

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

4° SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONCORDATO PREVENTIVO:.....“1 ” - n°5439/2000R.G.

COMMISSARIO GIUDIZIALE:.....- dr. avv. Nicolò DE MARCO

GIUDICE DELEGATO: dr. Michele MONTELEONE

il C.T.U.

(Dott. Ing. Vito PIGNATARO)



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI



IV Sezione Civile - Fallimenti

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Omologazione Concordato Preventivo:....“ ” - n°5439/2000R.G.

Commissario Giudiziale:..... dr. avv. Nicolò DE MARCO

Giudice Relatore :..... dr. Michele MONTELEONE

..... --- * ---

Premesso:

- che il sottoscritto Ing. Vito PIGNATARO, avente studio in MOLA DI BARI alla via ENRICO DE NICOLA n°84, a seguito di nomina disposta dalla quarta sezione civile riunita in Camera di Consiglio, con l'intervento del sig. magistrato dr. Aldo Napoleone (Presidente), dr. Luigi CLAUDIO (Giudice) e dr. Michele MONTELEONE (Giudice Relatore), riceveva incarico di C.T.U. al fine eseguire, nella proposta concordataria di cui in epigrafe, la quantificazione e stima degli immobili ceduti alla procedura;

- che, eseguita la ricognizione e rilevazione foto - planimetrica dei luoghi, acquisiva la documentazione necessaria all'evasione dell'incarico;

ciò premesso il C.T.U. passa ad illustrare la **“Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio”** con il seguente ordine d'esposizione:

1) Individuazione del compendio immobiliare oggetto di stima nella cessione della proposta di concordato preventivo

1.1) Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°45, sub.n°1



1.1.1) Ubicazione, natura, descrizione, superfici, stato di conservazione, identificazione catastale, confini, precisazione se l'immobile è bene strumentale all'esercizio dell'impresa e se è libero o locato.

1.1.2) Vetustà e legittimità urbanistica.

1.1.3) Provenienza.

1.1.4) Stima.

1.2) Terreno incolto sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., del tipo seminativo irriguo, classe 1, identificato al catasto terreni con il foglio di mappa n°15, particella n°60

1.2.1) Ubicazione, natura, descrizione, superfici, stato di conservazione, identificazione catastale, confini, precisazione se l'immobile è bene strumentale all'esercizio dell'impresa e se è libero o locato.

1.2.2) Condizione urbanistica.

1.2.3) Provenienza.

1.2.4) Stima.

1.3) 50% Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°343 - 367

1.3.1) Ubicazione, natura, descrizione, superfici, stato di conservazione, identificazione catastale, confini, precisazione se l'immobile è bene strumentale all'esercizio dell'impresa e se è libero o locato.

1.3.2) Vetustà e legittimità urbanistica.

1.3.3) Provenienza.

1.3.4) Stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.4) **Fabbricato per civile abitazione ad uso residenziale, sito in BARI alla via Napoli n°378/G**

1.4.1) **Ubicazione, natura, descrizione, superfici, stato di conservazione, identificazione catastale, confini, precisazione se l'immobile è bene strumentale all'esercizio dell'impresa e se è libero o locato**

1.4.2) **Vetustà e legittimità urbanistica**

1.4.3) **Provenienza**

1.4.4) **Stima**

2) **Conclusioni**

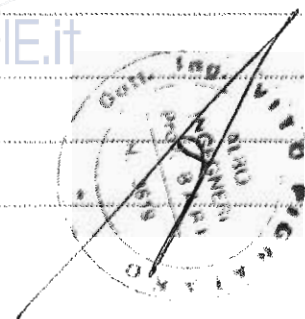
..... *

1) **Individuazione del compendio immobiliare oggetto di stima nella cessione della proposta di concordato preventivo**

Il compendio immobiliare oggetto di stima nella cessione di Omologazione del Concordato Preventivo di cui in epigrafe è costituito dai seguenti cespiti:

- Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°45, sub.n°1 (foto n°1 – allegato “A”)
- Terreno incolto sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., del tipo seminativo irriguo, classe 1, identificato al catasto terreni con il foglio di mappa n°15, particella n°60 (foto n°2 – allegato “A”)
- 50% Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°343 – 367 (foto n°3 – allegato “A”)
- Fabbricato per civile abitazione ad uso residenziale, sito in BARI alla via Napoli n°378/G (foto n°4 – allegato “A”)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.1) Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°45, sub.n°1

1.1.1) Ubicazione, natura, descrizione, superfici, stato di conservazione, identificazione catastale, confini, precisazione se l'immobile è bene strumentale all'esercizio dell'impresa e se è libero o locato

UBICAZIONE

L'immobile è un opificio ubicato nella zona periferica di BARI, alla località alla località STRADA PANTANO SAN FRANCESCO presso la suburbana via NAPOLI quale direttrice di congiungimento fra BARI e PALESE – S.SPIRITO. Ad esso si accede direttamente da via Napoli per mezzo di una strada in parte sconnessa che pone la predetta via con in capannone (allegato "A" - foto n°1).

NATURA

L'opificio, la cui realizzazione è di natura abusiva, è stato oggetto di condono edilizio conclusosi con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n°386/2002 (pratica n°11943/86) rilasciata il 5 febbraio 2003 (allegato "B"). Così come si evince dall'allegata planimetria (allegato "A") l'immobile comprende due ampi capannoni, i locali adibiti ad ufficio e sovrastante locale adibito a deposito, locale guardaroba con annessi due bagni e piccolo disimpegno, un locale adibito al ricovero del gruppo elettrogeno, oltre parte della superficie adibita al movimento delle merci ed ubicata nella zona antistante il prospetto OVEST dell'opificio nonché identificato in catasto come area di pertinenza della particella n°45 del foglio di mappa n°15 di BARI (allegato "C"). Le pareti sono a vista ed intonacate. Il pavimento è costituito da battuto in cemento del tipo "industriale" (allegato "A" e "B").

ASTE
GIUDIZIARIE.it





DESCRIZIONE

La struttura portante dell'opificio si compone di murature perimetrali autoportanti in tufo poggianti su cordoli di fondazione continui in c.a. e pilastri in acciaio tipo IPE. La copertura dell'intero capannone consta di un'orditura principale composta da travature reticolari poggiate sui pilastri succitati con sovrastante copertura in cemento amianto. A tale proposito il comune di BARI ha prescritto, nel rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, "il rispetto della Normativa vigente relativa al censimento ed allo smaltimento dell'amianto" (allegato "B" - foto n°1).

SUPERFICI

Dalla ricognizione dei luoghi e dall'esame degli elaborati planimetrici (allegato "A") è emerso che le superfici che compongono l'immobile sono le seguenti:

- opificio: ~ 1400mq
- uffici: ~ 70mq
- soppalco: ~ 75mq
- locale gruppo elettrogeno: ~ 20mq
- bagni, ripostiglio e piccolo disimpegno : ~ 20mq
- area adibita al transito delle merci: ~ 1100mq

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è discreta e, per quanto è stato possibile accertare, richiede interventi di manutenzione straordinaria alle strutture portanti ed alla copertura (bonifica del cemento amianto).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al catasto fabbricati della Provincia di BARI con il foglio di mappa n°15, particella n°45, sub.n°1, intestazione nata a _____ e _____ nato a _____ i _____ (allegato "C").

CONFINI

L'immobile confina con la ferrovia BARI NORD, proprietà strada di accesso da via STRADA PANTANO.

PRECISAZIONE SE L'IMMOBILE È BENE STRUMENTALE ALL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA E SE È LIBERO O LOCATO

L'immobile è bene strumentale all'esercizio dell'impresa e al momento del sopralluogo era dalla stessa occupato.

1.1.2) Vetustà e legittimità urbanistica

L'immobile in epigrafe, realizzato in assenza di concessione edilizia dal Sig. _____, è stato oggetto della domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 28/02/85 n. 47, inoltrata presso il comune di Bari in data 30/04/86 (n. progressivo 0610253712) pratica n. 11943, conclusosi con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n°386/2002 (pratica n°11943/86) rilasciata il 5 febbraio 2003 (allegato "B").

1.2.3) Provenienza

L'area sulla quale sorge l'opificio, unitamente alla struttura edilizia, sono pervenuti ad _____ (nata a _____) e _____ (nato a _____), con scrittura privata del 30 luglio 1984 autenticata dal notaio dr. Ettore CARDINALI (raccolta n°13587 - repertorio n°125777 - registrato a BARI il 2.08.1984 al n°4954). Il prezzo della vendita dichiarato in atto, avvenuto unitamente ad un altro appezzamento di terreno, è di **£.90.000.000 (€.46.481,12)** (allegato "D").

1.2.4) Stima

La stima dell'opificio e sue pertinenze, sito in BARI alla strada PANTANO SAN FRANCESCO, è stato eseguito previa indagine conoscitiva dei prezzi applicati nella zona per l'alienazione di immobili simili a quelli in esame, prendendo a riferimento i valori che l'Agenzia del Territorio indica nel suo sito internet: www.agenziaterritorio.it (allegato "E").

| Tipologia Immobiliare | Quantità "A" | Valore unitario "B" | Valore di mercato "A x B" |
|---------------------------|-----------------|------------------------|------------------------------|
| Opificio | ≈ 1400mq | €. 350,00/mq | €.490.000,00 |
| Uffici | ≈ 70mq | €. 900,00/mq | €. 63.000,00 |
| Soppalco | ≈ 75mq | €. 450,00/mq | €. 33.750,00 |
| Bagni, rip. e disimpegno | ≈ 20mq | €. 450,00/mq | €. 9.000,00 |
| Locale gruppo elettrogeno | ≈ 20mq | €. 450,00/mq | €. 9.000,00 |
| Area transito merci | ≈ 1100mq | €. 35,00/mq | €. 38.500,00 |
| TOTALE | | | €.643.250,00 |

Pertanto, alla luce delle suddette valutazioni parziali, il valore a corpo del cespite oggetto di stima è arrotondato per un eccesso di poco superiore allo 0,20% del valore stimato a **€. 645.000,00**

1.2) Terreno incolto sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO, del tipo seminativo irriguo, classe 1, identificato al catasto terreni con il foglio di mappa n°15, particella n°60

1.2.1) Ubicazione, natura, descrizione, superfici, stato di conservazione, identificazione catastale, confini, precisazione se l'immobile è bene strumentale all'esercizio dell'impresa e se è libero o locato

UBICAZIONE

L'immobile è un terreno incolto o meglio un'area recintata, posizionata nelle immediate vicinanze dell'opificio di cui al punto che precede, ubicata nella zona periferica di BARI, alla località alla località STRADA PANTANO SAN FRANCESCO presso la suburbana via NAPOLI quale direttrice di congiungimento fra BARI e PALESE - S.SPIRITO. Ad esso si accede direttamente da via Napoli per mezzo di una strada in parte sconnessa che pone la predetta via con in capannone (allegato "A" - foto n°2).

NATURA

L'area è una superficie tipizzata nel PRG vigente come "area a verde pubblico - verde di quartiere".

DESCRIZIONE

L'area, i cui accesso avviene dalla vicina strada PANTANO SAN FRANCESCO, si presenta recintata per i tre lati Nord, Est e Sud dove confina con la ferrovia dello Stato (allegato "C" - foto n°2).

SUPERFICI

Dalla ricognizione dei luoghi e dall'esame degli elaborati planimetrici (allegato "A") è emerso che la superficie catastale del terreno è di 230mq

STATO DI CONSERVAZIONE

L'area si presenta in stato di abbandono e necessita di pulizia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al catasto fabbricati della Provincia di BARI con il foglio di mappa n°15, particella n°60, superficie 230mq, Reddito Dominicale € 4,28 (£ 8280), reddito Agrario € 1,72 (£ 3335), intestazione

nata a _____ e _____ nato a _____

(allegato "C").



9



CONFINI

L'immobile confina con le ferrovie BARI NORD, con aventi causa da
, strada di accesso da via STRADA PANTANO.

PRECISAZIONE SE L'IMMOBILE È BENE STRUMENTALE

ALL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA E SE È LIBERO O LOCATO

L'immobile è bene strumentale all'esercizio dell'impresa e al momento del sopralluogo era apparentemente libero.

1.2.2) Condizione urbanistica

Il suolo è tipizzato nel PRG Vigente come "area a verde pubblico - verde di quartiere".

1.2.3) Provenienza

Il suolo è pervenuto ad (nata a)
e (nato a) con scrittura privata del 30
luglio 1984 autenticata dal notaio dr. Ettore CARDINALI (raccolta n°13587 -
repertorio n°125777 - registrato a BARI il 2.08.1984 al n°4954). Il prezzo della
vendita dichiarato in atto, avvenuto unitamente all'immobile di cui al punto che
precede, è di **£.90.000.000 (€.46.481,12)** (allegato "D").

1.2.4) Stima

La stima del terreno, sito in BARI alla strada PANTANO SAN FRANCESCO,
è stato eseguito previa indagine conoscitiva dei prezzi applicati nella zona per
l'alienazione di immobili simili a quelli in esame.

| Tipologia | Quantità | Valore unitario | Valore di mercato |
|-------------|----------|-----------------|-------------------|
| Immobiliare | "A" | "B" | "A x B" |
| Terreno | 230mq | €.20,00/mq | €. 4.600,00 |



Alla luce delle suddette valutazioni parziali, il valore a corpo del cespite oggetto di stima è arrotondato per un eccesso di poco superiore all'8,00% del valore stimato a **€ 5.000,00**

1.3) 50% Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°343 – 367

1.3.1) Ubicazione, natura, descrizione, superfici, stato di conservazione, identificazione catastale, confini, precisazione se l'immobile è bene strumentale all'esercizio dell'impresa e se è libero o locato

UBICAZIONE

L'immobile è un opificio ubicato nella zona periferica di BARI, alla località alla località STRADA PANTANO SAN FRANCESCO presso la suburbana via NAPOLI quale direttrice di congiungimento fra BARI e PALESE – S. SPIRITO. Ad esso si accede direttamente da via Napoli per mezzo di una strada in parte sconnessa che pone la predetta via con in capannone (allegato "A" - foto n°3).

NATURA

L'opificio, la cui realizzazione è di natura abusiva, è stato oggetto di condono edilizio conclusosi con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n°534/1999 (pratica n°13757/86) rilasciata il 1° luglio 1999 (allegato "F"). Così come si evince dall'allegata planimetria l'immobile comprende un ampo capannone all'interno del quale sono dislocati tre bagni oltre locale deposito e, alla sinistra della porta di accesso da via PANTANO SAN FRANCESCO, la cabina di trasformazione dell'ENEL. Le pareti sono a vista. Il pavimento è costituito da battuto in cemento del tipo "industriale" (allegato "A" e "B").

DESCRIZIONE

La struttura portante dell'opificio si compone di murature perimetrali autoportanti in tufo poggianti su cordoli di fondazione continui in c.a. e pilastri in cemento armato. La copertura dell'intero capannone consta di un'orditura principale composta da travature reticolari poggiate sui pilastri succitati con sovrastante copertura in cemento amianto (allegato "B" - foto n°3).

SUPERFICI

Dalla ricognizione dei luoghi e dall'esame degli elaborati planimetrici (all.to "F") è emerso che le superfici che compongono l'immobile sono le seguenti:

- Sup. opificio: ≈ 900mq
- Superficie scoperta di accesso all'opificio: ≈ 35mq

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è discreta e, per quanto è stato possibile accertare, richiede interventi di manutenzione straordinaria alla copertura (bonifica del cemento amianto).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al catasto fabbricati della Provincia di BARI con il foglio di mappa n°15, particella n°343 - 367, zona censuaria n°2, categoria catastale D/1 (opificio), rendita €.5519,89 (£.10.688.000),

nata a ed nato a (allegato "C").

CONFINI

L'immobile confina per due lati con (nata a) e (nato a il30 luglio 1921), e per un lato con strada di accesso da via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO.

PRECISAZIONE SE L'IMMOBILE È BENE STRUMENTALE

ALL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA E SE È LIBERO O LOCATO

L'immobile è bene strumentale all'esercizio dell'impresa e al momento del sopralluogo era dalla stessa occupato.

1.1.3) Vetustà e legittimità urbanistica

L'immobile in epigrafe, realizzato in assenza di concessione edilizia dal Sig. _____, è stato oggetto della domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 28/02/85 n. 47 a seguito della quale ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria n°534/1999 (pratica n°13757/86) rilasciata il 1° luglio 1999 (allegato "F").

1.2.5) Provenienza

L'area sulla quale sorge l'opificio, unitamente alla struttura edilizia, è pervenuta a _____ (nata a _____) ed _____ (nato a _____) con atto di divisione del 3 febbraio 1982 autenticato dal notaio dr. avv. Pasquale PARISI (raccolta n°13619 – repertorio n°431164 – trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di BARI il 13 febbraio 1982 al n°4679 (formalità n°4041). Il prezzo dell'immobile dichiarato in atto è di **€ 6.000.000 (€ 3.098,74)** (allegato "D").

1.2.6) Stima

La stima dell'opificio e sue pertinenze, sito in BARI alla strada PANTANO SAN FRANCESCO, è stato eseguito previa indagine conoscitiva dei prezzi applicati nella zona per l'alienazione di immobili simili a quelli in esame, prendendo a riferimento i valori che l'Agenzia del Territorio indica nel suo sito internet: www.agenziaterritorio.it (allegato "E").

| Tipologia Immobiliare | Quantità "A" | Valore unitario "B" | Valore di mercato "A x B" |
|-----------------------------|--------------|---------------------|---------------------------|
| Opificio | ≈ 900mq | € 320,00/mq | € 288.000,00 |
| Sup. d'accesso all'opificio | ≈ 35mq | € 64,00/mq | € 2.240,00 |



TOTALE € 290.240,00

Pertanto, alla luce delle suddette valutazioni parziali, il valore a corpo del 50% del cespite oggetto di stima è, **arrotondato** per un eccesso di poco superiore al 3,00% del valore stimato, pari a **€ 150.000,00**

1.4) Fabbricato per civile abitazione ad uso residenziale, sito in BARI alla via Napoli n°378/G

1.2.1) Ubicazione, natura, descrizione, superfici, stato di conservazione, identificazione catastale, confini, precisazione se l'immobile è bene strumentale all'esercizio dell'impresa e se è libero o locato

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato nella zona periferica di BARI presso la suburbana via NAPOLI quale direttrice di congiungimento fra BARI e PALESE – S.SPIRITO. Ad esso si accede direttamente da via Napoli per mezzo di uno svincolo stradale e breve tratto di complanare che lo pone in collegamento. L'ubicazione esatta dell'immobile è quello del civico 373/B di via Napoli (**allegato "G" - foto n°4**).

NATURA

L'immobile, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 1281 del 10/12/73 e dichiarata abitabile dal Sindaco del Comune di Bari in data 30/08/79, è costituito da porzione di villa bifamiliare disposta su tre superfici abitabili (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo), oltre pertinenziale area scoperta adibita in gran parte a cortile - giardino ed in parte a parcheggio (**allegato "G" - foto n°4**).

DESCRIZIONE

Il fabbricato, la cui realizzazione risale agli anni settanta, è costituito strutturalmente da intelaiatura di travi e pilastri gravanti su fondazioni isolate a plinto in C.A. I prospetti sono rivestiti con piastrelle in KlinKer di colore bianco

mentre le balconate, posizionate al piano rialzato ed al piano primo, sono del tipo a “faccia vista”. Le parti di immobile oggetto della presente relazione sono rifinite come segue (allegato “G” - foto n°4):

PIANO SEMINTERRATO:

Tavernetta: pavimento costituito in parte da cotto delle dimensioni 30x30 cm e in parte da ceramica delle dimensioni 35x35cm; le pareti sono intonacate con graffiato trattato con smalto di colore bianco; il soffitto è intonacato e trattato con idropittura di colore bianco; le porte interne sono in massello di “noce nazionale”;

Garage: pavimento costituito da cotto delle dimensioni 25x25cm; le pareti sono intonacate con graffiato trattato con smalto di colore bianco e listelli in ceramica; il soffitto è intonacato e trattato con idropittura; gli infissi sono in alluminio del tipo blindato elettrocolorato bianco con vetro a camera antisfondamento; la porta di accesso è in alluminio del tipo blindato elettrocolorato bianco;

Soggiorno - pranzo: il pavimento è in ceramica ed ha le dimensioni 40x40cm; le pareti ed il soffitto sono intonacate con graffiato trattato con smalto di colore bianco; le porte interne sono in massello di “noce nazionale”; gli infissi sono in alluminio del tipo blindato elettrocolorato nero con vetro a camera antisfondamento;

Bagno a servizio del soggiorno - pranzo: il pavimento ed il rivestimento è in ceramica ed ha le dimensioni 15x25cm; il soffitto è intonacato a civile e trattato con idropittura; la porta è in massello di “noce nazionale”; l’infisso è in alluminio del tipo blindato elettrocolorato nero con vetro a camera antisfondamento;

Bagno a servizio della tavernetta: il pavimento ed il rivestimento è in ceramica ed ha le dimensioni 20x30cm; il soffitto è intonacato a civile e trattato



con idropittura; la porta è in massello di “noce nazionale”; l’infisso è in alluminio del tipo blindato elettrocolorato nero con vetro a camera antisfondamento;

PIANO RIALZATO

Soggiorno: il pavimento è costituito da lastre di granito; le pareti sono rivestite con intonachino di calce tipo “Stucco Veneziano”; il soffitto è intonaco civile trattato con idropittura; le porte sono in massello di “noce nazionale”; gli infissi sono in alluminio del tipo blindato elettrocolorato nero con vetro a camera antisfondamento e persiana in alluminio elettrocolorato bianco;

Bagno: il pavimento è in ceramica ed ha le dimensioni 40x40cm; il rivestimento è in ceramica delle dimensioni 20x25cm; il soffitto è intonato a civile ed è trattato con idropittura; le porte sono in massello di “noce nazionale”; gli infissi sono in alluminio del tipo blindato elettrocolorato nero con vetro a camera antisfondamento e persiana in alluminio elettrocolorato bianco;

PIANO PRIMO

Letto 1: il pavimento è costituito da parquet in listelli di noce nazionale prima scelta; le pareti sono rivestite con intonachino di calce tipo “Stucco Veneziano”; il soffitto è intonato a civile ed è trattato con idropittura di colore bianco; le porte sono in massello di “noce nazionale”; gli infissi sono in alluminio del tipo blindato elettrocolorato nero con vetro a camera antisfondamento e persiana in alluminio elettrocolorato bianco;

Letto 3: il pavimento è costituito da parquet in listelli di noce nazionale prima scelta; le pareti sono rivestite con intonachino di calce tipo “Stucco Veneziano”; il soffitto è intonato a civile ed è trattato con idropittura di colore bianco; le porte sono in massello di “noce nazionale”; gli infissi sono in alluminio del tipo blindato

elettrocolorato nero con vetro a camera antisfondamento e persiana in alluminio elettrocolorato bianco;

Letto 4: il pavimento è costituito da parquet in listelli di noce nazionale prima scelta; le pareti sono rivestite con intonachino di calce tipo "Stucco Veneziano"; il soffitto è intonacato a civile ed è trattato con idropittura di colore bianco; le porte sono in massello di "noce nazionale"; gli infissi sono in alluminio del tipo blindato elettrocolorato nero con vetro a camera antisfondamento e persiana in alluminio elettrocolorato bianco;

Disimpegno: il pavimento è costituito da parquet in listelli di noce nazionale prima scelta; le pareti sono rivestite con intonachino di calce tipo "Stucco Veneziano"; il soffitto è intonacato a civile ed è trattato con idropittura di colore bianco; le porte sono in massello di "noce nazionale"; gli infissi sono in alluminio del tipo blindato elettrocolorato nero con vetro a camera antisfondamento e persiana in alluminio elettrocolorato bianco;

Bagno: il pavimento ed il rivestimento è in ceramica ed ha dimensioni 15x30cm; il soffitto è intonacato a civile e trattato con idropittura; le porte sono in massello di "noce nazionale"; gli infissi sono in alluminio del tipo blindato elettrocolorato nero con vetro a camera antisfondamento e persiana in alluminio elettrocolorato bianco;

VANO SCALA

scale: le alzate, le pedate ed il battiscopa sono rivestiti in granito; le pareti sono intonacate a civile e sono trattate con idropittura di colore bianco; l'intradosso delle rampe: sono intonacate a civile e trattate con idropittura bianca;

Dotazione a tutto l'immobile: impianto di riscaldamento autonomo a gasolio, idrico e fognante, l'impianto elettrico, videocitofonico ed allarme.





SUPERFICI

Dalla ricognizione dei luoghi e dall'esame degli elaborati planimetrici (allegato "A") è emerso che le superfici che compongono l'immobile sono le seguenti:

- Sup. piano interrato: ~ 190mq
- Sup. residenziale piano terra: ~ 65mq
- Sup. residenziale primo piano: ~ 60mq
- Sup. scoperta lastrico solare e verande e/o balconi ~ 75mq
- Sup. sistemata a giardino ~ 650mq

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buona e, per quanto è stato possibile accertare, richiede semplici interventi di manutenzione ordinaria.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al catasto fabbricati della Provincia di BARI con il foglio di mappa n°BA/4, particella n°445, sub.n°11, zona censuaria n°3, categoria catastale A/7 (abitazione in villini), classe 3, vani n°11, rendita €2.158,79 (€4.180.000), intestazione nata a il (allegato "C").

CONFINI

L'appartamento confina: a nord con proprietà di aventi causa di , ad est con proprietà , ad ovest con strada di accesso

PRECISAZIONE SE L'IMMOBILE È BENE STRUMENTALE

ALL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA FALLITA E SE È LIBERO O LOCATO

L'immobile non è bene strumentale per l'impresa e, al momento del sopralluogo, era abitato dalla famiglia

1.2.2) Vetustà e legittimità urbanistica

L'immobile è stato realizzato in forza della licenza Edilizia n. 1281 del 10/12/73 e dichiarata abitabile dal Sindaco del Comune di Bari in data 30/08/79 (allegato "D").

1.2.3) Provenienza

Il cespite è pervenuto a _____ nata a _____ con atto di vendita del 12/12/83 (repertorio n° 125205) per rogito del notaio Ettore CARDINALI (reg. a Bari il 23/12/83 al n. 25789). Il prezzo della vendita dichiarato in atto è di **£.160.000.000 (€.82.633,10)** (allegato "D").

N.B.: Parte del piano interrato, ed esattamente quella posizionata nella zona sottostante l'adiacente unità immobiliare della villa bifamiliare e già identificata con il sub.n°10 della p.lla n°445 del foglio di mappa 4 di BARI, risulta altresì pervenuto ad _____ (nato a _____) con scrittura privata del 16 luglio 1987 (allegato "D").

1.4. Stima

La stima dell'appartamento uso residenziale e sue pertinenze, sito in BARI alla traversa 373/B di via NAPOLI n°20, è stato eseguito previa indagine conoscitiva dei prezzi applicati nella zona per l'alienazione di immobili simili a quelli in esame, prendendo a riferimento i valori che l'Agenzia del Territorio indica nel suo sito internet: www.agenziaterritorio.it (allegato "D").



| Tipologia | Quantità | Valore unitario | Valore di mercato |
|------------------------------|----------|-----------------|-------------------|
| Immobiliare | "A" | "B" | "A x B" |
| piano interrato | ≈ 190mq | € .1200,00/mq | € .228.000,00 |
| piano terra | ≈ 65mq | € .1200,00mq | € . 78.000,00 |
| primo piano | ≈ 60mq | € .1200,00/mq | € . 72.000,00 |
| lastrico solare e verande | ≈ 75mq | € .300,00/mq | € . 22.500,00 |
| giardino | ≈ 650mq | € .150,00/mq | € . 97.500,00 |
| TOTALE € . 498.000,00 | | | |

Pertanto, alla luce delle suddette valutazioni parziali, il valore a corpo del cespite oggetto di stima è arrotondato per un eccesso di poco inferiore allo 0,50% del valore stimato a **€ .500.000,00**

2. Conclusioni

Il valore del compendio immobiliare oggetto di stima nella cessione della proposta di concordato preventivo " " è il seguente:

- Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°45, sub.n°1 (foto n°1 – allegato "A") **€ .645.000,00**
- Terreno incolto sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., del tipo seminativo irriguo, classe 1, identificato al catasto terreni con il foglio di mappa n°15, particella n°60 (foto n°2) **€ . 5.000,00**
- 50% Opificio sito in BARI alla via STRADA PANTANO SAN FRANCESCO n.c., piano terra ed identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°15, particella n°343 – 367 (foto n°3 – allegato "A") **€ .150.000,00**
- Fabbricato per civile abitazione ad uso residenziale, sito in BARI alla via Napoli n°378/G (foto n°4 – allegato "A") **€ .500.000,00**





Totale = €1.300.000,00

MOLA DI BARI, li 10 novembre 2005

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Vito PIGNATARO)

Elenco degli allegati:

- A. Elaborati planimetrici dell'opificio alla strada PANTANO SAN FRANCESCO ed identificato con la particella n°45 del foglio di mappa n°45
- B. Copia della concessione in sanatoria dell'opificio alla strada PANTANO SAN FRANCESCO ed identificato con la particella n°45 del foglio di mappa n°15
- C. Documentazione catastale delle unità immobiliari oggetto di stima
- D. Atti di provenienza delle unità immobiliari oggetto di stima
- E. Estratti dalle pagine WEB dal sito www.agenziaeterritorio.it
- F. Copia della concessione in sanatoria dell'opificio alla strada PANTANO SAN FRANCESCO ed identificato con la particella n°343 del foglio di mappa n°15
- G. Elaborati planimetrici della villa alla via NAPOLI 378/g
- H. Documentazione fotografica