

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Simone

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA

FALLIMENTO:

Immobili – Lotto 1 – Palazzina A4 – Foglio 11 Particella 590 Sub. 26

Locale deposito sito nel Comune di Maglie (LE) alla Via Ernesto Sticchi, al piano interrato, con accesso dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n. 24, posto a circa metà della rampa sulla sinistra, per chi accede al piano interrato, ubicato nella parte sottostante al fabbricato denominato Palazzina A4, della superficie complessiva netta di circa mq.22,00.

PREMESSA

Con provvedimento pronunciato in data 21.05.2024, a seguito di istanza depositata dal Curatore Avv. Fabio Schirone, l'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Raffaella Simone affidava al sottoscritto Geom. Flavio Sforza l'incarico di provvedere alle operazioni di stima di n. 2 locali interrati, affinché previa descrizione se ne possa fissare il valore da porre a base della vendita competitiva.

In data 20/08/2024 lo scrivente riceveva la comunicazione da parte del Curatore di poter procedere all'incarico ricevuto, comunicandomi i contatti del tecnico di parte del Sig. _____ il quale ha manifestato l'interesse all'acquisto.

In data 22/08/2024 lo scrivente CTU eseguiva le visure catastali, oltre all'elenco immobili e la visura per nominativo, dalle quali emergeva la mancanza dell'indicazione della partita IVA dell'intestatario, quindi non potevano essere estratte telematicamente le planimetrie catastali, nonché non risultava il fabbricato in mappa e non era presente l'elaborato planimetrico.

In pari data lo scrivente CTU faceva richiesta all'Agenzia delle Entrate di Lecce dell'allineamento catastale a cui faceva seguire Pec direttamente al Catasto di Lecce.

In data 27/08/2024 il sottoscritto si recava presso il Catasto di Bari al fine di poter estrarre le due planimetrie catastali, nonché lo stralcio di mappa della zona.

Con mail del 27/08/2024 lo scrivente informava il Curatore delle problematiche riscontrate oltre ad aver accertato l'esistenza, dal punto di vista catastale, di altri n. 6 immobili di proprietà della società fallita, nonché della fissazione del sopralluogo in Maglie (LE) per la verifica dei due immobili per il giorno 29/08/2024.

Geom. FLAVIO SFORZA
BARI
coll. dei geom. della provincia di Bari
ISCRIZ. ALBO N° 2953

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

Le operazioni peritali iniziavano in data 29.08.2024, in Maglie (LE) alla Via E. Sticchi, alle ore 9,00 alla presenza del _____, che è in possesso delle chiavi dei due locali attigui, di cui il primo risulta essere identificato con il Sub. 26, mentre quello attiguo non risulta essere identificato catastalmente.

Lo scrivente provvedeva ad eseguire il rilievo metrico e fotografico.

Provvedeva altresì ad effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maglie (LE) per la consultazione della documentazione attestante la legittimità del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia.

Provvedeva altresì alla richiesta delle scansioni presso un centro specializzato della zona, il quale ha provveduto ad inviare allo scrivente dette scansioni a mezzo posta elettronica. Per la migliore consultazione il sottoscritto richiedeva su Bari la stampa di dette scansioni.

Per maggiore comodità di trattazione e di consultazione lo scrivente, esperiti tutti gli accertamenti demandati al C.T.U., redige relazioni distinte, ciascuna riferita al singolo lotto.

In questa relazione il C.T.U. riferisce degli accertamenti compiuti e della documentazione acquisita relativamente al:

Lotto n. 1 – Fg. 11 Particella 590 Sub. 26 -

L'indagine integrativa autorizzata dal Giudice Delegato e richiesta dal Curatore è suddivisa in diversi quesiti trascritti separatamente in ciascun paragrafo, insieme alla risposta al quesito stesso.

1. PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ URBANISTICA

Provveda all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito con i titoli abilitativi e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità, ai sensi delle leggi sul condono edilizio, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade nel Piano Urbanistico Edilizia del comparto di Zona B3 compreso tra Via Sticchi, Via Brenta e Ferrovie S.E.

Il Piano di utilizzazione è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 74 del 27.06.1977 con Nulla Osta Regionale giusto parere Urbanistico Regionale n. 2140 del 29.03.1978.

Il fabbricato è stato edificato con esame della Commissione Edilizia nella seduta del 10.08.1978 verbale n. 169, con variante esaminata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 09.02.1979 verbale n. 56, in virtù della concessione di Costruzione n. 169/78 Pratica n. 56/79 rilasciata dal Comune di Maglie (LE) il 24.02.1979 e variante finale esaminata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14.01.1983 con verbale n. 1 con parere favorevole (allegati da n. 1 a n. 9).

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è munito dell'autorizzazione di agibilità rilasciata in data 16.03.1983 (all. n. 10).

L'attuale stato dei luoghi **E' CONFORME** all'ultimo titolo abilitativo innanzi citato.

Geom. FLAVIO SFORZA
 Bari
 collega del geom. della provincia di Bari
 ISCRIZ. ALBO N° 2853

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

2) INDIVIDUAZIONE

Provveda all'esatta individuazione dei beni oggetto del concordato, descrivendoli analiticamente da poter inserire la descrizione nell'avviso di vendita; in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, la superficie), i confini, i dati catastali.

2a. Descrizione

Locale deposito (ex cabina Enel) sito nel Comune di Maglie (LE) alla Via Ernesto Sticchi, al piano interrato, con accesso dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n. 24, posto a circa metà della rampa sulla sinistra, per chi accede al piano interrato, ubicato nella parte sottostante al fabbricato denominato Palazzina A4, della superficie complessiva netta di circa mq.22,00.

2b. Confini

Locale deposito sito nel Comune di Maglie (LE) alla Via Ernesto Sticchi, al piano interrato, con accesso dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n. 24, posto a circa metà della rampa sulla sinistra, per chi accede al piano interrato, ubicato nella parte sottostante il fabbricato denominato Palazzina A4, confina nell'insieme a Nord ed ad Est con la rampa di accesso al piano interrato, ad Ovest con locale contraddistinto con il n. 1 e con centrale termica, a Sud con cortile interno prospiciente Via Ernesto Sticchi, salvo altri.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Provveda all'identificazione catastale degli immobili, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; correzione o redazione in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene nonché eventuale accatastamento. Il GD Dott.ssa Raffaella Simone prevede l'adeguamento delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi soltanto nel caso in cui si rendesse necessario per il corretto trasferimento dell'immobile (es. in caso di mancato accatastamento dell'immobile o parte di esso). Mentre nel caso venga accertata la non conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi, il perito dovrà darne, nella relazione, specifica avvertenza e segnalare dettagliatamente l'attività che dovrà essere posta a carico dell'aggiudicatario indicandone i costi relativi.

Locale deposito sito nel Comune di Maglie (LE) alla Via Ernesto Sticchi, identificato in catasto con il Fg. 11 p.lla 590 Sub. 26 Categoria D/1 Rendita Catastale €. 144,61, intestato a _____, proprietà 1000/1000, come si evince dalla planimetria catastale (all. 11) e dalla visura catastale storica (all. 12).

A seguito della verifica dei luoghi lo scrivente può affermare che la planimetria catastale **NON E' CONFORME** allo stato dei luoghi.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà eseguire la variazione catastale, al fine di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale nel rispetto dello stato dei luoghi, inserendo l'altezza, inoltre dovrà rappresentare alla variazione catastale della



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

destinazione da Cabina Enel con categoria speciale D/1 a deposito con categoria ordinaria C/2, oltre all'inserimento del numero civico.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà sostenere il costo di €. 700,00 per l'onorario del professionista che tiene conto anche del rilievo e della restituzione grafica del locale, oltre ai diritti catastali di €. 50,00.

E' opportuno precisare che l'Agenzia delle Entrate di Lecce, a seguito della richiesta di allineamento del 22/08/2024, ha risposto in data 02/10/2024 allo scrivente CTU che, non può dare seguito alla richiesta di variazione cartografica in quanto all'Ufficio non risulta la presenza del tipo mappale e quindi il fabbricato non risulta in mappa (all. 13)

4. PREZZO BASE

Provveda il CTU all'indicazione del prezzo base.

Il C.T.U. provvede a stimare il locale deposito ricorrendo al criterio sintetico-comparativo basato sulla comparazione con immobili simili aventi caratteristiche analoghe assumendo come parametro la superficie.

Per la determinazione del prezzo di mercato si è proceduto ad effettuare ricerche di mercato presso agenzie immobiliari ed altri periti estimatori, oltre ad assumere informazioni presso alcuni studi notarili per la verifica delle compravendite eseguite in tempi recenti.

Da indagini eseguite è emerso che per locali simili che ricadono nella zona i valori di mercato oscillano da un minimo di €. 350,00 ad un massimo di €. 450,00 al metro quadrato. Si utilizza il valore medio di €. 400,00 al metro quadrato.

Tenendo conto anche delle quotazioni immobiliari fornite dall'OMI (all. 14) per la zona periferica per immobili a destinazione residenziale paragonabile al box il cui stato di conservazione è normale il valore di mercato viene stabilito da un minimo di €. 540 ad un massimo di €. 640,00 per la superficie lorda, pertanto viene assunto il valore medio di €. 590,00 al metro quadrato lordo.

Poiché nella banca dati dell'OMI non è contemplato il locale deposito, il valore medio determinato per i box auto deve essere decurtato del 30% ossia $€. 590,00 \times 30\% = €. 177,00$.

Detraendo dall'importo di €. 590,00 la decurtazione di €. 177,00 si ottiene un importo di €. 413,00, pertanto il sottoscritto CTU è in grado di stimare un valore di €. 413,00 al metro quadrato.

Mediando i due valori determinati si ottiene il valore medio di $€. 400,00 + 413,00 = €. 813,00 / 2 = €/mq. 406,50$

Pertanto poiché il locale è della superficie lorda di circa mq. 27 x €. 406,50 = €. 10.975,50

Ma in considerazione che trattasi di locale nel quale vi sono le attrezzature elettriche costituite dalla cabina Enel dismessa da disinstallare e smaltire, il cui costo viene stimato in circa €. 3.275,50.

In definitiva al valore in precedenza determinato di €. 10.975,50 occorre detrarre la spesa necessaria per lo smontaggio e lo smaltimento dell'attrezzatura pari ad €. 3.275,50, pertanto il valore ammonta ad €. 7.700,00.

Inoltre in considerazione che l'aggiudicatario dovrà sostenere il costo di €. 700,00 per l'onorario del professionista che tiene conto anche del rilievo e della restituzione grafica del locale, per la variazione catastale della destinazione da Cabina Enel con categoria



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

speciale D/1 a deposito con categoria ordinaria C/2, oltre ai diritti catastali di €. 50,00, il sottoscritto CTU è in grado di determinare il valore del locale deposito pari ad €.6.950,00 che si arrotonda ad €. 7.000,00 (Diconsi Settemilaeuro).

5. DESCRIZIONE ANALITICA

Provveda alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compreso nel lotto indicando la tipologia del bene, la composizione indicando la superficie.

Locale deposito sito nel Comune di Maglie (LE) alla Via Ernesto Sticchi, al piano interrato, con accesso dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n. 24, posto a circa metà della rampa sulla sinistra, nella parte sottostante il fabbricato denominato Palazzina A4, della superficie complessiva netta di circa mq. 22,00, avente altezza di circa ml. 3,00.

Nella parte laterale della pavimentazione vi è un cunicolo in parte coperto con lastre metalliche, che contiene i cavi elettrici, inoltre il locale è munito di due griglie metalliche poste nella parte bassa della zona laterale che consentivano l'areazione dell'attrezzatura elettrica della cabina elettrica dismessa.

Il locale deposito risulta realizzato con struttura portante in travi e pilastri in c.a. murature diOMPAGNO in pietra locale, murature di tramezzo in blocchi di tufo ed orizzontamenti con solaio di tipo latero-cementizio.

Pareti perimetrali esterne con intonaco rasato, quelle interne con intonaco del tipo civile liscio. Pavimentazione in battuto di cemento grezzo.

Accesso garantito attraverso infisso in metallo del tipo a persiana, con due finestre laterali in metallo del tipo a persiana per garantire l'areazione.

Il tutto come si evince dalla documentazione fotografica (all. 15).

6. CONDOMINIO, STATO DI POSSESSO,

Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali;

Acquisisca altre informazioni per l'acquirente, concernenti nell'importo mensile delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Il locale già in uso all'ENEL, non ha dotazioni condominiali.

6a. Condominio

Locale deposito sito nel Comune di Maglie (LE) alla Via Ernesto Sticchi, al piano interrato, con accesso dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n. 24, posto a circa metà della rampa sulla sinistra, nella parte sottostante il fabbricato denominato Palazzina A4, attualmente non è contemplato nelle tabelle millesimali (all. 16).

Pertanto l'aggiudicatario dovrà eseguire a propria cura e spese la modifica delle tabelle millesimali per l'inserimento di detto locale.

6b. Stato di possesso

Verichi lo stato di possesso dei beni, se vi sono beni indivisi e, nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Geometa
 FLAVIO
 SFORZA
 Bari
 collegio dei geometri
 della provincia di Bari
 ISCRIZ. ALBO N° 2953

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

Locale deposito sito nel Comune di Maglie (LE) alla Via Ernesto Sticchi, al piano interrato, con accesso dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n. 24, posto a circa metà della rampa sulla sinistra, ubicato nella parte sottostante il fabbricato denominato Palazzina A4, della superficie complessiva netta di circa mq. 22,00, è intestato a società che risulta proprietaria per l'intero.

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Acquisisca la certificazione energetica se necessaria.

Il C.T.U. non ha redatto L'Attestato di prestazione energetica (APE), in quanto non è necessario per il trasferimento del locale deposito.

8. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data 03/09/2024 a partire dalla data del 30/08/1981 data del termine della costruzione e sino al 02/09/2024 non risultano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (all. 17).

9. DOCUMENTAZIONE

Alleghi a ciascuna relazione la documentazione necessaria.

Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico.

- 1) Richiesta Concessione n. 169 del 1978
- 2) Grafico allegato alla C.E. 169 del 78
- 3) Relazione Tecnica L.E. 169-1978
- 4) Richiesta Variante 56 del 1979
- 5) Concessione Edilizia n. 56 del 1979
- 6) Grafico allegato alla C.E. n. 56 del 1979
- 7) Rende Noto la C.E. 56 del 1979
- 8) Richiesta variante n. 1 del 1983
- 9) Grafico allegato alla variante 1-83
- 10) Abitabilità del 16.03.1983 Palazzina A4
- 11) Planimetria catastale
- 12) Visura catastale;
- 13) Stralcio di mappa della zona interessata
- 14) OMI – Quotazioni Immobiliari
- 15) Documentazione fotografica costituita da n. 16 fotografie a colori;
- 16) Regolamento e tabelle millesimali palazzina A4
- 17) Ispezione ipotecaria del 03/09/2024 sull'immobile.

Bari, 21 Novembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
 Geom. Sforza Flavio

