

TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 170 /2013 – R.F.

GIUDICE DELEGATO

DOTT. SSA PAOLA CESARONI

CURATORE

AVV. MASSIMILIANO GIANNINI

C.T.U.

ING. DONATO MOREA

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
LOTTO 1: IMMOBILE IN VIA SAN T. D'AQUINO, 8/B - BARI**

FALLIMENTO N° 170 /2013

TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO - DOTT. SSA PAOLA CESARONI

CURATORE AVV. MASSIMILIANO GIANNINI

FALLIMENTO N° 170 /2013

Nella procedura in epigrafe l'illustrissimo G.D. Dott. Michele Prencipe, in seguito sostituito prima dalla Dott.ssa Rosanna Angarano ed in ultimo dalla Dott.ssa Paola Cesaroni, su richiesta del Curatore Fallimentare Avv. Massimiliano Giannini, nominava Coadiutore del fallimento il sottoscritto Ing. Donato Morea, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, al n° 3343, con studio professionale in Bari alla Via Dalmazia n° 179, incaricandolo, tra l'altro, di procedere alla valutazione degli immobili di proprietà della Ditta fallita.

Lotto 1: IMMOBILE IN VIA S.TOMMASO D'AQUINO N. 8/B, p.t.

La presente relazione di stima riguarda un primo bene immobile ubicato nel territorio del Comune di Bari, zona Poggiofranco, di proprietà della

1.1 PROPRIETA'

Rinveniente da atto di compravendita del 26/07/2000 n. 108368/2000, con Nota di trascrizione R.G. n. 28635 – R.P. n. 19753, Presentazione n. 212 del 04/08/2000.

1.2 VISURA CATASTALE ED IPOTECARIA

Detto immobile, come da Visura Catastale del 24/03/2022 prodotta dalla

CTU (allegato "C"), risulta individuato in Catasto dei Fabbricati del Comune di Bari al Foglio di Mappa n. 48, particella 922, subalterno 73, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 110 mq, rendita € 3.232,50, Indirizzo Via San Tommaso d'Aquino n. 8/B, piano T, interno 5.

Si rammenta che rientrano nella categoria catastale C/1 tutti gli immobili rientranti nella definizione di Negozio e Bottega.

1.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile, così come individuato in catasto, ricade in zona di "ESPANSIONE – C1" secondo il P.R.G. vigente del Comune di Bari.

L'area in esame non è assoggettata sia al PPTR della Regione Puglia, sia alla variante di adeguamento del PRG al PUTT/P, sia, infine, al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Piano di Bacino della Puglia.

Questa destinazione consente la realizzazione di tutti gli interventi conservativi (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia).

1.4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare in oggetto (vedi allegato "A" – Tavola Unica) è posta al piano terra di un complesso condominiale recintato composto da piano interrato, piano terra e n° 10 piani fuori terra, edificato negli anni '80 del secolo scorso.

All'area condominiale antistante il fabbricato vi si accede tramite un cancelletto pedonale (Foto 1) ubicato lungo la via San Tommaso D'Aquino al n° civ. 8/b; attraversata la suddetta area ed un piccolo porticato (Foto 2) si accede all'area condominiale retrostante e da questa all'ingresso dell'immobile al civico 8/2 (Foto 3). L'immobile in perizia presenta anche

n°2 accessi dall'area condominiale antistante il fabbricato, individuati rispettivamente ai civici 8/15 (Foto 4) e 8/13 (Foto 5).

L'unità immobiliare risulta composta da n. 4 ampie stanze, n. 2 disimpegni, n. 2 wc e n. 1 antiwc aventi le seguenti superfici nette:

- stanza 1 (Foto 6 e 7), con accesso dal civico 8/2 22.68 mq
- stanza 2 (Foto 8 e 9), separata dalla stanza 1 da parete attrezzata, .. 16.14 mq
- stanza 3 (Foto 10 e 11), con accesso anche dal civico 8/15 21.99 mq
- disimpegno 1 (Foto 12) 5.31 mq
- antiwc 1 (Foto 13) 4.38 mq
- wc 1 (Foto 14) 2.23 mq
- disimpegno 2 (Foto 15) 12.10 mq
- wc 2 (Foto 16) 2.49 mq
- stanza 4 (Foto 17, 18 e 19), con accesso anche dal civico 8/13 24.62 mq

e pertanto per una superficie complessiva netta pari a 111.94 mq

La superficie complessiva lorda è invece pari a 129.68 mq.

Tutti gli ambienti hanno altezza interna netta pari a 4.00 metri.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo, con caldaia posta nel wc1, e radiatori posti in ogni ambiente; inoltre ciascuna delle 4 stanze è dotata di un impianto di climatizzazione estiva del tipo mono split "spalla a spalla", con unità interna a parete in alto.

L'impianto elettrico risulta a norma con una buona distribuzione delle prese e con la predisposizione di rete lan nelle singole stanze; le stanze 1, 2 e 3 sono inoltre dotate di impianto di illuminazione del tipo a sospensione dal soffitto con tubolari fluorescenti.

La dotazione dei due servizi igienici è costituita, per ognuno di essi, da vaso igienico con cassetta di scarico posta in alto, bidet e lavabo; l'impianto idrico è derivato dall'impianto condominiale e l'impianto fognario è allacciato alla rete fognante condominiale.

La pavimentazione, in marmette, è omogenea in tutti gli ambienti, con i wc invece con pavimento e rivestimento (fino ad 1.80 metri di altezza) in ceramica; i battiscopa degli ambienti sono in pietra di Trani.

Le pareti divisorie interne sono intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco, e presentano il tratto terminale, per circa 1.50 metri, vetrato, onde garantire anche agli ambienti interni una sufficiente illuminazione naturale.

Gli infissi interni, sia a scomparsa sia a battente, sono in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore scuro, con doppio vetro, non a taglio termico; tutte le serrande avvolgibili di protezione degli accessi e delle finestre sono a tutta altezza e comandate elettricamente da pulsante interno, mentre i tre accessi (stanze 1, 3 e 4) hanno il sollevamento elettrico dall'esterno con chiave.

Infine all'unità immobiliare è assegnato un posto auto scoperto nel cortile condominiale retrostante il fabbricato.

1.5 RIEPILOGO DEI DATI METRICI

Con le informazioni fornite su detto immobile si ritiene di aver sufficientemente evidenziato le caratteristiche dimensionali e di contesto necessarie per una sua corretta valutazione.

A tal fine si ritiene di riepilogare il dato complessivo di superficie:

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA:

Locale al piano terra

MQ 111,94

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA:

Locale al piano terra

MQ 129,68

1.6 SITUAZIONE ATTUALE

Attualmente l'immobile risulta libero e non necessita di particolari interventi di ristrutturazione edilizia.

1.7 CRITERI PER LA STIMA DEL BENE IMMOBILE

Per determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in esame, il sottoscritto CTU ha tenuto conto di fattori di ordine generale quali l'attuale situazione congiunturale dell'economia, la fiscalità generale e immobiliare, l'accessibilità al credito, ecc. e fattori di ordine particolare quali le dimensioni, la localizzazione, lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive, ecc..

I metodi utilizzati per la stima del bene sono:

- PER COMPARAZIONE DIRETTA (mq, mc, ecc.);
- VALORE CATASTALE;

1.7.1 PER COMPARAZIONE DIRETTA

Il metodo comporta la preventiva conoscenza dei valori unitari di beni simili rispetto a quelli in oggetto. A tal fine la CTU ha condotto una rilevazione di valori sia dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia della Borsa Immobiliare di Bari, sia del Borsino Immobiliare di Bari, sia dai siti delle principali Agenzie Immobiliari (immobiliare.it), individuando, per la zona "Poggiofranco", i seguenti valori (Allegato "D"):

Agenzia Entrate: tra 2.100,00 e 3.100,00 €/mq di superficie lorda e quindi con valore medio pari a 2.600,00 €/mq

Borsa Immobiliare di Bari: tra 1.302,00 e 2.185,00 €/mq di superficie lorda e

quindi con valore medio pari a 1.743,50 €/mq

Borsino Immobiliare: tra 1.684,00 e 2.685,00 €/mq di superficie lorda e

quindi con valore medio pari a 2.184,50 €/mq

Siti delle Agenzie Immobiliari (immobiliare.it) per n° 3 locali commerciali
poste in vendita in zone similari:

- Via Lucarelli, n.13/b: S=155 mq, Prezzo richiesto 330.000 €, 2.129,00 €/mq

- Via Lucarelli, n.13/c: S=105 mq, Prezzo richiesto 220.000 €, 1.777,00 €/mq

- Via Lucarelli, n. 6: S=180 mq, Prezzo richiesto 320.000 €, 2.095,00 €/mq

Queste quotazioni saranno riconsiderate in funzione del giudizio sulle
caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche del bene immobile in
oggetto.

1.7.2 VALORE CATASTALE

Per tale metodo di stima la CTU ha considerato la rendita catastale
dell'immobile, rinveniente dalla visura allegata dell'Agenzia del Territorio,
rivalutata e moltiplicata per un coefficiente stabilito dalla legge, variabile in
base alla categoria catastale dello stesso immobile.

- Rendita catastale (non rivalutata): € 3.232,50

- Coefficiente di rivalutazione: + 5%

- Coefficiente moltiplicativo per categoria C/1: 42,84

Valore catastale (Foglio 48 – Part.922 sub.73):

€ 3.232,50 x 1,05 x 42,84 =

€ 145.404,15

La riforma del catasto prevede l'introduzione di modifiche normative e
operative dirette ad assicurare il relativo valore patrimoniale, in base, ove
possibile, ai valori normali espressi dal mercato e introducendo meccanismi
di adeguamento periodico.

Ad oggi, quindi, il valore catastale ha come funzione principale quella di definire l'entità fiscale del bene e pertanto non si ritiene utile considerare questo metodo di stima quale metro di confronto con quanto rilevato sul mercato, che può penalizzare troppo la valutazione di stima in oggetto.

1.8 STIMA DEL BENE IMMOBILE E CONCLUSIONI

Calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti dalle sei analisi, considerato lo stato di manutenzione dell'immobile, la sua posizione, la sua dotazione impiantistica e di arredi fissi, il posto auto scoperto assegnato nel cortile condominiale retrostante il fabbricato, si assume come valore di stima al mq il valore di 2.100,00 €/mq ed un valore complessivo pari a:

Superficie lorda 129,68 mq x 2.100,00 €/mq = € 272.328,00

Si ritiene infine di operare su tale importo stimato una riduzione forfettaria di circa il 15% per tener conto della differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e per l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

Valore dell'immobile da porre in vendita:

€ 272.328,00 – 15% = € 231.478,80

Tanto il sottoscritto può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli dal Sig. Giudice Delegato Dott. Michele Prencipe, in seguito sostituito dalla Dott.ssa Paola Cesaroni, su richiesta del Curatore Fallimentare Avv. Massimiliano Giannini.

Bari, marzo 2022



IL C.T.U.

(Ing. Donato Morea)

Si trasmette la presente relazione in formato PDF, libero e firmato

digitalmente, con gli allegati di seguito elencati:

Allegato "A": Tavola Unica

Allegato "B": Documentazione Fotografica

Allegato "C": Visura e Planimetria Catastale

Allegato "D": Quotazioni dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare

- D.1 Agenzia delle Entrate: Anno 2021 – Semestre 2

- D.2 Camera di Commercio di Bari: Borsa immobiliare Anno 2020

- D.3 Borsino immobiliare: Febbraio 2022

Allegato "E" Specifica delle spese e delle competenze professionali.

Bari, marzo 2022

IL C.T.U.



(Ing. Donato Morea)

Donato Morea