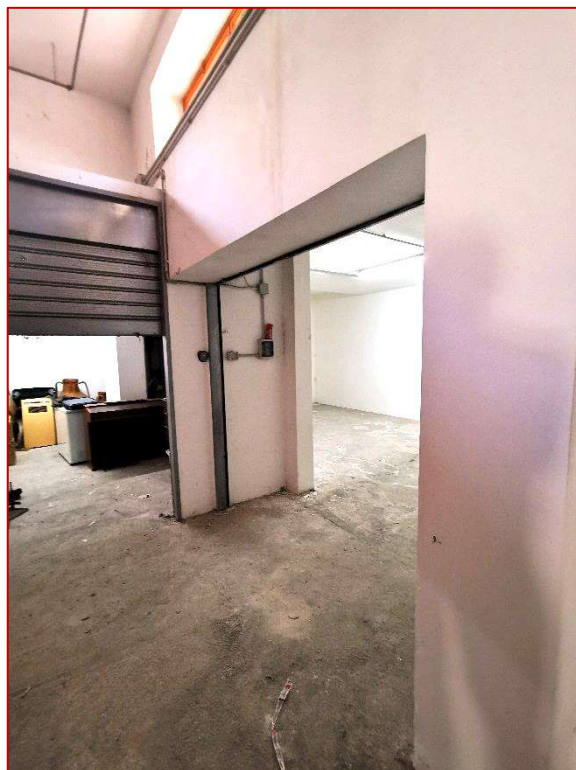
LOCALE DEPOSITO N. 15 (Gioia del Colle fg 61 p.la 2529 sub 65)

L'unità immobiliare fa parte del citato gruppo di locali commerciali simili, ubicati tutti al piano cantinato del fabbricato con prospetto su Via Carlo Soria, con accesso dal civico 13/A. La pianta catastale riportata di seguito ne mostra la posizione nell'ambito del cantinato e la forma.

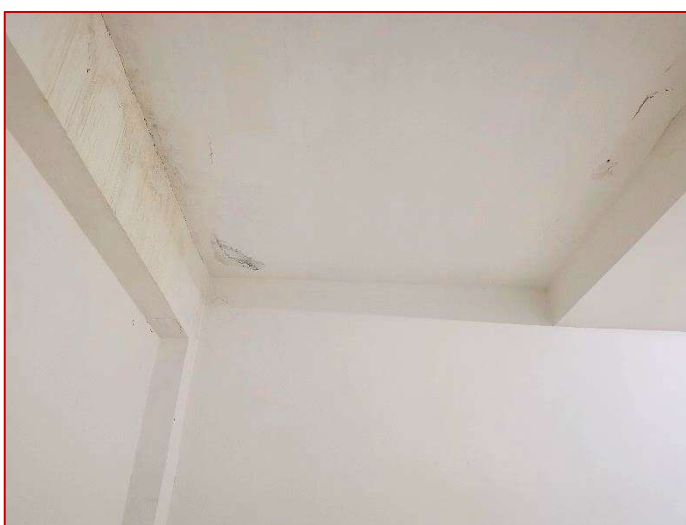


Le caratteristiche tecniche e costruttive del locale sono uguali a quelle del locale n. 3 (sub 60). L'altezza utile è di **2,90 m**, la superficie commerciale misura **35 mq**.

Il locale in esame ha forma regolare e presenta diversi esiti marcati di infiltrazioni attraverso il soffitto, nel quale si apre un piccolo lucernario. Questo locale, come quelli siti più o meno nella stessa zona dell'interrato (i sub 66, 67, e 70), si trova sotto il cortile interno del fabbricato, cortile che ha certamente problemi di tenuta alle precipitazioni meteoriche, per cui ci sono i fenomeni infiltrativi attraverso i soffitti, che interessano anche la parte alta delle pareti. I fenomeni sembrano in evoluzione.









Lo scrivente, all'atto della stima delle diverse unità immobiliari, terrà conto della condizione di degrado delle stesse e dei costi necessari per la loro riduzione in pristino, naturalmente da effettuarsi dopo la eliminazione delle cause dei detti fenomeni infiltrativi.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

1. VERIFICHE CATASTALI

Lo scrivente allega alla presente relazione le visure storiche di tutte le unità immobiliari oggetto della stima. Di seguito se ne specificano le caratteristiche e la proprietà, secondo le dette visure:

- 1. Posto auto in Bari, Via Guglielmo Marconi, edificio A2, interno 3, piano terra, 2/D, sito al piano terra, censito nel Catasto Urbano, al foglio 9, particella 194 sub 11, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, R.C. € 56,24, in piena proprietà di**

- 2. Superficie a parcheggio in Gioia del Colle, con accesso dalla Prima Traversa di Via Ciccotonno, sito al piano terra, censito nel Catasto Urbano al foglio 68, particella 367 sub 20, categoria C/6, classe 1, consistenza 812 mq, superficie totale 844 mq, R.C. € 1.593,58, in piena proprietà di**

- 3. Locale deposito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Carlo Soria 13/A, sito al piano interrato, censito nel Catasto Urbano al foglio 61, particella 2529 sub 60, categoria C/2, classe 4, consistenza 40 mq, superficie totale 44 mq, R.C. € 138,41, in piena proprietà di**

- 4. Locale deposito in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Carlo Soria 13/A, sito al piano interrato, censito nel Catasto Urbano al foglio 61, particella 2529 sub 61, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 mq, superficie totale 12 mq, R.C. € 38,06, in piena proprietà di**

5. **Locale deposito** in **Gioia del Colle**, con accesso dalla **Via Carlo Soria 13/A**, sito al **piano interrato**, censito nel Catasto Urbano al foglio **61**, particella **2529** sub **62**, categoria **C/2**, **classe 4**, consistenza **11 mq**, superficie totale **12 mq**, R.C. **€ 38,06**, in piena proprietà di

6. **Locale deposito** in **Gioia del Colle**, con accesso dalla **Via Carlo Soria 13/A**, sito al **piano interrato**, censito nel Catasto Urbano al foglio **61**, particella **2529** sub **63**, categoria **C/2**, **classe 4**, consistenza **24 mq**, superficie totale **28 mq**, R.C. **€ 83,05**, in piena proprietà di

7. **Locale deposito** in **Gioia del Colle**, con accesso dalla **Via Carlo Soria 13/A**, sito al **piano interrato**, censito nel Catasto Urbano al foglio **61**, particella **2529** sub **64**, categoria **C/2**, **classe 4**, consistenza **24 mq**, superficie totale **27 mq**, R.C. **€ 83,05**, in piena proprietà di

8. **Locale deposito** in **Gioia del Colle**, con accesso dalla **Via Carlo Soria 13/A**, sito al **piano interrato**, censito nel Catasto Urbano al foglio **61**, particella **2529** sub **66**, categoria **C/2**, **classe 4**, consistenza **15 mq**, superficie totale **18 mq**, R.C. **€ 51,90**, in piena proprietà di

9. **Locale deposito** in **Gioia del Colle**, con accesso dalla **Via Carlo Soria 13/A**, sito al **piano interrato**, censito nel Catasto Urbano al foglio **61**, particella **2529** sub **67**, categoria **C/2**, **classe 4**, consistenza **18 mq**,

superficie totale **21 mq**, R.C. **€ 62,28**, in piena proprietà di

10. Locale deposito in **Gioia del Colle**, con accesso dalla **Via Carlo Soria**

13/A, sito al **piano interrato**, censito nel Catasto Urbano al foglio **61**,
particella **2529** sub **70**, categoria **C/2**, **classe 4**, consistenza **19 mq**,
superficie totale **22 mq**, R.C. **€ 65,74**, in piena proprietà di

11. Lastrico solare in **Gioia del Colle**, con accesso dalla **Via Giulio Pa-**

store 5, sito al **piano terzo**, censito nel Catasto Urbano al foglio **44**,
particella **300** sub **10** categoria **F/5**, consistenza **35 mq**, superficie to-
tale **122 mq** (con diritto di accesso al lastrico di copertura del quarto
piano del fabbricato – parte comune dell'edificio - particella 300 sub
11), R.C. **€ 0,00**, in piena proprietà di

12. Appartamento in **Gioia del Colle**, con accesso dalla **Via Papa Gio-**

vanni XXIII 29, **scala A**, **interno 7**, sito al **piano quarto**, censito nel Ca-
tasto Urbano al foglio **61**, **particella 5395** sub **33**, categoria **A/3**,
classe 5, consistenza **3,5 vani**, superficie totale **86 mq** (di cui **71 mq**
coperti), R.C. **€ 433,82**, in piena proprietà di :

15 Locale deposito in **Gioia del Colle**, con accesso dalla **Via Carlo Soria**

13/A, sito al **piano interrato**, censito nel Catasto Urbano al foglio **61**,
particella **2529** sub **65**, categoria **C/2**, **classe 4**, consistenza **35 mq**,
superficie totale **39 mq**, R.C. **€ 121,11**, in piena proprietà del

Si è avuto modo di verificare, a seguito delle ispezioni effettuate, che

tutte le particelle sopra riportate corrispondono, come forma, estensione e distribuzioni interne, alle planimetrie catastali, per cui sono **catastalmente regolari**.

Tutte le unità immobiliari risultano di proprietà del sig.

salvo il locale deposito indicato con il n.15, ossia la particella 2529 sub 65, che è già stata acquisita al Fallimento.

2. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Si esamina ora la provenienza nel ventennio delle unità immobiliari.

POSTO AUTO N. 1 (Bari, fg 9 p.lla 194 sub 11)

L'unità immobiliare, parte di un edificio a destinazione abitativa, è stata ultimata ed accatastata dalla _____ di Gioia del Colle data 7/01/1993 (n. 10.2/1993, in atti dal 14/01/1993).

La stessa è stata acquisita dal signor _____ seguito del fallimento della _____ con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE CIVILE DI BARI Rep. N. 607 del 5/07/2010, trascritto al n. 21913.1 del 2010 Reparto PI di Bari, in atti dal 13/07/2010.

AREA PARCHEGGIO N. 2 (Gioia del Colle fg 68 p.lla 367 sub 20)

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio realizzato dalla _____ ed è stato accatastato dalla stessa Società in data 18/10/1990 (n. 3490.1/1990, in atti dal 19/10/1990).

Il signor _____ la ha acquisita a seguito del fallimento della _____ con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE CIVILE DI BARI Rep. N. 607 del 5/07/2010, trascritto al n. 21913.1 del 2010 Reparto PI di Bari, in atti dal 13/07/2010.

LOCALE DEPOSITO N. 3 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 60)

Anche questa unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio realizzato dalla _____ di Gioia del Colle ed è stata accatastata dalla stessa Società in data 30/06/1987, con identificativo **sub 56** e consistenza **380 mq.**

Il signor _____ la ha acquisita a seguito del fallimento della _____ con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE CIVILE DI BARI Rep. N. 607 del 5/07/2010, trascritto al n. 21913.1 del 2010 Reparto PI di Bari, in atti dal 13/07/2010.

Dopo l'acquisto, il sig. _____ la ha frazionata (variazione del 22/02/2011 – pratica n. BA0088827 in atti dal 22/02/2011 – Divisione-Ristrutturazione n. 12984.1/2011) e la quota in esame, che ha consistenza di **40 mq e superficie totale di 44 mq**, ha assunto l'identificativo **sub 60.**

LOCALE DEPOSITO N. 4 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 61)

Questa unità immobiliare, come la precedente, fa parte di un complesso edilizio realizzato dalla _____ di Gioia del Colle ed è stata accatastata dalla stessa Società in data 30/06/1987, con identificativo **sub 56** e consistenza **380 mq.**

Il signor _____ la ha acquisita a seguito del fallimento della _____ con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE CIVILE DI BARI Rep. N. 607 del 5/07/2010, trascritto al n. 21913.1 del 2010 Reparto PI di Bari, in atti dal 13/07/2010.

Dopo l'acquisto, il sig. _____ la ha frazionata (variazione del 22/02/2011 – pratica n. BA0088827 in atti dal 22/02/2011 – Divisione-Ristrutturazione n. 12984.1/2011) e la quota in esame, che ha **consistenza di 11 mq e**

superficie totale di 12 mq, ha assunto l'identificativo **sub 61**.

LOCALE DEPOSITO N. 5 (Gioia del Colle fg 61 p.la 2529 sub 62)

Questa unità immobiliare, come la precedente, fa parte di un complesso edilizio realizzato dalla _____ di Gioia del Colle ed è stata accatastata dalla stessa Società in data 30/06/1987, con identificativo **sub 56** e consistenza **380 mq**.

Il signor _____ la ha acquisita a seguito del fallimento della _____ con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE CIVILE DI BARI Rep. N. 607 del 5/07/2010, trascritto al n. 21913.1 del 2010 Reparto PI di Bari, in atti dal 13/07/2010.

Dopo l'acquisto, il sig. _____ la ha frazionata (variazione del 22/02/2011 – pratica n. BA0088827 in atti dal 22/02/2011 – Divisione-Ristrutturazione n. 12984.1/2011) e la quota in esame, che ha **consistenza di 11 mq e superficie totale di 12 mq**, ha assunto l'identificativo **sub 62**.

LOCALE DEPOSITO N. 6 (Gioia del Colle fg 61 p.la 2529 sub 63)

Questa unità immobiliare, come la precedente, fa parte di un complesso edilizio realizzato dalla _____ di Gioia del Colle ed è stata accatastata dalla stessa Società in data 30/06/1987, con identificativo **sub 56** e consistenza **380 mq**.

Il signor _____ la ha acquisita a seguito del fallimento della _____ con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE CIVILE DI BARI Rep. N. 607 del 5/07/2010, trascritto al n. 21913.1 del 2010 Reparto PI di Bari, in atti dal 13/07/2010.

Dopo l'acquisto, il sig. _____ la ha frazionata (variazione del 22/02/2011

– pratica n. BA0088827 in atti dal 22/02/2011 – Divisione-Ristrutturazione n. 12984.1/2011) e la quota in esame, che ha **consistenza di 24 mq e superficie totale di 28 mq**, ha assunto l'identificativo **sub 63**.

LOCALE DEPOSITO N. 7 (Gioia del Colle fg 61 p.la 2529 sub 64)

Questa unità immobiliare, come la precedente, fa parte di un complesso edilizio realizzato dalla _____ di Gioia del Colle ed è stata accatastata dalla stessa Società in data 30/06/1987, con identificativo **sub 56** e consistenza **380 mq**.

Il signor _____ la ha acquisita a seguito del fallimento della _____ con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE CIVILE DI BARI Rep. N. 607 del 5/07/2010, trascritto al n. 21913.1 del 2010 Reparto PI di Bari, in atti dal 13/07/2010.

Dopo l'acquisto, il sig. _____ la ha frazionata (variazione del 22/02/2011 – pratica n. BA0088827 in atti dal 22/02/2011 – Divisione-Ristrutturazione n. 12984.1/2011) e la quota in esame, che ha **consistenza di 24 mq e superficie totale di 27 mq**, ha assunto l'identificativo **sub 64**.

LOCALE DEPOSITO N. 8 (Gioia del Colle fg 61 p.la 2529 sub 66)

Questa unità immobiliare, come la precedente, fa parte di un complesso edilizio realizzato dalla _____ di Gioia del Colle ed è stata accatastata dalla stessa Società in data 30/06/1987, con identificativo **sub 56** e consistenza **380 mq**.

Il signor _____ la ha acquisita a seguito del fallimento della _____ con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE CIVILE DI BARI Rep. N. 607 del 5/07/2010, trascritto al n. 21913.1 del 2010

Reparto PI di Bari, in atti dal 13/07/2010.

Dopo l'acquisto, il sig. _____ la ha frazionata (variazione del 22/02/2011 – pratica n. BA0088827 in atti dal 22/02/2011 – Divisione-Ristrutturazione n. 12984.1/2011) e la quota in esame, che ha **consistenza di 15 mq e superficie totale di 18 mq**, ha assunto l'identificativo **sub 66**.

LOCALE DEPOSITO N. 9 (Gioia del Colle fg 61 p.la 2529 sub 67)

Questa unità immobiliare, come la precedente, fa parte di un complesso edilizio realizzato dalla _____ di Gioia del Colle ed è stata accatastata dalla stessa Società in data 30/06/1987, con identificativo **sub 56** e consistenza **380 mq**.

Il signor _____ la ha acquisita a seguito del fallimento della _____ con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE CIVILE DI BARI Rep. N. 607 del 5/07/2010, trascritto al n. 21913.1 del 2010 Reparto PI di Bari, in atti dal 13/07/2010.

Dopo l'acquisto, il sig. _____ la ha frazionata (variazione del 22/02/2011 – pratica n. BA0088827 in atti dal 22/02/2011 – Divisione-Ristrutturazione n. 12984.1/2011) e la quota in esame, che ha **consistenza di 18 mq e superficie totale di 21 mq**, ha assunto l'identificativo **sub 67**.

LOCALE DEPOSITO N. 10 (Gioia del Colle fg 61 p.la 2529 sub 70)

Questa unità immobiliare, come la precedente, fa parte di un complesso edilizio realizzato dalla _____ di Gioia del Colle ed è stata accatastata dalla stessa Società in data 30/06/1987, con identificativo **sub 56** e consistenza **380 mq**.

Il signor _____ la ha acquisita a seguito del fallimento della _____

con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE CIVILE DI BARI Rep. N. 607 del 5/07/2010, trascritto al n. 21913.1 del 2010 Reparto PI di Bari, in atti dal 13/07/2010.

Dopo l'acquisto, il sig. la ha frazionata (variazione del 22/02/2011 – pratica n. BA0088827 in atti dal 22/02/2011 – Divisione-Ristrutturazione n. 12984.1/2011) e la quota in esame, che ha **consistenza di 19 mq e superficie totale di 22 mq**, ha assunto l'identificativo **sub 70**.

LASTRICO SOLARE N. 11 (Gioia del Colle fg 44 p.lla 300 sub 10)

Questa unità immobiliare fa parte di un altro complesso edilizio realizzato dalla di Gioia del Colle ed è stata accatastata dalla stessa Società in data 30/06/1987, con l'identificativo e la consistenza attuali.

Il signor la ha acquisita a seguito del fallimento della con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE CIVILE DI BARI Rep. N. 607 del 5/07/2010, trascritto al n. 21913.1 del 2010 Reparto PI di Bari, in atti dal 13/07/2010.

LOCALE DEPOSITO N. 15 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 65)

Questa unità immobiliare, come quelle sub 60, sub 61, sub 62, sub 63, sub 64, sub 66, sub 67 e sub 70, fa parte di un complesso edilizio realizzato dalla _____ di Gioia del Colle ed è stata accatastata dalla stessa Società in data **30/06/1987**, con identificativo **sub 56** e consistenza **380 mq.**

Il signor _____ la ha acquisita a seguito del fallimento della _____ con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE CIVILE DI BARI Rep. N. 607 del **5/07/2010**, trascritto al n. 21913.1 del 2010 Reparto PI di Bari, in atti dal 13/07/2010.

Dopo l'acquisto, il sig. _____ la ha frazionata (variazione del 22/02/2011 – pratica n. BA0088827 in atti dal 22/02/2011 – Divisione-Ristrutturazione n. 12984.1/2011) e la quota in esame, che ha **consistenza di 35 mq e superficie totale di 39 mq**, ha assunto l'identificativo **sub 65**.

In data **20/05/2016**, la stessa è stata venduta alla _____ (CF _____)

) di Gioia del Colle con ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Eugenio SORVILLO di Gioia del Colle Rep. N. 1722 – nota presentata con Modello Unico n. 20019.1/2016 Reparto PI di Bari in atti dal 17/06/2016. In data **21/04/2021** l'unità immobiliare è stata acquisita al presente FALLIMENTO _____, con VERBALE Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Rep. N. 3588 – VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO trascrizione n. 14429.1/2021 reparto PI di Bari in atti dal 23/04/2021.

3. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEI BENI

Si esaminano ora le autorizzazioni amministrative in base alle quali le unità immobiliari sono state realizzate, la corrispondenza tra quanto autorizzato e quanto realizzato e l'esistenza o meno delle relative certificazioni di agibilità/abitabilità.

POSTO AUTO N. 1 (Bari, fg 9 p.lla 194 sub 11)

L'unità immobiliare, parte di un edificio a destinazione abitativa, è stata realizzata in base alla Concessione Edilizia n. 219/89, è stata ultimata ed accatastata dalla _____ di Gioia del Colle data 7/01/1993 (n. 10.2/1993, in atti dal 14/01/1993.

Non si è trovata la certificazione di agibilità specifica dell'area a parcheggio in esame, ma si tratta di immobile realizzato prima del 30 giugno 2003 e che non ha subito variazioni dopo tale data (come emerge anche dalla planimetria catastale, redatta nel 1993 e mai modificata), per cui, **per le compravendite, la mancanza di tale documento non è pregiudizievole.**

Infatti, il DPR 6 giugno 2001 n. 380 (entrato in vigore il 30 giugno 2003), prevede che il certificato di agibilità debba essere richiesto per:

- le nuove costruzioni;
- le ricostruzioni o sopraelevazioni (totali o parziali);
- gli interventi sugli edifici esistenti che impattano sullo stato igienico-sanitario.

AREA PARCHEGGIO N. 2 (Gioia del Colle fg 68 p.lla 367 sub 20)

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio costituito da diverse case a schiera, che è stato realizzato in base a diverse autorizzazioni amministrative succedutesi nel tempo, 17/85, 118/85, 449/90, 237/04 e 247/04, relative all'intero complesso o ad abitazioni singole, ed ha ottenuto anche le relative certificazioni di agibilità, sempre relative a singole abitazioni, come ad esempio la n. 41/2013 e la n. 44/2012.

Non si è trovata nella pratica edilizia la certificazione di agibilità, ma l'agibilità, come detto, non rileva, ai fini delle compravendite, per le unità immobiliari realizzate prima del 30 giugno 2003 (DPR 380 del 2001).

LOCALE DEPOSITO N. 3 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 60)

Questa unità immobiliare è stata originata dal frazionamento di un locale di maggiori dimensioni, accatastato originariamente dalla

in data 30/06/1987, con identificativo **sub 56** e consistenza **380 mq.**

Il fabbricato di cui il locale fa parte è stato realizzato in base a diverse autorizzazioni amministrative succedutesi nel tempo, 23/79, 108/80 e 72/81, ed ha ottenuto anche le relative certificazioni di agibilità, però relative, per il piano interrato, al citato locale sub 56, non ai depositi dal sub 60 al sub 71, ottenuti dal frazionamento del sub 56 dopo l'acquisto di questo dal Fallimento In relazione al frazionamento del sub 56,

sono state presentate la DIA in sanatoria n.236/10 e la successiva DIA n. 300 del 9/09/2010 ed è stata rilasciata la certificazione di agibilità n. 27 del 10/05/2011 relativa ai sub dal 60 al 71.

LOCALE DEPOSITO N. 4 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 61)

Questa unità immobiliare, come quella individuata come sub 60, è un frazionamento dal locale sub 56, acquisito dal Fallimento , per cui la condizione amministrativa è la medesima del detto sub 60.

LOCALE DEPOSITO N. 5 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 62)

Questa unità immobiliare, come quella individuata come sub 60, è un frazionamento dal locale sub 56, acquisito dal Fallimento , per cui la condizione amministrativa è la medesima del detto sub 60.

LOCALE DEPOSITO N. 6 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 63)

Questa unità immobiliare, come quella individuata come sub 60, è un frazionamento dal locale sub 56, acquisito dal Fallimento , per cui la condizione amministrativa è la medesima del detto sub 60.

LOCALE DEPOSITO N. 7 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 64)

Questa unità immobiliare, come quella individuata come sub 60, è un frazionamento dal locale sub 56, acquisito dal Fallimento , per cui la condizione amministrativa è la medesima del detto sub 60.

LOCALE DEPOSITO N. 8 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 66)

Questa unità immobiliare, come quella individuata come sub 60, è un frazionamento dal locale sub 56, acquisito dal Fallimento per cui la condizione amministrativa è la medesima del detto sub 60.

LOCALE DEPOSITO N. 9 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 67)

Questa unità immobiliare, come quella individuata come sub 60, è un frazionamento dal locale sub 56, acquisito dal Fallimento , per cui la condizione amministrativa è la medesima del detto sub 60.

LOCALE DEPOSITO N. 10 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 70)

Questa unità immobiliare, come quella individuata come sub 60, è un frazionamento dal locale sub 56, acquisito dal Fallimento , per cui la condizione amministrativa è la medesima del detto sub 60.

LASTRICO SOLARE N. 11 (Gioia del Colle fg 44 p.lla 300 sub 10)

Questa unità immobiliare è stata accatastata dalla in data 30/06/1987, con l'identificativo e la consistenza attuali.

Il fabbricato è stato realizzato con le autorizzazioni amministrative 45/84, 72/84 e 341/84 e ne è stata attestata l'agibilità con l'autorizzazione n. 40 dell'11/11/1986. Pertanto, il lastrico solare in esame, sebbene non sia stato dichiarato agibile in maniera specifica, in quanto superficie scoperta, è vendibile sia perché parte del detto fabbricato (interamente abitabile), sia anche perché realizzato prima del 2003 (e, quindi, non ne è richiesta l'agibilità per la compravendita).

LOCALE DEPOSITO N. 15 (Gioia del Colle fg 61 p.lla 2529 sub 65)

Questa unità immobiliare, come quella individuata come sub 60, è un frazionamento dal locale sub 56, acquisito dal Fallimento , per cui la condizione amministrativa è la medesima del detto sub 60.

4. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI NEL VENTENNIO

COME RISULTANTI DA VISURE IPOTECARIE EFFETTUATE

Si riepilogano le iscrizioni, le trascrizioni e le annotazioni sulle unità immobiliari oggetto di stima, come emersi dalle visure ipotecarie effettuate, riportate in allegato. **Nessun immobile è locato a terzi.**

Gli immobili oggetto di stima sono stati acquistati dal sig. – come detto - in due distinti momenti, il giorno 30 ottobre 2007 per l'appartamento indicato con il n. 12, il giorno 5 luglio 2010 per tutti gli altri (i locali deposito di Via Soria 13/A in Gioia del Colle sono stati acquisiti dal fallimento della come un locale unico, foglio 61 p.lla 2529 sub 56 e successivamente sono stati frazionati). Pertanto, si sono esaminate le vicende ipotecarie dell'appartamento n. 12 a partire dal 30 ottobre

2007 e quelle delle altre unità immobiliari a partire dal 5 luglio 2010.

◀▶ Per l'**unità immobiliare locale deposito fg 61 p.lla 2529 sub 56**, acquisita dal fallimento e successivamente frazionata, fino al 22 febbraio 2011, data in cui è stata soppressa e sostituita dai sub dal 60 al 71 compreso, **non ci sono state iscrizioni e trascrizioni contro**.

◀▶ Per l'**unità immobiliare locale deposito fg 61 p.lla 2529 sub 65**, ottenuta dal frazionamento della particella 2529 sub 56, vi è stata una vendita a terzi, successivamente revocata con l'acquisizione della stessa all'attivo del presente fallimento. Le iscrizioni e trascrizioni sono state:

●●● 17 giugno 2016 – Trascrizione (R.G. 27401 – R.P. 20019) di atto di compravendita, per atto Rep. 1722/1402 del 20/5/2016 del dr SORVILLO Eugenio, notaio in Gioia del Colle, **a favore di** _____ **e contro** _____

●●● 17 febbraio 2017 – Trascrizione (R.G. 6428 – R.P. 4582) di atto Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1110/2017 del 02/02/2017 - **Domanda Giudiziale - Accertamento Simulazione Atti**. A questo atto è correlata l'Annotazione n. 2048 del 12/04/2021 (CANCELLAZIONE).

●●● 4 giugno 2020 – Trascrizione (R.G. 19958 – R.P. 13962) di atto Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 6804/2020 del 27/05/2020 - **Domanda Giudiziale - Revoca Atti Soggetti A Trascrizione**.

●●● 23 aprile 2021 – Trascrizione (R.G. 19517 – R.P. 14429) di atto Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 3588/2021 del 21/04/2021 - **Atto Giudiziario - Verbale Di Conciliazione Traslativo** - Con questo ultimo atto l'unità immobiliare è stata acquisita all'attivo del fallimento

Si evidenzia che dalla visura ipotecaria per il sig. _____ sono emerse ulteriori trascrizioni contro che riguardano altre unità immobiliari acquisite dal Fallimento _____ o ottenute dal frazionamento della particella 2529 sub 56 del fg 61, unità che però non sono oggetto dell'indagine affidata allo scrivente.

Si precisa, infine, che non vi sono debiti condominiali, perché la Curatela sta provvedendo ad effettuare i relativi versamenti.

5. VALORI UNITARI DI STIMA

VALORI PRESENTI NELLA BANCA DATI DELL'OMI

Un primo parametro di valutazione per la stima delle unità immobiliari in

esame è la quotazione tratta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che raccoglie semestralmente i dati desunti dalle compravendite reali avvenute nel periodo in esame, per i diversi Comuni e per le diverse zone abitative di ciascun Comune.

1. Posto auto coperto in Bari – Via Marconi

I prezzi dei posti auto ubicati nell'abitato di Bari (zona OMI **C5 – Semi-centrale – Quartiere Marconi / Stadio della Vittoria**, come mostra la mappa riportata di seguito), oscillavano, con riferimento al secondo semestre del 2022, per i posti auto coperti in condizioni d'uso normali tra **700 € e 1.000 €/mq (media 850 €/mq)**.

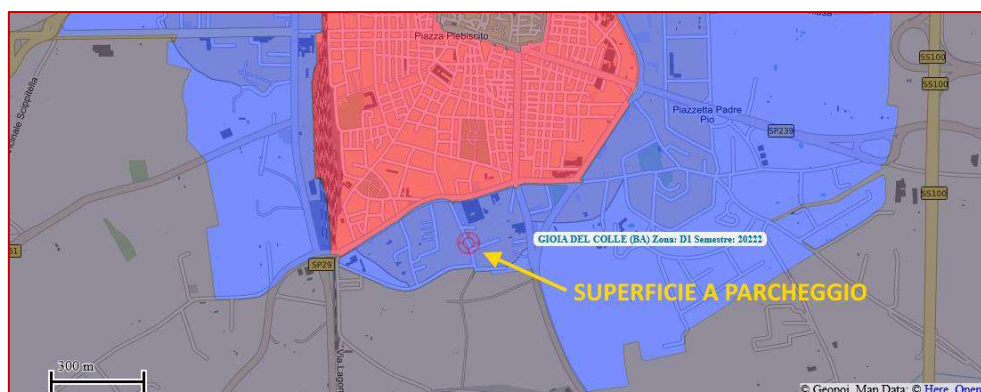


Le quotazioni si riferiscono, come detto, al secondo semestre del 2022 (sono le ultime disponibili), per cui va considerato che all'attualità (febbraio 2023 1.530 €/mq) i prezzi del residenziale nella zona in esame, secondo il sito *immobiliare.it* (grafico seguente), rispetto alla media del detto semestre (1.526 €/mq) sono aumentati appena dello 0,3% e, quindi, la quotazione indicata si può considerare stabile ed ammissibile anche per l'attualità.



2. Area di parcheggio scoperta in Gioia del Colle – Via Ciccotonno

I prezzi delle ville e villini (di cui l'area è pertinenza) ubicati nel Sud dell'abitato di Gioia del Colle (zona OMI **D1 – Periferica – Tra la S.P. 106, Via Federico di Svevia, Via Noci, Borgo delle Mimose, Colle delle Gioie**, come mostra la mappa riportata di seguito), oscillavano, con riferimento al secondo semestre del 2022, per appartamenti in condizioni d'uso normali tra **950 € e 1.400 €/mq (media 1.175 €/mq)**.



Le quotazioni si riferiscono, come detto, al secondo semestre del 2022

(sono le ultime disponibili), per cui va considerato che all'attualità (febbraio 2023 988 €/mq) i prezzi del residenziale nella zona in esame, secondo il sito *immobiliare.it* (grafico seguente), rispetto alla media del detto semestre (988 €/mq) sono identici e, quindi, la quotazione indicata si può considerare stabile ed ammissibile.

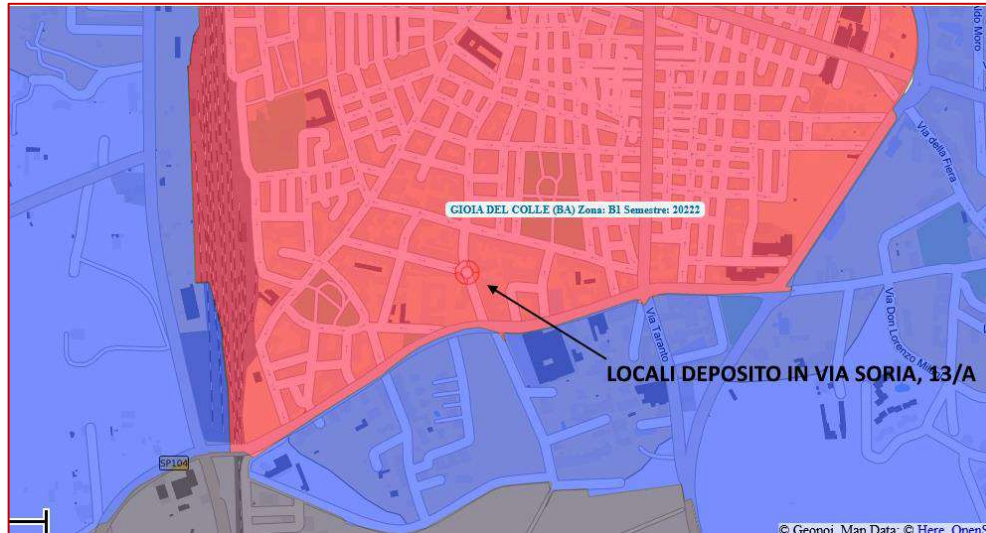


3. Locale deposito in Gioia del Colle – Via Soria (quotazioni valide anche per i locali dal 4 al 10 e il 15, ubicati nello stesso edificio)

I prezzi dei depositi ubicati nel Sud dell'abitato di Gioia del Colle (zona OMI Centrale/tra il centro storico e le vie Federico II di Svevia, S. Pertini, Papa Giovanni XXIII, Indelicati, Lagomagno, G. D'Annunzio, come mostra la mappa riportata di seguito), oscillavano, con riferimento al secondo semestre del 2022, per i locali magazzino o deposito in condizioni d'uso normali tra 790 € e 1000 €/mq (media 895 €/mq).

Il fabbricato in esame, però, è ubicato vicino al confine tra la zona B1 e l'adiacente zona D1, nella quale i magazzini in condizioni d'uso normali

erano valutati tra **610 € e 820 €/mq (media 715 €/mq)**, per cui si ritiene opportuno mediare tra le due quotazioni ed utilizzare come valori di partenza per la stima **700÷910 €/mq (media 805 €/mq)**.

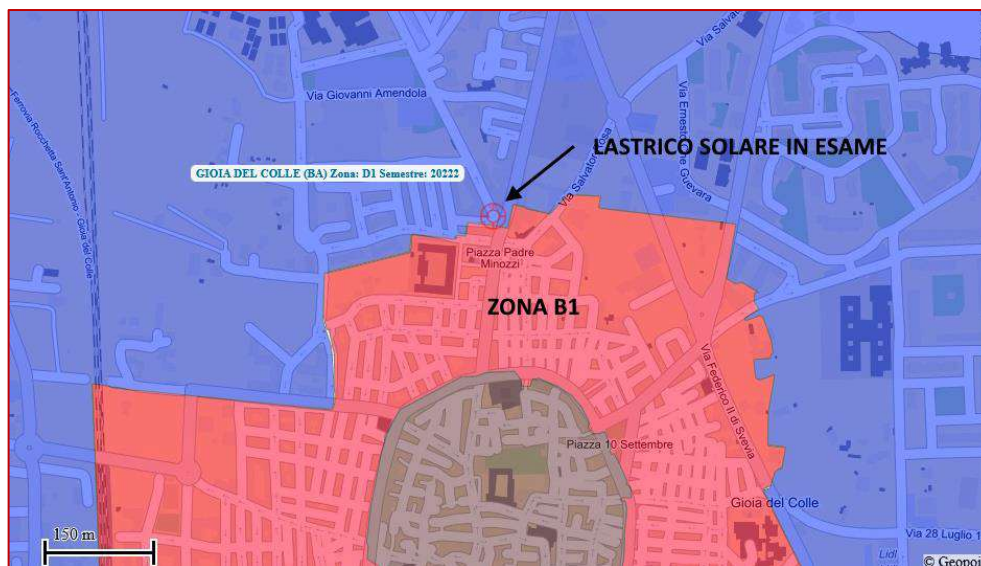


Come si era verificato in precedenza, le quotazioni immobiliari per Gioia del Colle non hanno subito variazioni tra il secondo semestre 2022 e il mese di febbraio del 2023, per cui i valori trovati possono essere considerati validi anche all'attualità.

Come si è specificato, le quotazioni base trovate valgono anche per gli altri locali dello stesso fabbricato, **i sub 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 70**.

11. Lastrico solare in Gioia del Colle – Via G. Pastore

I prezzi degli appartamenti ubicati nel Nord dell'abitato di Gioia del Colle (zona OMI D1 – Periferica – Tra la S.P. 106, Via Federico di Svevia, Via Noci, Borgo delle Mimose, Colle delle Gioie, come mostra la mappa riportata di seguito), oscillavano, con riferimento al secondo semestre del 2022, per gli appartamenti per civile abitazione in condizioni d'uso normali tra **1.000 € e 1.300 €/mq (media 1.150 €/mq)**.



Si sono considerati gli appartamenti di tipo civile (categoria catastale A/2), perché le abitazioni del fabbricato, come si può osservare dall'elenco delle unità immobiliari dell'edificio riportato di seguito, sono tutte di tale categoria.

| Catasto: Fabbricati | | | | | | | | | | | |
|---|--------|------------|-----|---|-----------|-----------|--------|--------------------|----------------|-----------------------|------------|
| Comune di: GIOIA DEL COLLE Codice: E038 | | | | | | | | | | | |
| Foglio: 44 Particella: 300 | | | | | | | | | | | |
| Immobili individuati: 11 | | | | | | | | | | | |
| Elenco Immobili | | | | | | | | | | | |
| | Foglio | Particella | Sub | Indirizzo | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Partita | Altri Dati |
| <input type="radio"/> | 44 | 300 | | | | | | | | Soppressa | |
| <input type="radio"/> | 44 | 300 | 1 | | | | | | | Soppressa | |
| <input type="radio"/> | 44 | 300 | 2 | | | | | | | Soppressa | |
| <input type="radio"/> | 44 | 300 | 5 | VIA GIULIO PASTORE n. 5 Interno 1 Piano 1 | | A02 | 03 | 8,5 vani | R.Euro:1075,52 | 1011947 | |
| <input type="radio"/> | 44 | 300 | 6 | VIA GIULIO PASTORE n. 5 Interno 2 Piano 1 | | A02 | 03 | 3,5 vani | R.Euro:442,86 | 1011948 | |
| <input type="radio"/> | 44 | 300 | 7 | VIA GIULIO PASTORE n. 5 Interno 3 Piano 2 | | A02 | 03 | 6,5 vani | R.Euro:822,46 | | |
| <input type="radio"/> | 44 | 300 | 8 | VIA GIULIO PASTORE n. 5 Interno 4 Piano 2 | | A02 | 03 | 6 vani | R.Euro:759,19 | 1010162 | |
| <input type="radio"/> | 44 | 300 | 9 | VIA GIULIO PASTORE n. 5 Interno 5 Piano 3 | | A02 | 03 | 6,5 vani | R.Euro:822,46 | 1010331 | |
| <input type="radio"/> | 44 | 300 | 10 | VIA GIULIO PASTORE n. 5 Piano 3 | | F05 | | | R.Euro: | 0009892 | |
| <input type="radio"/> | 44 | 300 | 11 | VIA GIULIO PASTORE n. 5 Piano 4 | | F05 | | | R.Euro: | Bene comune censibile | |
| <input type="radio"/> | 44 | 300 | 12 | VIA GIULIO PASTORE n. 7-9-5A Piano T | | C06 | 03 | 235 m ² | R.Euro:643,25 | | |

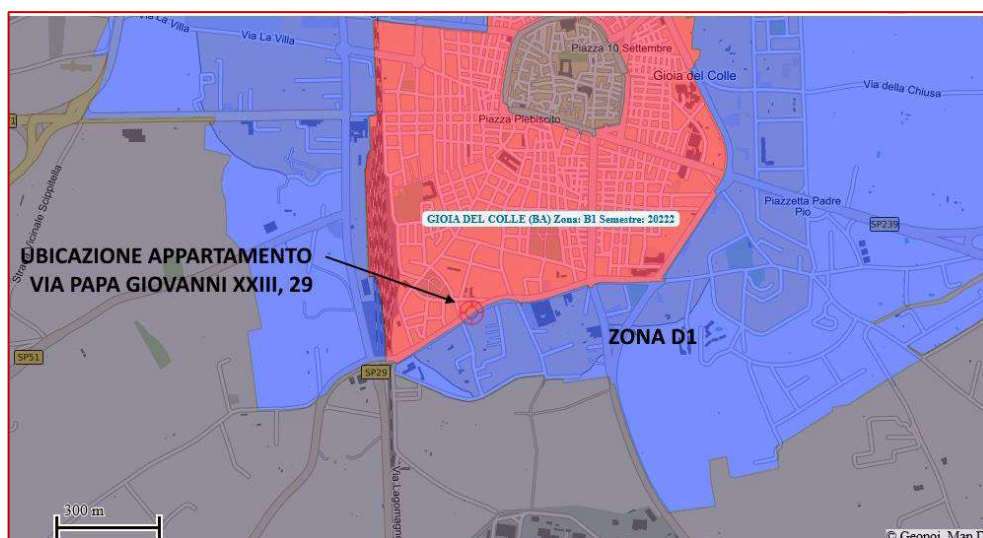
Il fabbricato in esame, però, è ubicato vicino al confine tra la **zona D1** e l'adiacente **zona B1**, nella quale **le abitazioni civili in condizioni d'uso normali erano valutati tra 850 € e 1.150 €/mq (media 1.000 €/mq)**, per

cui si ritiene opportuno mediare tra le due quotazioni ed utilizzare come valori di partenza per la stima **925÷1.225 €/mq (media 1.075 €/mq)**.

Come si era verificato in precedenza, le quotazioni immobiliari per Gioia del Colle non hanno subito variazioni tra il secondo semestre 2022 e il mese di febbraio del 2023, per cui i valori trovati possono essere considerati validi anche all'attualità.

12. Appartamento in Gioia del Colle – Via Papa Giovanni XXIII

L'appartamento in esame si trova nella zona Sud dell'abitato di Gioia del Colle, **in zona OMI B1, ma al confine con la zona D1**, come il lastrico solare n. 11, anche se dalla parte opposta del centro. Questo appartamento, però è stato accatastato come abitazione economica (categoria A/3), sebbene tutti gli altri appartamenti del fabbricato sono accatastati in categoria A/2 (abitazioni civili). Inoltre, come è emerso nell'ispezione e come si rileva dalle foto riportate nelle pagine precedenti (da 31 a 37), le finiture sono quelle di una abitazione civile, non quelle di una abitazione economica.



Pertanto, si ritiene di utilizzare le medesime quotazioni utilizzate per il lastrico solare n. 11, ugualmente situato al confine tra le zone B1 e D1, ossia valori di partenza per la stima **925÷1.225 €/mq (media 1.075 €/mq)**, relativi al secondo semestre 2022, ma validi anche all'attualità, come già specificato.

Tutte le tabelle dell'OMI citate in questo capitolo sono in allegato.

I valori unitari trovati per gli immobili sono quelli medi per tipologie e zone; a partire da tali quotazioni, si useranno opportuni parametri per personalizzare le stime in base alle caratteristiche specifiche delle singole unità immobiliari in esame.

6. VALORI EFFETTIVI UNITARI DI STIMA TRATTI DA OMI

Lo scrivente, per passare dai valori unitari medi di stima degli immobili in oggetto ai valori effettivi utilizzerà alcuni coefficienti che permetteranno di valutare le caratteristiche specifiche degli immobili in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo.

Una volta completata questa valutazione, i valori unitari ottenuti verranno confrontati con le quotazioni di immobili con caratteristiche simili ottenute da siti internet specializzati in intermediazioni immobiliari, per verificarne la congruità.

I coefficienti che verranno utilizzati sono:

1. **C_s – Correttivo di superficie** - tiene conto delle dimensioni dell'unità immobiliare di tipo abitativo (in fabbricati plurifamiliari) e del livello di piano, che influiscono sulla sua commerciabilità (da Provvedimento Agenzia Entrate del 27 luglio 2007), secondo la formula e i coefficienti

riportati di seguito.

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 \quad \text{con}$$

| | | |
|---|----------------------------|------------|
| K1 in base alla superficie catastale (o commerciale) | fino a 45 mq. | 1 |
| | oltre 45 mq fino a 70 mq | 0,8 |
| | oltre 70 mq. fino a 120 mq | 0,5 |
| | oltre 120 mq fino a 150 mq | 0,3 |
| | oltre 150mq | 0 |
| K2 livello di piano | piano seminterrato | 0 |
| | piano terreno | 0,2 |
| | piano primo | 0,4 |
| | piano intermedio | 0,5 |
| | piano ultimo | 0,8 |
| | piano attico | 1 |

Il coefficiente correttivo viene utilizzato a partire dal valore unitario minimo dell'OMI, come moltiplicatore del valore della fascia di oscillazione, per giungere al valore base corretto:

$$V_{\text{normale}} = V_{\text{min.OMI}} + K \times (V_{\text{max.OMI}} - V_{\text{min.OMI}})$$

Più in generale, l'Osservatorio FIAIP assume che il massimo calo per una superficie elevata sia dell'ordine del **5÷6% sul valore medio della quota-zione unitaria.**

2. **C_i – Correttivo per l'impiantistica** – tiene conto della tipologia, della vetustà e della condizione degli impianti essenziali dell'unità immobiliare e della presenza degli impianti di tipo non essenziale (ad esempio videocitofono, climatizzazione, riscaldamento autonomo, antiintrusione, ecc). Sempre secondo la FIAIP tale fattore può incidere per il **4÷5% del valore unitario quotato;**

3. **C_p – Correttivo per le pertinenze accessorie** – tiene conto delle pertinenze esclusive "di ornamento" (balconi, terrazzi, cortili, patii,

portici, tettoie aperte, giardini, ecc) a disposizione dell'immobile, sempre in relazione alla media della zona OMI. Anche per questo coefficiente la FIAP stima un'incidenza del **4÷5% del valore unitario quotato**;

4. **C_u – Correttivo per l'ubicazione** – tiene conto della posizione (affacci, luminosità, posizione del fabbricato nell'ambito della zona OMI). Secondo la FIAP questo fattore può influenzare il valore unitario dell'unità immobiliare **tra il 10% e il 20%**.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi
(moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zona corrispondenti)

| età e qualifica dell'edificio | stato ottimo | stato buono | stato mediocre | stato pessimo |
|-------------------------------|--------------|-------------|----------------|---------------|
| edificio nuovo | | | | |
| lusso | 1,10 | – | – | – |
| signorile | 1,05 | – | – | – |
| medio | 1,00 | – | – | – |
| popolare | 0,90 | – | – | – |
| ultrapopolare | – | – | – | – |
| edificio recentissimo | | | | |
| lusso | 0,95 | 0,90 | 0,85 | – |
| signorile | 0,90 | 0,85 | 0,80 | – |
| medio | 0,85 | 0,80 | 0,75 | – |
| popolare | 0,80 | 0,75 | 0,70 | – |
| ultrapopolare | – | – | – | – |
| età e qualità dell'edificio | stato ottimo | stato buono | stato mediocre | stato pessimo |
| 10-20 anni | | | | |
| lusso | 0,90 | 0,85 | 0,80 | – |
| signorile | 0,85 | 0,80 | 0,75 | – |
| medio | 0,80 | 0,75 | 0,70 | – |
| popolare | 0,75 | 0,70 | 0,65 | – |
| ultrapopolare | – | – | – | – |
| 21-40 anni | | | | |
| lusso | 0,85 | 0,80 | 0,75 | 0,65 |
| signorile | 0,80 | 0,75 | 0,70 | 0,60 |
| medio | 0,75 | 0,70 | 0,65 | 0,55 |
| popolare | 0,70 | 0,65 | 0,60 | 0,50 |
| ultrapopolare | – | – | – | – |
| 41-60 anni | | | | |
| lusso | 0,80 | 0,75 | 0,70 | 0,60 |
| signorile | 0,75 | 0,70 | 0,65 | 0,55 |
| medio | 0,70 | 0,65 | 0,60 | 0,50 |
| popolare | 0,65 | 0,60 | 0,55 | 0,45 |
| ultrapopolare | – | – | – | – |
| oltre 60 anni | | | | |
| lusso | 0,75 | 0,70 | 0,65 | 0,55 |
| signorile | 0,70 | 0,65 | 0,60 | 0,50 |
| medio | 0,65 | 0,60 | 0,55 | 0,45 |
| popolare | 0,60 | 0,55 | 0,50 | 0,40 |
| ultrapopolare | 0,55 | 0,50 | 0,45 | 0,35 |

5. **C_{qmv} - Correttivo di qualità, di stato di manutenzione, di vetustà e di**

tipologia - tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e della qualità delle caratteristiche costruttive del fabbricato (sempre in relazione alla media del quartiere), oltre che dello stato manutentivo dello stesso. Si ricava da un tabulato della rivista di riferimento del settore, IL CONSULENTE IMMOBILIARE, riportato nella pagina precedente.

6. **C_f – Correttivo per la funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare della dotazione di pertinenze "esclusive" di servizio (cantine, soffitte, locali deposito), nonché della dimensione, della forma e della disposizione dei vani. Questo fattore (fonte FIAIP) può arrivare ad incidere **fino al 15% sul valore unitario dell'immobile**.

Il calcolo del valore unitario effettivo dell'unità immobiliare si eseguirà in funzione del valore medio di partenza, modificato con i correttivi (di tipo moltiplicativo) sopra riportati, che si determineranno e motiveranno di seguito, dopo di che si confronterà il risultato ottenuto con la fascia di oscillazione prevista dall'OMI, per valutarne eventuali ulteriori scostamenti.

Nell'ipotesi che vi siano fattori particolari specifici che giustificano per un immobile quotazioni unitarie inferiori o superiori a quelli medi del mercato, si utilizzeranno, giustificandoli, valori dei coefficienti anche superiori o inferiori al range sopra specificato.

Determinazione dei Coefficienti

Coefficiente di superficie e di piano C_s

Questo coefficiente va utilizzato soltanto per gli immobili residenziali, per cui **va considerato unitario per le aree scoperte (1-2-11), ma non per i depositi (interrati) e per l'appartamento n. 12**, che è ubicato all'ultimo

piano del fabbricato (da considerare come attico, atteso che tutta la superficie scoperta a livello ne è pertinenza esclusiva) e – come detto – ha superficie coperta di 71 mq e commerciale di 86 mq.

In base al provvedimento dell' Agenzia Entrate citato, trattandosi di unità immobiliare abitativa ubicata ad un **piano attico**, con superficie coperta di **71 mq** (e, quindi, considerando il coefficiente di piano K_2 al suo valore corrispondente, **1,0**, ed inserendo il coefficiente $K_1 = 0,5$ relativo alla superficie coperta compresa tra 70 e 120 mq), si ottiene:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4 = (0,5 + 3 \times 1,0)/4 = 0,875$$

Questo valore è il correttivo da usare per ottenere il valore unitario dell'immobile a partire dalla quotazione minima dell'OMI e dalla fascia di oscillazione dei valori secondo la formula:

$$V_{normale} = V_{min} + K \times (V_{max} - V_{min})$$

Nel nostro caso (utilizzando il valore medio sopra calcolato e la corrispondente fascia di oscillazione), risulta che $V_{min} = 925 \text{ €/mq}$, $V_{med} = 1.075 \text{ €/mq}$ e che la fascia di oscillazione è 300 €/mq ; pertanto si ha:

$$V_{normale} = 925 \text{ €/mq} + 0,875 \times (300 \text{ €/mq}) \approx 1.187,5 \text{ €/mq}$$

$$C_s = V_{normale}/V_{medio} = 1.187,5 \text{ €/mq} / 1075 \text{ €/mq} = 1,105$$

Pertanto, su tale base, lo scrivente considera per il fattore di superficie il correttivo **$C_{s,12} = 1,105$** .

I **locali deposito**, sebbene l'accesso sia carrabile, sono al piano interrato, per cui (secondo la letteratura tecnica) si deve applicare una riduzione della quotazione unitaria trovata (che comprende tutti i depositi, a qualsiasi livello si trovino), che si valuta del **25%** (non si ritiene di utilizzare un valore maggiore, perché la riduzione viene applicata sul detto valore

medio, non specifico del piano terra); quindi, **per i depositi** (indicati con i numeri 3-4-5-6-7-8-9-10-15) il coefficiente utilizzato è **$C_s = 0,75$** .

C_i – Coefficiente per l'impiantistica

Le dotazioni impiantistiche dell'appartamento 12 alla data dell'ispezione, tenuto conto della qualità media dell'unità immobiliare, sono risultate nella media della zona, per cui si ritiene di adottare il valore unitario per il correttivo, ossia **$C_{i.12} = 1,00$** .

Per i locali deposito, realizzati una decina di anni fa, la dotazione impiantistica è ridotta, ma nella media della tipologia di immobile, per cui anche in questo caso si ritiene di adottare un coefficiente unitario. Analogo ragionamento vale per le aree scoperte (parcheggi e lastrico), per cui **per questa voce il valore unico è quello unitario**.

C_p – Coefficiente per le pertinenze

I **locali deposito e le aree scoperte** non hanno pertinenze, come è normale che sia, per cui il **coefficiente** da utilizzare anche in questo caso è quello **unitario**.

L'appartamento, di dimensioni medio-piccole, con superficie di circa 71 mq coperti lordi con un terrazzo a livello esteso 100 mq, dei quali 34 mq coperti da un porticato (come mostrano le immagini), ha tutti i vani con affacci esterni. Le dotazioni, pertanto, sono allineate a quelle degli altri fabbricati della zona, per cui, anche in questo caso si ritiene di adottare un correttivo unitario, **$C_p = 1,00$** .

Coefficiente di ubicazione C_u

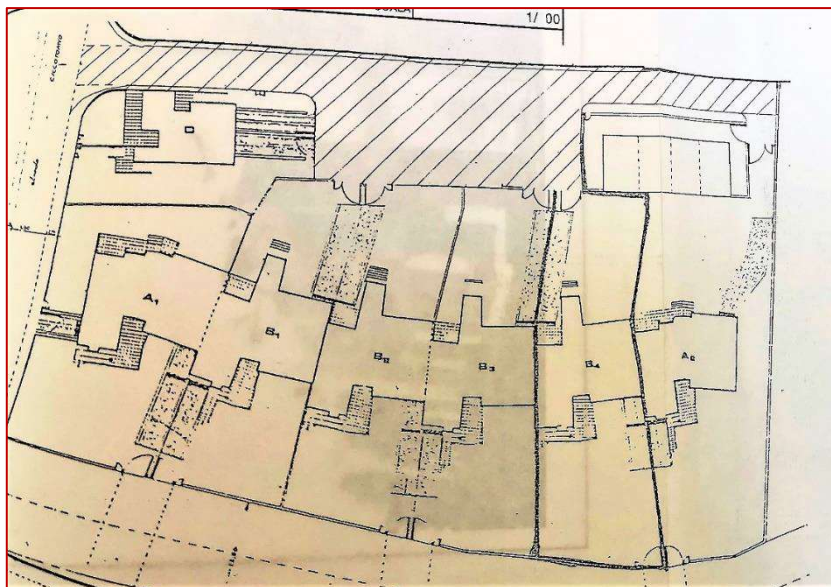
Posto auto n. 1

L'ubicazione dell'immobile nell'ambito della zona OMI C5 di Bari è quasi

centrale (si osservi l'immagine a pagina 60), rispetto alle zone OMI adiacenti. Il posto auto è in posizione vicina alla Fiera del Levante, al fabbricato uffici ex Ospedale CTO e al lungomare, per cui, specie nei periodi delle esposizioni e nella stagione balneare, il parcheggio sulle strade circostanti è decisamente difficile. Si ritiene, pertanto di adottare un correttivo decisamente maggiore dell'unità, ossia **$C_{u,1} = 1,15$** .

Superficie a parcheggio n. 2

L'area di parcheggio è situata in zona periferica di Gioia del Colle, all'interno di un complesso residenziale costituito da ville signorili a schiera e, pur essendo di proprietà esclusiva del signor _____, contiene un impianto di sollevamento liquami a servizio del sistema fognante di tutto il condominio; inoltre è concessa una servitù di transito, sia pedonale che carrabile, in favore del condominio. Il suolo è, quindi, virtualmente e potenzialmente inedificabile (si osservino lo stralcio planimetrico riportato di seguito e la foto area riportata a pagina 7, in basso).



In conseguenza di tali circostanze, atteso che l'utilizzabilità di tale superficie da parte di utenti esterni al complesso immobiliare è praticamente nulla, la sua posizione nell'ambito della zona OMI è ininfluyente e, quindi, si applica il coefficiente **$C_{u,2} = 1,00$** .

Locali deposito nn. 3-4-5-6-7-8-9-10-15

I locali sono situati tutti al piano interrato di un fabbricato abitativo ed hanno accesso carrabile e pedonale indipendenti, dal civico 13/A della Via Soria. Il fabbricato si trova al confine tra la zona OMI B1, centrale, e la zona D1, periferica, ma di tale circostanza si è già tenuto conto nella scelta dei valori unitari base, mediando tra quelli propri di entrambe le zone.

Pertanto, tenuto conto del fatto che la Via Soria è una traversa della Via Papa Giovanni XXIII, che porta direttamente alla viabilità di collegamento di Gioia del Colle ai comuni circostanti, alla ferrovia e all'autostrada, si ritiene di considerare la posizione un po' più favorevole rispetto alla media della zona, utilizzando un coefficiente **$C_u = 1,05$ per tutti i locali deposito oggetto di questa voce.**

Lastrico solare n. 11

Il fabbricato di cui è parte il lastrico solare in esame si trova al confine tra la zona OMI B1, centrale, e la zona D1, periferica, ma di tale circostanza si è già tenuto conto nella scelta dei valori unitari base, mediando tra quelli propri di entrambe le zone.

Anche in questo caso, come per l'area a parcheggio n. 2, l'utilizzabilità del lastrico solare da parte di utenti esterni al complesso immobiliare è praticamente nulla, per cui la sua posizione nell'ambito della zona OMI

è influente e, quindi, si applica il coefficiente $C_{u,2} = 1,00$.

Posto auto coperto n. 1

Il fabbricato cui appartiene il posto auto è stato ultimato, come detto, nel 1993 e, come emerge dall'elenco immobili allegato, la maggior parte delle unità abitative è di qualità economica (categoria A3), per cui, nella tabella de IL CONSULENTE IMMOBILIARE riportata a pagina 68, si deve fare riferimento a qualità **media**, età **30 anni**, stato manutentivo **buono**, il che porta ad un valore 0,70 per il coefficiente da utilizzare. Però la tabella fa riferimento ad unità immobiliari nuove (che secondo l'Agenzia Entrate valgono il 30% in più di quelle usate), mentre i tabulati dell'OMI indicano i valori di unità immobiliari usate, in condizioni normali, ossia

buone. Di conseguenza, atteso che il valore base di stima fa già riferimento alle abitazioni usate, i coefficienti tabellati vanno maggiorati del 30% e, quindi, il valore trovato diventa $C_{qmv.1} = 0,91$ ($0,70 \times 1,30$).

Superficie a parcheggio n. 2

La superficie a parcheggio è stata ultimata, come detto, nel 1990 e, come emerge dall'elenco immobili allegato, la maggior parte delle unità abitative del complesso edilizio è di qualità signorile (categoria A2), per cui, nella tabella de IL CONSULENTE IMMOBILIARE riportata a pagina 68, si deve fare riferimento a qualità **signorile**, età **33 anni**, stato manutentivo **mediocre** (si osservino le immagini alle pagine 7 e 8).

Tali parametri portano anche in questo caso ad un valore 0,70 per il coefficiente da utilizzare, valore che, maggiorato del 30% come specificato per l'unità immobiliare n.1, diventa $C_{qmv.2} = 0,91$.

Locale deposito n. 3

Il fabbricato cui appartiene locale è stato ultimato, come detto, nel 1987, ma il frazionamento del locale originario sub 56 è stato effettuato nel 2011, per cui il riferimento deve essere fatto a tale data, atteso che tutti e tramezzi, gli infissi di chiusura e gli impianti sono stati realizzati nel 2011.

Come emerge dall'elenco immobili del fabbricato, riportato in allegato, gli appartamenti sono di qualità economica (categoria A3), per cui, nella tabella de IL CONSULENTE IMMOBILIARE riportata a pagina 68, si deve fare riferimento a qualità **media**, età **12 anni**, stato manutentivo intermedio **tra buono e mediocre**, data la presenza di esiti infiltrativi non molto estesi sul soffitto e sulla parte alta delle pareti, come emerge dalle

immagini riportate nelle pagine 11 e 12.

Questo porta ad un valore 0,725 (intermedio tra 0,75 e 0,70) per il coefficiente da utilizzare, ma con la maggiorazione già specificata, il coefficiente effettivo diventa $C_{qmv.3} = 0,942$ ($0,725 \times 1,30$).

Locale deposito n. 4

Il fabbricato cui appartiene locale è stato ultimato, come detto, nel 1987, ma il frazionamento del locale originario sub 56 è stato effettuato nel 2011, per cui il riferimento deve essere fatto a tale data, atteso che tutti e tramezzi, gli infissi di chiusura e gli impianti sono stati realizzati nel 2011.

Come per il locale n. 3, si deve fare riferimento a qualità **media**, età **12 anni**. In questo locale non ci sono infiltrazioni, per cui lo stato manutentivo va considerato **buono**. Questo porta ad un valore 0,75 per il coefficiente da utilizzare.

Come detto per le altre unità immobiliari, va applicata la maggiorazione del 30%, per cui si ha $C_{qmv.4} = 0,975$ ($0,75 \times 1,30$).

Locale deposito n. 5

La condizione del locale è analoga a quella del locale n. 4, per cui il coefficiente da adottare è lo stesso, $C_{qmv.5} = 0,975$.

Locale deposito n. 6

La condizione del locale è analoga a quella del locale n. 4, per cui il coefficiente da adottare è lo stesso, $C_{qmv.6} = 0,975$.

Locale deposito n. 7

La condizione del locale è analoga a quella del locale n. 4, per cui il coefficiente da adottare è lo stesso, $C_{qmv.7} = 0,975$.

Locale deposito n. 8

La condizione del locale è analoga a quella del locale n. 3, come mostrano le foto delle pagine 18 – 19- 20, per cui il coefficiente da adottare è lo stesso, **$C_{qmv.8} = 0,942$** .

Locale deposito n. 9

La condizione del locale è analoga a quella del locale n. 3, come mostrano le foto delle pagine 21 - 22, per cui il coefficiente da adottare è lo stesso, **$C_{qmv.9} = 0,942$** .

Locale deposito n. 10

La condizione del locale è peggiore di quella del locale n. 3, in quanto gli esiti infiltrativi sono più gravi e più estesi, per cui la condizione si valuta come **mediocre**, come mostrano le foto delle pagine 23 - 24 - 25, per cui il coefficiente da adottare è 0,70, che con la maggiorazione del 30% diventa, **$C_{qmv.10} = 0,91$** .

Lastrico solare n. 11

Il fabbricato cui appartiene il lastrico solare è stato ultimato, come detto, nel 1987 e, come emerge dall'elenco immobili allegato, la maggior parte delle unità abitative è di qualità signorile (categoria A2), per cui, nella tabella de IL CONSULENTE IMMOBILIARE riportata a pagina 68, si deve fare riferimento a qualità **media**, età **36 anni**, stato manutentivo **buono**, il che porta ad un valore 0,75 per il coefficiente da utilizzare, che con la maggiorazione del 30% diventa **$C_{qmv.11} = 0,975$** (0,75x1,30).

Locale deposito n. 15

La condizione del locale è simile a quella del locale n. 10, in quanto gli esiti infiltrativi sono piuttosto gravi ed estesi, per cui la condizione si valuta come **mediocre**, come mostrano le foto delle pagine 39 - 40 - 41 -42, per cui il coefficiente da adottare è 0,70, che con la maggiorazione del 30% diventa, **$C_{qmv.15} = 0,91$** .

Coefficiente di funzionalità C_f

Posto auto n. 1

Il posto auto ha accesso da una rampa larga a sufficienza per le mano-

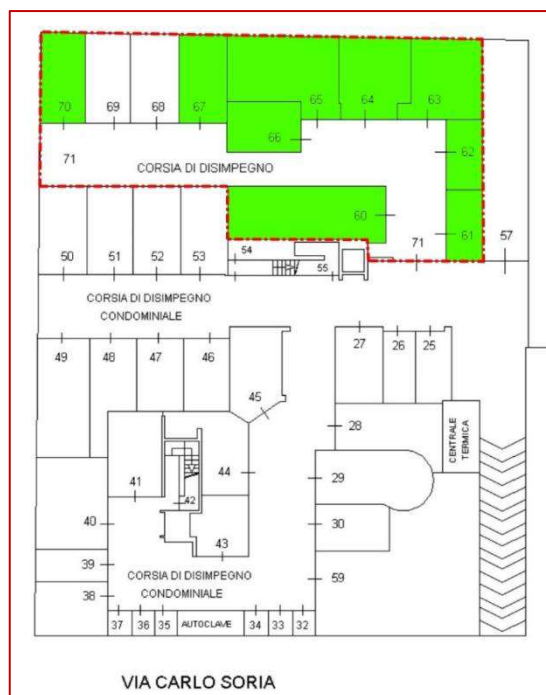
vre di entrata ed uscita, ma i due pilastri che delimitano l'accesso distano tra loro poco più di 1,80 m (foto in alto a pagina 5), per cui il parcheggio per autovetture di grandi dimensioni è abbastanza difficoltoso. Di conseguenza, si considera una funzionalità inferiore a quella media della zona e si utilizza un coefficiente $C_{f.1} = 0,95$.

Superficie a parcheggio n. 2

La superficie è ampia, ma contiene un impianto di sollevamento liquami a servizio del sistema fognante di tutto il condominio; inoltre è concessa una servitù di transito, sia pedonale che carrabile, in favore del condominio.

Pertanto, i posti auto realmente ottenibili sono decisamente pochi in rapporto all'estensione. Si ritiene di utilizzare un coefficiente di funzionalità abbastanza inferiore a quello unitario, ossia $C_{f.2} = 0,90$.

Locali deposito nn. 3-4-5-6-7-8-9-10-15



I locali, ottenuti tutti dal frazionamento di un unico grande deposito (quello con il perimetro indicato in rosso), come si rileva dalla planimetria riportata di seguito, hanno tutti caratteristiche funzionali simili, ossia forma regolare, ingresso ampio chiuso da saracinesca motorizzata, corsia di accesso spaziosa e percorribile con automezzi.

Però si tratta di locali a piano interrato.

Inoltre, i **locali nn. 3, 4 e 5** hanno altezza utile di **4,10 m**, il **locale n. 6** ha altezza utile di **3,75 m**, i **locali nn. 9 e 10** hanno altezza utile di **3,60 m**, i **locali nn. 7, 8 e 15** hanno altezza utile di **2,90 m**. La maggiore altezza corrisponde ad un maggiore volume di merce che può essere conservata nei depositi; pertanto, si ritiene di adottare un coefficiente di funzionalità per tutti superiore all'unità, in maniera proporzionalmente maggiore in base all'altezza, per 2,90 m $C_{f.7} = C_{f.8} = C_{f.15} = 1,10$, per 3,60 m $C_{f.9} = C_{f.10} = 1,14$, per 3,75 m $C_{f.6} = 1,15$, per 4,10 m $C_{f.3} = C_{f.4} = C_{f.5} = 1,18$.

Lastrico solare n. 11

Il lastrico è ampio e di forma regolare ed ha accesso diretto dal pianerottolo delle scale. Si ritiene di considerarne la funzionalità un po' superiore all'unità, $C_{f.11} = 1,05$.

viene considerata comunque superiore alla media della zona, ma non eccessivamente, con **C_{f.12} = 1,05**.

I **coefficienti complessivi** per correggere i valori unitari base di stima, in precedenza indicati, risultano, pertanto, secondo la formula standard {**C**

= **C_s x C_i x C_p x C_u x C_{qmv} x C_f**}, pari a:

$$C_1 = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,15 \times 0,910 \times 0,95 = \mathbf{0,994}$$

$$C_2 = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,910 \times 0,90 = \mathbf{0,819}$$

$$C_3 = 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,942 \times 1,18 = \mathbf{0,875}$$

$$C_4 = 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,975 \times 1,18 = \mathbf{0,906}$$

$$C_5 = 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,975 \times 1,18 = \mathbf{0,906}$$

$$C_6 = 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,975 \times 1,15 = \mathbf{0,883}$$

$$C_7 = 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,975 \times 1,10 = \mathbf{0,845}$$

$$C_8 = 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,942 \times 1,10 = \mathbf{0,816}$$

$$C_9 = 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,942 \times 1,14 = \mathbf{0,846}$$

$$C_{10} = 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,910 \times 1,14 = \mathbf{0,817}$$

$$C_{11} = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,975 \times 1,05 = \mathbf{0,819}$$

$$C_{12} = 1,105 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,008 \times 1,05 = \mathbf{1,286}$$

$$C_{15} = 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,910 \times 1,10 = \mathbf{0,788}$$

A questo punto si possono determinare i valori unitari effettivi da utilizzare per le stime delle diverse unità immobiliari, all'attualità, con la formula sopra indicata {**V_{unit} = V_{base} x C**}, e con l'approssimazione all'intero più vicino:

$$V_{unit.1} = 850 \text{ €/mq} \times 0,994 = \mathbf{845 \text{ €/mq}}$$

$$V_{unit.2} = 1.175 \text{ €/mq} \times 0,819 = \mathbf{962 \text{ €/mq (valore da parametrare)}}$$

$$V_{unit.3} = 805 \text{ €/mq} \times 0,875 = \mathbf{704 \text{ €/mq}}$$

$$V_{unit.4} = 805 \text{ €/mq} \times 0,906 = \mathbf{729 \text{ €/mq}}$$

$$V_{unit.5} = 805 \text{ €/mq} \times 0,906 = \mathbf{729 \text{ €/mq}}$$

$$V_{unit.6} = 805 \text{ €/mq} \times 0,883 = \mathbf{711 \text{ €/mq}}$$

$$V_{unit.7} = 805 \text{ €/mq} \times 0,845 = \mathbf{680 \text{ €/mq}}$$

$$V_{unit.8} = 805 \text{ €/mq} \times 0,816 = \mathbf{657 \text{ €/mq}}$$

$$V_{unit.9} = 805 \text{ €/mq} \times 0,846 = \mathbf{681 \text{ €/mq}}$$

$$V_{unit.10} = 805 \text{ €/mq} \times 0,817 = \mathbf{658 \text{ €/mq}}$$

$$V_{unit.11} = 1.075 \text{ €/mq} \times 0,819 = \mathbf{880 \text{ €/mq (valore unitario abitazione del fabbricato)}}$$

$$V_{\text{unit.12}} = 1.075 \text{ €/mq} \times 1,286 = \mathbf{1.382 \text{ €/mq}}$$

$$V_{\text{unit.15}} = 805 \text{ €/mq} \times 0,788 = \mathbf{634 \text{ €/mq}}$$

In relazione **all'area di parcheggio n. 2**, la stessa non può che essere considerata quale pertinenza dei fabbricati facenti parte del complesso edilizio. Le superfici scoperte vanno vanno parametrize, secondo l'OMI, al 10% fino a cinque volte la superficie coperta dei fabbricati. Nel caso in esame, i fabbricati sono costituiti in totale da circa 140 vani abitabili più accessori. I vani abitabili, valutati anche solo a 9 mq ciascuno, hanno una superficie complessiva di 1.260 mq, che, con il fattore moltiplicativo previsto (x 5) diventa 6.300 mq, per cui la superficie della particella va calcolata tutta al 10%. Questo parametro va applicato al prezzo unitario degli appartamenti civili, che nella zona D1 vale, mediamente, **1.150 €/mq**.

In relazione al **lastrico n. 11**, poiché lo si può utilizzare come terrazzo a livello dell'appartamento adiacente, il valore unitario va parametrato al 30% del valore unitario dell'appartamento per i primi 25 mq, al 10% del detto valore per la superficie residua.

I **valori di mercato delle unità immobiliari in esame, all'attualità**, si ottengono moltiplicando i valori unitari ottenuti per le relative superfici commerciali, calcolate in precedenza, con l'arrotondamento ai 1.000 € più vicini.

$$V_{\text{stima.1}} = 845 \text{ €/mq} \times 11 \text{ mq} = \mathbf{9.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{stima.2}} = 962 \text{ €/mq} \times 10\% \times 844 \text{ mq} = \mathbf{81.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{stima.3}} = 704 \text{ €/mq} \times 44 \text{ mq} = \mathbf{31.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{stima.4}} = 729 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mq} = \mathbf{9.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{stima.5}} = 729 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mq} = \mathbf{9.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{stima.6}} = 711 \text{ €/mq} \times 28 \text{ mq} = \mathbf{20.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{stima.7}} = 680 \text{ €/mq} \times 27 \text{ mq} = \mathbf{18.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{stima.8}} = 657 \text{ €/mq} \times 18 \text{ mq} = \mathbf{12.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{stima.9}} = 681 \text{ €/mq} \times 21 \text{ mq} = \mathbf{14.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{stima.10}} = 658 \text{ €/mq} \times 22 \text{ mq} = \mathbf{14.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{stima.11}} = 880 \text{ €/mq} \times (25 \text{ mq} \times 30\% + 97 \text{ mq} \times 10\%) = \mathbf{15.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{stima.12}} = 1.382 \text{ €/mq} \times 86 \text{ mq} = \mathbf{119.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{stima.15}} = 634 \text{ €/mq} \times 39 \text{ mq} = \mathbf{25.000 \text{ €}}$$

7. CONFRONTO VALORI OMI CON LE OFFERTE DI MERCATO

Si verificano ora i valori trovati con le offerte di immobili simili presenti nelle stesse zone di quelli esaminati (dal sito internet *immobiliare.it*), per valutarne la congruità. Le offerte di vendita, identificate con numerazione progressiva, sono in allegato

1. Posto auto coperto in Bari – Via Marconi

Non ci sono molti posti auto scoperti nella zona in cui si trova il posto auto in esame, ma se ne sono trovati alcuni similari, descritti nell'allegato COMPARABILI):

1 – Posto auto coperto – 11 mq - € 13.000 – **1.181 €/mq;**

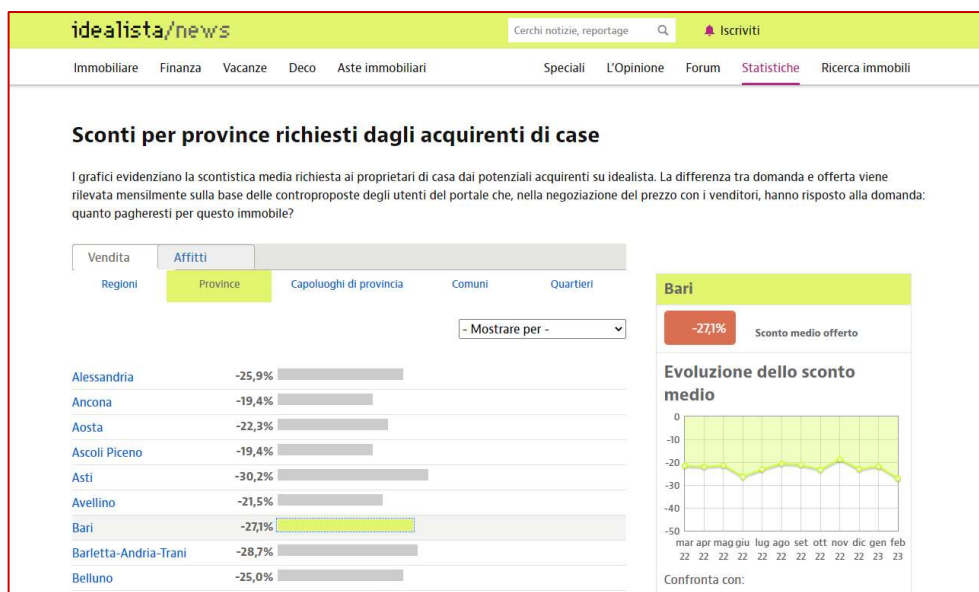
2 – Posto auto coperto – 15 mq - € 10.000 – **667 €/mq;**

3 – Posto auto scoperto – 14 mq - € 15.000 – **1.071 €/mq.**

Il valore medio unitario risulta pari a **973 €/mq**, il valore assunto per il posto auto n. 1 è di **818 €/mq** (9.000 € / 11 mq), un po' inferiore, ma si deve considerare che le inserzioni evidenziano i prezzi richiesti, mentre l'OMI riporta i prezzi unitari delle vendite effettive, che – per la provincia di Bari ed all'attualità (si osservi di seguito la pagina del sito internet *idealista.it*) - sono inferiori fino al 27% circa rispetto alle richieste.

Se si applica al valore unitario richiesto tale percentuale di riduzione, si ottiene il valore unitario di 710 €/mq.

Come si vede, il valore che si è calcolato si trova ampiamente all'interno



dell'intervallo tra valore unitario richiesto e valore unitario ottenuto, per cui il valore unitario di calcolo si può ritenere congruo e **si può confermare il valore assegnato all'immobile.**

2. Area di parcheggio scoperta in Gioia del Colle – Via Ciccotonno

I prezzi delle ville simili (descritte nell'allegato COMPARABILI) a quelle che compongono il complesso edilizio cui appartiene la superficie a parcheggio in esame, in base agli annunci immobiliari trovati per la zona in cui la detta area si trova sono:

4 – villa – 280 mq – € 340.000 – **1.214 €/mq**;

5 – villa – 260 mq – € 419.000 – **1.612€/mq**;

6 – appartamento in villa – 60 mq – € 85.000- **1.417 €/mq**.

Il valore medio unitario risulta pari a **1.414 €/mq**, il valore assunto per gli immobili del complesso cui appartiene l'area a parcheggio n. 2 è di **1.175 €/mq**, inferiore, ma se si applica lo sconto del 27% praticato dai venditori agli acquirenti degli immobili citato in precedenza, si ottiene

un valore di 1.032 €/mq. Come si vede, anche in questo caso il valore calcolato si trova ampiamente all'interno dell'intervallo tra valore unitario richiesto e valore unitario ottenuto, per cui il valore unitario di calcolo si può ritenere congruo e **si può confermare il valore assegnato all'immobile.**

Per questo immobile, però, va fatta una ulteriore considerazione, ossia che si tratta di superficie che contiene un impianto di sollevamento liquami a servizio del sistema fognante di tutto il condominio; inoltre è concessa una servitù di transito, sia pedonale che carrabile, in favore del condominio. Di conseguenza, come già detto, il suolo è virtualmente e potenzialmente inedificabile; ciò significa, in realtà, che **l'unico acquirente che può essere interessato ad acquisirne anche la proprietà, oltre al diritto d'uso che già detiene, è il condominio del complesso immobiliare.**

Usualmente, il diritto di superficie di un suolo viene valutato al 60% del valore della piena proprietà (in generale, nei casi in cui il comune ceda suoli alle cooperative), per cui la situazione in esame potrebbe essere assimilata a questa e si potrebbe valutare l'area a parcheggio al 40% del suo valore di mercato.

Si ritiene che la curatela potrebbe contattare il Condominio per definire un accordo transattivo di cessione, a partire da questa valutazione, che con la decurtazione suggerita, porterebbe il valore a circa € 32.000.

3. Locale deposito in Gioia del Colle – Via Soria (quotazioni valide anche per i locali dal 4 al 10 e il 15, ubicati nello stesso edificio)

Non si sono trovate quotazioni per depositi simili a quelli in esame nel

comune di Gioia del Colle, ma si può effettuare una verifica indiretta, considerando che i detti depositi possono essere considerati al pari delle cantinole del fabbricato in cui sono ubicati, con delle opportune correzioni, perchè hanno altezze decisamente superiori a quelle ammesse (ed usualmente utilizzate) per le cantinole, ossia 3,55 m in media rispetto ai 2,40 m ammessi per i locali di servizio dal D.M. 5 luglio 1975, oltre ad avere accesso carrabile, in genere non utilizzato per le cantinole.

Secondo la rivista specializzata CONSULENTE IMMOBILIARE, un locale deposito con accesso carrabile vale circa il 40% in più di un analogo locale con accesso pedonale e, inoltre, un locale che abbia altezza pari a circa una volta e mezza di altro simile può contenere circa il 50% in più di merce rispetto all'altro.

Le cantinole vengono quotate commercialmente al 25% del valore degli appartamenti, per cui, se si vuole passare dalla quotazione di una cantinola a quella di un deposito, questa percentuale va accresciuta dei due parametri sopra indicati, ossia:

$$V_{\text{unit.dep}} = V_{\text{unit.cant}} \times (1,40 \times 1,50) = (V_{\text{unit.app}} \times 0,25) \times 2,10 = V_{\text{unit.app}} \times 0,525$$

Si sono trovati tre appartamenti (in allegato offerte di vendita e foto, comparabili nn. 7, 8 e 9), siti in Via Papa Giovanni XXIII, nei pressi della Via Soria, ubicazione dei depositi, i cui prezzi unitari sono:

7 – appartamento – 120 mq – € 170.000 – **1.417 €/mq**;

8 – appartamento – 72 mq – € 115.000 – **1.597 €/mq**;

9 – appartamento – 80 mq – € 115.000- **1.438 €/mq**.

Il valore medio unitario risulta pari a **1.484 €/mq**, che con lo sconto del 27% praticato dai venditori agli acquirenti degli immobili citato in

precedenza, diventa **1.083 €/mq**. Se si applica a questi due valori il coefficiente di riduzione sopra calcolato, 0,525, si ha un campo di oscillazione in cui dovrebbero trovarsi i prezzi unitari dei depositi:

$$V_{\text{unit.max}} = 1.484 \times 0,525 = \mathbf{779 \text{ €/mq}} \quad V_{\text{unit.min}} = 1.083 \times 0,525 = \mathbf{569 \text{ €/mq}}$$

I valori unitari dei depositi che sono stati utilizzati (pagine 82 e 83) sono compresi tra 729 €/mq a 634 €/mq, per cui sono interni all'intervallo tra valore unitario richiesto e valore unitario ottenuto, per cui i valori unitari di calcolo si possono ritenere congrui e **si possono confermare i valori assegnati agli immobili.**

11. Lastrico solare in Gioia del Colle – Via G. Pastore

Si sono trovati tre appartamenti nella zona in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte il lastrico in esame (in allegato offerte di vendita e foto, comparabili nn. 10, 11 e 12), che hanno i seguenti prezzi unitari:

10 – appartamento – 75 mq – € 87.000 – **1.160 €/mq**;

11 – appartamento – 110 mq – € 129.000 – **1.173 €/mq**;

12 – appartamento – 140 mq – € 155.000- **1.107 €/mq**.

Il valore medio unitario risulta pari a **1.147 €/mq**, che con lo sconto del 27% praticato dai venditori agli acquirenti degli immobili citato in precedenza, diventa **837 €/mq**. Il valore utilizzato per l'appartamento ai fini del calcolo del lastrico è stato di 880 €/mq, che è interno all'intervallo tra valore unitario richiesto e valore unitario ottenuto, per cui il valore unitario di calcolo si può ritenere congruo e **si può confermare il valore assegnato all'unità immobiliare.**

Va detto, anche in questo caso, che i probabili acquirenti del lastrico appaiono piuttosto ridotti, in quanto si tratta di una superficie scoperta,

senza alcuna suscettività edificatoria, che può in primis interessare ai proprietari dell'appartamento adiacente quale terrazzo a livello, poi ai proprietari delle altre unità immobiliari del fabbricato, come pertinenza scoperta, e molto meno a persone che risiedano altrove. Inoltre, per l'utilizzazione come terrazzo bisognerebbe sovrapporre un pavimento galleggiante sopra lo strato di guaina impermeabilizzante, con una spesa dell'ordine di circa 5.000 €, che andrebbero defalcati dal prezzo richiesto.

Realisticamente, si ritiene che il lastrico si possa vendere per circa la metà del valore di mercato come terrazzo a livello, quindi circa 7.000 €.

12. Appartamento in Gioia del Colle – Via Papa Giovanni XXIII

L'appartamento in esame si trova nella zona Sud dell'abitato di Gioia del Colle, **in zona OMI B1, ma al confine con la zona D1**, per cui si possono utilizzare come comparabili quelli che sono già stati utilizzati per i locali deposito. Si era trovato, per gli appartamenti, un valore medio unitario dell'offerta compreso **tra 1.484 €/mq e 1.083 €/mq**. Il valore unitario che si è assegnato all'appartamento in esame è 1.382 €/mq, che è interno all'intervallo tra valore unitario richiesto e valore unitario ottenuto, per cui il valore unitario di calcolo si può ritenere congruo e **si può confermare il valore assegnato all'unità immobiliare.**

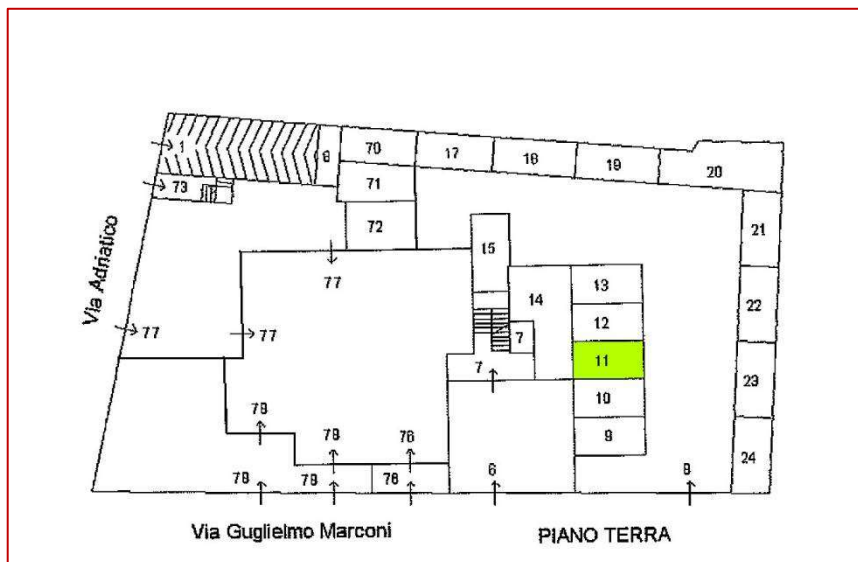
8. CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN ESAME

Per completezza, si indicano i confini delle unità immobiliari esaminate.

1. Posto auto coperto in Bari – Via Marconi

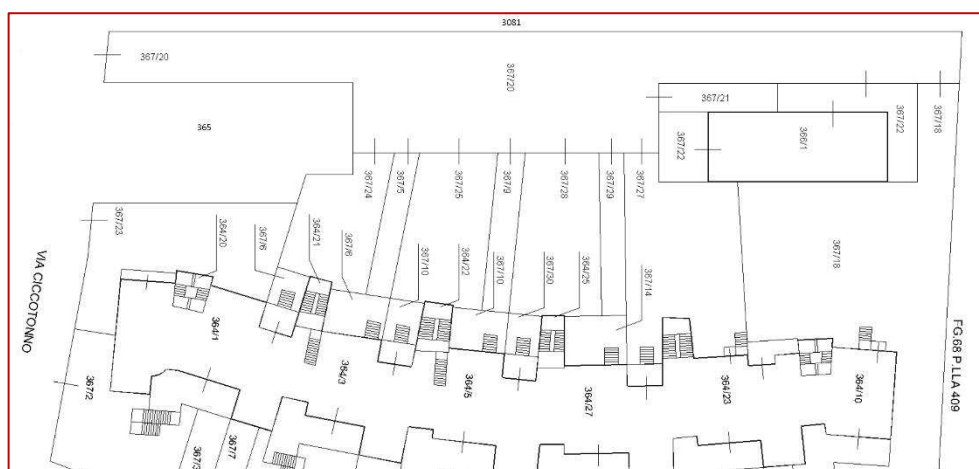
Il posto auto si trova nel cortile del fabbricato e confina, come si può rilevare dalla planimetria riportata di seguito, con la corsia di accesso,

particella 194 sub 9, e con altri tre posti auto, le particelle 194 sub 10, sub 12 e sub 14.



2. Area di parcheggio scoperta in Gioia del Colle – Via Ciccotonno

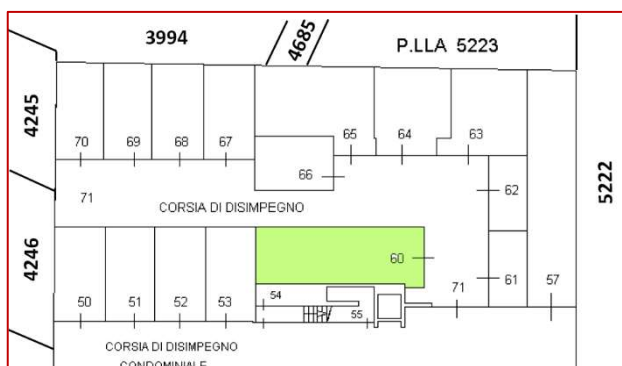
La superficie a parcheggio confina da Nord con la particella 3081 dello stesso foglio 68, da Est con la particella 409 foglio 68, da Sud con le particelle 367 sub 18, sub 22, sub 21, di nuovo sub 22, sub 27, sub 29, sub 28, sub 9, sub 25, sub 5, sub 24, poi con la particella 365; ad Ovest confina con la Via Ciccotonno; si osservi la planimetria seguente.



3. Locale deposito in Gioia del Colle – Via Soria

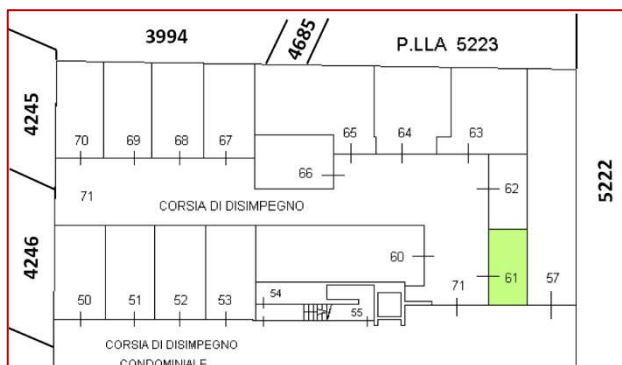
Il locale è sito nell'interrato del fabbricato realizzato sulla particella 2529 del foglio 61, la cui superficie è stata scavata totalmente, per cui il perimetro dell'interrato corrisponde con quello della particella. Pertanto, i confini dei depositi sono in parte interni, in parte al limite delle particelle adiacenti, come mostra la planimetria riportata di seguito.

Questa particella confina con le particelle 2529 sub 54, sub 71 e sub 53.



4. Locale deposito in Gioia del Colle – Via Soria

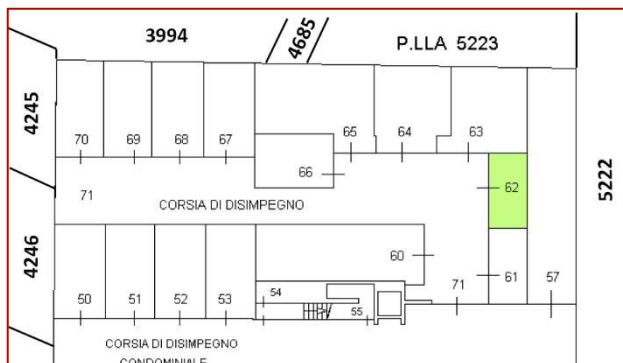
Questa particella confina con la corsia di disimpegno condominiale e con le particelle 2529 sub 57, sub 62 e sub 71.



5. Locale deposito in Gioia del Colle – Via Soria

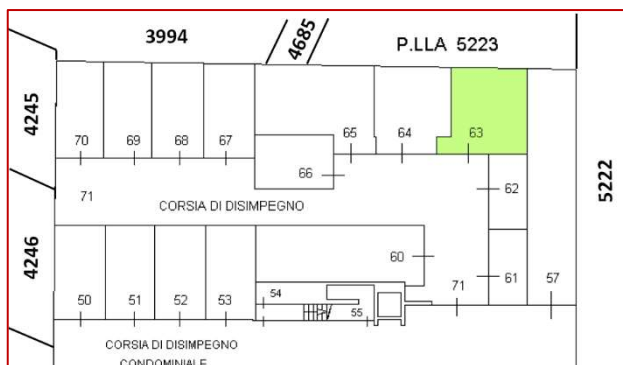
Questa particella confina con le particelle 2529 sub 61, sub 67, sub 63

e sub 71.

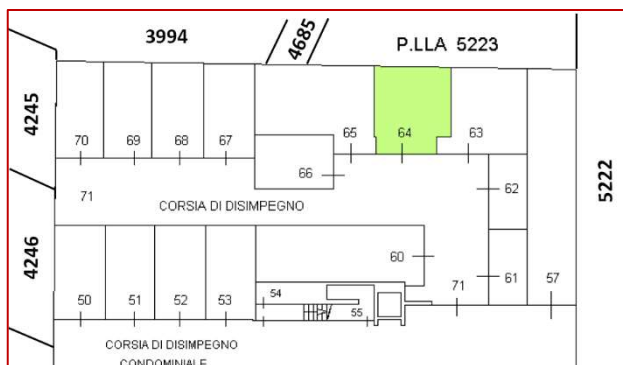


6. Locale deposito in Gioia del Colle – Via Soria

Questa particella confina con la particella 5223 e con le particelle 2529 sub 64, sub 71 e sub 62.



7. Locale deposito in Gioia del Colle – Via Soria

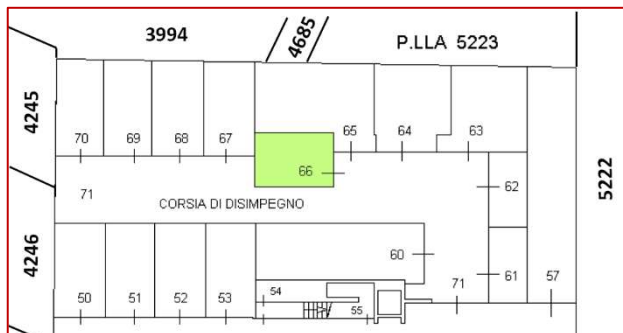


Questa particella confina con la particella 5223 e con le particelle

2529 sub 63, sub 71 e sub 65.

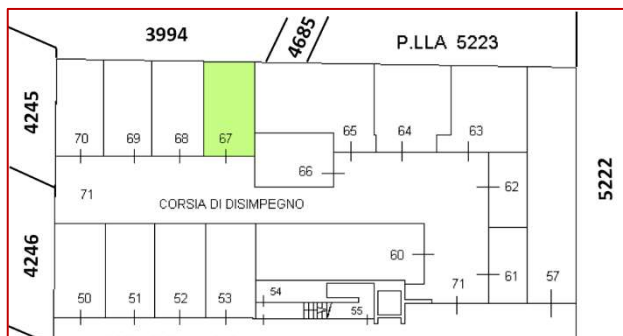
8. Locale deposito in Gioia del Colle – Via Soria

Questa particella confina con le particelle 2529 sub 65, sub 67 e sub 71.

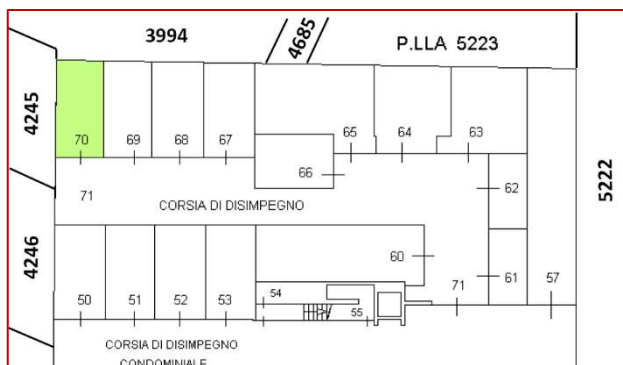


9. Locale deposito in Gioia del Colle – Via Soria

Questa particella confina con la particella 3994 e con le particelle 2529 sub 68, sub 71, sub 66 e sub 65.



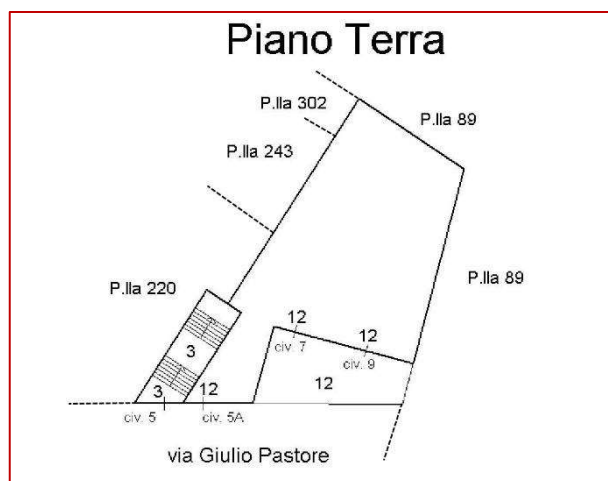
10. Locale deposito in Gioia del Colle – Via Soria



Questa particella confina con le particelle 4245 e 3994 e con le particelle 2529 sub 69 e sub 71.

11. Lastrico solare in Gioia del Colle – Via G. Pastore

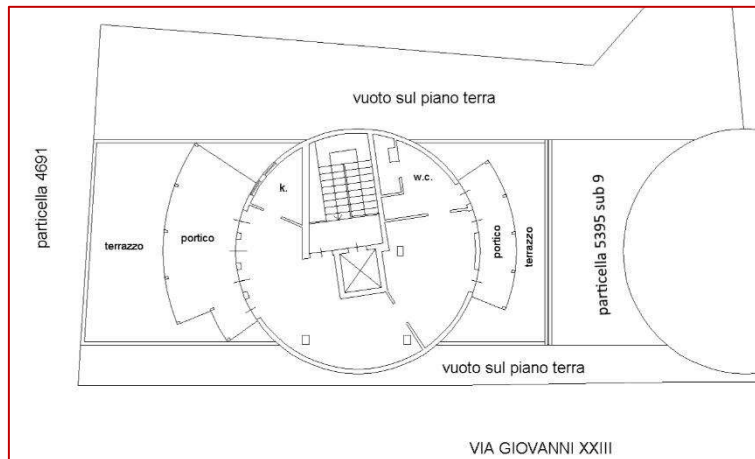
Il lastrico solare materialmente confina soltanto con il vano scala particella 300 sub 3 e l'appartamento adiacente sub 9 (immagine riportata a pagina 27 in alto), ma la sua impronta sul terreno confina con le particelle adiacenti dello stesso foglio 44 individuate come 89, 302, 243 e 220, come si rileva dalla mappa seguente.



12. Appartamento in Gioia del Colle – Via Papa Giovanni XXIII

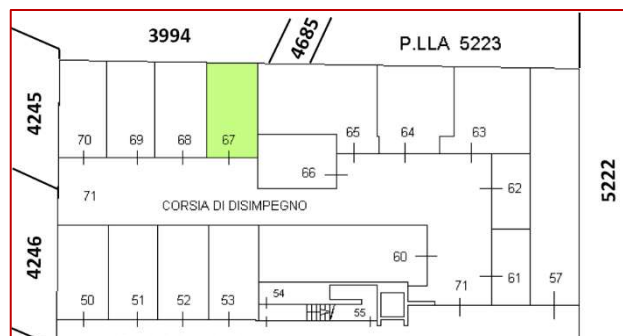
L'appartamento, sito all'ultimo piano del fabbricato, confina soltanto

con il vano scala condominiale, ma i due terrazzi di pertinenza confinano da Est con il terrazzo di altra particella dello stesso fabbricato, la particella 5395 sub 9 e da Ovest con la particella 4691 dello stesso foglio 61, un fabbricato adiacente, come mostra la planimetria seguente.



15. Locale deposito in Gioia del Colle – Via Soria

Questa particella confina con le particelle 3994, 4685 e 5223 e con le particelle 2529 sub 64, sub 71, sub 66 e sub 67.



9. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Si riporta un riepilogo sintetico delle unità immobiliari esaminate.

1. **POSTO AUTO COPERTO** – Piena proprietà del posto auto coperto ubicato in Bari, alla Via G. Marconi 2/D, nella zona pilotis del piano

- terra del fabbricato, in Catasto Urbano al foglio **9**, particella **194** sub **11**, categoria **C/6**, **classe 1**, consistenza **11 mq**, R.C. **€ 56,24**.
2. **SUPERFICIE A PARCHEGGIO** – Piena proprietà della superficie a parcheggio ubicata in Gioia del Colle, sita al piano terra e facente parte di un complesso di villette a schiera, con accesso dalla Prima Traversa di Via Ciccotonno, , in Catasto Urbano al foglio **68**, particella **367** sub **20**, categoria **C/6**, **classe 1**, consistenza **812 mq**, superficie totale **844 mq**, R.C. **€ 1.593,58**.
 3. **LOCALE DEPOSITO** – Piena proprietà del locale al piano interrato, ubicato in Gioia del Colle, con accesso carrabile dalla Via Carlo Soria n. 13/A, in Catasto Urbano al foglio **61**, particella **2529** sub **60**, categoria **C/2**, **classe 4**, consistenza **40 mq**, superficie totale **44 mq**, R.C. **€ 138,41**.
 4. **LOCALE DEPOSITO** – Piena proprietà del locale al piano interrato, ubicato in Gioia del Colle, con accesso carrabile dalla Via Carlo Soria n. 13/A, in Catasto Urbano al foglio **61**, particella **2529** sub **61**, categoria **C/2**, **classe 4**, consistenza **11 mq**, superficie totale **12 mq**, R.C. **€ 38,06**.
 5. **LOCALE DEPOSITO** – Piena proprietà del locale al piano interrato, ubicato in Gioia del Colle, con accesso carrabile dalla Via Carlo Soria n. 13/A, in Catasto Urbano al foglio **61**, particella **2529** sub **62**, categoria **C/2**, **classe 4**, consistenza **11 mq**, superficie totale **12 mq**, R.C. **€ 38,06**.
 6. **LOCALE DEPOSITO** – Piena proprietà del locale al piano interrato, ubicato in Gioia del Colle, con accesso carrabile dalla Via Carlo

- Soria n. 13/A, in Catasto Urbano al foglio **61**, particella **2529** sub **63**, categoria **C/2, classe 4**, consistenza **24 mq**, superficie totale **28 mq**, R.C. **€ 83,05**.
7. **LOCALE DEPOSITO** – Piena proprietà del locale al piano interrato, ubicato in Gioia del Colle, con accesso carrabile dalla Via Carlo Soria n. 13/A, in Catasto Urbano al foglio **61**, particella **2529** sub **64**, categoria **C/2, classe 4**, consistenza **24 mq**, superficie totale **27 mq**, R.C. **€ 83,05**.
8. **LOCALE DEPOSITO** – Piena proprietà del locale al piano interrato, ubicato in Gioia del Colle, con accesso carrabile dalla Via Carlo Soria n. 13/A, in Catasto Urbano al foglio **61**, particella **2529** sub **66**, categoria **C/2, classe 4**, consistenza **15 mq**, superficie totale **18 mq**, R.C. **€ 51,90**.
9. **LOCALE DEPOSITO** – Piena proprietà del locale al piano interrato, ubicato in Gioia del Colle, con accesso carrabile dalla Via Carlo Soria n. 13/A, in Catasto Urbano al foglio **61**, particella **2529** sub **67**, categoria **C/2, classe 4**, consistenza **18 mq**, superficie totale **21 mq**, R.C. **€ 62,28**.
10. **LOCALE DEPOSITO** – Piena proprietà del locale al piano interrato, ubicato in Gioia del Colle, con accesso carrabile dalla Via Carlo Soria n. 13/A, in Catasto Urbano al foglio **61**, particella **2529** sub **70**, categoria **C/2, classe 4**, consistenza **19 mq**, superficie totale **22 mq**, R.C. **€ 65,74**.
11. **LASTRICO SOLARE** – Piena proprietà del lastrico solare al terzo piano, ubicato in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Giulio

Pastore n. 5 tramite vano scala condominiale, in Catasto Urbano al foglio **44**, particella **300** sub **10** categoria **F/5**, consistenza **35 mq**, superficie totale **122 mq**, R.C. **€ 0,00**.

12. **APPARTAMENTO** – Piena proprietà dell'appartamento al quarto piano, ubicato in Gioia del Colle, con accesso dalla Via Papa Giovanni XXIII 29, scala A, interno 7, in Catasto Urbano al foglio **61**, particella **5395 sub 33**, categoria **A/3**, **classe 5**, consistenza **3,5 vani**, superficie totale **86 mq** (di cui **71 mq** coperti), R.C. **€ 433,82**.
15. **LOCALE DEPOSITO** – Piena proprietà del locale al piano interrato, ubicato in Gioia del Colle, con accesso carrabile dalla Via Carlo Soria n. 13/A, in Catasto Urbano al foglio **61**, particella **2529 sub 65**, categoria **C/2**, **classe 4**, consistenza **35 mq**, superficie totale **39 mq**, R.C. **€ 121,11**.

10. RIDUZIONE DEL 15% DEI VALORI DI MERCATO DEI BENI

Si calcola la riduzione forfettaria del 15% dei valori di mercato dei beni oggetto di stima praticata per l'assenza della garanzia per vizi.

| Num. | descrizione | Valore di mercato | Valore ridotto del 15% |
|------|-------------------------|-------------------|------------------------|
| 1 | Posto auto coperto | € 9.000 | € 7.650 |
| 2 | Superficie a parcheggio | € 81.000 | € 68.850 |
| 3 | Locale deposito | € 31.000 | € 26.350 |
| 4 | Locale deposito | € 9.000 | € 7.650 |
| 5 | Locale deposito | € 9.000 | € 7.650 |
| 6 | Locale deposito | € 20.000 | € 17.000 |
| 7 | Locale deposito | € 18.000 | € 15.300 |
| 8 | Locale deposito | € 12.000 | € 10.200 |
| 9 | Locale deposito | € 14.000 | € 11.900 |
| 10 | Locale deposito | € 14.000 | € 11.900 |
| 11 | Lastrico solare | € 15.000 | € 12.750 |
| 12 | Appartamento | € 119.000 | € 101.150 |
| 15 | Locale deposito | € 25.000 | € 21.250 |

11. POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI

Esaminati i beni oggetto di stima, di tipologie ed ubicazioni differenti, lo scrivente ritiene che **l'unica possibilità di accorpate più beni in un solo lotto sia costituita dai nove depositi** (immobili nn. 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 15) siti a piano interrato del fabbricato ubicato in Via Soria a Gioia del Colle, di valore di mercato complessivo pari a € 152.000, ma si evidenzia che tali locali (depositi, ma anche utilizzabili come cantinole, sono parte di un fabbricato abitativo con 16 appartamenti e sono in zona completamente urbanizzata, per cui appare probabile che vi siano molte richieste dei singoli depositi. **Potrebbe valere la pena di accorpate i depositi solo dopo aver provato a venderli singolarmente.**

CONCLUSIONI

Lo scrivente, in base a tutte le considerazioni esposte in dettaglio nel presente elaborato, ritiene di poter assegnare agli immobili ricadenti nell'attivo del Fallimento i seguenti valori di mercato e valori base d'asta:

| Num. | descrizione | Valore di mercato | Valore ridotto del 15% |
|------|-------------------------|-------------------|------------------------|
| 1 | Posto auto coperto | € 9.000 | € 7.650 |
| 2 | Superficie a parcheggio | € 81.000 | € 68.850 |
| 3 | Locale deposito | € 31.000 | € 26.350 |
| 4 | Locale deposito | € 9.000 | € 7.650 |
| 5 | Locale deposito | € 9.000 | € 7.650 |
| 6 | Locale deposito | € 20.000 | € 17.000 |
| 7 | Locale deposito | € 18.000 | € 15.300 |
| 8 | Locale deposito | € 12.000 | € 10.200 |
| 9 | Locale deposito | € 14.000 | € 11.900 |
| 10 | Locale deposito | € 14.000 | € 11.900 |
| 11 | Lastrico solare | € 15.000 | € 12.750 |
| 12 | Appartamento | € 119.000 | € 101.150 |
| 15 | Locale deposito | € 25.000 | € 21.250 |

Si evidenzia la possibilità di formare un **unico lotto**, se le vendite singole risultassero difficoltose, **dei locali deposito** indicati con i numeri da 3 a 10

e 15, per un **valore di mercato complessivo di € 152.000 e un valore a base d'asta di € 129.200.**

Si evidenzia ancora, come si è specificato nel corso del presente elaborato, che l'area a parcheggio n. 2 è soggetta a servitù di passaggio pedonale e carrabile per gli accessi delle ville a schiera che costituiscono il complesso edilizio cui l'area appartiene e che vi è anche un impianto di sollevamento liquami a servizio del sistema fognante di tutto il condominio, per cui si valuta che gli unici interessati all'acquisto possano essere i condomini del complesso immobile, per cui se ne è ridotto al 40% il valore, rispetto alla quotazione di mercato.

Per il lastrico solare n. 11 vale un discorso analogo, in quanto si ritiene che possano essere interessati all'acquisto solo i condomini del fabbricato in cui si trova il lastrico stesso.

Per le riparazioni necessarie a riparare gli esiti infiltrativi presenti in alcune delle unità immobiliari, depositi e appartamento, si è già tenuto conto dei costi relativi abbassando i parametri di stima degli stessi.

Si rammenta, infine, che tutte le unità immobiliari sono libere da contratti di locazione, per cui sono nella piena disponibilità della Curatela.

ALLEGATI

Si allegano, oltre alla istanza di liquidazione:

- a. visure catastali storiche delle unità immobiliari in esame;
- b. planimetrie catastali delle unità immobiliari in esame;
- c. allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia Entrate [OMI];
- d. stralcio dalla rivista CONSULENTE IMMOBILIARE;

- e. visure ipotecarie delle unità immobiliari in esame;
- f. tabelle della Banca Dati dell'OMI relative agli immobili in esame;
- g. elenchi immobili dei fabbricati in cui si trovano le unità immobiliari in esame;
- h. offerte di vendita degli immobili comparabili con le unità immobiliari in esame.

Bari, data del deposito telematico



Ing. Salvatore Consiglio
Ord. Ing. Bari n. 2441

70124 Bari – Via Mauro Amoruso 25/A

telefono cellulare: 336.831238

indirizzo pec: salvatore.consiglio@ingpec.eu

C.F.: CNSSVT49M02A6620 – P.IVA: 01052970728
