



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE CIVILE DI BARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IV SEZIONE – FALLIMENTARE

Giudice: dott. G. MARSEGLIA

Proc.to n°. RF 36/2022

## RELAZIONE DI STIMA



Fallimento RF n.36/2022 “  
. in liquidazione”

Curatori Fallimentari: Dott. Alfredo D’INNELLA, Avv. A. De BENEDETTIS

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata e Divisione Bari 128

70123 – Bari Telefono – 080/2379126

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

---

---

## INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	7
DUE DILIGENZE URBANISTICA.....	21
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI .....	25
PROVENIENZA DEI BENI E STATO DI POSSESSO.....	26
STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	28
RIEPILOGO E CONCLUSIONI.....	42

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PREMESSA

Con sentenza depositata in cancelleria il 05.04.2022 nella procedura n. R.F. 36/2022 il Tribunale di Bari ha dichiarato fallimento della ditta individuale xxxxxcon sede in Putignano (BA) C.F. xxxxx, nominando curatori del fallimento il **Dott. A. D’Innella e l’Avv. A. De Benedictis**.

Il **G.D. dott. G. Marseglia** in data 28.10.2022 ha autorizzato la nomina del sottoscritto, **Ing. Pasquale Maurelli**, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all’Albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al

n. 242, all’Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 1758, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, nell’ambito della su richiamata procedura fallimentare al fine di *procedere alla determinazione del reale e concreto valore degli immobili ubicati in Putignano e identificati presso il NCEU del Comune di Putignano con i seguenti dati:*

1. fg. 36, p.IIa 2181, sub. 1, categoria C/3, classe 5, consistenza 45 m<sup>2</sup>, rendita € 302,13, alla via Cavour n.84, piano T;
2. fg. 36, p.IIa 1947, sub. 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 344 m<sup>2</sup>, rendita € 1.439,06, alla via Venerabile C. Sportelli nn.15/17, piano S1-T;
3. fg. 36, p.IIa 2243, sub. 95, categoria C/2, classe 2, consistenza 269 m<sup>2</sup>, rendita € 819,67, alla via Domenico Campanella n.2, piano T;

e presso il NCT del comune di Putignano con i seguenti dati identificativi:

4. fg. 51, p.IIa 862 qualità mandorleto, classe 2, superficie are 60 ca 22, reddito dominicale € 18,66, reddito agrario € 12,44;
5. fg. 51, p.IIa 863 qualità mandorleto, classe 2, superficie are 20 ca

49, reddito dominicale € 6,35, reddito agrario € 4,23;

6. fg. 51, p.lla 865 qualità mandorleto, classe 2, superficie are 4 ca 40, reddito dominicale € 1,36, reddito agrario € 0,91;

7. fg. 51, p.lla 867 qualità mandorleto, classe 2, superficie ca 65, reddito dominicale € 0,20, reddito agrario € 0,13;

8. fg. 51, p.lla 869 qualità mandorleto, classe 2, superficie ca 58, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,12;

9. fg. 51, p.lla 882 qualità mandorleto, classe 1, superficie are 5 ca 20, reddito dominicale € 2,15, reddito agrario € 1,34;

10. fg. 51, p.lla 883 qualità mandorleto, classe 1, superficie are 4 ca 64, reddito dominicale € 1,92, reddito agrario € 1,20;

11. fg. 51, p.lla 885 qualità mandorleto, classe 1, superficie ca 35, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,09;

12. fg. 51, p.lla 978 qualità vigneto, classe 1, superficie are 3 ca 96, reddito dominicale € 4,29, reddito agrario € 2,35.

*e l'immobile ubicato in Milano e identificato presso il NCEU del Comune di Milano con i seguenti dati:*

13.fg. 312, p.lla 222, sub. 139-140-141-142, al corso Porta Nuova n.52, piano S1-S2-S3;

queste particelle sono state soppresse ed hanno originato la seguente:

fg.312, p.lla 222, sub. 728, categoria D/8.

**N.B.:** Si precisa che per tale ultimo subalterno la “xxxx non risulta catastralmente più titolare del bene.

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione trasmessa dal Curatore, lo scrivente, previa preliminare richiesta agli uffici competenti, procedeva all'accesso presso i pubblici uffici al fine di acquisire quanto segue:

- ✓ visure ipo-catastali;
- ✓ documentazione catastale;
- ✓ atti urbanistico-amministrativi.

relativi all'immobile oggetto di stima.

Le operazioni di sopralluogo hanno **avuto inizio il giorno 21.01.2023 alle ore 09:30**, presso gli immobili siti in Putignano (BA) alla via Cavour n.84, via Venerabile Sportelli nn.15-17 e via Domenico Campanella snc e sono terminate nel medesimo giorno.

In tale occasione erano presenti l'Ing. Pasquale Maurelli, coadiuvato dall'arch. Valentina Piccolomo e il Curatore Fallimentare dott. Alfredo D'Innella. Nel corso del sopralluogo sono state eseguite misurazioni e raccolti elementi utili alla stima. **(All.n.01)**

**L'individuazione dei lotti** è stata sinteticamente riportata nella tabella sinottica seguente, secondo l'attuale destinazione catastale:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		Via
LOTTO UNO	36	2181	1	C3	Locale artigianale	Cavour n.84- Putignano
LOTTO DUE	36	1947	1	C3	Locale artigianale	Venerabile C. Sportelli n.15/17-Putignano
LOTTO TRE	36	2243	95	C2	Locale deposito	Domenico Campanella n.2-Putignano
LOTTO QUATTRO	51	862	-		Terreno	Zona industriale - Putignano
	51	863	-		Terreno	Zona industriale - Putignano
	51	865	-		Terreno	Zona industriale - Putignano
	51	867	-		Terreno	Zona industriale - Putignano
	51	869	-		Terreno	Zona industriale - Putignano
	51	882	-		Terreno	Zona industriale - Putignano
	51	883	-		Terreno	Zona industriale - Putignano
	51	885	-		Terreno	Zona industriale - Putignano
LOTTO CINQUE	312	222	728	D8		Corso Porta Nuova n.52 - Milano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

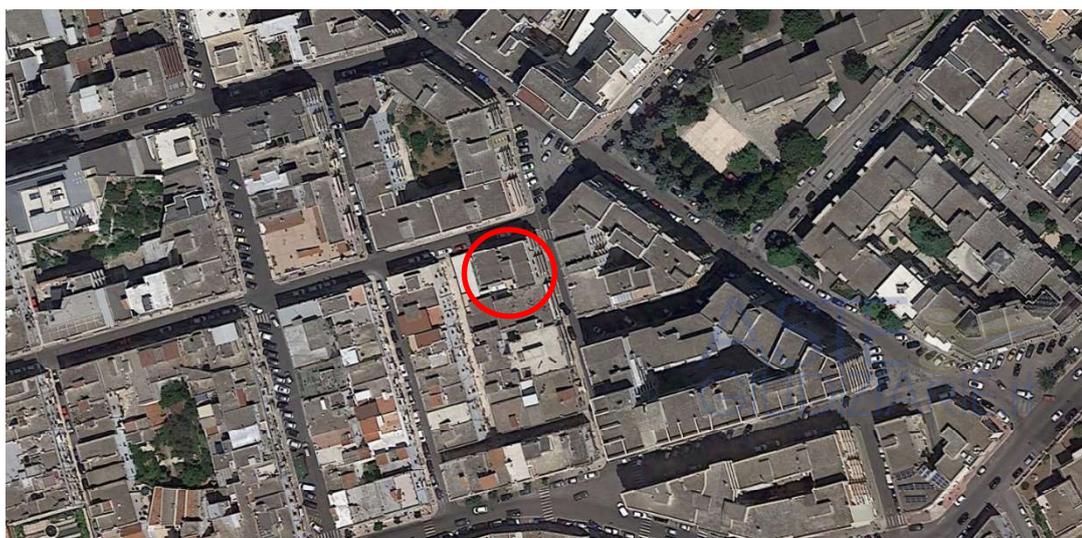
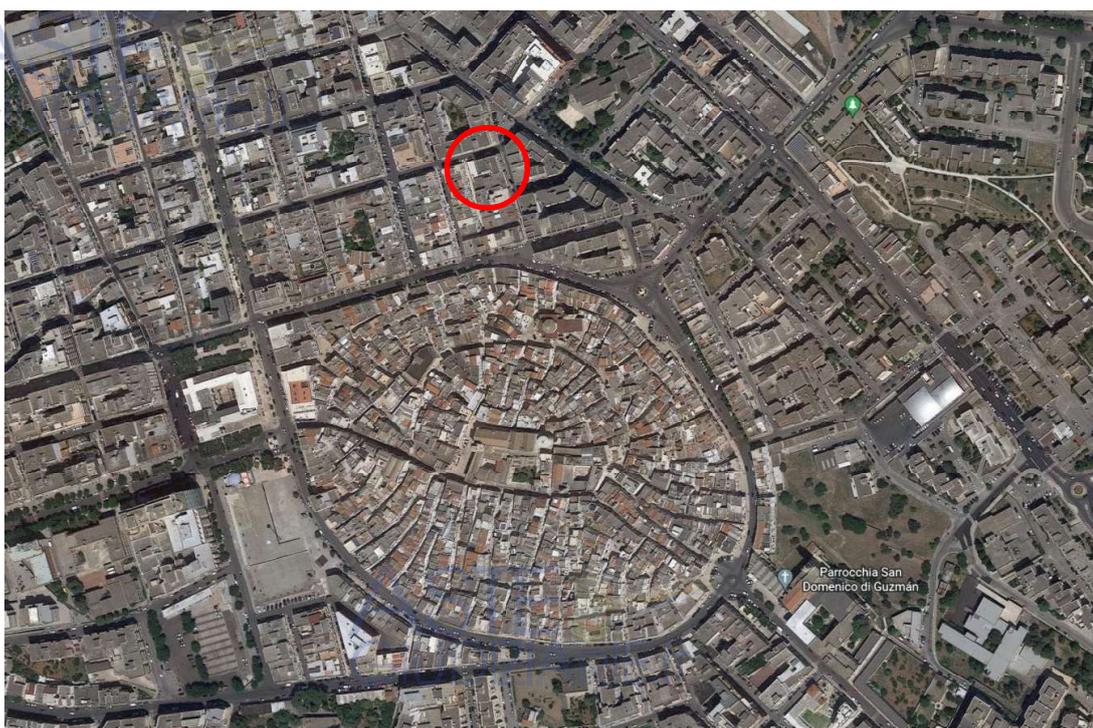
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO UNO

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Putignano in via Cavour, ed è inserito in una zona centrale della città (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).

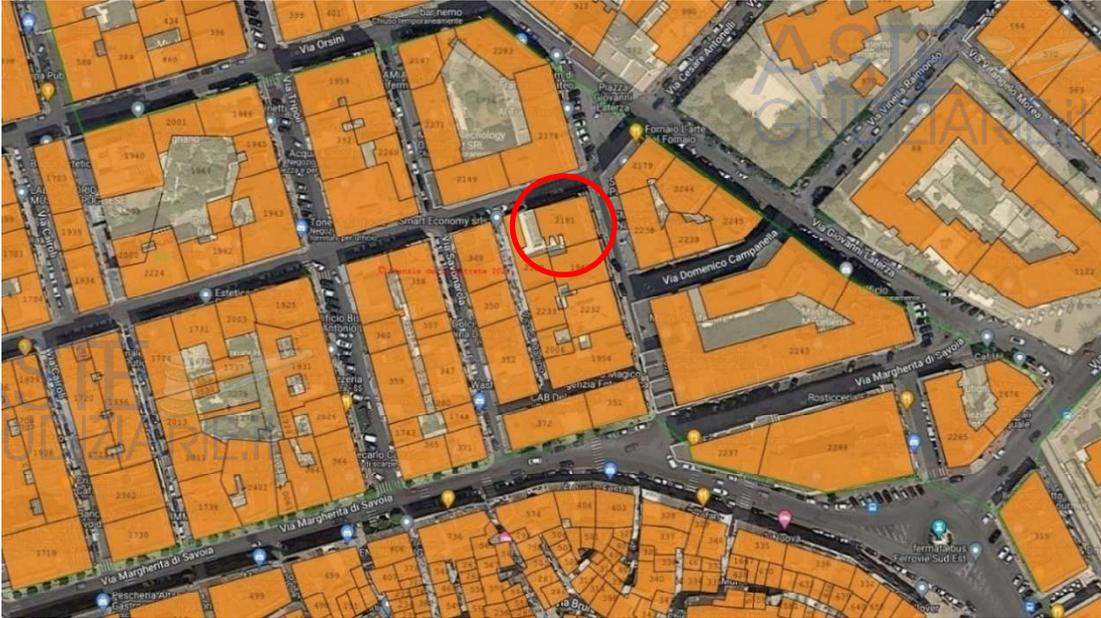
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il locale, ad uso artigianale, si trova al piano terra di un palazzo composto da quattro piani fuori terra ed è composto da tre vani che si susseguono uno dopo l'altro; confina con via Cavour e con proprietà Leogrande e Ricco Leogrande.

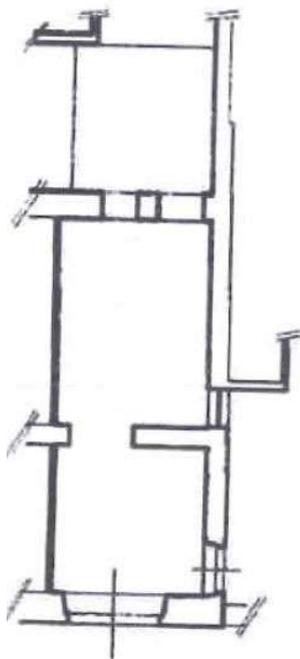
L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura.

La pavimentazione è composta in parte in parquet e in parte con piastrelle in gres porcellanato, i muri sono intonacati e le finestre in pvc.

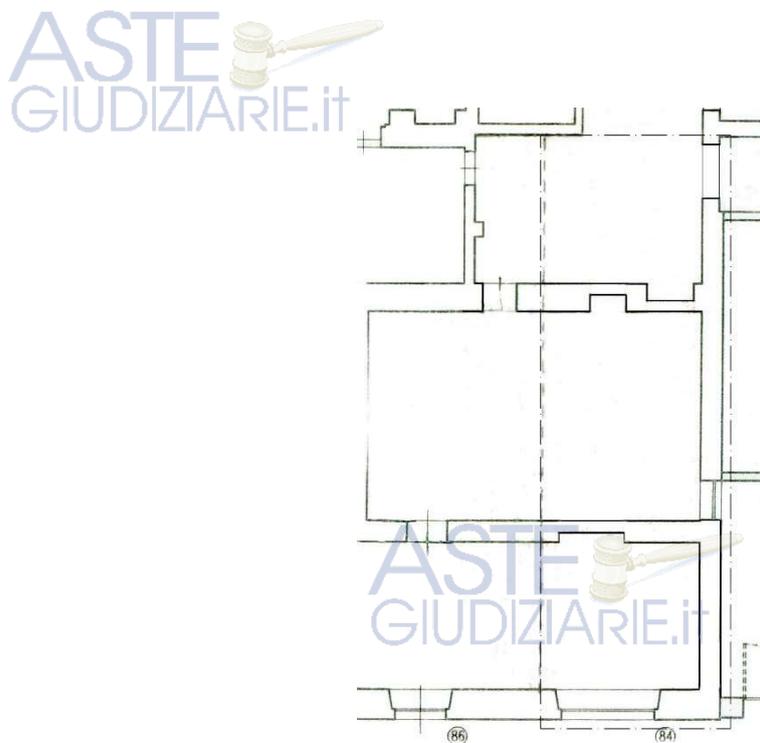
L'illuminazione è costituita da lampade a sospensione al neon. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con terminali in ghisa.

L'altezza utile interna è pari a 3,35 m nei primi due ambienti e 2,45 m nell'ultimo.

Di seguito si riportano la **planimetria catastale** e la **planimetria dello stato di fatto dell'immobile**.



Planimetria CATASTALE



Planimetria STATO DI FATTO

---

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo effettuato il 21/01/2023, si è rilevato il discreto stato complessivo di conservazione e manutenzione.

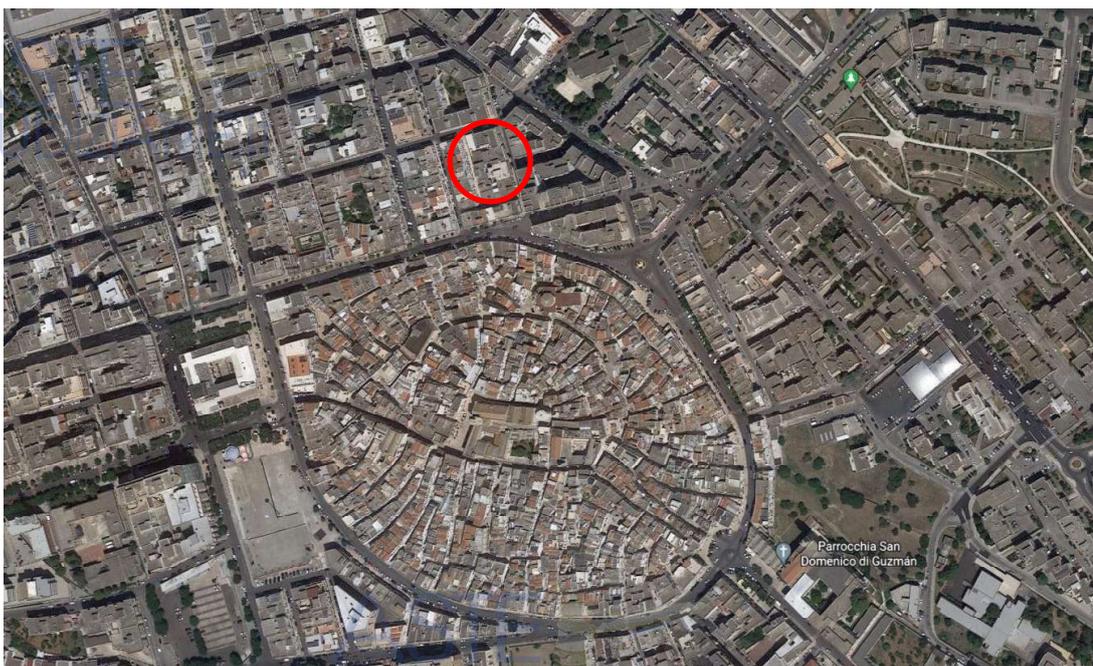
Durante le operazioni peritali di sopralluogo si è potuto verificare, inoltre, che la dimensione e la disposizione dei luoghi sono conformi alla planimetria catastale; si rileva, tuttavia, che l'originario accesso dal civico 84 di via Cavour è stato trasformato in finestra, le porte di comunicazione tra i vani sono state chiuse creando una diversa distribuzione degli spazi interni, è stata chiusa una finestra e sono stati abbattuti i muri divisorii con la proprietà adiacente, creando così un unico ambiente il cui accesso avviene dal civico 86. L'unità immobiliare è stata collegata anche alle altre proprietà confinanti mediante l'apertura di porte; per tali variazioni non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia.

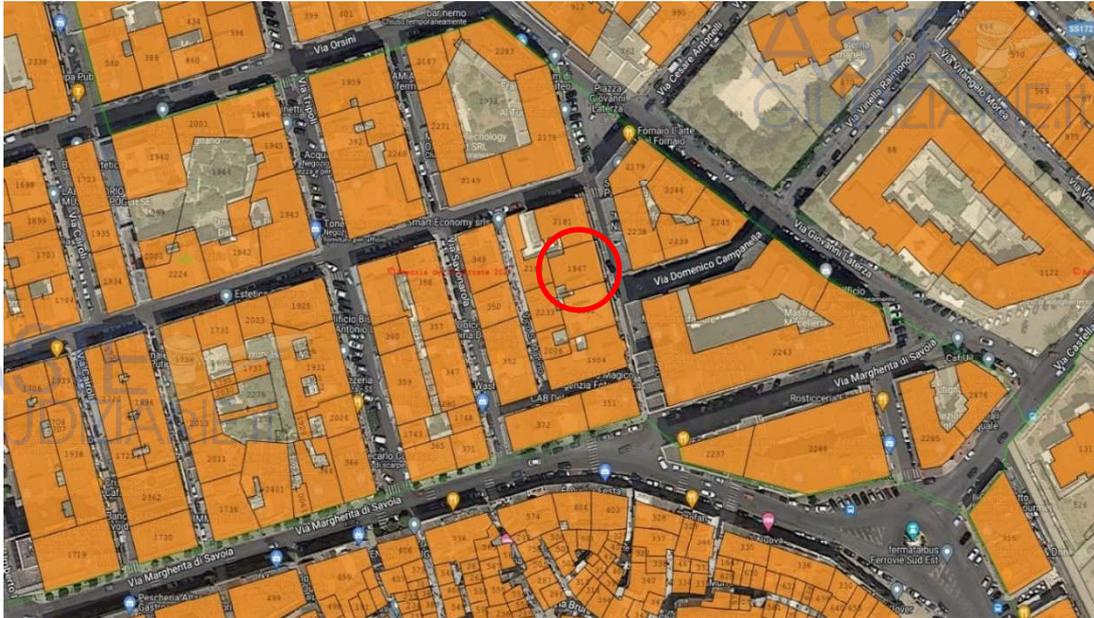
Si rende necessario, pertanto, ripristinare lo stato dei luoghi.

I costi necessari al ripristino e legittimazione dello stato dei luoghi, si stimano in € 4.000,00.

## LOTTO DUE

L’immobile oggetto di stima è ubicato in Putignano in via Venerabile C. Sportelli, ed è inserito in una zona centrale della città (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).





**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it



**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile, ad uso artigianale, si trova al piano terra di un palazzo composto da tre piani fuori terra e confina con via Venerabile Sportelli e con proprietàxxxxxa o loro danti causa. L'edificio è realizzato con struttura portante di tipo puntiforme.

Il locale è costituito da un piano terra adibito a laboratorio, da un piano interrato, avente accesso esclusivamente da scala interna, adibito a deposito, e da un piano soppalcato, avente sempre accesso da scala interna, adibito ad archivio.

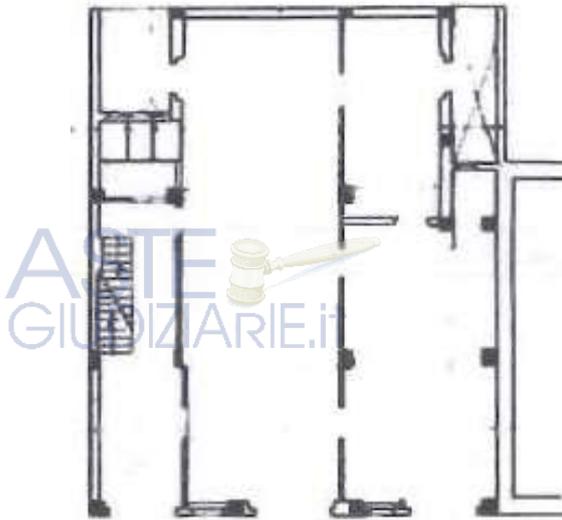
L'ingresso all'immobile avviene, dai civici 15 e 17 su via Venerabile Sportelli, attraverso porte in pvc e vetro, protette da saracinesche in ferro. Entrando dal civico 15 si accede ad una zona d'ingresso, ricavata mediante la realizzazione di un tramezzo, e da qui poi si entra in un grande vano di forma pressoché rettangolare; sul lato sinistro di quest'ultimo ambiente ci sono tre porte che danno accesso rispettivamente alla rampa di scale che conduce al piano interrato, ai bagni e ad un atrio a cielo aperto.

Anche dall'ingresso dal civico 17 è stata creata una zona di disimpegno; da qui si accede ad un'altra stanza che è collegata ad una piccola zona di servizio e poi al bagno, dotato di lavabo e sanitari; sempre dalla zona di disimpegno si trova la scala che conduce al piano soppalcato; quest'ultimo ha un'altezza utile interna di soli due metri e quindi non può essere considerato abitabile.

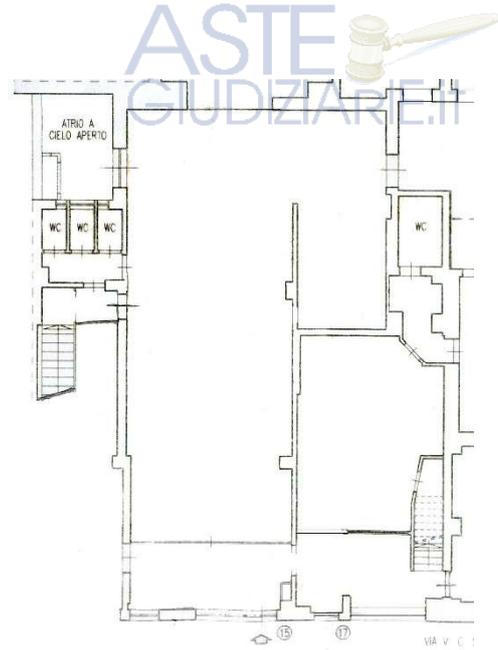
La pavimentazione della suddetta unità immobiliare è in graniglia di marmo e gres porcellanato al piano terra, in graniglia di marmo al piano interrato.

L'illuminazione è costituita da lampade a sospensione al neon e da faretti incassati nelle zone controsoffittate.

Di seguito si riportano la **planimetria catastale** e la **planimetria dello stato di fatto dell'immobile**.



Planimetria CATASTALE  
piano terra



Planimetria STATO DI FATTO  
piano terra

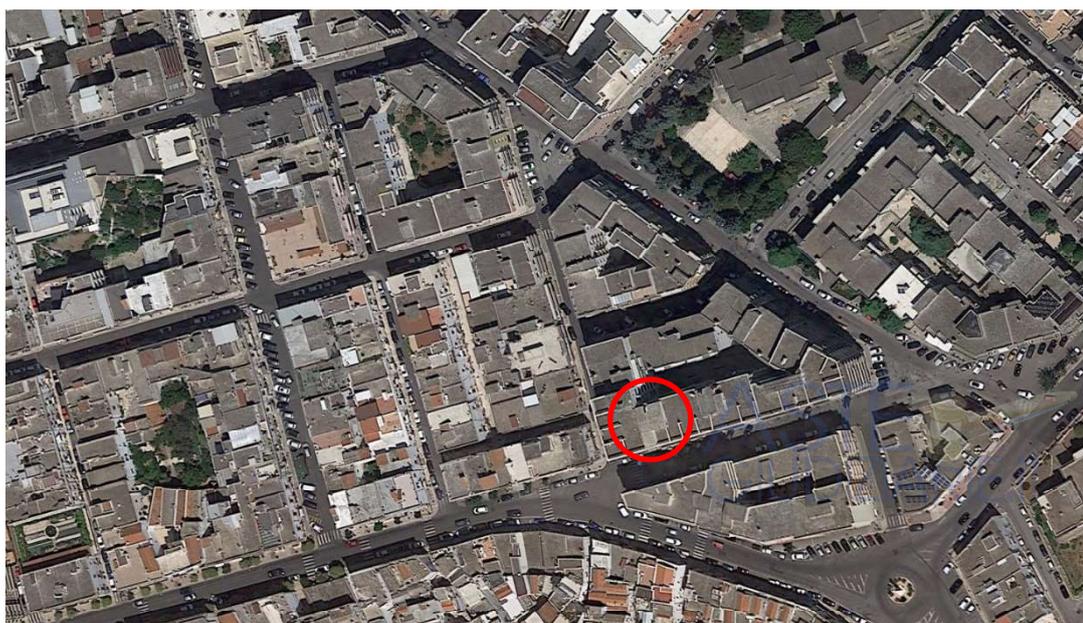
Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo effettuato il 21/01/2023, si è rilevato il discreto stato complessivo di **conservazione e manutenzione**.

Durante le operazioni peritali di sopralluogo, si è potuto verificare, inoltre, che la dimensione e la disposizione dei luoghi sono conformi alla planimetria catastale, fatta eccezione per la realizzazione di un piano soppalato a cui si accede mediante scala interna e la realizzazione al piano terra di un ulteriore piccolo vano bagno con relativo antibagno. Si rileva, inoltre, che il piano terra del locale risulta collegato internamente, mediante l'apertura di porte, con le altre unità immobiliari confinanti, di proprietà altrui; per tali variazioni non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia. Si rende necessario, pertanto, ripristinare lo stato dei luoghi.

I costi necessari al ripristino e legittimazione dello stato dei luoghi, si stimo in € 8.000,00.

## LOTTO TRE

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Putignano in via Domenico Campanella, ed è inserito in una zona centrale della città (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



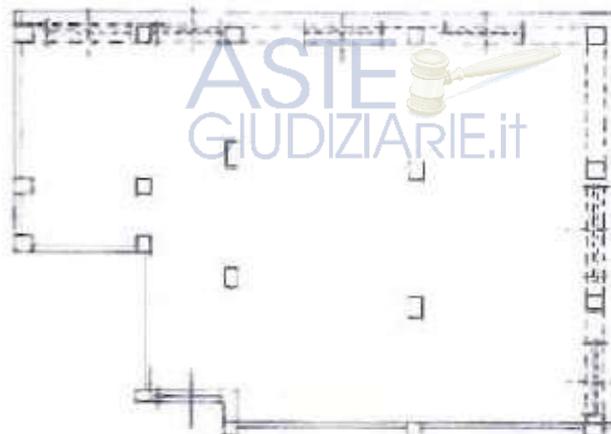
Il locale, ad uso deposito, si trova al piano interrato (catastalmente piano terra) e vi si accede da una rampa comune, che si diparte dal civico due di via Domenico Campanella, ed in particolare dalla porta posta di fronte a chi scende dalla suddetta rampa;

L'immobile è composto da un unico vano e confina con cortile interno, via Venerabile C. Sportelli, via Margherita di Savoia exxxxper due lati e/o suoi eredi ed aventi causa, salvo altri.

La pavimentazione della suddetta unità immobiliare è in graniglia di marmo, l'illuminazione è costituita da lampade a sospensione al neon. L'edificio è realizzato con struttura portante di tipo puntiforme.

L'altezza utile interna è pari a 4,00 m.

Di seguito si riporta la **planimetria dello stato di fatto dell'immobile** (analogamente a quella catastale).



Planimetria STATO DI FATTO

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo effettuato il 21/01/2023, si è rilevato il **discreto stato complessivo di conservazione e manutenzione**.

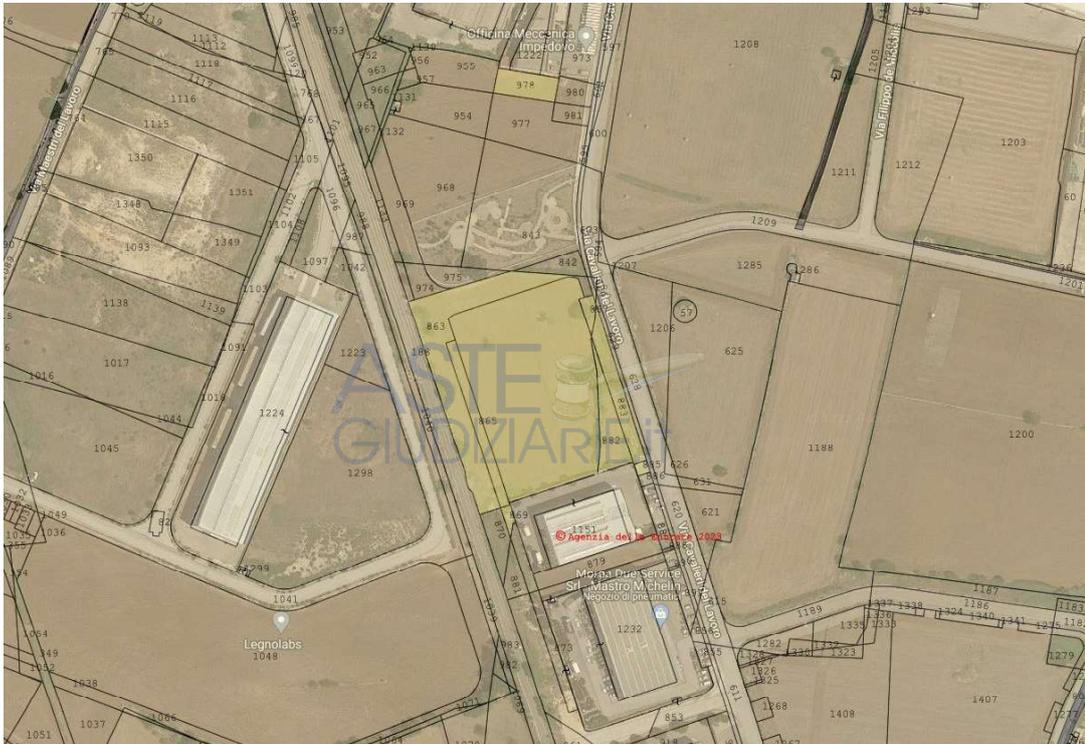
Durante le operazioni peritali di sopralluogo, si è potuto verificare, inoltre,

che la dimensione e la disposizione dei luoghi sono conformi alla planimetria catastale.



### LOTTO QUATTRO

Il lotto è costituito da un suolo edificabile che si trova nella zona industriale di Putignano, compreso nel perimetro del vigente PRG e più nello specifico nell'area D<sub>a</sub> industriale/artigianale in una zona distante dal centro della città circa 3 km caratterizzata sia da appezzamenti agricoli sia da capannoni industriali.



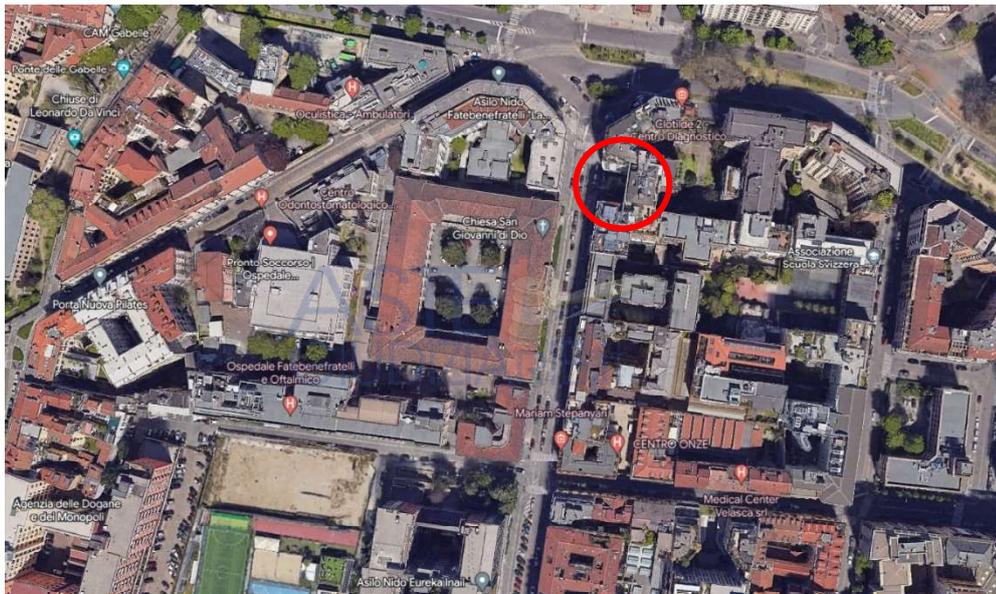
Il terreno è costituito dal fg.51, p.lle 862-863-865-867-869-882-883-885, tutte confinanti tra loro, che costituiscono un corpo unico confinante a ovest con la ferrovia, a nord con area a standard del comune di Putignano, a est con la via Cavalieri del lavoro, di accesso alla città, a sud con Larterza srl; e dal fg.51, p.lla 978 che è distaccata da tutte le altre, interclusa e confinante con xxxxa ovest, Oxxxo

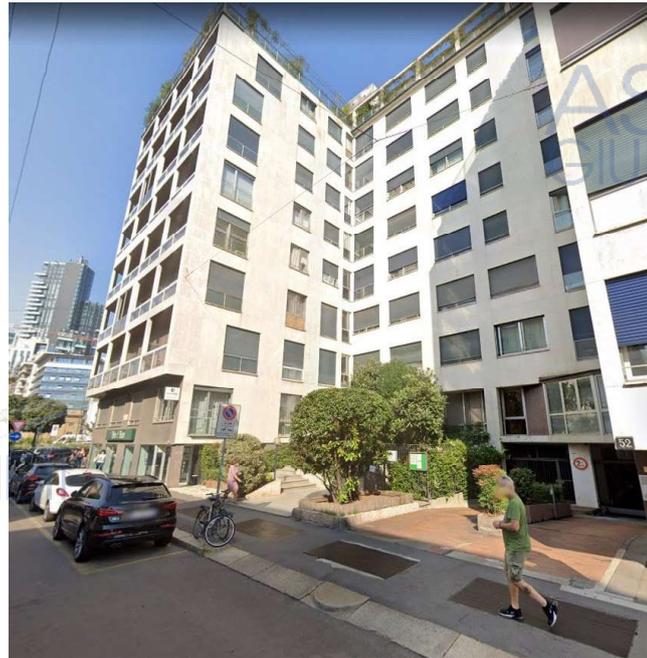
a nord e con aree del comune di Putignano a est e sud.

Il fondo rustico ha una superficie totale catastale di 10.049 m<sup>2</sup>; trattasi di terreno pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, che risulta incolto ed è raggiungibile attraverso una strada carrabile asfaltata; non esiste un confine netto tra i vari fondi e non ci sono recinzioni.

### LOTTO CINQUE

Trattasi di un corpo autorimesse ubicato al piano interrato di uno stabile composto da dieci piani fuori terra e tre piani sotterranei, situato in corso Porta Nuova angolo piazza Principessa Clotilde a Milano.

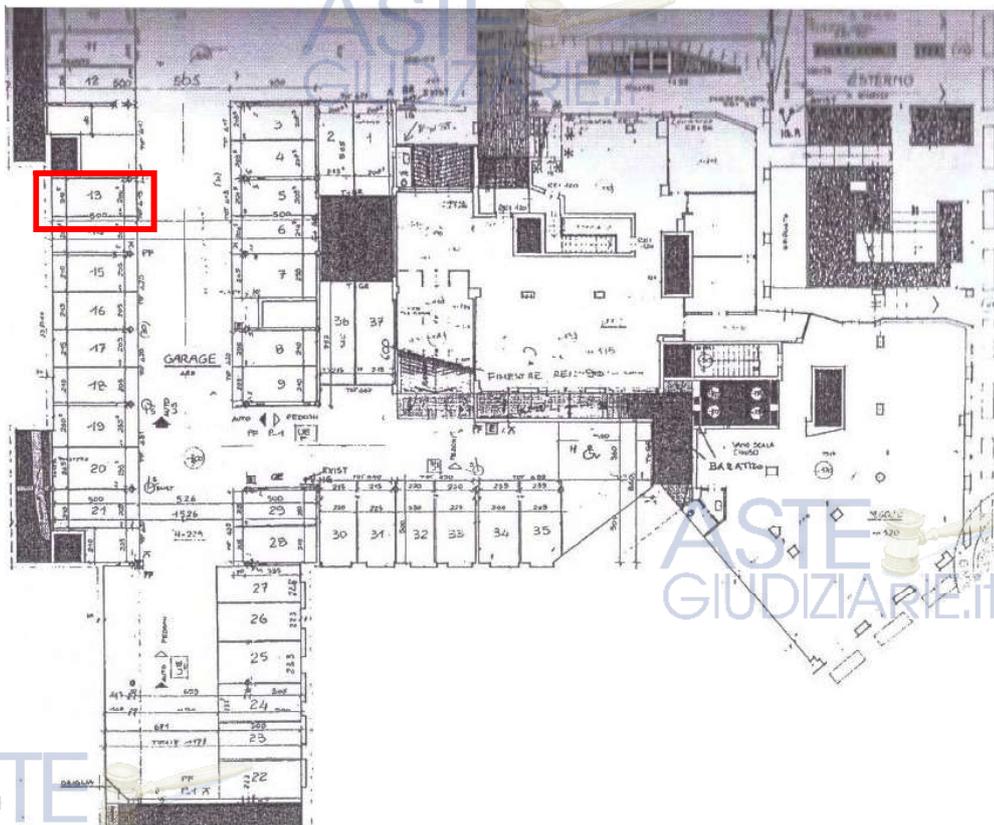




ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La società xxxxx possiede una quota di comproprietà pari a 9,52 millesimi a cui spetta e compete l'uso esclusivo del posto auto di 10,5 m<sup>2</sup> individuato con il n.13 nella planimetria sottostante.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DUE DILIGENCE URBANISTICA E CATASTALE

### LOTTO UNO

Il locale sito in Putignano in via Cavour n.84 è stato realizzato in conformità di **nulla osta per esecuzione di lavori edili pratica n.125 del 30 dicembre 1959** rilasciato dal comune di Putignano, a cui ha fatto seguito un **progetto di modifica autorizzato in data 14 luglio 1961**.

La richiesta di accesso agli atti riguardanti l'immobile in oggetto è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Putignano in data 30/01/2023 a mezzo pec (**All. n. 04**).

All'esito delle analisi eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Putignano sono state rinvenute le succitate pratiche edilizie ed anche la **concessione edilizia n.83/91** per l'apertura di un vano porta e il cambio di destinazione d'uso di due locali da abitazione ad ufficio, il **certificato di collaudo datato 01/02/1962** e la **domanda per il permesso di abitabilità del 16/11/1961**.

È presente anche **un'istanza di sanatoria di abusi edilizi del 06 marzo 1995 protoc.n.4593** a cui hanno fatto seguito integrazioni nel 2006 e 2013 ma che allo stato non appaiono autorizzate. (**All. n.04**)

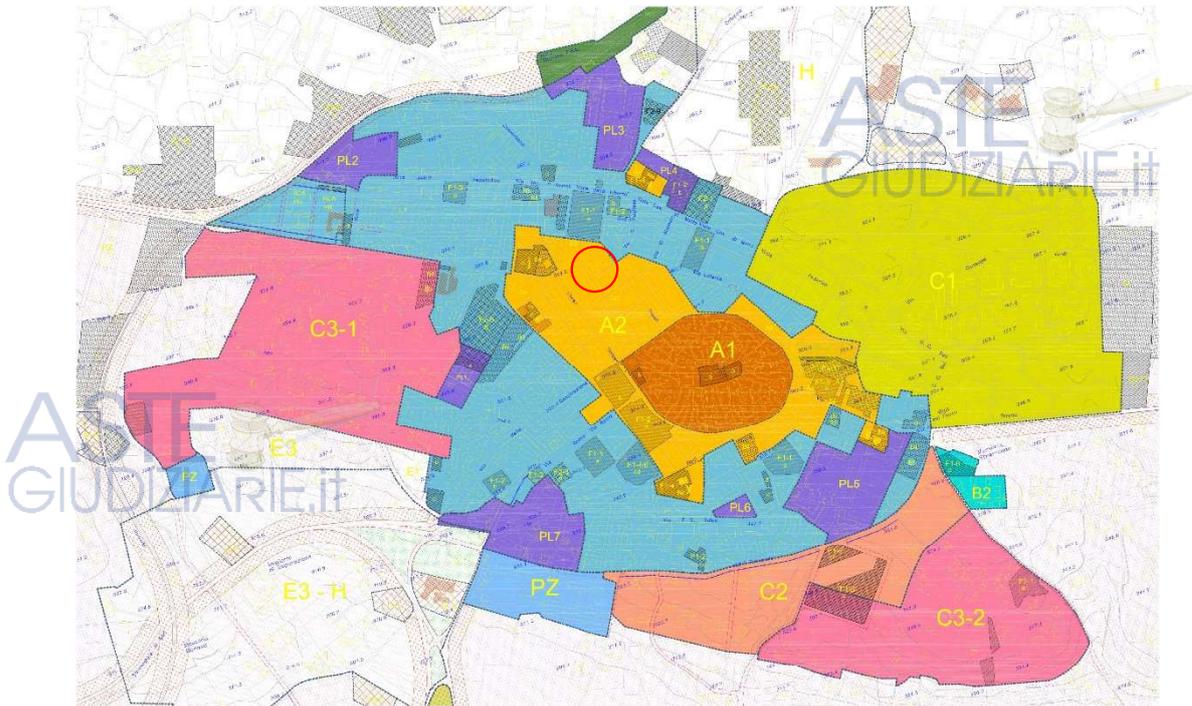
### LOTTO DUE

Per l'immobile in via Venerabile C. Sportelli n.15-17, dall'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. G. Morea rep.n. 14849/4541 (All.n. 04), si evince che la costruzione è stata **iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967** (data di entrata in vigore della legge ponte n.765/1967); all'esito delle analisi eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Putignano non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia.

### LOTTO TRE

Per l'immobile in via Domenico Campanella n.2, dall'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. G. Morea rep.n. 9576/3101 (All.n. 04), si evince che la costruzione è stata **iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967** (data di entrata in vigore della legge ponte n.765/1967); all'esito delle analisi eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Putignano non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia.

I tre immobili costituenti i LOTTI UNO, DUE e TRE sono compresi in zona tipizzata "A2", centrale urbana di interesse ambientale, del Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera di Giunta Regionale n. 677 del 26/06/2000.



**LEGENDA**

**ZONE OMOGENEE**

<b>A1</b>	centro storico
<b>A2</b>	centrale urbana di interesse ambientale
<b>A3</b>	tessuti e nuclei edificati di interesse ambientale
<b>A4</b>	edifici di interesse storico artistico ambientale
<b>B1</b>	residenziali urbane dense
<b>PL</b>	PL 1-2-3-4-5-6-7 in zona B1
<b>B2</b>	residenziali urbane a villini
<b>B3</b>	villie urbane
<b>B4</b>	parchi e giardini di interesse ambientale
<b>C1</b>	zona di espansione intensiva
<b>C2</b>	zona di espansione intensiva
<b>PZ</b>	piano di zona - legge 167
<b>C3 1-2</b>	zona di espansione estensiva
<b>Da Db</b>	zona per insediamenti produttivi a di primo insediamento b di secondo insediamento
<b>D 1 - 2</b>	aree produttive fuori zona industriale 1 esistenti 2 di progetto
	edifici esistenti
<b>E1</b>	zona agricola
<b>E3</b>	zona agricola di rispetto ambientale
<b>E3 - H</b>	area di rispetto campi di depurazione

**ZONE NON EDIFICABILI**

<b>H</b>	area di rispetto campi cimiteriale
	fascie di rispetto stradale fascie di rispetto ferroviario
	fascie di verde di arredo stradale
	verde privato vincolato
	aree inedificabili
	area ferrovia

**SIMBOLI**

	delimitazione aree specifiche
	allineamento delle edificazioni
<b>PR</b>	piano di recupero
<b>PIP</b>	piano di insediamenti produttivi
<b>RCA</b>	zona mista - commerciale artigianale residenziale
<b>R 2-3</b>	interventi particolari di ricostruzione
<b>Dd</b>	attività produttive dismessibili
<b>x - y - k - j</b>	interventi particolari per l'interesse pubblico
	strade di progetto
	previsione fermata ferroviaria S. Pietro Pilumino
	impianti sportivi privati esistenti
	attività produttive esistenti
	confine comunale

**STANDARD URBANISTICI**

	esistenti	altrezature e servizi di quartiere (standard «a-b-c-d» ex art. 3 DM 1444/68)
	di progetto	zone F1 - 1/2/3/4/5/6
	di progetto progressivi per le zone A e B	zone F1 - 1/2/3/4/5/6
	esistenti	altrezature e servizi di interesse generale (zone F7 «A-B-C» ex art. 4 DM 1444/68)
	di progetto	zone F2 - 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 15/16/17



## LOTTO QUATTRO

Dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Putignano in data 15/03/2022 (All. n.04) risulta che:

il fg.51 - p.lle 862-865-867-869-882-883-885 è classificato come segue:

- ✓ Zona produttiva D<sub>a</sub> di primo insediamento - Comparto 10

il fg.51 - p.lle 863-978 è classificato come segue:

- ✓ Zona produttiva D<sub>a</sub> di primo insediamento - Comparto 7

Lo strumento urbanistico vigente è il PRG approvato dalla GR il 26.06.2000 con n. 677; con successiva variante del 20.12.2006 con n. 1927.

La zonizzazione era stata già adottata con Del. Commissariale del 27.05.2004 con n. 34.

Il Comparto 7 della 'Zona produttiva D<sub>a</sub> di primo insediamento' è stato approvato in via definitiva dal Cons. com.le con Del. n. 23 del 04.06.2003 mentre il Comparto 10 è stato approvato dal Cons. com.le con Del. n. 2 del 03.02.2003.

## LOTTO CINQUE

La costruzione dello stabile, di cui l'unità immobiliare costituente il lotto cinque fa parte, è stata realizzata in forza di licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano in data 9 luglio 1969 (atti 263437/31809/EP68) in variante alle opere autorizzate il 20 dicembre 1962, 15 gennaio 1968 e 2 maggio 1968 con licenze n.3558, 106 e 1088, atti 285896/441085/EP62 - 210849/21831/EP 67 e 43720/7229/EP68.

## VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A seguito delle indagini ipo-catastali effettuate in data 10.03.2023 (All. n.05), è stata rilevata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1. TRASCRIZIONE del 10/11/2021 - Registro Particolare 40495 Registro Generale 54426 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 6955/2021 del 05/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI relativo all' immobile sito in Putignano in via Cavour n.84;
2. TRASCRIZIONE del 25/06/2021 - Registro Particolare 4471 Registro Generale 31762 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4067 del 25/09/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO relativo all' immobile sito in Putignano in via D. Campanella;
3. TRASCRIZIONE del 10/06/2022 - Registro Particolare 22509 Registro Generale 30513 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 36/2022 del 05/04/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PROVENIENZA DEI BENI E STATO DI POSSESSO

**1) Il locale sito in Putignano in via Cavour n.84** riportato nel catasto fabbricati al foglio 36–particella 2181–sub.1 appartiene interamente ed in piena proprietà alla societàxxxxx per acquisto da esso effettuato con atto di compravendita del 28/03/1997 a rogito del Notaio Giovanna Morea, rep. N. 13900–raccolta n.4349 atto trascritto il 29/04/1997 ai NN.14650/11510, vendita che avveniva da potere della società “xxxxx xxxxx (All. n.05);

**2) Il locale sito in Putignano in via Venerabile C. Sportelli n.15–17** riportato nel catasto fabbricati al foglio 36–particella 1947–sub.1 appartiene interamente ed in piena proprietà alla società xxxx(c.f.xxxxxx per acquisto da esso effettuato con atto di compra–vendita del 26/06/1997 a rogito del Notaio Giovanna Morea, rep. N. 14849–raccolta n.4541 atto trascritto il 27/06/1997 ai NN.22048/16754, vendita che avveniva da potere di xxxxxx (BA) il xxxxx (All. n.05);

**3) Il locale sito in Putignano in via Domenico Campanella n.2** riportato nel catasto fabbricati al foglio 36–particella 2243–sub.95 appartiene interamente ed in piena proprietà alla società xxxx(c.f.xxx) per acquisto da esso effettuato con atto di compra–vendita del 14/07/1995 a rogito del Notaio Giovanna Morea, rep. N. 9576–raccolta n.3101 atto trascritto l’08/08/1995 ai NN.26898/20325, vendita che avveniva da potere di xxxxxx xxxxx (All. n.05);

**4) I terreni siti in agro di Putignano** riportati nel catasto terreni al foglio

51–particelle 862–863–865–867–869–882–883–885–978 appartengono

---

interamente ed in piena proprietà alla società xxxxx (c.f. xxxxxx per acquisto da essa effettuato con atto di compra-vendita del 08/03/2001 a rogito del Notaio Paolo Di Marcantonio di Bari, rep. N. 110362- raccolta n.31031 atto trascritto il 17/03/2001 ai NN.10119/7345, vendita che avveniva da potere della ditta x (c.f. **(All. n.05)**);

- Con atto pubblico per Notaio Di Marcantonio del 30.09.2003, rep 117066/34283, trascritto a Bari il 14.10.2003 ai nn. 46377/32721, viene stipulata la "Convenzione edilizia" tra il Comune di Putignano e i lottizzandi, per quel che qui rileva relativamente alle particelle 862-863-865-867-869-882-883-885 del foglio 51, ai fini della regolazione delle cessioni delle aree a standard e degli oneri a carico dei lottizzandi **(All. n.05)**.

- Con atto pubblico per Notaio Pantaleo del 27.06.2006, rep 30544/5632, trascritto a Bari il 26.08.2006 ai nn. 46617/31760, viene stipulata la "Convenzione edilizia" tra il Comune di Putignano e i lottizzandi, per quel che qui rileva relativamente alla particella 978 del foglio 51, ai fini della regolazione delle cessioni delle aree a standard e degli oneri a carico dei lottizzandi **(All. n.05)**.

**5) L' immobile sito in Milano in corso Porta Nuova n.52** è pervenuto alla società xxxxx) per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Corso di Milano, stipulato il 14.07.1999, rep. n. 82451, raccolta n. 9608. Detta compravendita avveniva da potere di xxxx xxxx nato ad xxxxxn qualità di procuratore della società "xxxxxx con sede in Milano (MI), Via Senato n. 2 (c.f. xxxx. Detta compravendita aveva ad oggetto una quota di comproprietà pari a 9,52 millesimi del corpo autorimesse posto al piano interrato dello stabile sito in corso Porta Nuova n.52 angolo

piazza Principessa Clotilde; “a detta quota spetta e compete l’uso perpetuo ed esclusivo del posto auto individuato con il n. 13 nonché uso esclusivo dell’adiacente area, posto auto” (All. n.05).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STIMA DEI BENI IMMOBILI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile prezzo di mercato") di un bene immobile è quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di quel mercato, in un ordinario tempo di collocazione sul mercato.

Secondo l’International Valuation Standards (IVS) e l’European Valuation Standards (EVS): “Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.” Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in specie, l’aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile e attuale valore di mercato.

A tal proposito è stato utilizzato il **criterio di stima comparativo**, ovvero un procedimento sintetico (o diretto) che consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento a varie fonti (**All. n.06**):

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al primo semestre del 2022;
- dati desunti dalla **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare**;
- **Indagini di mercato immobiliare**, riguardanti immobili in vendita a Putignano, ubicati in zone strettamente limitrofe ai locali oggetto di stima e aventi caratteristiche similari;

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che valori attribuiti al lotto tengono conto dei **fattori intrinseci** quali *la destinazione d'uso* (residenza, magazzino,.....), *la composizione e disposizione degli ambienti interni*, la presenza di balconi o lastrici solari, *lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni*, *la vetustà dell'immobile* ed il relativo *stato di manutenzione* e condizioni attuali in generale, *l'orientamento e la luminosità* con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei **fattori estrinseci** rappresentati da *prossimità al centro cittadino*, *salubrità della zona* (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), *livelli di rumorosità diurna e notturna*.

na, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.

Il valore dei fondi rustici in esame (LOTTO QUATTRO) è stato stimato a seguito:

- delle indagini di mercato condotte;
- del metodo del valore di trasformazione.

  
**VALUTAZIONE LOTTO UNO:**

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l’analisi:

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per locali ubicati a Puntignano in zone strettamente limitrofe all’immobile oggetto di stima e aventi caratteristiche simili, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m<sup>2</sup> 600,00;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (Semi centro) restituisce un valore al m<sup>2</sup> per laboratori in normale stato un valore compreso tra €/m<sup>2</sup> 562,00 ed €/m<sup>2</sup> 1.073,00;

 <b>Laboratori</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>562</b>	Euro <b>818</b>	Euro <b>1.073</b>

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al primo semestre del 2022, per immobili nella zona B2 – Centrale, che per laboratori in condizioni normali restituisce un valore compreso tra:
  - ✓ €/m<sup>2</sup> 900,00 ed €/m<sup>2</sup> 1.300,00;

  
Dall’analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragio-

nevolmente assunto quale valore unitario base € /m<sup>2</sup> 950,00.

A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo di 0,95 al fine di tener conto dell'effettive caratteristiche dell'immobile in termini di età, qualità e stato di manutenzione, come da tabella che segue (stralcio tratto da "Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.122 del 27 maggio 2011):

<i>età e qualità dell'edificio</i>	<i>stato ottimo</i>	<i>stato buono</i>	<i>stato mediocre</i>	<i>stato pessimo</i>
<i>Immobile di 41 anni e oltre</i>				
lusso	1,15	1,05	1,00	0,85
signorile	1,05	1,00	0,95	0,80
medio	1,00	0,95	0,85	0,70
popolare	0,95	0,85	0,80	0,65

Quindi:

$$\begin{aligned} & \text{Valore unitario di mercato (Vum)} \\ & = \text{€ /m}^2 \text{ 950,00} \times 1 = \text{€ /m}^2 \text{ 950,00} \end{aligned}$$

Con riferimento agli **indici mercantili** tipici del mercato della provincia barese, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo:

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. ragguagliata
Locale	62 m <sup>2</sup>	1,00	62 m <sup>2</sup>
TOTALE			62 m <sup>2</sup>

Pertanto, il più probabile valore di mercato risulta essere il seguente:

$$\text{VALORE TOTALE} = \text{€}/\text{m}^2 950,00 \times \text{m}^2 62 = \text{€ } 58.900,00$$

Diconsi Euro cinquantottomilanovecento/00

Valore questo che decurtato dei costi necessari al ripristino e legittimazione dello stato dei luoghi (€ 4.000,00) diventa:

$$\text{€ } 58.900,00 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 54.900,00$$

in c.t. € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00)

Avendo determinato e decurtato le spese essenziali per il ripristino e la legittimazione dei luoghi, le stesse si considerano a carico dell'acquirente.

#### VALUTAZIONE LOTTO DUE:

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per locali ubicati a Puntignano in zone strettamente limitrofe all'immobile oggetto di stima e aventi caratteristiche simili, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/ $\text{m}^2$  600,00;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (Semi centro) restituisce un valore al  $\text{m}^2$  per laboratori in normale stato un valore compreso tra €/ $\text{m}^2$  562,00 ed €/ $\text{m}^2$  1.073,00;

 <b>Laboratori</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>562</b>	Euro <b>818</b>	Euro <b>1.073</b>

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al primo semestre del 2022, per immobili nella zona B2 – Centrale, che per laboratori in condizioni normali restituisce un valore compreso tra:
  - ✓ €/m<sup>2</sup> 900,00 ed €/m<sup>2</sup> 1.300,00;

**ASTE  
GIUDIZIARIE.IT**

Dall’analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **€/m<sup>2</sup> 900,00**.

A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo di 0,95 al fine di tener conto dell’effettive caratteristiche dell’immobile in termini di età, qualità e stato di manutenzione, come da tabella che segue (stralcio tratto da “Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.122 del 27 maggio 2011”):

<i>età e qualità dell’edificio</i>	<i>stato ottimo</i>	<i>stato buono</i>	<i>stato mediocre</i>	<i>stato pessimo</i>
<i>Immobile di 41 anni e oltre</i>				
lusso	1,15	1,05	1,00	0,85
signorile	1,05	1,00	0,95	0,80
medio	1,00	0,95	0,85	0,70
popolare	0,95	0,85	0,80	0,65

Quindi:

<p><b>Valore unitario di mercato (Vum)</b> = €/m<sup>2</sup> 900,00 x 0,95 = <b>€/m<sup>2</sup> 855,00</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Con riferimento agli **indici mercantili** tipici del mercato della provincia barese, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso

**ASTE  
GIUDIZIARIE.IT**

dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo:

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. raggugliata
Locale p.t.	200 m <sup>2</sup>	1,00	200 m <sup>2</sup>
Piano interrato	100 m <sup>2</sup>	0,5	50 m <sup>2</sup>
Soppalco	70 m <sup>2</sup>	0,3	21 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>271 m<sup>2</sup></b>

Pertanto, il più probabile valore di mercato risulta essere il seguente:

**VALORE TOTALE = €/m<sup>2</sup> 855,00 x m<sup>2</sup> 271 = € 231.705,00**

**Diconsi Euro duecentotrentunomilasettecentocinque/00**

Valore questo che decurtato dei costi necessari al ripristino e legittimazione dello stato dei luoghi (€ 8.000,00) diventa:

€ 231.705,00 - € 8.000,00 = € 223.705,00

in c.t. diconsi € 224.000,00 (euro duecentoventiquattromila/00).

Avendo determinato e decurtato le spese essenziali per il ripristino e la legittimazione dei luoghi, le stesse si considerano a carico dell'acquirente.

#### **VALUTAZIONE LOTTO TRE:**

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per locali ubicati a Puntignano in zone strettamente limitrofe all'immobile oggetto di stima e aventi caratteristiche similari, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m<sup>2</sup> 600,00;

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che

per la microzona in esame (Semi centro) restituisce un valore al m<sup>2</sup>  
per laboratori in normale stato un valore compreso tra €/m<sup>2</sup> 521,00  
ed €/m<sup>2</sup> 971,00;



Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>521</b>	Euro <b>746</b>	Euro <b>971</b>

- Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita al primo semestre del 2022, per immobili nella zona B2 - Centrale, che per laboratori in condizioni normali restituisce un valore compreso tra:

✓ €/m<sup>2</sup> 900,00 ed €/m<sup>2</sup> 1.300,00;

Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base €/m<sup>2</sup> 600,00.

A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo di 0,95 al fine di tener conto dell'effettive caratteristiche dell'immobile in termini di età, qualità e stato di manutenzione, come da tabella che segue (stralcio tratto da "Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.122 del 27 maggio 2011):

<i>età e qualità dell'edificio</i>	<i>stato ottimo</i>	<i>stato buono</i>	<i>stato mediocre</i>	<i>stato pessimo</i>
<i>Immobile di 41 anni e oltre</i>				
lusso	1,15	1,05	1,00	0,85
signorile	1,05	1,00	0,95	0,80
medio	1,00	0,95	0,85	0,70
popolare	0,95	0,85	0,80	0,65

Quindi:

<b>Valore unitario di mercato (Vum)</b> = €/m <sup>2</sup> 600,00 x 0,95 = <b>€/m<sup>2</sup> 570,00</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Con riferimento agli **indici mercantili** tipici del mercato della provincia barese, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo:

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. ragguagliata
Locale	268 m <sup>2</sup>	1,00	268 m <sup>2</sup>
TOTALE			268 m <sup>2</sup>

Pertanto, il più probabile valore di mercato risulta essere il seguente:

**VALORE TOTALE = €/m<sup>2</sup> 570,00 x m<sup>2</sup> 268 = € 152.760,00**

**in c.t. €153.000,00**

**Diconsi Euro centocinquantatremila/00**

#### **VALUTAZIONE LOTTO QUATTRO:**

Il LOTTO QUATTRO, ubicato nella zona industriale di Putignano, è costituito dal fg. 51 - p.lle 862 - 863 - 865 - 867 - 869 - 882 - 883 - 885 - 978.

La particella 978 è distaccata da tutte le altre ed interclusa.

Le suddette particelle hanno la seguente destinazione urbanistica:

il fg.51 - p.lle 862-865-867-869-882-883-885 è classificato come segue:

- ✓ Zona produttiva D<sub>a</sub> di primo insediamento - Comparto 10

il fg.51 - p.lle 863-978 è classificato come segue:

- ✓ Zona produttiva D<sub>a</sub> di primo insediamento - Comparto 7

Secondo le NTE del vigente PRG nella zona produttiva D<sub>a</sub> di primo insediamento "l'edificabilità sarà contenuta nei seguenti limiti:

- Iff - Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- rapporto massimo tra superficie coperta ed area edificabile pari al 60 % dell'area;
- H max edifici: m 10 all'intradosso dell'ultima soletta;
- distanza minima dal ciglio stradale: m 10;
- distanza minima dai confini di proprietà: m 5;
- distanza minima tra i fabbricati m 0 oppure m 10".

Il terreno in oggetto verrà stimato ricorrendo alla valutazione del valore unitario di mercato dell'area mediante l'applicazione del **metodo del valore di trasformazione**, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione. Nel caso in esame il valore di trasformazione dell'area è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato del manufatto a destinazione produttiva ivi realizzabile ed il costo di costruzione del manufatto C, attualizzato secondo la seguente formula:

$$(1) Va = (V_{man} - C) / (1+i)^n$$

Dove:

Va = valore attuale dell'area

V<sub>man</sub> = valore del manufatto

C = costo di costruzione del manufatto

i = saggio di attualizzazione

n = tempo intercorrente tra l'investimento iniziale e l'effettivo inizio della produttività del bene realizzato.





Il lotto ha nella sua interezza una superficie di 10.049 m<sup>2</sup>; poiché la particella 978 del fg.51 di 396 m<sup>2</sup> è distaccata, detratta la sua superficie avremo una superficie edificabile pari a 9.653 m<sup>2</sup>.

Per il terreno in oggetto, quindi, tenendo conto dell'indice di fabbricabilità fondiaria (5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) e ipotizzando un'altezza del manufatto da realizzare pari a 10 m si ottiene che la superficie realizzabile sarà:

$$(9.653 \text{ m}^2 \times 5 \text{ m}^3/\text{m}^2)/10 \text{ m} = 4.826 \text{ m}^2.$$

Il valore unitario di mercato di edifici a destinazione produttiva può essere indicativamente stimato sulla scorta dei valori OMI relativi al I semestre del 2022 in €/m<sup>2</sup> 600,00 (All. n. 06).

Si precisa che, pur se le quotazioni OMI non possono ritenersi esaustive ai fini della stima di un immobile esistente, condotta con il criterio sintetico-comparativo, tuttavia sono indicative dei valori medi di mercato nella zona di riferimento, in quanto sono desunte da compravendite effettivamente avvenute all'epoca della stima. Quindi se utilizzate non per stimare il valore di mercato di un edificio esistente ma per stimare il valore di un'area edificabile per insediamenti produttivi astrattamente realizzabili, con l'impiego di un metodo di stima analitico, quale il metodo del valore di trasformazione, le quotazioni OMI consentono di ottenere risultati attendibili.





Il costo di costruzione del manufatto può essere stimato parametricamente, mediante l'applicativo CINEAS-CRESME in € 2.348.488,00 così come si evince nella scheda di seguito riportata



**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN EDIFICIO INDUSTRIALE**

<b>Localizzazione</b> Putignano (Bari)	<b>Coefficienti applicati</b>
<b>Indirizzo</b> zona industriale	0,8078 Discriminante
<b>Note</b>	1,0304 Zona sismica 3 (basso rischio)
	1,0243 Zona climatica D (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

**DATI FABBRICATO**

<b>Classe dimensionale</b>	oltre 2.000 mq	0,8498
<b>Struttura</b>	Prefabbricata CA	1,0000
<b>Finiture, impianti, efficienza</b>	Medio	1,0243
<b>Tamponamenti esterni</b>	Pannelli prefabbricati CLS	1,0000
<b>Copertura</b>	Piana	1,0807
<b>Altezza pilastri</b>	Da 8 a 10 m	1,0420
<b>Luce trasversale</b>	Fino a 15 m	0,9774
<b>Carroponate</b>	Non predisposto	1,0000
<b>Ubicazione cantiere</b>	Normale	1,0000

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

<b>Costo parametrico di costruzione</b>	<b>518,37 €/mq</b>
<b>Costo totale di costruzione a nuovo</b>	<b>2.384.488,14 €</b>

*Il presente risultato costituisce un dato di riferimento per la stima effettiva*

Considerando un saggio di attualizzazione pari a 0,05 ed un tempo n pari a 5 anni (somma del tempo necessario a completare le opere di urbanizzazione, del tempo necessario all'espletamento degli adempimenti burocratici e amministrativi e del tempo effettivo di realizzazione del manufatto), applicando la formula (1) si ottiene un valore del terreno pari a:

$$V = (2.895.600,00 \text{ €} - 2.348.488,00 \text{ €}) / (1,05)^5 = \text{€ } 402.450,4$$

**in c.t. € 400.000,00**  
**diconsi Euro quattrocentomila/00**

### VALUTAZIONE LOTTO CINQUE:

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per posti auto ubicati a Milano in zone strettamente limitrofe all'immobile oggetto di stima e aventi caratteristiche simili, le quotazioni possono essere assunte con valori compresi tra €/m<sup>2</sup> 3000 ÷ 4.000;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA) restituisce un valore al m<sup>2</sup> per posti auto coperti in normale stato un valore compreso tra €/m<sup>2</sup> 1.917,00 ed €/m<sup>2</sup> 2.710,00;

 <b>Posti auto coperti</b> Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo Euro <b>1.917</b>	Valore medio Euro <b>2.314</b>	Valore massimo Euro <b>2.710</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al primo semestre del 2022, per immobili nella zona Centrale/TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA, che per box in condizioni normali restituisce un valore compreso tra:

✓ €/m<sup>2</sup> 3.000,00 ed €/m<sup>2</sup> 4.500,00;

Dall'analisi dei luoghi e in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'immobile, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **€/m<sup>2</sup> 3.000,00**.

Pertanto, il più probabile valore di mercato risulta essere il seguente:

**VALORE TOTALE = €/m<sup>2</sup> 3.000,00 x m<sup>2</sup> 10,5 = € 31.500,00**

**in c.t. € 30.000,00**

**Diconsi Euro trentamila/00**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Al fine di espletare l’incarico ricevuto, il sottoscritto CTU ha:

- condotto indagini presso gli Uffici del Comune di Putignano e l’Ufficio Provinciale di Bari dell’Agenzia del Territorio, Catasto Censuario;
- ispezionato gli immobili ricadenti nella massa fallimentare eseguendo rilievi metrici e fotografici;
- ha svolto indagini di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio;
- definito i lotti di vendita ed ha redatto la presente relazione peritale in risposta ai quesiti posti dall’Ill.mo Curatore.

Sulla base del lavoro svolto e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha:

- identificato e descritto i beni compresi nella massa fallimentare, redigendo opportune planimetrie che restituiscono lo stato di fatto del bene;
- verificato la legittimità dei beni sotto il profilo tecnico amministrativo e catastale;
- stimato il valore complessivo del LOTTO 1 pari ad € 55.000,00, del LOTTO 2 pari ad € 224.000,00, del LOTTO 3 pari a € 153.000,00, del LOTTO 4 pari a € 400.000,00 e del LOTTO 5 pari a € 30.000,00.

\*\*\*\*\*

Con la presente relazione, che è composta di n. 43 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati e le fotografie, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l’incarico conferitogli, e rimane a disposizione della S.V.I. e della Curatela per ogni eventuale / ulteriore necessità.

**ALLEGATI:**

- ALL. n. 01: Verbale delle operazioni peritali
- ALL. n. 02: Documentazione fotografica
- ALL. n. 03: Documentazione catastale
- ALL. n. 04: Documentazione tecnico-amministrativa
- ALL. n. 05: Documentazione ipo-catastale e atti di provenienza
- ALL. n. 06: Fonti per la valutazione

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Ing. Pasquale MAURELLI

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it