

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO **PROCEDURA FALLIMENTARE** **N. 12494/1996 R.F.** **LOTTO DUE**



Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
CTU:
E-mail:
Pec:

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

INDICE

0. Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
2. Oggetto della perizia	pag. 4
3. Suddivisibilità in lotti	pag. 6
4. Descrizione dell'immobile	pag. 6
4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona	
4.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del fabbricato condominiale	
4.3. Unità immobiliare (locale deposito al piano S1)	
4.3.1. Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
5. Dati catastali e consistenza dell'immobile	pag. 11
5.1. Identificazione catastale	
5.2. Confini catastali	
5.3. Consistenza	
6. Stato di possesso dell'immobile	pag. 12
7. Provenienza dell'immobile	pag. 12
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 13
8.1. Iscrizioni e trascrizioni	
8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale	
9. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 14
10. Regolarità edilizia	pag. 14
11. Determinazione del valore del lotto due	pag. 15
12. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 16
13. Prezzo a base d'asta del lotto due	pag. 16
14. Conclusioni	pag. 16
ALLEGATI	pag. 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Sezione Civile Fallimentare

Oggetto: Fallimento n. 12494/1996 R.F. – Decreto di nomina del CTU emesso dal Giudice Delegato Dr. Valentino LENOCI in data 25.02.2016.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con decreto di nomina del 25.02.2016, la sottoscritta, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari e all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominata in qualità di CTU per la **Procedura Fallimentare n. 12494/1996 R.F.**, al fine di **individuare e valutare gli immobili** ricompresi nella massa fallimentare, nonché l'acquisizione della documentazione ipocatastale e catastale necessaria per la vendita.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU, accettato l'incarico, **fissava l'inizio delle operazioni peritali**, previo accordo telefonico con il legale della Curatela, l'Avv. Emanuela Gugliotta, **in data 25.03.2016 alle ore 9:00**, presso i beni oggetto di procedura, siti nel Comune di Gravina in Puglia (BA), alla località "Macello". All'ora ed al giorno stabilito, la sottoscritta si è recata presso gli immobili bene oggetto di accertamento, alla presenza dell'Avv. Gugliotta e del Sig. . Durante le operazioni peritali la sottoscritta ha accertato l'ubicazione, la consistenza ed i confini dei beni in esame, seguito dal rilievo fotografico. Successivamente sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi nelle date del **26.05.2016** (alla presenza del Curatore Fallimentare, l'Avv. Silvia Addante, il procuratore della Curatela, l'Avv. Emanuela Gugliotta, l'Ufficiale Giudiziario, la Dr.ssa Maddalena Mandriota e del Sig.) e del **14.07.2016** dove è stato effettuato il rilievo metrico di una unità immobiliare oggetto di procedura (fg. n. 118 particella n. 199).

Precedentemente alla data del primo sopralluogo, la scrivente procedeva all'**indagine ed alla relativa acquisizione** della documentazione, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari- Territorio- Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (estratto di mappa, planimetrie catastali, visure catastali e visure ipotecarie). Nelle date del 5.09.2017 e 5.09.2019, sono state effettuate

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia, al fine di accertare la regolarità urbanistica dei beni oggetto di fallimento e ad acquisire la relativa documentazione.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dalla documentazione ipocatastale acquisita dalla scrivente nelle date del 24.03.2016 e 20.04.2016 (cfr. all. 6) i beni facenti parte dell'attività del fallimento, siti in **Gravina in Puglia (BA)** risultano essere i seguenti:

- 1. Terreno** della superficie catastale complessiva di 203 mq, identificato al Catasto Terreni al **foglio n. 118, particella n. 199**, seminativo di classe 2, superficie are 02.03, R.D. Euro 1.05, R.A. Euro 0.58;
- 2. Locale deposito al piano S1** identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 118, particella n. 691 subalterno n. 8**, alla Via Matera n. 74, categoria C/2, classe 5, consistenza 22 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 59,08;
- 3. Locale deposito al piano S1** identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 118, particella n. 691 subalterno n. 10**, alla Via Matera n. 74, categoria C/2, classe 5, consistenza 5 mq, superficie catastale 9 mq, rendita catastale € 13,43;
- 4. Terreno** della superficie catastale complessiva di 178 mq, identificato al Catasto Terreni al **foglio n. 118, particella n. 549**, seminativo di classe 2, superficie are 01.78, R.D. Euro 0.92, R.A. Euro 0.51.

Il bene indicato al **punto 1** è **intestato*** a:

- _____, per il diritto di usufrutto vitalizio, nata a _____ il _____, C.F. _____;
- _____, per il diritto di nuda comproprietaria in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nata a _____ il _____, C.F. _____;
- _____, per il diritto di nudo comproprietario in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nato a _____ il _____, C.F. _____;
- _____, per il diritto di nuda comproprietaria in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nata a _____ il _____, C.F. _____;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

- _____, per il diritto di nudo comproprietario in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nato a _____ il _____, C.F. _____;
- TORO Giuseppe, per il diritto di nudo comproprietario in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nato a _____ il _____, C.F. _____.

Gli immobili indicati ai **punti 2 e 3** sono **intestati** a:

- _____, nato a _____ il _____ C.F. _____, proprietario per la quota di 1/1.

Il bene indicato al **punto 4** è **intestato**** a:

- _____, nata a _____ il _____ C.F. _____, proprietaria per la quota di 1/1.

Precisazioni*: il Tribunale di Bari- IV Sezione Civile, G.I. Cons. M. Monteleone, con Sentenza n. 2767/06 R.G. del 2.11.2006, ha " **dichiarato inefficace l'atto di compravendita** per notar Digiesi dell'8.09.1995 tra _____, venditore, e

_____ acquirenti, registrato a Gioia del Colle il 14.09.1995 n. 4387 e relativo appezzamento di **terreno sito in Gravina di Puglia in località Macello di mq 203, riportato in catasto alla partita 10155, foglio 118, particella 199, are 2,03, seminativo classe 2 e, per l'effetto, revoca l'atto di compravendita suddetto; dichiara acquisito e trasferito alla massa fallimentare del fallimento _____ l'appezzamento di terreno innanzi identificato ...".**

Tale sentenza è stata trascritta agli atti della Conservatoria dei RR.II. in data 12.04.2021 ai nn. 17225/2043 (annotazione alla trascrizione del 14.09.1995 nn. 29138/21979). Pertanto, sarà necessario **aggiornare** i dati catastali.

Precisazioni:** il predetto bene è pervenuto al Sig. _____ per **donazione** ricevuta dalla Sig.ra _____ in data 21.03.1977 e **mai volturato**. Pertanto, **ad oggi risulta ancora intestato (catastalmente)** alla stessa signora _____. A tal riguardo **si specifica** che, **prima** del decreto di trasferimento del bene all'aggiudicatario, dovrà essere effettuata la voltura.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Gli immobili della presente procedura, verranno distinti per **LOTTI SEPARATI** seguendo il presente ordine:

LOTTO 1: Terreno sito in Gravina di Puglia (BA) ed identificato al Catasto Terreni al **foglio n. 118, particella n. 199**, seminativo di classe 2, superficie are 02.03, R.D. Euro 1.05, R.A. Euro 0.58.

LOTTO 2: Locale deposito al piano S1 sito in Gravina di Puglia (BA) alla Via Matera n. 74 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 118, particella n. 691 subalterno n. 8**, categoria C/2, classe 5, consistenza 22 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 59,08.

LOTTO 3: Locale deposito al piano S1 sito in Gravina di Puglia (BA) alla Via Matera n. 74 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 118, particella n. 691 subalterno n. 10**, categoria C/2, classe 5, consistenza 5 mq, superficie catastale 9 mq, rendita catastale € 13,43.

LOTTO 4: Terreno sito in Gravina di Puglia (BA) ed identificato al Catasto Terreni al **foglio n. 118, particella n. 549**, seminativo di classe 2, superficie are 01.78, R.D. Euro 0.92, R.A. Euro 0.51.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un **locale deposito al piano interrato**, sito in Gravina in Puglia (BA) alla Via Matera n. 74, a breve distanza dal centro cittadino. La zona di riferimento é a carattere prevalentemente residenziale con la presenza di tutte le attività a servizio della residenza. L'immobile é facilmente raggiungibile percorrendo la Via Bari fino ad incrociare Via Tripoli. Dalla citata via, si prosegue per circa 700 m per poi girare a sinistra sulla Via Matera e percorrerla per circa 300 fino ad arrivare al bene di interesse, posto sulla destra.

L'unità immobiliare in esame, fa parte integrante di una palazzina condominiale costruita negli anni '70 ed é composta da quattro piani fuori terra di cui, il piano terra costituito da un locale deposito e da un box auto (entrambi aventi accesso indipendente direttamente su strada) ed i piani superiori destinati ad appartamenti per civile abitazione, oltre al lastrico solare ed al piano interrato destinato a locali depositi (di cui uno, oggetto di interesse) e box auto. I vari piani (compreso

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

l'interrato) sono collegati a mezzo della scala condominiale (cfr. all. 4). Nel caso specifico, si accede all'immobile di interesse (locale deposito al piano S1) da scala comune indipendente ubicata in fondo all'androne condominiale (sottoscala) e chiusa da porta in ferro. A tal riguardo si specifica inoltre che l'accesso al piano interrato era previsto anche dall'esterno (a mezzo di rampa carrabile), così come indicato sul progetto autorizzato (cfr. all. 7) e così come riportato sugli atti di compravendita (allegati alla perizia depositata dalla scrivente in data 10.05.2016) da cui si legge che "... l'accesso anche carrabile al piano interrato del fabbricato avviene da altra proprietà limitrofa del venditore (in catasto al foglio 118 particella 549), la quale è gravata dalla servitù di passaggio ...". La citata rampa carrabile **non è stata** ad oggi realizzata (cfr. all. 4,7).



Locale deposito al piano S1, sito in Gravina in Puglia (BA), alla Via Matera n. 74 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 118, particella n. 691 subalterno n. 8



Foto satellitari

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

ASTE GIUDIZIARIE®
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE



Locale deposito al piano S1, sito in Gravina in Puglia (BA), alla Via Matera n. 74 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 118, particella n. 691 subalterno n. 8



Foto satellitari

4.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del fabbricato condominiale

La palazzina condominiale di cui fa parte l'immobile in esame, è stata realizzata con struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tompagno sono a cassetta dello spessore di 30 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore di 10 cm. Il corpo scala condominiale è realizzato con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. Il vano scala condominiale di pianta rettangolare è rivestita in marmo

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

(cfr. all. 4); la ringhiera è in ferro verniciato di colore marrone (cfr. all. 4). L'androne condominiale presenta pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate di colore beige (cfr. all. 4); il soffitto è tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). La scala di collegamento al piano interrato (chiusa da porta in ferro) è allo stato grezzo, così come tutto il piano interrato compreso il passaggio comune pavimentato in battuto di cemento (cfr. all. 4). Il portone di ingresso della palazzina condominiale, è in alluminio e vetro normale. I prospetti esterni della palazzina condominiale, si presentano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco e idropittura per esterni di colore bianco; i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro.

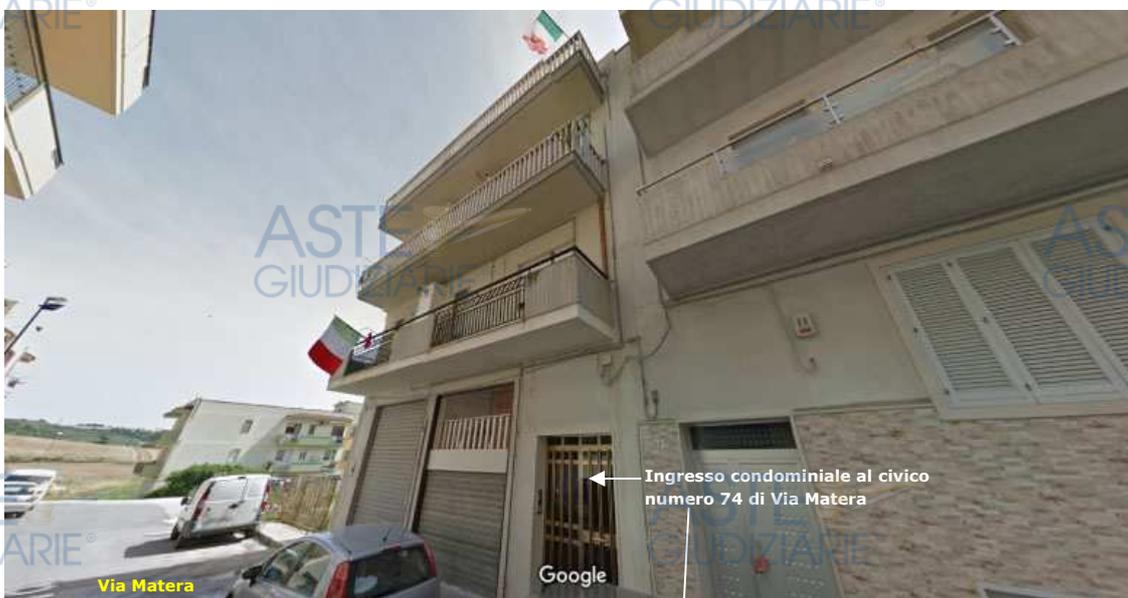


Foto satellitari. Locale deposito al piano S1, sito in Gravina in Puglia (BA) alla Via Matera n. 74

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

4.3. Unità immobiliare (locale deposito al piano S1)

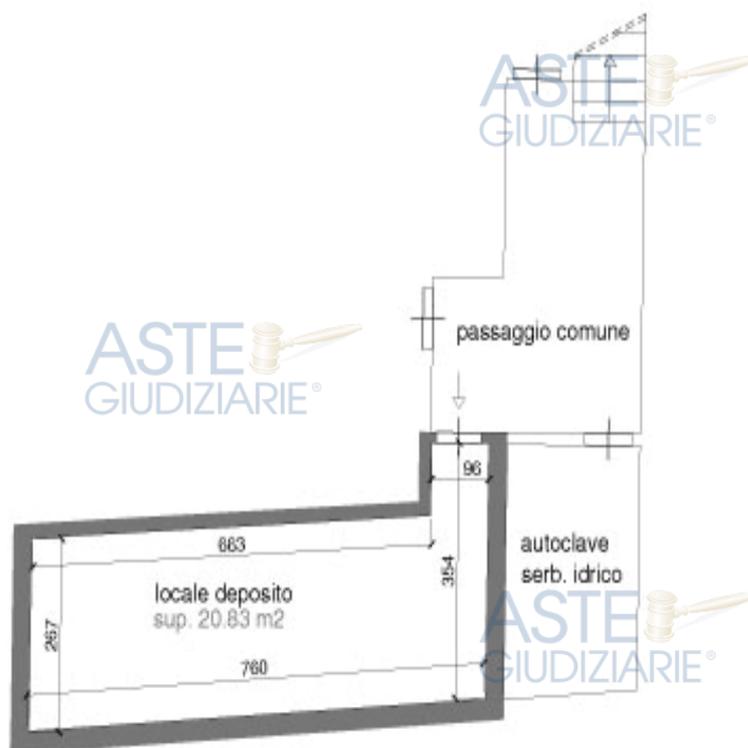
Il **locale deposito al piano interrato** é raggiungibile dalla scala comune indipendente posta in fondo all'androne condominiale e precisamente giunti al piano, risulta essere il primo locale posto di fronte (cfr. all. 2-3). Il bene in esame, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 21 mq (cfr. all. 2-3). Attualmente, é allo stato grezzo (cfr. all. 4); il pavimento é in battuto di cemento (cfr. all. 4); é privo di impianto elettrico (cfr. all. 4); la porta di accesso é in ferro (cfr. all. 4).

PIANTA PIANO INTERRATO

Altezza 3.50m

Superficie lorda locale deposito 26.34mq

Superficie netta locale deposito 20.83mq



Locale deposito al piano S1 (fg. n. 118 ptc. n. 691 **sub. n. 8**), sito in Gravina in Puglia (BA) alla Via Matera n. 74- **Pianta Piano S1. Stato dei luoghi**
Restituzione grafica a cura del CTU

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE



4.3.1. Conformità catastale ed urbanistica/edilizia

In sede di sopralluogo, è stato accertato che il bene in esame é **conforme** con quanto rappresentato sulla planimetria catastale (del 9.05.1996 e depositata presso il N.C.E.U. di Gravina in Puglia - all. 2) ad esclusione di una difformità meglio specificata al **punto 10** della presente relazione tecnica. Il bene in oggetto, **non viene rappresentato** sul progetto autorizzato allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1019/1995 del 29.03.1995 prot. n. 27473/86 (cfr. all. 7). A tal proposito, per maggiori dettagli si rimanda al **punto 10** della presente relazione tecnica.

5. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

5.1. Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. BA0105987, acquisita dalla scrivente in data 24.03.2016 (cfr. all. 5), il bene sito in Gravina in Puglia (BA) alla Via Matera n. 74 risulta essere: locale deposito identificato al Catasto Fabbricati, al **foglio di mappa n. 118 particella n. 691 subalterno n. 8**, categoria C/2, classe 5, consistenza 22 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 59.08, intestato a:

il **•**, proprietario per la **quota di 1/1**, nato a
, C.F.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

5.2. Confini catastali

L'immobile in esame, confina a nord con altra proprietà, a sud con altra proprietà e con parte comune, ad ovest con parte comune e ad est con particella n. 549 del foglio n. 118 (oggetto di procedura- **Lotto 4**).

5.3. Consistenza

La superficie lorda coperta del **locale deposito al piano S1** è di **26.34 mq**. L'altezza interna utile è di 3.50 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **20.83 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Locale deposito	Sup. reale netta	20.83	1.00	20.83
		20.83		20.83

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il bene sopra descritto, risulta essere nella piena disponibilità del soggetto fallito. Attualmente non viene utilizzato.

7. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalla visura storica per immobile n. BA0105987, acquisita dalla scrivente in data 24.03.2016 (cfr. all. 5), si attesta che il bene in questione risulta di proprietà di:

- _____, proprietario per la **quota di 1/1**, nato a _____ il _____, C.F. _____,

in più, dalla documentazione ipocatastale acquisita dalla scrivente in data 24.03.2016 (e allegata alla perizia depositata dalla scrivente in data 10.05.2016), risulta che il bene in oggetto é pervenuto al Sig. _____ per aver egli stesso realizzato la palazzina condominiale (di Via Matera n. 74) di cui é parte integrante. In precedenza, il terreno su cui é stato costruito il fabbricato condominiale é pervenuto al soggetto fallito, in virtù di atto di donazione (accettata) a rogito del Notaio Lorenzo De Bellis di Gravina in Puglia (BA) del 15.09.1975, trascritto a Bari il 4.10.1975 ai nn. 19087/17341, dalla Sig.ra _____, nata a _____ il _____.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della documentazione ipocatastale acquisita agli atti (cfr. all. 6), al nominativo _____, per il periodo che va dal 25.01.1996 al 31.03.2021, risulta individuata la seguente formalità:

1. **Trascrizione** a favore della **MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO DI**

e contro _____,

nato in Gravina in Puglia (BA) il

9.02.1948 C.F. LNE PTR 48B09 E155C, derivante da **sentenza**

dichiarativa di fallimento n. 266 emessa dal Tribunale di Bari in data

18.07.1996, repertorio n. 10581, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-

Ufficio Provinciale - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in

data 16.06.2016 ai nn. 26919/19682.

In base a quanto riportato, si evidenzia che la formalità (trascrizione di fallimento) gravante sull'immobile oggetto della presente procedura e della quale dovrà essere ordinata la **cancellazione** dopo la vendita, è quella relativa al **punto**

1.

8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione ipocatastale ed in base ad indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici competenti relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

- **non vi sono** domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- **non vi sono** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- **non vi sono** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- **non vi sono** altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- **non vi è** esistenza di usufrutto.

8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale

In base al sopralluogo effettuato ed in base agli accertamenti svolti presso gli uffici competenti, risulta che:

Difformità urbanistico- catastali: l'immobile in esame, non è rappresentato sul progetto autorizzato e pertanto, non è possibile stabilire la conformità urbanistico/catastale.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

Difformità urbanistico- edilizie: non é possibile stabile la conformità urbanistico/edilizia in quanto l'immobile non viene rappresentato sul progetto assentito.

Difformità catastali: l'unità immobiliare in oggetto, nello stato attuale dei luoghi é conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale ad esclusione di una lieve difformità meglio specificata al **punto 10** della presente relazione tecnica.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni sono state acquisite dal CTU in sede di sopralluogo, ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): non risulta costituito alcun condominio.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: non risulta costituito alcun condominio.
- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non risulta costituito alcun condominio.
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

10. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia, risulta che la palazzina condominiale di cui fa parte integrante l'immobile oggetto di fallimento, è stata edificata a seguito di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1019/1995 del 29.03.1995** (prot. n. 27473/86) [cfr. all. 7]. Nella pratica edilizia **non é stata riscontrata** alcuna domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

Dal confronto tra il progetto allegato alla C.E. in Sanatoria del 29.03.1995 (cfr. all. 7), la planimetria catastale (cfr. all. 2) e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 3), sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

- l'immobile in esame **non viene rappresentato** sul progetto autorizzato (cfr. all. 2-3,7);
- sulla planimetria catastale viene indicato l'accesso all'immobile dall'esterno, **non più realizzato** (cfr. all. 2-3,7).

Ai fini della regolarizzazione urbanistica del bene in esame, é necessario presentare all'UTC di Gravina in Puglia, una pratica edilizia in sanatoria (ai sensi

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

dell'art. 36 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380) e successivo aggiornamento della planimetria catastale da depositare presso gli Uffici Tecnici dell'N.C.E.U.. Si stima un costo di circa **1.600,00 euro** comprensivi di diritti e spese tecniche.

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO DUE

In riferimento a tutti gli elementi raccolti, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico- comparativo basato sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la sottoscritta ha fatto riferimento:

- alle **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Gravina in Puglia, dalla quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quello in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse, varia da €/mq 400,00 a €/mq 700,00, per un valore medio pari a €/mq 550,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari** aggiornato al 2° Semestre del 2020, per immobili a destinazione residenziale (magazzini), in normale stato conservativo, ubicati ///nella fascia denominata "C2/Semicentrale/Camposanto-Vie: De Gasperi, Pupillo, Lecce, Deledda, S.P. Matera, S. Sebastiano, Dei Pigni, Fieramosca" del Comune di Gravina in Puglia, i cui importi variano da €/mq 485,00 a €/mq 710,00, per un valore medio pari a €/mq 597,50.

Di conseguenza, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per immobili con caratteristiche similari a quello di interesse, è pari a:

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (550,00 + 597,50) / 2 = \text{€/mq } 573,75$$

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, la sottoscritta CTU, ha considerato le *caratteristiche intrinseche* del bene in esame (la destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale e il grado di finitura) e quelle *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino e la possibilità di parcheggiare nella zona). Nel caso specifico, l'immobile in esame si presenta allo stato grezzo. E' ubicato a breve distanza dal centro cittadino (a circa 700 m). Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione del bene, lo stato di conservazione e manutenzione (al rustico), l'età della costruzione (anni '70), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 400,00**. La superficie lorda riportata in tabella, è

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

stata calcolata come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà, per cui si ricava:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Locale deposito al piano S1	Sup. reale lorda	26.34	0.60	15.80
		26.34		15.80

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima (Fg. n. 118 p.lla n. 691 **sub. n. 8**), è pari a **16 mq** ed il più probabile valore di mercato (Vm), risulta essere:

$$Vm = Vum \times Sc = \text{€}/\text{mq} 400,00 \times 16 \text{ mq} = \text{€ } 6.400,00$$

12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come da quesito conferito, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario (pari al **15%**) del valore di stima, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ovvero è pari a:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 1.600,00

13. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO DUE

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

$$(6.400,00 - 960,00 - 1.600,00) = \text{€ } 3.840,00$$

che **in cifra tonda diconsì € 3.800,00 (Euro Tremilaottocento/00)**.

14. CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta CTU ha analizzato la documentazione acquisita e quella in atti, ha visionato l'immobile e svolto indagini presso i vari uffici di interesse. Dalle attività svolte è stato possibile determinare gli elementi necessari per effettuare la stima del bene. Pertanto, la scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento rassegnando la presente relazione, oltre agli allegati.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

ASTE GIUDIZIARIE
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

Con osservanza

II CTU

ALLEGATI LOTTO DUE

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Restituzione grafica;
4. Rilievo fotografico;
5. Visura catastale;
6. Visura ipotecaria;
7. Titolo edilizio.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE