

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO [REDACTED]

Integrazione al deposito effettuato in data 25 settembre 2017

Consulente Tecnico: Prof. Ing. Vitantonio VITONE



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**Sezione Fallimentare**Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ [REDACTED]**

Riepilogo dei risultati della Consulenza

Con riferimento al Fallimento [REDACTED] giusto provvedimento del 19.05.2017 a firma del Giudice Delegato dott. Sergio Cassano, è stato conferito al sottoscritto l'incarico di procedere alla valutazione dei cespiti di proprietà della fallita Società (rif. allegato 01 – Nomina del Consulente Tecnico).

Lo scrivente a seguito dell'approfondito esame della documentazione in atti relativa agli immobili oggetto di stima e di quella acquisita in corso di perizia, nonché dei sopralluoghi presso i cespiti oggetto della consulenza e delle ricerche effettuate per acquisire gli elementi conoscitivi necessari per fornire risposta ai quesiti posti dal Giudice Delegato, ha redatto, oltre al presente riepilogo, n. 10 Relazioni di Consulenza relative ai beni di cui all'elenco riportato nel successivo *paragrafo 1)* (di cui la prima, inerente al bene immobile opificio in Modugno alla S.P. 231 km1,100, è stata già depositata in data 25 settembre 2017).

Il presente Riepilogo riporta quindi in forma sintetica i valori di stima attribuiti dallo scrivente a ciascuno dei suddetti beni immobili, sia quelli riferiti alla loro



interezza che quelli riferiti alle sole quote di proprietà della Società [REDACTED]

[REDACTED] riporta inoltre il conseguente intero valore di stima del complesso dei beni immobili esaminati.

Si rinvia comunque alle suddette Relazioni per la puntuale descrizione dell'attività svolta e per il dettaglio delle valutazioni effettuate.

1) Beni immobili oggetto di perizia e indicazione dei valori di stima

- a) **Beni immobili in Modugno – S.P. 231 km 1,100** (relazione depositata in data 25 settembre 2017):

valore di stima complessivo € 3.770.000,00

valore di stima proprietà [REDACTED]
€ 3.770.000,00

- b) **Beni immobili in Bari – Corso Cavour n. 148:**

valore di stima complessivo € 280.000,00

valore di stima proprietà [REDACTED]
€ 210.000,00

- c) **Beni immobili in Bari – Strada Lonigro n. 7:**

valore di stima complessivo € 103.000,00

valore di stima proprietà [REDACTED].
€ 51.500,00

- d) **Beni immobili in Bari – Via Bottalico n. 74:**

valore di stima complessivo € 308.000,00

valore di stima proprietà [REDACTED]
€ 308.000,00



e) Bene immobile in Bari – Via Buozzi n. 22:

valore di stima complessivo	€ 112.000,00
-----------------------------	--------------

valore di stima nuda proprietà	
---------------------------------------	--

	€ 44.000,00
--	--------------------

f) Bene immobile in Bari – Via Mimmi nn. 8 - 18:

valore di stima complessivo	€ 380.000,00
-----------------------------	--------------

valore di stima proprietà	
----------------------------------	--

	€ 380.000,00
--	---------------------

g) Bene immobile in Bari – Via Lattanzio nn. 44 - 46:

valore di stima complessivo	€ 135.000,00
-----------------------------	--------------

valore di stima proprietà	
----------------------------------	--

	€ 67.500,00
--	--------------------

h) Terreni in Bari:

valore di stima complessivo	€ 17.000,00
-----------------------------	-------------

valore di stima proprietà	
----------------------------------	--

	€ 8.500,00
--	-------------------

i) Terreni in Modugno:

valore di stima complessivo	€ 2.000,00
-----------------------------	------------

valore di stima proprietà	
----------------------------------	--

	€ 2.000,00
--	-------------------

j) Terreni in Sannicandro di Bari:

valore di stima complessivo	€ 25.000,00
-----------------------------	-------------

valore di stima proprietà	
----------------------------------	--

	€ 25.000,00
--	--------------------



Pertanto risulta:

Valore di stima complessivo dei beni immobili oggetto di consulenza:

€ 5.132.000,00

Valore di stima complessivo dei beni immobili di proprietà della

Industriali s.r.l.:

€ 4.866.500,00

(euro quattromilionioctocentosessantaseimilacinquecento/00).

2) Riepilogo delle iscrizioni ipotecarie e dei relativi debiti residui in carico alla

- a) Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento per € 1.827.224,51 iscritta il 4 luglio 2007 ai nn. 39463 R.G / 9027 R.P. a favore di Mediocredito della Puglia con sede in Bari c.f. 01023320722 contro [REDACTED] [REDACTED] garanzia di un finanziamento concesso dal Mediocredito della Puglia di cui ad atto a rogito Notaio Giovanni Colletti di Mola di Bari in data 30/06/1987, rep. N. 103724/18115, gravante sugli immobili siti in Modugno individuati in Catasto Fabbricati al fg. 11, part. 31 per la quota di proprietà della [REDACTED] pari a 1/1 e al Catasto Terreni fg. 11 part. 16 per la quota di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] pari a 1/1 e al Catasto Terreni fg. 11, part. 17 per la quota di proprietà della [REDACTED] pari a 1/1 e al Catasto Terreni fg. 11, part. 31 per la quota di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] pari a 1/1.

Con riferimento alla Ipoteca sopra descritta, pertanto in eventuale sede di vendita bisognerà considerare il credito che il Mediocredito della Puglia vanta rispetto alla [REDACTED] quale debito



residuo riveniente da ipoteca a garanzia del finanziamento concesso in data 30 giugno 1987 per Notaio Giovanni Colletti.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra dettagliato, emerso a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate, saranno da considerare in fase di vendita gli eventuali debiti residui in carico alla società

3) Riepilogo delle ulteriori iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni immobili oggetto di perizia

- a) Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per € 1.500.000,00 iscritta il 27 gennaio 1999 ai nn. 2592 R.G / 409 R.P. a favore di Unicredito Italiano S.p.a. con sede in Genova c.f. 00348170101 contro soggetti diversi dalla [REDACTED] comproprietari dei seguenti immobili oggetto di perizia: abitazione in Bari alla via Bottalico 74, terreni in Sannicandro di Bari (Fg. 5, P.lle 127-466-467), abitazione e autorimessa in Bari alla via Mimmi 8-18, ufficio in Bari al corso Cavour 148, abitazione in Bari alla via Lattanzio 54-56, terreni in Bari (Fg. 45, P.lle 61-130), abitazione in Bari alla strada privata Lonigro 7, opificio in Bari alla via Buozzi 22.
- Con riferimento alla Ipoteca sopra descritta, pertanto in eventuale sede di vendita bisognerà considerare quanto sopra segnalato.

4) Ulteriori note e considerazioni utili

In ordine alla valutazione degli immobili oggetto di perizia, si sottolinea che le operazioni svolte hanno tenuto in considerazione esclusivamente le caratteristiche intrinseche degli immobili, la loro ubicazione ed il loro stato di conservazione al fine di definire un valore di stima quanto più



oggettivo dei beni; non si è ritenuto corretto applicare, invece, in questa sede, ulteriori considerazioni in merito all'attuale stato di comproprietà dei beni tra la [REDACTED] ed altri soggetti diversi.

Inoltre, si ritiene opportuno segnalare che a seguito della estrazione di visure catastali è stata riscontrata una anomalia in ordine alla Partita I.V.A. della società [REDACTED] riportata in alcune delle visure estratte. Nello specifico, infatti, le visure catastali degli immobili oggetto di valutazione ubicati in Modugno (terreni al Fg. 11 Part.IIe 16-775-776) riportano una Partita I.V.A. differente (n. 00268530722) da quella riscontrata nelle altre visure estratte (n. 03337270726).

Il presente Riepilogo si compone di n. 6 facciate e di n. 3 allegati:

- all. 01 – Tabella di riepilogo delle valutazioni effettuate;
- all. 02 – Ispezioni ipotecarie relative ai beni oggetto di perizia;
- all. 03 – Visure catastali dei beni oggetto di perizia.

Bari, 31.01.2018

Il Consulente Tecnico

Prof. Ing. Vitantonio Vitone



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO [REDACTED]

Immobili di Bari - Corso Cavour n. 148



Consulente Tecnico: Prof. Ing. Vitantonio VITONE



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ [REDACTED]**

Immobili in Bari – Corso Cavour n. 148

Premessa

Con riferimento al Fallimento [REDACTED], giusto provvedimento del 19.05.2017 a firma del Giudice Delegato dott. Sergio Cassano, è stato conferito al sottoscritto l'incarico di procedere alla valutazione dei cespiti di proprietà della fallita Società (rif. allegato 01 – Nomina del Consulente Tecnico). Nella presente Relazione viene valutato l'immobile di proprietà della Società consistente in un ufficio sito in Bari (BA) al corso Cavour al civico 148.

Il sottoscritto Consulente, dopo aver attentamente esaminato la documentazione relativa alla suddetta proprietà della “Centrifughe Industriali s.r.l.”, ha effettuato, in data 8 ottobre 2017, un sopralluogo presso il cespite oggetto di stima nella presente relazione al fine di prendere visione dei luoghi, nonché di effettuare la verifica della consistenza dei manufatti (rif. allegato 02 – Verbali di sopralluogo).



Inoltre, ha effettuato ricerche presso il Catasto del Comune di Bari al fine di accertare lo stato inerente alla regolarità dell'immobile oggetto della presente Relazione di Consulenza.

Tutto quanto premesso, il sottoscritto Consulente ritiene di avere acquisito elementi sufficienti per adempiere all'incarico ricevuto e redigere la presente Relazione di consulenza tecnica.

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

L'Ill.mo Giudice Delegato, con decreto di nomina del 19.05.2017, ha conferito allo scrivente Consulente Tecnico l'incarico di “valutazione dei beni immobili di proprietà della Società fallita”.

1) Identificazione e descrizione del bene oggetto di perizia

Il bene immobile oggetto della presente relazione di valutazione tecnico-economica è compreso all'interno di un condominio sito in Bari (BA) al civico 148 di corso Cavour.

Il condominio è ubicato nel centrale quartiere murattiano del Comune di Bari, in una zona particolarmente dotata di servizi urbani e interessata da numerosi esercizi commerciali. Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in analisi ha una struttura in cemento armato e presenta nove piani fuori terra, comprensivi del piano terra (rif. allegato 03 – Fotografie dell'immobile oggetto di perizia).

Il fabbricato è ubicato in zona omogenea B1 – “Zona di completamento” destinata ad abitazioni ed a servizi connessi. Sono quindi da considerare



per lo stesso le prescrizioni contenute nelle relative Norme Tecniche di Attuazione; tuttavia, considerata l'ubicazione del bene, non si ritiene che i vincoli e le limitazioni posti dalle Norme, finalizzati alla conservazione dei caratteri urbanistico-architettonici dell'area, possano incidere sulla valutazione economica dell'edificio.

L'ufficio è ubicato al primo piano. Gli ambienti interni sono in ottime condizioni: l'immobile, infatti, risulta perfettamente utilizzabile essendo stato oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria. Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore e la disposizione degli ambienti interni dell'unità in esame, con doppia esposizione, è da ritenersi ottimale in relazione alla destinazione d'uso.

L'ufficio ha una superficie complessiva lorda interna pari a mq 120 ed esterna pari a mq 15 (rif. allegato 04 - Planimetria dell'unità immobiliare oggetto di perizia). È riportato sul Nuovo Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 97, Particella 517, sub. 7, categoria A/10, classe 5 (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

Riguardo alle planimetrie catastali estratte dal sottoscritto Consulente, si fa presente che si riscontrano lievi incongruenze rispetto a quanto rilevato in sito. Differenze che, comunque, non incidono sui risultati della presente stima.

L'immobile risulta attualmente libero.



Di seguito si riportano le consistenze dell'immobile finora descritto.

Immobile

Corso Cavour n. 148 – Piano primo

Fg. 97, part. 517, sub. 7 – Cat. A/10 – Uffici e studi privati

Superficie interna lorda rilevata: 120,00 mq

Superficie esterna rilevata: 15,00 mq

Fattore correttivo in relazione allo stato conservativo: 1,0

Tipo e percentuale di proprietà: 3/4 [REDACTED] S.r.l., 1/4 altra

Proprietà.

2) Stima dei beni oggetto di perizia

Per fornire risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato, il sottoscritto Consulente Tecnico ha ritenuto opportuno utilizzare i seguenti criteri di valutazione:

A - valore determinato sulla base della redditività presunta;

B - valore ottenuto per comparazione con immobili simili.

A - VALORE DETERMINATO SULLA BASE DELLA REDDITIVITA`

Considerata l'ottima ubicazione dell'immobile e le relative caratteristiche di rilevante interesse per il mercato immobiliare, il presente metodo di stima, che si basa sulla redditività dei beni immobili, trova ragionevole e coerente applicazione per la determinazione del valore del bene in esame.

Si è proceduto pertanto all'applicazione di tale criterio, tenendo adeguato conto delle caratteristiche dell'immobile, nonché dei contratti di locazione stipulati per immobili in zona con caratteristiche simili.

Il reddito medio annuo è stato determinato quindi assumendo informazioni



su contratti di locazione presso studi notarili e agenzie immobiliari (“valore vero”), ricercando i valori medi indicati da osservatori del mercato immobiliare e analizzando il contratto di locazione trasmesso dalla Curatela al sottoscritto Consulente (rif. allegato 06 – Contratto di locazione 2011-2017 relativo all’immobile oggetto di stima). Successivamente si è proceduto alla capitalizzazione del reddito normale medio annuo, secondo la formula:

$$V = R/i_n$$

con i_n = saggio medio (i) al netto dell’incidenza delle spese, i = saggio medio di capitalizzazione e con $R = Rl - (M + Sf + S + Ass + Amm + Imp)$, ove risulta:

- R = reddito normale medio annuo;
- Rl = reddito annuo lordo ritraibile dal proprietario con l’immobile locato;
- M = quote di manutenzione del fabbricato, da dividersi in spese di manutenzione ordinaria, al fine di evitarne il degrado garantire la funzionalità d’uso, e spese di manutenzione straordinaria (2% - 8%);
- Sf = sfitto e inesigibilità, detrazioni al reddito lordo che tengono conto dei mancati redditi saltuari nel tempo (1% - 4%);
- S = spese per servizi (2% - 8%);
- Ass = quota di assicurazione del fabbricato (0% - 2%);
- Amm = spese di amministrazione ed esazione (0% - 4%);
- Imp = principali imposte sugli immobili (25%)



Applicazione all'immobile in argomento

Corso Cavour n. 148 – Piano primo

Fg. 97, part. 517, sub. 7 – Cat. A/10 – Uffici e studi privati

Superficie interna lorda rilevata: 120,00 mq

Superficie esterna rilevata: 15,00 mq

Reddito normale medio annuo – rif. indagini e ricerche: €/mq x mese 11,0
– 12,5

Reddito normale medio annuo – rif. Osservatorio Mercato Immobiliare:

Zona: Centrale/Quart. Murat – Tipologia: Abitazioni civili €/mq x mese
8,0 – 12,0

Reddito normale medio annuo – rif. contratto di locazione (sup.
considerata in contratto 110 mq): €/mq x mese 9,09

$Rl = \text{€/mq} \times \text{mese} \ 11,00 \ * \ \text{mq} \ 120,00 \ * \ \text{mesi} \ 12 = \text{€} \ 15.840,00$

Quota percentuale di proprietà della Centrifughe Industriali s.r.l.: 3/4

Lo scrivente, a seguito di ricerche di mercato ed indagini, ritiene congruo adottare ai fini della valutazione finale con metodo della redditività il valore di reddito normale medio annuo derivante dalla analisi del bene in relazione alle fonti succitate pervenendo così ad un valore pari a € 15.840,00.

Si fa presente che, ai fini della individuazione del reddito medio annuo, sono stati adeguatamente considerati i vari aspetti che possono influire (positivamente o negativamente) sulla redditività del bene (l'ottima ubicazione e le generali caratteristiche dell'immobile, compresa la presenza di ascensore, etc.). Di seguito, invece, sono riportate le valutazioni relative alle spese di manutenzione e gestione dei beni ed alla



definizione del saggio medio di capitalizzazione.

Si determina un valore di incidenza delle spese in detrazione pari a:

$$(M + Sf + S + Ass + Amm + Imp) = 2,0\% + 1\% + 3,0\% + 1\% + 1\% + 25\% = 33,0\%.$$

Si ottiene un valore del reddito netto riferito alle quote di proprietà della Centrifughe Industriali s.r.l. ed alle quote di altra proprietà tenendo conto delle spese in detrazione sopra determinate:

$$\underline{\underline{\text{€ } 15.840,00 - (\text{€ } 15.840,00 * 33,0\%) = \text{€ } 10.612,80.}}$$

Considerando le destinazioni d'uso degli immobili, si ritiene opportuno assumere un saggio medio di capitalizzazione pari a $i = 5,0\%$ per l'ufficio oggetto di valutazione; tale valore sarà influenzato da fattori ascendenti e/o discendenti.

Tra le influenze ascendenti del saggio, valutate le caratteristiche dell'immobile in esame, si considerano:

- ridotta disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio = 0,10

Tra le influenze discendenti del saggio, valutate le caratteristiche dell'immobile in esame, si considerano:

- centralità rispetto al centro urbano = 0,22
- destinazioni che conferiscono maggiore sicurezza alla locazione = 0,10

Il calcolo del saggio di capitalizzazione da considerarsi per l'ufficio risulta quindi pari a:

$$5,0 + 0,10 - 0,22 - 0,10 = 4,78\%$$



Pertanto il valore da attribuire all'ufficio è pari a:

$$V = 10.612,80 / 0,0478 = € 222.025,10$$

Il valore di stima complessivo arrotondato, definito con il metodo della redditività e riferito alle proprietà analizzate, viene assunto quindi pari a € 222.000,00.

B - VALORE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI

L'indagine è stata condotta assumendo informazioni presso studi notarili e agenzie immobiliari operanti nella zona di interesse, nonché consultando imprenditori della zona e i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, al fine di determinare il prezzo di vendita al mq di immobili di simili dimensioni, tipologia ed ubicazione, trattati negli ultimi anni.

Le informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono relative al Comune di Bari - Zona: Centrale/Quart. Murat – Tipologia: Abitazioni civili.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche degli immobili, si ritiene corretto utilizzare:

- per la destinazione d'uso *uffici e studi privati*:

indagini e ricerche di mercato:

€ 2.200,00 – € 3.100,00

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

€ 2.000,00 ÷ € 2.900,00 (destinazione "uffici")

Valore di stima considerato in perizia in funzione delle effettive caratteristiche e dell'ubicazione dell'immobile: € 2.500,00.



Secondo la valutazione riportata nel dettaglio in allegato 07 – Tabella riassuntiva di consistenza e stima con metodo della comparazione, il valore di stima dell’ufficio applicando un indice di valutazione dello stato dei luoghi pari a 1,0 e considerando un’incidenza delle superfici esterne per un valore pari allo 0,2 rispetto all’estensione totale, risulta pari a € **307.500,00.**

Il valore di stima arrotondato riferito all’ufficio, definito con il metodo della comparazione con immobili simili, viene assunto quindi pari a € **307.000,00.**

♦ **Stima del prezzo di vendita dell’immobile ubicato in Bari al corso Cavour**

Lo scrivente ha pertanto utilizzato due diversi criteri di stima, selezionati in considerazione della loro attinenza rispetto alle caratteristiche dell’immobile oggetto di perizia.

Il valore complessivo dell’immobile oggetto della presente relazione determinato sulla base della redditività, è risultato pari a € **222.000,00**

Il valore complessivo dell’immobile oggetto della presente relazione, determinato per comparazione tra immobili simili, è risultato pari a € **307.000,00.**

Al fine di desumere dalle due distinte valutazioni il più attendibile valore attuale dell’immobile, che tenga conto delle caratteristiche funzionali e costruttive del bene, lo scrivente ritiene che possa essere effettuata una media ponderata tra i valori precedentemente determinati.

Infatti, nonostante le caratteristiche dell’immobile e la sua ubicazione rendano il bene particolarmente appetibile, sia con riferimento ad una



eventuale vendita sia con riferimento alla gestione e locazione, è bene ricordare che la stima di beni immobili effettuata con il metodo della redditività è particolarmente influenzata dalla scelta del saggio di capitalizzazione. Questo fondamentale coefficiente, che nella perizia in esame è stata assunto in relazione al segmento immobiliare di interesse, risulta oggi di difficile definizione anche in considerazione dell'andamento anomalo del mercato immobiliare, verificatosi in particolare negli ultimi cinque anni.

Per i motivi sopra esposti, quindi, lo scrivente ritiene che, nel caso presente, debbano attribuirsi pesi differenti ai due diversi approcci utilizzati.

In conclusione si ottiene:

REDDITIVITA' PRESUNTA (peso 3)	VALORE DI MERCATO (peso 7)	<u>VALORE MEDIO PONDERATO</u>
€ 222.000,00	€ 307.000,00	€ 281.500,00

Il valore di stima definitivo del bene oggetto di valutazione, calcolato attraverso la media ponderata dei valori sopra determinati e accertati, considerate le caratteristiche dell'immobile desunte dagli elaborati e dalla documentazione disponibile, nonché dal sopralluogo effettuato, può assumersi in conclusione pari a € 280.000,00.

Pertanto, considerata l'effettiva attribuzione della proprietà dell'immobile, di cui la [REDACTED] risulta essere proprietaria per 3/4 dell'intero, il valore da attribuire alla suddetta società è pari a € 280.000,00 * 3/4 =

€ 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00)



3) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio risultanti dai Registri Immobiliari che gravano sull'immobile periziato

Il sottoscritto, a seguito dell'esame della ispezione telematica ipotecaria effettuata in data 19 gennaio 2018 (rif. allegato 08 – Ispezione ipotecaria), segnala che sull'immobile oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità:

- 1) Trascrizione del 09/02/1996 – Registro Particolare 3912 Registro Generale 4763
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 4945 del 19/10/1996
Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti
- 2) Iscrizione del 27/01/1999 – Registro Particolare 409 Registro Generale 2592
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 71/99 del 21/01/1999
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- 3) Trascrizione del 26/11/2004 – Registro Particolare 37767 Registro Generale 58557
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 12924 del 17/07/1997
Atto Giudiziario – Decreto di ammissione Concordato preventivo
- 4) Trascrizione del 26/03/2012 – Registro Particolare 9109 Registro Generale 11835
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1241/2012 del 23/03/2012
Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti



Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 7135 del 06/12/2012 (cancellazione)

- 5) Trascrizione del 16/05/2012 – Registro Particolare 14029 Registro Generale 18411

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 2923/2011 del 18/05/2011

Atto giudiziario – Scrittura privata di conferimento immobili con sottoscrizione accertata giudizialmente

- 6) Trascrizione del 06/06/2012 – Registro Particolare 16013 Registro Generale 21156

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1327/2003 del 17/06/2003

Atto giudiziario – Sentenza di omologazione di Concordato preventivo

- 7) Trascrizione del 14/08/2014 – Registro Particolare 22135 Registro Generale 28877

Pubblico ufficiale Corte d'Appello Repertorio 13342 del 02/08/2014

Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti

- 8) Trascrizione del 04/02/2016 – Registro Particolare 4142 Registro Generale 5391

Pubblico ufficiale Bari Repertorio 5015/9990 del 02/10/2015

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione



4) Estratti di mappa e del paritario

Si allegano alla presente relazione gli estratti di mappa e le visure catastali aggiornate dell'immobile oggetto di perizia tecnico-economica (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

5) Ulteriori vincoli e oneri gravanti sul bene

Oltre a quanto già precedentemente specificato in merito ad iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene oggetto di perizia, è necessario considerare che rimarranno validi, per eventuali interventi di manutenzione straordinaria, i parametri, limiti ed indici relativi alla zona in oggetto definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Inoltre, grava sul bene oggetto di stima l'onere di regolarizzare le lievi difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e le evidenze catastali (rif. allegato 04 – Planimetria dell'unità immobiliare oggetto di perizia e allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

6) Rendita catastale dell'immobile oggetto di perizia

Si riporta di seguito la rendita catastale del bene oggetto di perizia così come indicata nella visura catastale in allegato (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate):

- 1) Immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 97 P.III 517
Sub. 7, Cat. A/10, Classe 5, rendita catastale € 2.602,94;



7) Conclusioni

Sulla base delle analisi tecnico-economiche ed estimative, innanzi dettagliatamente illustrate, descritte e motivate, il sottoscritto Consulente riporta, in sintesi, le conclusioni della presente relazione di consulenza in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato.

• **Stima dell'unità immobiliare sita in Bari al corso Cavour**

Il valore di stima complessivo della unità immobiliare (rif. allegato 09 – Tabella riassuntiva di stima dell'immobile oggetto di perizia ubicato in Bari al Corso Cavour 148), nelle condizioni e situazioni attuali della stessa e del mercato, può essere assunto pari a

€ 280.000,00 (euro duecentottantamila/00).

Il valore della proprietà della ██████████ pari ai 3/4 dell'intero, è pertanto pari a

€ 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00)

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver reso alla S.V. Ill.ma un'ampia e dettagliata analisi del bene oggetto della presente stima e certo di aver ben assolto l'incarico affidatogli, conclude la presente perizia di stima.



La presente perizia di stima si compone di n. 15 fasciate e di n. 9 allegati:

- all. 01 – Nomina del Consulente Tecnico;
- all. 02 – Verbali di sopralluogo;
- all. 03 – Fotografie dell’immobile oggetto di perizia;
- all. 04 – Planimetria dell’unità immobiliare oggetto di perizia;
- all. 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate;
- all. 06 – Contratto di locazione 2011-2017 relativo all’immobile oggetto di stima;
- all. 07 – Tabella riassuntiva di consistenza e stima con metodo della comparazione;
- all. 08 – Ispezione ipotecaria;
- all. 09 – Tabella riassuntiva di stima dell’immobile oggetto di perizia ubicato in Bari al corso Cavour 148.

Bari, 31.01.2018

Il Consulente Tecnico

Prof. Ing. Vitantonio Vitone



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO [REDACTED]"

Immobili di Bari - Strada Privata Lonigro n. 7



Consulente Tecnico: Prof. Ing. Vitantonio VITONE



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**Sezione Fallimentare**Fallimento 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI
PROPRIETÀ [REDACTED]**

Immobile in Bari – Strada Lonigro n. 7

Premessa

Con riferimento al Fallimento [REDACTED] giusto provvedimento del 19.05.2017 a firma del Giudice Delegato dott. Sergio Cassano, è stato conferito al sottoscritto l'incarico di procedere alla valutazione dei cespiti di proprietà della fallita Società (rif. allegato 01 – Nomina del Consulente Tecnico). Nella presente Relazione viene valutato l'immobile di proprietà della Società, consistente nell'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Bari (BA) alla strada privata Lonigro n. 7.

Lo scrivente, nell'ambito delle operazioni peritali, relativamente all'immobile sopra identificato, ha esaminato attentamente tutta la documentazione in suo possesso relativa alla proprietà sopra identificata ed ha effettuato un sopralluogo presso il cespite oggetto di perizia in data 22 novembre 2017 al fine di prendere visione dei luoghi, nonché di effettuare la verifica della consistenza dello stesso (rif. allegato 02 – Verbali di sopralluogo). Inoltre, il sottoscritto Consulente ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Provinciale di



Bari dell’Agenzia del Territorio per l’acquisizione di visure e planimetrie catastali.

Tutto quanto premesso, il sottoscritto Consulente Tecnico ritiene di avere acquisito elementi sufficienti per redigere la seguente Relazione di consulenza, rispondendo ai quesiti del Giudice Delegato.

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

L’Ill.mo Giudice Delegato, con decreto di nomina del 19.05.2017, ha conferito allo scrivente Consulente Tecnico l’incarico di “valutazione dei beni immobili di proprietà della Società fallita”.

1) Identificazione e descrizione del bene oggetto di perizia

L’unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di valutazione tecnico-economica è ubicata in Bari alla strada privata Lonigro n. 7.

Il fabbricato in cui è ubicata è situato nel quartiere “Poggiofranco” del Comune di Bari, in una zona dotata di servizi urbani e interessata da numerosi esercizi commerciali. L’immobile oggetto di valutazione è situato al secondo piano di un fabbricato che presenta quattro piani fuori terra, comprensivi del piano terra. Il fabbricato ha una struttura in cemento armato e gli ambienti interni sono prevalentemente in condizioni normali (rif. allegato 03 – Fotografie dell’immobile oggetto di perizia).

L’immobile è ubicato in zona omogenea attualmente indicata dal PRG come “Zona per attività terziarie” e occupata da fabbricati per abitazioni e servizi connessi. Nel caso specifico, data la natura del fabbricato e le sue caratteristiche, non si ritiene che i vincoli e le limitazioni posti dalle Norme,



finalizzati alla conservazione dei caratteri urbanistico-architettonici dell'area, possano incidere sulla valutazione economica dell'unità immobiliare; sono invece certamente da tenere in considerazione il contesto e le caratteristiche del fabbricato.

Inoltre, va evidenziato che il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, per quanto potuto osservare in occasione del sopralluogo effettuato, è abitata e in normale stato di conservazione.

L'unità immobiliare in esame ha una superficie rilevata interna lorda pari a mq 75 ed esterna pari a mq 18 (rif. allegato 04 - Planimetria dell'unità immobiliare oggetto di perizia) ed è riportata sul Nuovo Catasto Urbano al Foglio 39, Particella 599, sub. 8 (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, Visure e Planimetrie Catastali).

L'immobile risulta attualmente locato.

Immobile – descrizione sintetica

Strada privata Lonigro n. 7 – Piano secondo

Fg. 39, part. 599, sub. 8 – Cat. A/3 – Abitazioni di tipo economico

Superficie: 75 mq (interna) – 18 mq (esterna)

Fattore correttivo in relazione allo stato conservativo: 0,8

Quota percentuale di proprietà della [REDACTED] 1/2

Quota percentuale di proprietà di altri soggetti: 1/2



2) Stima dei beni oggetto di perizia

Per fornire risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare i seguenti criteri di valutazione:

A - valore determinato sulla base della redditività presunta;

B - valore determinato per comparazione con immobili simili.

A - VALORE DETERMINATO SULLA BASE DELLA REDDITIVITA'

Considerato l'attuale stato di locazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia, il presente metodo di stima, che si basa sulla redditività dei beni immobili, trova ragionevole e coerente applicazione per la determinazione del valore del bene in esame.

Si è proceduto pertanto all'applicazione di tale criterio, tenendo adeguato conto delle caratteristiche dell'immobile, nonché del contratto di locazione ricevuto dalla Curatela durante le operazioni peritali (rif. allegato 06 – Contratto di locazione relativo all'immobile oggetto di stima).

Il reddito medio annuo, oltre che rilevato attraverso il contratto di locazione in essere, è stato analizzato mediante indagini presso agenzie immobiliari, ricerca dei valori medi indicati da osservatori del mercato immobiliare e analisi dei contratti di locazione di altri immobili con caratteristiche simili. Successivamente si è proceduto alla capitalizzazione del reddito normale medio annuo, secondo la formula:

$$V = R/i_n$$

con i_n = saggio medio (i) al netto dell'incidenza delle spese, i = saggio medio di capitalizzazione e con $R = RI - (M + Sf + S + Ass + Amm + Imp)$, ove risulta:

R = reddito normale medio annuo;

RI = reddito annuo lordo ritraibile dal proprietario con l'immobile



- locato;
- M = quote di manutenzione del fabbricato, da dividersi in spese di manutenzione ordinaria, al fine di evitarne il degrado garantire la funzionalità d'uso, e spese di manutenzione straordinaria (2% - 8%);
- Sf = sfitto e inesigibilità, detrazioni al reddito lordo che tengono conto dei mancati redditi saltuari nel tempo (1% - 4%);
- S = spese per servizi (2% - 8%);
- Ass = quota di assicurazione del fabbricato (0% - 2%);
- Amm = spese di amministrazione ed esazione (0% - 4%);
- Imp = principali imposte sugli immobili (25%)
-

Immobile – descrizione sintetica

Strada privata Lonigro n. 7 – Piano secondo

Fg. 39, part. 599, sub. 8 – Cat. A/3 – Abitazioni di tipo economico

Superficie: 75 mq (interna) – 18 mq (esterna)

Reddito normale medio annuo – rif. contratto di locazione ricevuto (attualizzato come da corrispondenza ricevuta): € 5.280,00

Reddito normale medio annuo – rif. Osservatorio Mercato Immobiliare:

Zona: semicentrale/Poggiofranco 1 - tra viale J.F. Kennedy, Viale della Costituente, Circonvallazione, via Camillo Rosalba – Tipologia: abitazioni di tipo economico – Stato conservativo: normale € /mq x mese 5,2 – 6,8

Rl = € /mq x mese 5,87 * mq 75 * mesi 12 = € 5.280,00

Nota: considerata la perfetta congruenza tra i valori di locazione emersi in occasione delle indagini svolte e il valore emerso dall'analisi del contratto di



locazione in essere, si è scelto quest'ultimo quale valore unitario utile per definizione della presente stima.

Quota percentuale di proprietà della [REDACTED]

Lo scrivente ritiene quindi congruo adottare ai fini della valutazione finale con metodo della redditività il valore di reddito normale medio annuo sopra determinato, pervenendo così ad un valore pari a € 5.280,00.

Si fa presente che, ai fini della individuazione del reddito medio annuo, sono stati adeguatamente considerati i vari aspetti che possono influire (positivamente o negativamente) sulla redditività del bene (l'ubicazione e le generali caratteristiche tecnico-architettoniche dell'immobile, compresa la assenza di ascensore, etc.). Di seguito, invece, sono riportate le valutazioni relative alle spese di manutenzione e gestione del fabbricato ed alla definizione del saggio medio di capitalizzazione.

Si determina un valore di incidenza delle spese in detrazione pari a:

$$(M + Sf + S + Ass + Amm + Imp) = 4\% + 1,5\% + 3,0\% + 1\% + 1\% + 25\% = 35,5\%$$

Si ottiene un valore del reddito netto riferito alle quote di proprietà della Centrifughe Industriali s.r.l. ed alle quote di altra proprietà, tenendo conto delle spese in detrazione sopra determinate:

$$€ 5.280,00 - (€ 5.280,00 * 35,5\%) = € 3.405,60.$$

Considerando la destinazione d'uso dell'immobile di tipo residenziale, si ritiene opportuno assumere un saggio medio di capitalizzazione pari a $i = 4,0\%$; tale valore sarà ridotto della quota percentuale di incidenza delle spese, così come sopra definita e, inoltre, sarà influenzato da fattori ascendenti e/o



discendenti.

Tra le influenze discendenti del saggio, valutate le caratteristiche dell'immobile in esame, si considerano:

- contesto dotato di numerosi servizi = 0,10

Il calcolo del saggio di capitalizzazione da considerarsi risulta quindi pari a:

$$4,0 - 0,10 = 3,90\%$$

Pertanto:

$$V = 3.405,60 / 0,0390 = € 87.323,08$$

Il valore di stima arrotondato, definito con il metodo della redditività sarà pertanto da considerarsi pari a € 87.000,00.

B - VALORE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI

L'indagine finalizzata a determinare il valore unitario di vendita è stata condotta consultando quotate agenzie immobiliari operanti nella zona di interesse, nonché imprenditori della zona e i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e pervenendo a contratti di compravendita di immobili con caratteristiche simili per dimensione, tipologia ed ubicazione.

Le informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono relative al Comune di Bari - Zona: semicentrale/Poggiofranco 1 - tra viale J.F. Kennedy, Viale della Costituente, Circonvallazione, via Camillo Rosalba – Tipologia: abitazioni di tipo economico – Stato conservativo: normale.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche degli immobili, si ritiene corretto utilizzare:

- per la destinazione d'uso *A/3-Abitazioni di tipo economico* al piano secondo in fabbricato privo di ascensore:



indagini e ricerche di mercato:

€/mq 1.500,00 - 2.000,00

Osservatorio del Mercato Immobiliare.:

€/mq 1.750,00 ÷ €/mq 2.100,00 (destinazione “residenziale”)

Valore di stima considerato in perizia in funzione delle effettive caratteristiche e dell'ubicazione dell'immobile: € 1.750,00;

Secondo la valutazione riportata nel dettaglio in allegato 07 – Tabella riassuntiva di consistenza e stima con metodo della comparazione, il valore di stima dell'appartamento applicando un indice di valutazione dello stato dei luoghi pari a 0,8 e considerando un'incidenza delle superfici esterne per un valore pari allo 0,2 rispetto all'estensione totale, risulta pari a € 110.040,00.

Il valore di stima arrotondato riferito all'appartamento, definito con il metodo della comparazione con immobili simili, viene assunto quindi pari a € 110.000,00.

♦ **Stima del prezzo di vendita dell'immobile ubicato in Bari alla strada privata Lonigro**

Lo scrivente ha pertanto utilizzato due diversi criteri di stima, selezionati in considerazione della loro attinenza rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia.

Il valore dell'unità immobiliare oggetto della presente stima determinato sulla base della redditività è risultato pari a € 87.000,00.

Il valore dell'immobile oggetto della presente stima determinato per comparazione tra immobili simili è risultato pari a € 110.000,00.



Al fine di desumere dalle due distinte valutazioni il più attendibile valore attuale dell'immobile, che tenga conto delle caratteristiche funzionali e costruttive del bene, lo scrivente ritiene che possa essere effettuata una media ponderata tra i valori precedentemente determinati.

Infatti, nonostante le caratteristiche dell'immobile e la sua ubicazione rendano il bene particolarmente appetibile, sia con riferimento ad una eventuale vendita sia con riferimento alla gestione e locazione delle singole unità immobiliari, è bene ricordare che la stima di beni immobili effettuata con il metodo della redditività è particolarmente influenzata dalla scelta del saggio di capitalizzazione; questo fondamentale coefficiente, che nella perizia in esame è stata assunto in relazione al segmento immobiliare di interesse, risulta oggi di difficile definizione anche in considerazione dell'andamento anomalo del mercato immobiliare, verificatosi in particolare negli ultimi cinque anni.

Per i motivi sopra esposti, quindi, lo scrivente ritiene che, nel caso presente, debbano attribuirsi pesi differenti ai due diversi approcci utilizzati.

In conclusione si ottiene:

REDDITIVITA' PRESUNTA (peso 3)	VALORE DI MERCATO (peso 7)	<u>VALORE MEDIO</u> <u>PONDERATO</u>
€ 87.000,00	€ 110.000,00	€ 103.100,00

Il valore di stima definitivo dell'immobile oggetto di perizia, calcolato attraverso la media dei valori sopra determinati e accertati, considerate le caratteristiche dell'immobile desunte dagli elaborati e dalla documentazione



disponibile, nonché dal sopralluogo effettuato, può assumersi in conclusione pari a:

€ 103.000,00 (euro centotremila/00).

Pertanto, considerata l'effettiva attribuzione della proprietà dell'immobile, di cui la [REDACTED] risulta essere proprietaria per 1/2 dell'intero, il valore da attribuire alla suddetta società è pari a € 103.000,00 * 1/2 =

€ 51.500,00 (euro cinquantunomilacinquecento/00).

Il sottoscritto, a seguito dell'esame della ispezione telematica ipotecaria effettuata in data 19 gennaio 2018 (rif. allegato 08 – Ispezione ipotecaria), segnala che sull'immobile oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità:

- 1) Trascrizione del 09/02/1996 – Registro Particolare 3912 Registro Generale 4763
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 4945 del 19/10/1996
Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti
- 2) Iscrizione del 27/01/1999 – Registro Particolare 409 Registro Generale 2592
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 71/99 del 21/01/1999
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- 3) Trascrizione del 26/11/2004 – Registro Particolare 37767 Registro Generale 58557
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 12924 del 17/07/1997
Atto Giudiziario – Decreto di ammissione Concordato preventivo



- 4) Trascrizione del 26/03/2012 – Registro Particolare 9109 Registro Generale 11835
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1241/2012 del 23/03/2012
Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 7135 del 06/12/2012 (cancellazione)
- 5) Trascrizione del 16/05/2012 – Registro Particolare 14030 Registro Generale 18412
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 2923/2011 del 18/05/2011
Atto giudiziario – Scrittura privata di conferimento immobili con sottoscrizione accertata giudizialmente
- 6) Trascrizione del 06/06/2012 – Registro Particolare 16013 Registro Generale 21156
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1327/2003 del 17/06/2003
Atto giudiziario – Sentenza di omologazione di Concordato preventivo
- 7) Trascrizione del 14/08/2014 – Registro Particolare 22135 Registro Generale 28877
Pubblico ufficiale Corte d'Appello Repertorio 13342 del 02/08/2014
Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti
- 8) Trascrizione del 04/02/2016 – Registro Particolare 4142 Registro Generale 5391
Pubblico ufficiale Bari Repertorio 5015/9990 del 02/10/2015
Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione



4) Estratti di mappa e del paritario

Si allegano alla presente relazione gli estratti di mappa e le visure catastali aggiornate dell'immobile oggetto di perizia tecnico-economica (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

5) Ulteriori vincoli e oneri gravanti sul bene

Oltre a quanto già precedentemente specificato in merito ad iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di perizia, è necessario considerare che rimarranno validi, per eventuali interventi di ulteriore costruzione o manutenzione straordinaria, i parametri, limiti ed indici relativi alla zona in oggetto definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

6) Rendita catastale dell'immobile oggetto di perizia

Si elencano di seguito la rendita catastale del bene oggetto di perizia così come indicate nelle visure catastali in allegato (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate):

- 1) Immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 39 P.IIa 599 Sub. 8,
Cat. A/3, Classe 4, rendita catastale € 568,10;

7) Conclusioni

Sulla base delle analisi tecnico-economiche ed estimative, innanzi dettagliatamente illustrate, descritte e motivate, il sottoscritto Consulente riporta, in sintesi, le conclusioni della presente relazione di consulenza in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato.



• Stima dell'unità immobiliare sita in Bari alla strada Lonigro

Il valore di stima complessivo della unità immobiliare (rif. Allegato 08 – Tabelle riassuntive di stima dell'immobile oggetto di perizia ubicato in Bari alla strada privata Lonigro 7), nelle condizioni e situazioni attuali della stessa e del mercato, può essere assunto pari a

€ 103.000,00 (euro centotremila/00).

Il valore della proprietà della [REDACTED] pari ai 1/2 dell'intero, è pertanto pari a

€ 51.500,00 (euro cinquantatunomilacinquecento/00).

Lo scrivente, ritenendo di aver reso alla S.V. Ill.ma un'ampia e dettagliata analisi dei beni oggetto di perizia e certo di avere esaurientemente assolto l'incarico affidatogli, conclude la presente relazione di consulenza.

La presente perizia di stima si compone di n. 14 facciate e di n. 9 allegati:

- all. 01 – Nomina del Consulente Tecnico;
- all. 02 – Verbali di sopralluogo;
- all. 03 – Fotografie dell'immobile oggetto di perizia;
- all. 04 – Planimetria dell'unità immobiliare oggetto di perizia;
- all. 05 – Estratto di mappa, Visure e Planimetrie Catastali;
- all. 06 – Contratto di locazione relativo all'immobile oggetto di stima;
- all. 07 – Tabella riassuntiva di consistenza e stima con metodo della comparazione;
- all. 08 – Ispezione ipotecaria;



Prof. Ing.

Pag. 14 di 14

- all. 09 – Tabella riassuntiva di stima dell'immobile oggetto di perizia ubicato in Bari alla strada Lonigro 7.

Bari, 31.01.2018

Il Consulente Tecnico

Prof. Ing. Vitantonio Vitone



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO " [REDACTED]

Immobili di Bari - Via Giuseppe Bottalico n. 74



Consulente Tecnico: Prof. Ing. Vitantonio VITONE



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ** [REDACTED]

Immobili in Bari – Via Giuseppe Bottalico n. 74

Premessa

Con riferimento al [REDACTED] giusto provvedimento del 19.05.2017 a firma del Giudice Delegato dott. Sergio Cassano, è stato conferito al sottoscritto l'incarico di procedere alla valutazione dei cespiti di proprietà della fallita Società (rif. allegato 01 – Nomina del Consulente Tecnico). Nella presente Relazione viene valutato l'immobile di proprietà della Società consistente in un appartamento per civile abitazione sito in Bari (BA) alla via Giuseppe Bottalico al civico 74. Il sottoscritto Consulente, dopo aver attentamente esaminato la documentazione relativa alla suddetta proprietà della “Centrifughe Industriali s.r.l.”, ha effettuato, in data 29 settembre 2017, un sopralluogo presso il cespite oggetto di stima nella presente relazione al fine di prendere visione dei luoghi, nonché di effettuare la verifica della consistenza del manufatto (rif. allegato 02 – Verbali di sopralluogo).



Inoltre, ha effettuato ricerche presso il Catasto del Comune di Bari al fine di accertare lo stato inerente alla regolarità dell'immobile oggetto della presente Relazione di Consulenza.

Tutto quanto premesso, il sottoscritto Consulente ritiene di avere acquisito elementi sufficienti per adempiere all'incarico ricevuto e redigere la presente Relazione di consulenza tecnica.

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

L'Ill.mo Giudice Delegato, con decreto di nomina del 19.05.2017, ha conferito allo scrivente Consulente Tecnico l'incarico di “valutazione dei beni immobili di proprietà della Società fallita”.

1) Identificazione e descrizione del bene oggetto di perizia

Il bene immobile oggetto della presente relazione di valutazione tecnico-economica è compreso all'interno di un condominio sito in Bari (BA) al civ. 74 di via Giuseppe Bottalico.

Il condominio è ubicato nel quartiere residenziale denominato “Carrassi” del Comune di Bari, in una zona particolarmente vicina al centro urbano, ben dotata di servizi urbani e interessata da numerosi esercizi commerciali. Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in analisi ha una struttura in cemento armato e presenta nove piani fuori terra, comprensivi del piano terra destinato ad esercizi commerciali e altri locali (rif. allegato 03 – Fotografie degli immobili oggetto di perizia).

Il fabbricato è ubicato in zona omogenea B7 – “Zona di rinnovamento



urbano” destinata ad abitazioni ed a servizi connessi. Sono quindi da considerare per lo stesso le prescrizioni contenute nelle relative Norme Tecniche di Attuazione; tuttavia, non si ritiene che i vincoli e le limitazioni posti dalle Norme, finalizzati alla conservazione dei caratteri urbanistico-architettonici dell’area, possano incidere sulla valutazione economica dell’edificio.

L’appartamento è ubicato al secondo piano e gli ambienti interni sono in condizioni mediocri, nonostante necessitino di generali interventi di manutenzione. Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore e la disposizione delle stanze è ottimale, con esposizione su due lati e ventilazione trasversale.

L’appartamento ha una superficie complessiva lorda interna pari a mq 183 ed esterna pari a mq 29 (rif. allegato 04 - Planimetria dell’unità immobiliare oggetto di perizia). È riportato sul Nuovo Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 158, sub. 8, categoria A/3, classe 5 (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

Riguardo alle planimetrie catastali estratte dal sottoscritto Consulente, si fa presente che si riscontrano lievi incongruenze rispetto a quanto rilevato in sito. Differenze che, comunque, non incidono sui risultati della presente stima.

Relativamente agli impianti a servizio dei manufatti, questi, per quanto si è potuto osservare durante i sopralluoghi effettuati, necessitano di interventi di adeguamento funzionale e normativo.

L’immobile risulta attualmente libero



Di seguito si riportano le consistenze dell'immobile finora descritto.

Immobile

Via G. Bottalico n. 74 – Piano secondo

Fg. 109, part. 158, sub. 8 – Cat. A/3 – Abitazioni di tipo economico

Superficie interna rilevata: 183,00 mq

Superficie esterna rilevata: 29,00 mq

Fattore correttivo in relazione allo stato conservativo: 0,8

Tipo e percentuale di proprietà: proprietà per intero di [REDACTED]

2) Stima dei beni oggetto di perizia

Per fornire risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato, il sottoscritto Consulente Tecnico ha ritenuto opportuno utilizzare i seguenti criteri di valutazione:

A - valore determinato sulla base della redditività presunta;

B - valore ottenuto per comparazione con immobili simili.

A - VALORE DETERMINATO SULLA BASE DELLA REDDITIVITA'

Considerata la buona ubicazione dell'immobile e le relative caratteristiche di interesse per il mercato immobiliare, il presente metodo di stima, che si basa sulla redditività dei beni immobili, trova ragionevole e coerente applicazione per la determinazione del valore del bene in esame.

Si è proceduto pertanto all'applicazione di tale criterio, tenendo adeguato conto delle caratteristiche dell'immobile, nonché dei contratti di locazione stipulati per immobili in zona con caratteristiche simili.

Il reddito medio annuo è stato determinato quindi assumendo informazioni



su contratti di locazione presso studi notarili e agenzie immobiliari (“valore vero”) e ricercando i valori medi indicati da osservatori del mercato immobiliare. Successivamente si è proceduto alla capitalizzazione del reddito normale medio annuo, secondo la formula:

$$V = R/i_n$$

con i_n = saggio medio (i) al netto dell'incidenza delle spese, i = saggio medio di capitalizzazione e con $R = RI - (M + Sf + S + Ass + Amm + Imp)$, ove risulta:

- R = reddito normale medio annuo;
- RI = reddito annuo lordo ritraibile dal proprietario con l'immobile locato;
- M = quote di manutenzione del fabbricato, da dividersi in spese di manutenzione ordinaria, al fine di evitarne il degrado garantire la funzionalità d'uso, e spese di manutenzione straordinaria (2% - 8%);
- Sf = sfitto e inesigibilità, detrazioni al reddito lordo che tengono conto dei mancati redditi saltuari nel tempo (1% - 4%);
- S = spese per servizi (2% - 8%);
- Ass = quota di assicurazione del fabbricato (0% - 2%);
- Amm = spese di amministrazione ed esazione (0% - 4%);
- Imp = principali imposte sugli immobili (25%)

Applicazione all'immobile in argomento

Via G. Bottalico n. 74 – Piano secondo

Fg. 109, part. 158, sub. 8 – Cat. A/3 – Abitazioni di tipo economico

Superficie interna lorda rilevata: 183,00 mq



Superficie esterna rilevata: 29,00 mq

Reddito normale medio annuo – rif. indagini e ricerche: €/mq x mese 6,5
– 7,5

Reddito normale medio annuo – rif. Osservatorio Mercato Immobiliare:

Zona: Centrale/Quartiere Carrassi 1 – Tipologia: Abitazioni civili €/mq
x mese 6,2 – 7,7

$Rl = \text{€/mq} \times \text{mese } 7,3 * \text{mq } 183,00 * \text{mesi } 12 = \text{€ } 16.030,80$

Quota percentuale di proprietà della [REDACTED]
100,00%

Lo scrivente, a seguito di ricerche di mercato ed indagini, ritiene congruo adottare ai fini della valutazione finale con il metodo della redditività il valore di reddito normale medio annuo derivante dalla analisi del bene in relazione alle fonti succitate pervenendo così ad un valore pari a € 16.030,80.

Si fa presente che, ai fini della individuazione del reddito medio annuo, sono stati adeguatamente considerati i vari aspetti che possono influire (positivamente o negativamente) sulla redditività del bene (la buona ubicazione e le generali caratteristiche dell'immobile, compresa la presenza di ascensore, etc.). Di seguito, invece, sono riportate le valutazioni relative alle spese di manutenzione e gestione dei beni ed alla definizione del saggio medio di capitalizzazione.

Si determina un valore di incidenza delle spese in detrazione pari a:

$(M + Sf + S + Ass + Amm + Imp) = 4,0\% + 1\% + 3,0\% + 1\% + 1\% + 25\% = 35,0\%$



Si ottiene un valore del reddito netto riferito al bene di proprietà della
tenendo conto delle spese in detrazione sopra
determinate:

$$\underline{\underline{\text{€ } 16.030,80 - (\text{€ } 16.030,80 * 35,0\%) = \text{€ } 10.420,02}}$$

Considerando le destinazioni d'uso degli immobili, si ritiene opportuno assumere un saggio medio di capitalizzazione pari a $i = 4,0 \%$ per l'appartamento; tale valore sarà ridotto della quota percentuale di incidenza delle spese, così come sopra definita, e, inoltre, sarà influenzato da fattori ascendenti e/o discendenti.

Tra le influenze ascendenti del saggio, valutate le caratteristiche dell'immobile in esame, si considerano:

- ridotta disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio = 0,10

Tra le influenze discendenti del saggio, valutate le caratteristiche dell'immobile in esame, si considerano:

- destinazioni che conferiscono maggiore sicurezza alla locazione = 0,10
- particolare pregio dell'ubicazione dell'immobile e vicinanza al centro cittadino = 0,10

Il calcolo del saggio di capitalizzazione da considerarsi per l'appartamento risulta quindi pari a:

$$4,0 + 0,10 - 0,10 - 0,10 = 3,90\%$$

Pertanto il valore da attribuire all'unità immobiliare è pari a:

$$\mathbf{V = 10.420,02 / 0,0390 = \text{€ } 267.180,00}$$



Il valore di stima complessivo arrotondato, definito con il metodo della redditività e riferito alla proprietà analizzata, viene assunto quindi pari a € 267.000,00.

B - VALORE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI

L'indagine è stata condotta assumendo informazioni presso studi notarili e agenzie immobiliari operanti nella zona di interesse, nonché consultando imprenditori della zona e i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, al fine di determinare il prezzo di vendita al mq di immobili di simili dimensioni, tipologia ed ubicazione, trattati negli ultimi anni.

Le informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono relative al Comune di Bari - Zona: Centrale/quartiere Carrassi 1 – Tr. via Capruzzi , B. Croce, A. Volta, Unità d'Italia, Papa Giov. XXIII, G. Solarino, Quartierino, V. De Grecis.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche degli immobili, si ritiene corretto utilizzare:

- per la destinazione d'uso *residenziale*:

indagini e ricerche di mercato:

€ 2.000,00 – € 2.400,00

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

€ 1.950,00 ÷ € 2.350,00 (destinazione “abitazioni civili”)

Valore di stima considerato in perizia in funzione delle effettive caratteristiche e dell'ubicazione dell'immobile: € 2.150,00

Secondo la valutazione riportata nel dettaglio in allegato 06 – Tabella riassuntiva di consistenza e stima con metodo della comparazione, il valore di stima dell'appartamento applicando un indice di valutazione



dello stati dei luoghi pari a 0,8 e considerando un'incidenza delle superfici esterne per un valore pari allo 0,2 rispetto all'estensione totale, risulta pari a € 324.736,00.

Il valore di stima arrotondato complessivo, definito con il metodo della comparazione con immobili simili, viene assunto quindi pari a € 325.000,00.

♦ **Stima del prezzo di vendita dell'immobile ubicato in Bari alla via G. Bottalico**

Lo scrivente ha pertanto utilizzato due diversi criteri di stima, selezionati in considerazione della loro attinenza rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia.

Il valore complessivo dell'immobile oggetto della presente relazione, determinato sulla base della redditività, è risultato pari a € **267.000,00**.

Il valore complessivo dell'immobile oggetto della presente relazione, determinato per comparazione tra immobili simili, è risultato pari a € **325.000,00**.

Al fine di desumere dalle due distinte valutazioni il più attendibile valore attuale dell'immobile, che tenga conto delle caratteristiche funzionali e costruttive del bene, lo scrivente ritiene che possa essere effettuata una media ponderata tra i valori precedentemente determinati.

Infatti, nonostante le caratteristiche dell'immobile e la sua ubicazione rendano il bene particolarmente appetibile, sia con riferimento ad una eventuale vendita sia con riferimento alla gestione e locazione, è bene ricordare che la stima di beni immobili effettuata con il metodo della redditività è particolarmente influenzata dalla scelta del saggio di



capitalizzazione; questo fondamentale coefficiente, che nella perizia in esame è stata assunto in relazione al segmento immobiliare di interesse, risulta oggi di difficile definizione anche in considerazione dell'andamento anomalo del mercato immobiliare, verificatosi in particolare negli ultimi cinque anni.

Per i motivi sopra esposti, quindi, lo scrivente ritiene che, nel caso presente, debbano attribuirsi pesi differenti ai due diversi approcci utilizzati.

In conclusione si ottiene:

REDDITIVITA' PRESUNTA (peso 3)	VALORE DI MERCATO (peso 7)	<u>VALORE MEDIO PONDERATO</u>
€ 267.000,00	€ 325.000,00	€ 307.600,00

Il valore di stima definitivo delle proprietà oggetto della presente relazione, calcolato attraverso la media ponderata dei valori sopra determinati e accertati, considerate le caratteristiche degli immobili desunte dagli elaborati e dalla documentazione disponibile, nonché dal sopralluogo effettuato, può assumersi in conclusione pari a:

€ 308.000,00 (euro trecentottomila/00).

3) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio risultanti dai Registri Immobiliari che gravano sugli immobili periziati

Il sottoscritto, a seguito dell'esame della ispezione telematica ipotecaria effettuata in data 19 gennaio 2018 (rif. allegato 07 –



Ispezione ipotecaria), segnala che sull'immobile oggetto della presente relazione non risulta gravare alcuna formalità.

4) Estratti di mappa e del paritario

Si allegano alla presente relazione gli estratti di mappa e le visure catastali aggiornate degli immobili oggetto di perizia tecnico-economica (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

5) Ulteriori vincoli e oneri gravanti sul bene

Oltre a quanto già precedentemente specificato in merito ad iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di perizia, è necessario considerare che rimarranno validi, per eventuali interventi di manutenzione straordinaria, i parametri, limiti ed indici relativi alla zona in oggetto definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Inoltre, grava sul bene oggetto di stima l'onere di regolarizzare le lievi difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e le evidenze catastali (rif. allegato 04 – Planimetria dell'unità immobiliare oggetto di perizia e allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

6) Rendita catastale dell'immobile oggetto di perizia

Si riporta di seguito la rendita catastale dell'immobile oggetto di perizia così come indicata nelle visure catastali in allegato (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali



aggiornate):

- 1) Immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 109 P.IIIa 158
Sub. 8, Cat. A/3, Classe 5, rendita catastale € 1.322,13.

7) Conclusioni

Sulla base delle analisi tecnico-economiche ed estimative, innanzi dettagliatamente illustrate, descritte e motivate, il sottoscritto Consulente riporta, in sintesi, le conclusioni della presente relazione di consulenza in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato.

- **Stima dell'unità immobiliare sita in Bari alla via G. Bottalico**

Il valore di stima complessivo dell'unità immobiliare (rif. Allegato 08 – Tabelle riassuntive di stima dell'immobile oggetto di perizia ubicato in Bari alla via G. Bottalico 74), nelle condizioni e situazioni attuali delle stesse e del mercato, può essere assunto pari a

€ 308.000,00 (euro trecentottomila/00)

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver reso alla S.V. Ill.ma un'ampia e dettagliata analisi del bene oggetto della presente stima e certo di aver ben assolto l'incarico affidatogli, conclude la presente perizia di stima.



La presente perizia di stima si compone di n. 13 fasciate e di n. 8 allegati:

- all. 01 – Nomina del Consulente Tecnico;
- all. 02 – Verbali di sopralluogo;
- all. 03 – Fotografie degli immobili oggetto di perizia;
- all. 04 – Planimetria dell'unità immobiliare oggetto di perizia;
- all. 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate;
- all. 06 – Tabella riassuntiva di consistenza e stima con metodo della comparazione;
- all. 07 – Ispezione ipotecaria;
- all. 08 – Tabella riassuntiva di stima dell'immobile oggetto di perizia ubicato in Bari alla via Bottalico 74.

Bari, 31.01.2018

Il Consulente Tecnico

Prof. Ing. Vitantonio Vitone



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO [REDACTED]

Immobili di Bari - Via Bruno Buozzi n. 22



Consulente Tecnico: Prof. Ing. Vitantonio VITONE



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ [REDACTED]**

Immobile in Bari – Via B. Buozzi n. 22

Premessa

Con riferimento al Fallimento [REDACTED] giusto provvedimento del 19.05.2017 a firma del Giudice Delegato dott. Sergio Cassano, è stato conferito al sottoscritto l'incarico di procedere alla valutazione dei cespiti di proprietà della fallita Società (rif. allegato 01 – Nomina del Consulente Tecnico). Nella presente Relazione viene valutato l'immobile di proprietà della Società, consistente nell'opificio, e relative aree di pertinenza, sito in Bari alla via Bruno Buozzi, civico 22.

Il sottoscritto Consulente, dopo aver attentamente esaminato la documentazione relativa alla suddetta proprietà della “Centrifughe Industriali s.r.l.”, ha effettuato un sopralluogo presso il cespite oggetto di stima nella presente relazione in data 14 dicembre 2017 al fine di prendere visione dei luoghi, nonché di verificare della consistenza dei manufatti (rif. allegato 02 – Verbali di sopralluogo). Inoltre, ha effettuato ricerche



presso l'Ufficio Provinciale-Territorio della Agenzia delle Entrate al fine di accertare lo stato edilizio ed urbanistico dell'immobile oggetto della presente Relazione di Consulenza.

Tutto quanto premesso, il sottoscritto Consulente ritiene di avere acquisito elementi sufficienti per adempiere all'incarico ricevuto e redigere la presente Relazione di consulenza tecnica.

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

L'Ill.mo Giudice Delegato, con decreto di nomina del 19.05.2017, ha conferito allo scrivente Consulente Tecnico l'incarico di "valutazione dei beni immobili di proprietà della Società fallita".

1) Identificazione e descrizione del bene oggetto di perizia

Il bene immobile oggetto della presente relazione di valutazione tecnico-economica è compreso all'interno di un lotto sito in Bari al civ. 22 della via Bruno Buozzi.

Per le caratteristiche urbanistiche del sito, per le specifiche caratteristiche architettonico-funzionali delle costruzioni, nonché per la categoria catastale di appartenenza, l'immobile in argomento costituisce un manufatto a destinazione "*opificio*".

La proprietà in ogni caso risulta accatastata con destinazione d'uso "*D/1 - Opifici*".

L'immobile è ubicato nel Comune di Bari in zona definita dal P.R.G. "Aree ferroviarie". La sua posizione, in relazione alla destinazione d'uso



dei fabbricati, è da ritenersi tuttavia strategica sia per la relativa vicinanza alla città di Bari, sia per la facile connessione con le principali infrastrutture di collegamento con gli altri Comuni limitrofi, (rif. allegato 03 – Fotografie degli immobili oggetto di perizia).

Il lotto in esame ha una superficie complessiva, comprensiva del piazzale esterno di pertinenza, pari a mq 941 ed è riportato in catasto fabbricati al Foglio 24, Particella 4, Subalterno 1.

Le pertinenze del lotto esterne agli edifici sono recintate con un diaframma in conci di tufo, mentre il piazzale antistante, non recintato, è asfaltato (rif. allegato 04 - Planimetria del lotto oggetto di perizia).

Il complesso edilizio confina ad nord-est con le P.lle 177 e 163 del Fg. di mappa 24, ad sud-ovest con una strada vicinale senza uscita, a est con le P.lle 168 e 8 del Fg. di mappa 24, a nord-ovest con via B. Buozzi, (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

Il corpo di fabbrica ha accesso dall'area pertinenziale asfaltata sulla via Buozzi e un accesso all'area pertinenziale retrostante sul retro.

Le aree di pertinenza retrostanti sono delimitate da una muratura in conci di tufo di altezza pari a circa 5 metri.

Il fabbricato si presenta in pessime condizioni, privo di infissi e di impiantistica adeguata. Si ritengono assolutamente necessari interventi di manutenzione straordinaria riguardanti l'involucro e di verifica della adeguatezza strutturale in relazione alla destinazione d'uso.

L'altezza utile del fabbricato, che copre una superficie complessiva pari a circa 164 mq, è pari a 3,40 metri.

L'immobile risulta attualmente libero.



Di seguito si riportano le essenziali consistenze dell'immobile finora descritto.

Immobile:

fabbricato	mq 164,00;
pertinenze esterne recintate	mq 753,00;
piazzale esterno (adiacente via Buozzi)	mq 24,00.

2) Stima dei beni oggetto di perizia

Per fornire risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato, il sottoscritto Consulente Tecnico ha ritenuto opportuno utilizzare i seguenti criteri di valutazione:

A - valore del costo di costruzione;

B - valore ottenuto per comparazione con immobili simili.

Si fa osservare che la stima effettuata sulla base dei valori di mercato, ossia assumendo i valori ottenuti attraverso la comparazione tra immobili aventi analoghe caratteristiche dei fabbricati in esame, è da considerarsi più attendibile rispetto alle stime determinate con i valori di costruzione e redditività; di questa considerazione si terrà conto applicando diversi pesi alle differenti stime che concorreranno a determinare il valore complessivo finale.

Nel seguito vengono esposti i criteri di stima utilizzati ed i relativi risultati. Una complessiva rappresentazione delle calcolazioni effettuate nella applicazione di ciascuno dei criteri suddetti è riportata nelle tabelle riassuntive allegate.



A - VALORE DETERMINATO SULLA BASE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Tale valore corrisponde al prezzo da riconoscere ad un imprenditore medio che esegue una data costruzione, comprendendo tutte le spese dirette e indirette che lo stesso deve sostenere per la realizzazione dell'opera, includendo le spese generali e il normale profitto d'impresa.

Da informazioni desunte presso imprenditori che operano nel mercato delle costruzioni edili nel Comune di Modugno e/o nei Comuni vicini, si è potuto stabilire che il costo di costruzione di un fabbricato ad uso produttivo avente caratteristiche simili a quelle in argomento, è pari mediamente al valore di €/mq 900,00; tale valore unitario viene tuttavia qui ridotto del 50% per tenere conto delle effettive condizioni del bene.

Ai valori così determinati si dovrà aggiungere una percentuale del 25% per tenere conto delle spese di progettazione, direzione e collaudo dei lavori, e di quelle relative alla sicurezza durante l'esecuzione delle opere, nonché del valore del suolo e degli ulteriori oneri amministrativi (urbanizzazione, costruzione, etc.).

Relativamente alla pertinenze esterne, trattandosi di superfici prive di elementi di pregio, si applicherà un valore unitario medio pari a €/mq 30,00.

Si ritiene quindi necessario che i valori medi siano opportunamente ridotti attraverso decrementi percentuali che tengano conto delle reali condizioni di conservazione, al fine di considerare nella procedura di stima anche l'influenza delle spese da sostenere per i necessari interventi di manutenzione.



Risulta pertanto:

LOTTO	Sup./mq Vendibile	Costo unitario	Importo di stima
Opificio	mq 164,00	€/mq 450,00	€ 73.800,00
Spese		25 %	€ 18.450,00
Pertinenze esterne	mq 753,00	€/mq 30,00	€ 22.590,00
Piazzale esterno	mq 24,00	€/mq 30,00	€ 720,00
		TOTALE	€ 115.560,00

Pertanto, complessivamente il valore determinato sulla base del costo di costruzione e tenendo conto della reale conservazione del bene osservata risulta pari a euro euro 115.560,00 (rif. allegato 06 – Tabella riassuntiva di consistenza e stima con metodo del costo di costruzione), che si arrotonda a € 116.000,00 (centosedicimila/00).

B - VALORE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI

L'indagine è stata condotta assumendo informazioni presso quotate agenzie immobiliari, nonché imprenditori e tecnici della zona, al fine di determinare il prezzo di vendita al mq di immobili di simili dimensioni, tipologia ed ubicazione, trattati negli ultimi anni.

Sono state attinte informazioni anche dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al Comune di Bari ed alla zona "Suburbana/zona industriale-commerciale".

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche degli immobili in esame, si ritiene corretto utilizzare:

- un valore medio al mq, per la destinazione d'uso *D/I- Opifici*, pari a €



650,00 (si segnala che è stato considerato un valore medio compreso all'interno dell'intervallo indicato per destinazione “produttiva” dall'Osservatorio [€ 380 ÷ € 860] tenendo conto delle caratteristiche degli immobili e della ubicazione del lotto); nel presente metodo di il valore unitario sarà inoltre decrementato del 40% al fine di considerare l'effettivo stato di conservazione del bene; inoltre per le pertinenze che necessitano, tra l'altro, di diffusi interventi di manutenzione sarà applicata una specifica riduzione.

Risulta pertanto :

LOTTO	Sup./mq Vendibile	Costo unitario ridotto	Importo di stima
Opificio	mq 164,00	€/mq 390,00 (si applica il valore pari al 60% del prezzo unitario considerato)	€ 63.960,00
Pertinenze esterne	mq 753,00	€/mq 58,50 (si applica il valore pari al 15% del prezzo unitario considerato)	€ 44.050,50
Piazzale esterno	mq 24,00	€/mq 58,50 (si applica il valore pari al 15% del prezzo unitario considerato)	€ 1.404,00
		TOTALE	€ 109.414,50

Il valore finale, definito per mezzo del metodo di comparazione tra immobili simili, risulta pari a euro 109.414,50 (rif. allegato 07 – Tabella riassuntiva di consistenza e stima con metodo del costo di costruzione e della comparazione), arrotondato a € 110.000,00 (centodiecimila/00).



♦ **Stima del prezzo di vendita dell'immobile nel Comune di Bari alla via Buoizzi**

Il sottoscritto Consulente Tecnico ribadisce che il criterio più affidabile tra quelli precedentemente applicati è da ritenersi quello della *comparazione*, in quanto la stima si desume attraverso il confronto con effettive compravendite di beni analoghi avvenute in tempi vicini alla data di effettuazione della presente consulenza.

Pertanto, sulla base delle specifiche esperienze del sottoscritto in materia immobiliare, consultato anche il listino della Camera di Commercio di Bari e dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio del Mercato Immobiliare", si è dedotto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare determinato per comparazione.

Il valore dell'immobile oggetto della presente stima, determinato sulla base del costo di costruzione, è risultato pari a € **108.000,00**.

Il valore dell'immobile oggetto della presente stima, determinato per comparazione, è risultato pari a € **110.000,00**.

Nel complesso si ottiene:

COSTO DI COSTRUZIONE (PESO 3)	VALORE DI MERCATO (PESO 7)	VALORE MEDIO PONDERATO
€ 116.000,00	€ 110.000,00	€ 111.800,00

Il valore di stima arrotondato complessivo risulta pertanto:

V = € 112.000,00 (centododicimila/00 euro).



Il valore della nuda proprietà, constatato che l'età dell'usufruttuario più giovane è di 79 anni, sarà stimata, come definito nel D.M. 21 dicembre 2015, in € 87.640,00.

Il valore di stima definitivo arrotondato, calcolato attraverso la media ponderata dei valori sopra determinati e accertati, considerate le caratteristiche dell'immobile desunte dagli elaborati disponibili e dai sopralluoghi effettuati e considerato il possesso da parte della Centrifughe Industriali s.r.l. della nuda proprietà per 1/2 risulta in conclusione pari a € (87.640,00 * 1/2):

€ 44.000,00 (quarantaquattromila/00 euro).

3) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio risultanti dai Registri Immobiliari che gravano sugli immobili periziati

Il sottoscritto, a seguito dell'esame della ispezione telematica ipotecaria effettuata in data 19 gennaio 2018 (rif. allegato 08 – Ispezione ipotecaria), segnala che sull'immobile oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità:

- 1) Trascrizione del 16/05/2012 – Registro Particolare 14031 Registro Generale 18413
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 2923/2011 del 18/05/2011
Atto giudiziario – Scrittura privata di conferimento immobili con sottoscrizione accertata giudizialmente
- 2) Trascrizione del 16/05/2012 – Registro Particolare 14032 Registro Generale 18414



Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 2923/2011 del
18/05/2011

Atto giudiziario – Scrittura privata di conferimento immobili con
sottoscrizione accertata giudizialmente

- 3) Trascrizione del 06/06/2012 – Registro Particolare 16013 Registro
Generale 21156

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1327/2003 del
17/06/2003

Atto giudiziario – Sentenza di omologazione di Concordato
preventivo

4) Estratti di mappa e del paritario

Si allegano alla presente relazione gli estratti di mappa e le visure
catastali aggiornate dell'immobile oggetto di perizia tecnico-
economica (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie
catastali aggiornate).

5) Ulteriori vincoli e oneri gravanti sul bene

Oltre a quanto già precedentemente specificato in merito ad iscrizioni
e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di perizia, è necessario
considerare che rimarranno validi, per eventuali interventi di
manutenzione straordinaria, i parametri, limiti ed indici relativi alla
zona in oggetto definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del
P.R.G..



6) Rendita catastale dell'immobile oggetto di perizia

Si riporta di seguito la rendita catastale del manufatto oggetto di perizia così come indicate nelle visure catastali in allegato (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate):

1) Immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 24 P.lla 4 Sub. 1

Cat. D/1 rendita catastale € 1.402,50

7) Conclusioni

Sulla base delle analisi tecnico-economiche ed estimative, innanzi dettagliatamente illustrate, descritte e motivate, il sottoscritto Consulente riporta, in sintesi, le conclusioni della presente relazione di consulenza in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato.

- **Stima dell'opificio industriale sito in Bari alla via Bruno Buozzi 22**

Il valore di stima complessivo dell'opificio industriale (rif. allegato 09 – Tabella riassuntiva di stima dell'immobile oggetto di perizia ubicato in Bari alla via B. Buozzi 22), nelle condizioni e situazioni attuali dello stesso e del mercato, può essere assunto pari a

€ 112.000,00 (euro centododicimila/00).

Il valore della sola nuda proprietà per 1/2 in possesso della Centrifughe Industriali s.r.l. può essere assunto pari a

€ 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00 euro).



Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver reso alla S.V. Ill.ma un'ampia e dettagliata analisi del bene oggetto della presente stima e certo di aver ben assolto l'incarico affidatogli, conclude la presente perizia di stima.

La presente perizia di stima si compone di n. 12 fasciate e di n. 8 allegati:

- all. 01 – Nomina del Consulente Tecnico;
- all. 02 – Verbali di sopralluogo;
- all. 03 – Fotografie degli immobili oggetto di perizia;
- all. 04 – Planimetria del lotto oggetto di perizia;
- all. 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate;
- all. 06 – Tabelle riassuntive di consistenza e stima con metodo del costo di costruzione e con metodo della comparazione;
- all. 07 – Ispezione ipotecaria;
- all. 08 – Tabella riassuntiva di stima degli immobili oggetto di perizia ubicati in Bari alla via B. Buozzi 22.

Bari, 31.01.2018

Il Consulente Tecnico

Prof. Ing. Vitantonio Vitone



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO XXXXXXXXXX

Immobili di Bari - Via Cardinale M. Mimmi n. 8 - 18



Consulente Tecnico: Prof. Ing. Vitantonio VITONE



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ “ [REDACTED] ”**

Immobili in Bari – Via Cardinale Marcello Mimmi n. 8 - 18

Premessa

Con riferimento al Fallimento [REDACTED]”, giusto provvedimento del 19.05.2017 a firma del Giudice Delegato dott. Sergio Cassano, è stato conferito al sottoscritto l’incarico di procedere alla valutazione dei cespiti di proprietà della fallita Società (rif. allegato 01 – Nomina del Consulente Tecnico). Nella presente Relazione vengono valutati gli immobili di proprietà della Società consistenti in un appartamento per civile abitazione e una autorimessa siti in Bari (BA) alla via Cardinale Marcello Mimmi rispettivamente ai civici 18 e 8.

Il sottoscritto Consulente, dopo aver attentamente esaminato la documentazione relativa alle suddette proprietà della [REDACTED] ha effettuato, in data 29 settembre 2017, i necessari sopralluoghi presso i cespiti oggetto di stima nella presente relazione al fine di prendere visione dei luoghi, nonché di effettuare la verifica della



consistenza dei manufatti (rif. allegato 02 – Verbali di sopralluogo). Inoltre, ha effettuato ricerche presso il Catasto del Comune di Bari al fine di accertare lo stato inerente alla regolarità degli immobili oggetto della presente Relazione di Consulenza.

Tutto quanto premesso, il sottoscritto Consulente ritiene di avere acquisito elementi sufficienti per adempiere all’incarico ricevuto e redigere la presente Relazione di consulenza tecnica.

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

L’Ill.mo Giudice Delegato, con decreto di nomina del 19.05.2017, ha conferito allo scrivente Consulente Tecnico l’incarico di “valutazione dei beni immobili di proprietà della Società fallita”.

1) Identificazione e descrizione dei beni oggetto di perizia

I beni immobili oggetto della presente relazione di valutazione tecnico-economica sono compresi all’interno di un condominio sito in Bari (BA) alla via Cardinale Mimmi.

Il condominio è ubicato nel semi-periferico quartiere residenziale denominato “Poggiofranco” del Comune di Bari, in una zona ben dotata di servizi urbani e interessata da numerosi esercizi commerciali. Il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in analisi ha una struttura in cemento armato e presenta nove piani fuori terra, comprensivi del piano terra, parzialmente porticato e parzialmente destinato ad autorimesse e depositi (rif. allegato 03 – Fotografie degli immobili oggetto di perizia).



Il fabbricato è ubicato in zona omogenea B3 – “Zona di completamento in area residenziale” destinata ad abitazioni ed a servizi connessi. Sono quindi da considerare per lo stesso le prescrizioni contenute nelle relative Norme Tecniche di Attuazione; tuttavia, non si ritiene che i vincoli e le limitazioni posti dalle Norme, finalizzati alla conservazione dei caratteri urbanistico-architettonici dell’area, possano incidere sulla valutazione economica dell’edificio.

L’appartamento è ubicato al secondo piano e gli ambiente interni sono prevalentemente in buone condizioni; risultano comunque necessari interventi di manutenzione. Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore e la disposizione delle stanze è ottimale, con esposizione su tre lati e ventilazione trasversale.

L’appartamento ha una superficie complessiva lorda interna pari a mq 195 ed esterna pari a circa mq 39 (rif. allegato 04 - Planimetria delle unità immobiliari oggetto di perizia). È riportato sul Nuovo Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 39, Particella 171, sub. 55, categoria A/2, classe 5 (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

L’autorimessa, dotata di con saracinesca di chiusura, è ubicata al piano terra all’interno della pertinenza condominiale recintata e si presenta buone condizioni (rif. allegato 04 - Planimetria delle unità immobiliari oggetto di perizia). Ha una superficie complessiva pari a 27 mq ed è riportata sul Nuovo Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 39, Particella 171, sub. 46, categoria C/6, classe 5 (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

Relativamente agli impianti a servizio dei manufatti, questi, per quanto si



è potuto osservare durante i sopralluoghi effettuati, necessitano di interventi di adeguamento funzionale e normativo.

Gli immobili risultano attualmente liberi.

Di seguito si riportano le consistenze degli immobili finora descritti.

Immobile 1

Via Cardinale M. Mimmi n. 18 – Piano secondo

Fg. 39, part. 171, sub. 55 – Cat. A/2 – Abitazioni di tipo civile

Superficie interna lorda rilevata: 195,00 mq

Superficie esterna rilevata: 39,00 mq

Fattore correttivo in relazione allo stato conservativo: 0,8

Tipo e percentuale di proprietà: proprietà 1/1 [REDACTED]

Immobile 2

Via Cardinale M. Mimmi n. 8 – Piano terra

Fg. 39, part. 171, sub. 46 – Cat. C/6 – Autorimesse (senza fine di lucro)

Superficie interna lorda rilevata: 27,10 mq

Fattore correttivo in relazione allo stato conservativo ed alle particolari caratteristiche del bene: 0,8

Tipo e percentuale di proprietà: proprietà 1/1 [REDACTED]

2) Stima dei beni oggetto di perizia

Per fornire risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato, il sottoscritto Consulente Tecnico ha ritenuto opportuno utilizzare i seguenti



criteri di valutazione:

A - valore determinato sulla base della redditività presunta;

B - valore ottenuto per comparazione con immobili simili.

A - VALORE DETERMINATO SULLA BASE DELLA REDDITIVITA`

Considerata la buona ubicazione degli immobili, il contesto di pregio e le relative caratteristiche di rilevante interesse per il mercato immobiliare, il presente metodo di stima, che si basa sulla redditività dei beni immobili, trova ragionevole e coerente applicazione per la determinazione del valore dei beni in esame.

Si è proceduto pertanto all'applicazione di tale criterio, tenendo adeguato conto delle caratteristiche degli immobili, nonché dei contratti di locazione stipulati per immobili in zona con caratteristiche simili.

Il reddito medio annuo è stato determinato quindi assumendo informazioni su contratti di locazione presso studi notarili e agenzie immobiliari (“valore vero”) nonché ricercando i valori medi indicati da osservatori del mercato immobiliare. Successivamente si è proceduto alla capitalizzazione del reddito normale medio annuo, secondo la formula:

$$V = R/i_n$$

con i_n = saggio medio (i) al netto dell'incidenza delle spese, i = saggio medio di capitalizzazione e con $R = RI - (M + Sf + S + Ass + Amm + Imp)$, ove risulta:

R = reddito normale medio annuo;

RI = reddito annuo lordo ritraibile dal proprietario con l'immobile locato;

M = quote di manutenzione del fabbricato, da dividersi in spese



di manutenzione ordinaria, al fine di evitarne il degrado garantire la funzionalità d'uso, e spese di manutenzione straordinaria (2% - 8%);

Sf = sfitto e inesigibilità, detrazioni al reddito lordo che tengono conto dei mancati redditi saltuari nel tempo (1% - 4%);

S = spese per servizi (2% - 8%);

Ass = quota di assicurazione del fabbricato (0% - 2%);

Amm = spese di amministrazione ed esazione (0% - 4%);

Imp = principali imposte sugli immobili (25%)

Applicazione all'immobile 1

Via Cardinale M. Mimmi n. 18 – Piano secondo

Fg. 39, part. 171, sub. 55 – Cat. A/2 – Abitazioni di tipo civile

Superficie interna rilevata: 195,00 mq

Superficie esterna rilevata: 39,00 mq

Reddito normale medio annuo – rif. indagini e ricerche: €/mq x mese 6,5 – 7,0

Reddito normale medio annuo – rif. Osservatorio Mercato Immobiliare:

Zona: Semicentrale/Poggiofranco 1 - tra viale J.F.Kennedy, viale della Costituente, Circonvallazione, via Camillo Rosalba – Tipologia:

Abitazioni civili €/mq x mese 5,2 – 6,8

Rl = €/mq x mese 6,80 * mq 195,00 * mesi 12 = € 15.912,00

Quota percentuale di proprietà della [REDACTED]

Lo scrivente, a seguito di ricerche di mercato ed indagini, ritiene congruo adottare ai fini della valutazione finale con metodo della redditività il valore di reddito normale medio annuo derivante dalla analisi del bene in



relazione alle indagini su contratti di locazione di immobili simili confermato dalle indagini della Agenzia del Territorio pervenendo così ad un valore pari a € 15.912,00.

Applicazione all'immobile 2

Via Cardinale M. Mimmi n. 8 – Piano terra

Fg. 39, part. 171, sub. 46 – Cat. C/6 – Autorimesse (senza fine di lucro)

Superficie interna rilevata: 27,00 mq

Reddito normale medio annuo – rif. indagini e ricerche: €/mq x mese 8,0
– 9,5

Reddito normale medio annuo – rif. Osservatorio Mercato Immobiliare:

Zona: Semicentrale/Poggiofranco 1 - tra viale J.F. Kennedy, viale della Costituente, Circonvallazione, via Camillo Rosalba – Tipologia: Box
€/mq x mese 6,1 – 8,7

$Rl = \text{€/mq} \times \text{mese } 8,7 * \text{mq } 27,00 * \text{mesi } 12 = \text{€ } 2.818,80$

Quota percentuale di proprietà della Centrifughe Industriali s.r.l.: 1/1

Lo scrivente, a seguito anche di ricerche di mercato ed indagini e considerata la qualità dell'immobile, ritiene pertanto congruo adottare ai fini della valutazione finale con metodo della redditività valore di reddito normale medio annuo derivante dalla analisi del bene in relazione ai contratti di locazione analizzati confermato dalle indagini della Agenzia del Territorio pervenendo così ad un valore pari a € 2.818,80.



Il valore del reddito normale medio annuo riferito alle proprietà in analisi sarà pertanto complessivamente pari a:

$$\underline{\underline{\text{€ } (15.912,00 + 2.818,80) = \text{€ } 18.730,80.}}$$

Si fa presente che, ai fini della individuazione del reddito medio annuo, sono stati adeguatamente considerati i vari aspetti che possono influire (positivamente o negativamente) sulla redditività dei beni (la buona ubicazione e le generali caratteristiche degli immobili, compresa la presenza di ascensore, etc.). Di seguito, invece, sono riportate le valutazioni relative alle spese di manutenzione e gestione dei beni ed alla definizione del saggio medio di capitalizzazione.

Si determina un valore di incidenza delle spese in detrazione pari a:

$$(M + Sf + S + Ass + Amm + Imp) = 4,5\% + 1\% + 3,5\% + 1\% + 1\% + 25\% = 36,0\%$$

Si ottiene un valore del reddito netto riferito alla proprietà della Centrifughe Industriali s.r.l., tenendo conto delle spese in detrazione sopra determinate:

Immobile 1

$$\underline{\underline{\text{€ } 15.912,00 - (\text{€ } 15.912,00 * 36,0\%) = \text{€ } 10.183,68}}$$

Immobile 2

$$\underline{\underline{\text{€ } 2.818,80 - (\text{€ } 2.818,80 * 36,0\%) = \text{€ } 1.804,03}}$$

Considerando le destinazioni d'uso degli immobili, si ritiene opportuno assumere un saggio medio di capitalizzazione pari a $i = 4,0 \%$ per l'appartamento e pari a $i = 5,0 \%$ per l'autorimessa; tale valore sarà ridotto della quota percentuale di incidenza delle spese, così come sopra definita,



e, inoltre, sarà influenzato da fattori ascendenti e/o discendenti.

Tra le influenze discendenti del saggio, valutate le caratteristiche dell'immobile in esame, si considerano:

- particolare qualità delle aree pertinenziali (il complesso in cui è inserito il fabbricato è dotato di un esteso giardino condominiale particolarmente curato sul quale l'unità residenziale in esame presenta un affaccio diretto; inoltre, la presente “influenza discendente”, la quale nella sostanza si trasforma in un valore economico addizionale rispetto alla stima generale, permette anche di considerare nella valutazione l'utilizzo da parte della Proprietà di porzioni delle aree pertinenziali, anche eventualmente per parcheggio di automezzi, così come assegnate secondo il Regolamento Condominiale) = 0,15
- destinazioni che conferiscono maggiore sicurezza alla locazione = 0,10
- particolare pregio dell'ubicazione dell'immobile = 0,10

Il calcolo del saggio di capitalizzazione da considerarsi per l'appartamento (immobile 1) risulta quindi pari a:

$$4,0 - 0,15 - 0,10 - 0,10 = 3,65\%$$

Pertanto il valore da attribuire all'appartamento è pari a:

$$V = 10.183,68 / 0,0365 = € 279.004,93$$

Il calcolo del saggio di capitalizzazione da considerarsi per l'autorimessa (immobile 2) risulta quindi pari al 5,00%.



Pertanto il valore da attribuire all'autorimessa è pari a:

$$V = 1.804,03 / 0,0500 = € 36.080,60$$

Il valore di stima complessivo dei beni è dunque pari a:

$$€ (279.004,93 + 36.080,60) = € 315.085,53$$

Il valore di stima complessivo arrotondato, definito con il metodo della redditività e riferito alle proprietà analizzate, viene assunto quindi pari a € 315.000,00.

B - VALORE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI

L'indagine è stata condotta assumendo informazioni presso studi notarili e agenzie immobiliari operanti nella zona di interesse, nonché consultando imprenditori della zona e i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, al fine di determinare il prezzo di vendita al mq di immobili di simili dimensioni, tipologia ed ubicazione, trattati negli ultimi anni.

Le informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono relative al Comune di Bari - Zona: Semicentrale/Poggiofranco 1 - tra viale J.F. Kennedy, viale della Costituente, Circonvallazione, via Camillo Rosalba.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche degli immobili, si ritiene corretto utilizzare:

- per la destinazione d'uso *residenziale (immobile 1)*:

indagini e ricerche di mercato:

€ 2.200,00 – € 2.450,00



Osservatorio del Mercato Immobiliare:

€ 1.900,00 ÷ € 2.500,00 (destinazione “abitazioni civili”)

Valore di stima considerato in perizia in funzione delle effettive
caratteristiche e dell’ubicazione dell’immobile: € 2.300,00

- un valore medio al mq, per la destinazione d’uso *C/6-Autorimessa*:
indagini e ricerche di mercato:

€ 1.600,00 - € 1.800,00

Osservatorio del Mercato Immobiliare.:

€ 1.400,00 ÷ € 2.100,00 (tipologia “box”)

Valore di stima considerato in perizia in funzione delle effettive
caratteristiche e dell’ubicazione: € 1.700,00;

Secondo la valutazione riportata nel dettaglio in allegato 06 – Tabella
riassuntiva di consistenza e stima con metodo della comparazione, il
valore di stima dell’appartamento (immobile 1) applicando un indice di
valutazione dello stati dei luoghi pari a 0,8 e considerando un’incidenza
delle superfici esterne per un valore pari allo 0,2 rispetto all’estensione
totale, risulta pari a € 373.152,00.

Il valore di stima arrotondato, definito con il metodo della comparazione
con immobili simili e riferito all’appartamento (immobile 1), viene
assunto quindi pari a € 373.000,00.

Secondo la valutazione riportata nel dettaglio in allegato 06 – Tabella
riassuntiva di consistenza e stima con metodo della comparazione, il
valore di stima dell’autorimessa (immobile 2) applicando un indice di
valutazione dello stati dei luoghi pari a 0,8, risulta pari a € 36.720,00.



Il valore di stima arrotondato, definito con il metodo della comparazione con immobili simili e riferito all’autorimessa (immobile 2), viene assunto quindi pari a € 37.000,00.

Il valore di stima arrotondato complessivo, definito con il metodo della comparazione con immobili simili, viene assunto quindi pari a € 410.000,00.

♦ **Stima del prezzo di vendita degli immobili ubicati in Bari alla via Cardinale M. Mimmi**

Lo scrivente ha pertanto utilizzato due diversi criteri di stima, selezionati in considerazione della loro attinenza rispetto alle caratteristiche dell’immobile oggetto di perizia.

Il valore complessivo degli immobili oggetto della presente relazione, determinato sulla base della redditività, è risultato pari a € **315.000,00**.

Il valore complessivo degli immobili oggetto della presente relazione, determinato per comparazione tra immobili simili, è risultato pari a € **410.000,00**.

Al fine di desumere dalle due distinte valutazioni il più attendibile valore attuale degli immobili, che tenga conto delle caratteristiche funzionali e costruttive dei beni, lo scrivente ritiene che possa essere effettuata una media ponderata tra i valori precedentemente determinati.

Infatti, nonostante le caratteristiche degli immobili e la loro ubicazione rendano il bene particolarmente appetibile, sia con riferimento ad una eventuale vendita sia con riferimento alla gestione e locazione delle



single unità immobiliari, è bene ricordare che la stima di beni immobili effettuata con il metodo della redditività è particolarmente influenzata dalla scelta del saggio di capitalizzazione; questo fondamentale coefficiente, che nella perizia in esame è stata assunto in relazione al segmento immobiliare di interesse, risulta oggi di difficile definizione anche in considerazione dell'andamento anomalo del mercato immobiliare, verificatosi in particolare negli ultimi cinque anni.

Per i motivi sopra esposti, quindi, lo scrivente ritiene che, nel caso presente, debbano attribuirsi pesi differenti ai due diversi approcci utilizzati.

In conclusione si ottiene:

REDDITIVITA' PRESUNTA (peso 3)	VALORE DI MERCATO (peso 7)	<u>VALORE MEDIO PONDERATO</u>
€ 315.000,00	€ 410.000,00	€ 381.500,00

Il valore di stima arrotondato definitivo delle proprietà oggetto della presente relazione, calcolato attraverso la media ponderata dei valori sopra determinati e accertati, considerate le caratteristiche degli immobili desunte dagli elaborati e dalla documentazione disponibile, nonché dal sopralluogo effettuato, può assumersi in conclusione pari a:

€ 380.000,00 (euro trecentottantamila/00).



3) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio risultanti dai Registri Immobiliari che gravano sugli immobili periziati

Il sottoscritto, a seguito dell'esame della ispezione telematica ipotecaria effettuata in data 19 gennaio 2018 (rif. allegato 07 – Ispesioni ipotecarie), segnala che sugli immobili oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità:

- 1) Trascrizione del 09/02/1996 – Registro Particolare 3912 Registro Generale 4763
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 4945 del 19/10/1996
Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti
- 2) Iscrizione del 27/01/1999 – Registro Particolare 409 Registro Generale 2592
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 71/99 del 21/01/1999
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- 3) Trascrizione del 26/11/2004 – Registro Particolare 37767 Registro Generale 58557
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 12924 del 17/07/1997
Atto Giudiziario – Decreto di ammissione Concordato preventivo
- 4) Trascrizione del 26/03/2012 – Registro Particolare 9109 Registro Generale 11835
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1241/2012 del 23/03/2012
Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti



Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 7135 del 06/12/2012 (cancellazione)

- 5) Trascrizione del 16/05/2012 – Registro Particolare 14029 Registro Generale 18411

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 2923/2011 del 18/05/2011

Atto giudiziario – Scrittura privata di conferimento immobili con sottoscrizione accertata giudizialmente

- 6) Trascrizione del 16/05/2012 – Registro Particolare 14031 Registro Generale 18413

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 2923/2011 del 18/05/2011

Atto giudiziario – Scrittura privata di conferimento immobili con sottoscrizione accertata giudizialmente

- 7) Trascrizione del 06/06/2012 – Registro Particolare 16013 Registro Generale 21156

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1327/2003 del 17/06/2003

Atto giudiziario – Sentenza di omologazione di Concordato preventivo

- 8) Trascrizione del 14/08/2014 – Registro Particolare 22135 Registro Generale 28877

Pubblico ufficiale Corte d'Appello Repertorio 13342 del 02/08/2014

Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti



4) Estratti di mappa e del paritario

Si allegano alla presente relazione gli estratti di mappa e le visure catastali aggiornate degli immobili oggetto di perizia tecnico-economica (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

5) Ulteriori vincoli e oneri gravanti sui beni

Oltre a quanto già precedentemente specificato in merito ad iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di perizia, è necessario considerare che rimarranno validi, per eventuali interventi di manutenzione straordinaria, i parametri, limiti ed indici relativi alla zona in oggetto definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

6) Rendite catastali degli immobili oggetto di perizia

Si elencano di seguito le rendite catastali delle unità immobiliari oggetto di perizia così come indicate nelle visure catastali in allegato (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate):

- 1) Immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 39 P.IIa 171
Sub. 55, Cat. A/2, Classe 5, rendita catastale € 1.790,81;
- 2) Immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 39 P.IIa 171
Sub. 46, Cat. C/6, Classe 5, rendita catastale € 218,56.



7) Conclusioni

Sulla base delle analisi tecnico-economiche ed estimative, innanzi dettagliatamente illustrate, descritte e motivate, il sottoscritto Consulente riporta, in sintesi, le conclusioni della presente relazione di consulenza in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato.

- **Stima delle unità immobiliari site in Bari alla via Cardinale M. Mimmi**

Il valore di stima complessivo delle unità immobiliari (rif. Allegato 08 – Tabelle riassuntive di stima degli immobili oggetto di perizia ubicati in Bari alla via Cardinale Mimmi 8-18), nelle condizioni e situazioni attuali delle stesse e del mercato, può essere assunto pari a

€ 380.000,00 (euro trecentoottantamila/00)

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver reso alla S.V. Ill.ma un'ampia e dettagliata analisi del bene oggetto della presente stima e certo di aver ben assolto l'incarico affidatogli, conclude la presente perizia di stima.

La presente perizia di stima si compone di n. 18 facciate e di n. 8 allegati:

- all. 01 – Nomina del Consulente Tecnico;
- all. 02 – Verbali di sopralluogo;
- all. 03 – Fotografie degli immobili oggetto di perizia;
- all. 04 – Planimetria dell'unità immobiliare oggetto di perizia;



- all. 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate;
- all. 06 – Tabella riassuntiva di consistenza e stima con metodo della comparazione;
- all. 07 – Ispezioni ipotecarie;
- all. 08 – Tabella riassuntiva di stima degli immobili oggetto di perizia ubicati in Bari alla via Cardinale Mimmi 8-18.

Bari, 31.01.2018

Il Consulente Tecnico

Prof. Ing. Vitantonio Vitone



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO [REDACTED]

Immobili di Bari - Via Francesco Lattanzio n. 54 - 56



Consulente Tecnico: Prof. Ing. Vitantonio VITONE



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**Sezione Fallimentare**Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ [REDACTED]**

Immobili in Bari – Via Francesco Lattanzio n. 54 - 56

Premessa

Con riferimento al Fallimento [REDACTED] giusto provvedimento del 19.05.2017 a firma del Giudice Delegato dott. Sergio Cassano, veniva conferito al sottoscritto l'incarico di procedere alla valutazione dei cespiti di proprietà della fallita Società (rif. allegato 01 – Nomina del Consulente Tecnico). Nella presente Relazione vengono valutati gli immobili di proprietà della Società consistenti in tre unità immobiliari a destinazione residenziale e area esterna di pertinenza siti in Bari (BA) alla via Francesco Lattanzio ai civici 54 e 56.

Il sottoscritto Consulente, dopo aver attentamente esaminato la documentazione relativa alle suddette proprietà della [REDACTED] [REDACTED] ha effettuato, in data 8 ottobre 2017, un necessario sopralluogo presso i cespiti oggetto di stima nella presente relazione al fine di prendere visione dei luoghi e degli immobili oggetto di perizia,



nonché di effettuare la verifica della consistenza dei manufatti (rif. allegato 02 – Verbali di sopralluogo). Inoltre, ha effettuato ricerche presso il Catasto del Comune di Bari al fine di accertare lo stato inerente alla regolarità degli immobili oggetto della presente Relazione di Consulenza. Tutto quanto premesso, il sottoscritto Consulente ritiene di avere acquisito elementi sufficienti per adempiere all’incarico ricevuto e redigere la presente Relazione di consulenza tecnica.

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

L’Ill.mo Giudice Delegato, con decreto di nomina del 19.05.2017, ha conferito allo scrivente Consulente Tecnico l’incarico di “valutazione dei beni immobili di proprietà della Società fallita”.

1) Identificazione e descrizione dei beni oggetto di perizia

I beni immobili oggetto della presente relazione di valutazione tecnico-economica sono compresi all’interno di un lotto sito in Bari (BA) alla via Francesco Lattanzio.

Le unità immobiliari in esame sono ubicate nel quartiere denominato “San Pasquale” del Comune di Bari, in una zona particolarmente servita e interessata da numerosi esercizi commerciali. Trattasi di un fabbricato ad un solo piano, con annessa area pertinenziale scoperta; la struttura portante è in muratura con coperture a volta in tufo; il fabbricato tuttavia risulta oggi parzialmente demolito e in condizioni fatiscenti e precarie con facciate di prospetto in cattivo stato di manutenzione; una considerevole



porzione dell'area esterna pertinenziale è stata coperta con lamiera su strutture precarie in profilati in ferro (rif. allegato 03 – Fotografie degli immobili oggetto di perizia).

Il fabbricato è ubicato in zona omogenea B7 – “Zona di rinnovamento urbano” destinata ad abitazioni ed a servizi connessi. Sono quindi da considerare per lo stesso le prescrizioni definite nelle relative Norme Tecniche di Attuazione che definiscono per tale area un indice di fabbricabilità territoriale pari a 3 mc/mq.

Le unità immobiliari, dotate di area pertinenziale scoperta, hanno una superficie complessiva interna pari a mq 110 ed esterna pari a mq 214 (rif. allegato 04 – Planimetria generale del lotto e dei corpi di fabbrica oggetto di perizia). Le unità sono riportate sul Nuovo Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 32, Particella 769, sub. 1, categoria A/5, classe 9 e Particella 770, sub. 1-2, categoria A/5, classe 4 (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

Riguardo alle planimetrie catastali estratte dal sottoscritto Consulente, si fa presente che si riscontrano numerose incongruenze rispetto a quanto rilevato in sito. Differenze che, considerato il generale stato di fatiscenza dei beni che impone estesi interventi di manutenzione straordinaria, tuttavia non incidono sui risultati della presente stima.

Si ritiene opportuno ribadire inoltre che le condizioni delle unità oggetto di stima sono assolutamente precarie e che le stesse risultano parzialmente demolite e oggetto di successivi interventi non autorizzati.



Di seguito si riportano le consistenze degli immobili finora descritti.

Immobile 1

Via F. Lattanzio n. 56 – Piano terra

Fg. 32, part. 769, sub. 1 – Cat. A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare

Superficie interna rilevata: 38,00 mq

Superficie esterna rilevata: 78,00 mq

Fattore correttivo in relazione allo stato conservativo: 0,2

Tipo e percentuale di proprietà: 1/2 [REDACTED], 1/2 altra

Proprietà.

Immobile 2

Via F. Lattanzio n. 54 – Piano terra

Fg. 32, part. 770, sub. 1 – Cat. A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare

Superficie interna rilevata: 32,50 mq

Superficie esterna rilevata: 62,00 mq

Fattore correttivo in relazione allo stato conservativo: 0,2

Tipo e percentuale di proprietà: 1/2 [REDACTED], 1/2 altra

Proprietà.

Immobile 3

Via F. Lattanzio n. 54 – Piano terra

Fg. 32, part. 770, sub. 2 – Cat. A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare

Superficie interna rilevata: 39,50 mq

Superficie esterna rilevata: 74,00 mq

Fattore correttivo in relazione allo stato conservativo: 0,2

Tipo e percentuale di proprietà: 1/2 [REDACTED], 1/2 altra

Proprietà.



2) Stima dei beni oggetto di perizia

Per fornire risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato, il sottoscritto Consulente Tecnico ha ritenuto opportuno utilizzare i seguenti criteri di valutazione:

A - valore determinato sulla base della redditività presunta;

B - valore ottenuto per stima del lotto edificabile.

A - VALORE DETERMINATO SULLA BASE DELLA REDDITIVITA'

Considerato lo stato di locazione delle unità immobiliari oggetto di perizia protrattosi fino al 31.10.2016 (rif. allegato 06 – Contratto di locazione dell'immobile oggetto di stima) , il presente metodo di stima, che si basa sulla redditività dei beni immobili, trova ragionevole e coerente applicazione per la determinazione del valore degli immobili, sebbene, dato lo stato attuale dell'immobile, sarà considerato con incidenza ridotta in fase di definizione del valore finale del bene.

Si è proceduto pertanto all'applicazione di tale criterio, tenendo conto del contratto di locazione ricevuto dalla Curatela.

Il reddito medio annuo, oltre che rilevato attraverso il contratto di locazione riferito al periodo 2010-2016, è stato analizzato mediante indagini presso agenzie immobiliari, ricerca dei valori medi indicati da osservatori del mercato immobiliare e analisi dei contratti di locazione di altri immobili con caratteristiche simili. Successivamente si è proceduto alla capitalizzazione del reddito normale medio annuo, secondo la formula:

$$V = R/i_n$$

con i_n = saggio medio (i) al netto dell'incidenza delle spese, i = saggio



medio di capitalizzazione e con $R = Rl - (M + Sf + S + Ass + Amm + Imp)$, ove risulta:

- R = reddito normale medio annuo;
- Rl = reddito annuo lordo ritraibile dal proprietario con l'immobile locato;
- M = quote di manutenzione del fabbricato, da dividersi in spese di manutenzione ordinaria, al fine di evitarne il degrado garantire la funzionalità d'uso, e spese di manutenzione straordinaria (2% - 8%);
- Sf = sfitto e inesigibilità, detrazioni al reddito lordo che tengono conto dei mancati redditi saltuari nel tempo (1% - 4%);
- S = spese per servizi (2% - 8%);
- Ass = quota di assicurazione del fabbricato (0% - 2%);
- Amm = spese di amministrazione ed esazione (0% - 4%);
- Imp = principali imposte sugli immobili (25%)
-

Immobile 1

Via F. Lattanzio n. 56 – Piano terra

Fg. 32, part. 769, sub. 1 – Cat. A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare

Superficie interna rilevata: 38,00 mq

Superficie esterna rilevata: 78,00 mq

Tipo e percentuale di proprietà: 1/2 [REDACTED], 1/2 altra

Proprietà.



Immobile 2

Via F. Lattanzio n. 54 – Piano terra

Fg. 32, part. 770, sub. 1 – Cat. A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare

Superficie interna rilevata: 32,50 mq

Superficie esterna rilevata: 62,00 mq

Tipo e percentuale di proprietà: 1/2 C [REDACTED] /2 altra

Proprietà.

Immobile 3

Via F. Lattanzio n. 54 – Piano terra

Fg. 32, part. 770, sub. 2 – Cat. A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare

Superficie interna rilevata: 39,50 mq

Superficie esterna rilevata: 74,00 mq

Tipo e percentuale di proprietà: 1/2 C [REDACTED] /2 altra

Proprietà.

Reddito normale medio annuo complessivo per gli immobili 1-2-3 – rif.

contratto di locazione ricevuto: € 10.200,00

Quota percentuale di proprietà della [REDACTED]

Lo scrivente ritiene quindi congruo adottare ai fini della valutazione finale con metodo della redditività il valore di reddito normale medio annuo sopra riportato pervenendo così ad un valore pari a € 10.200,00.



Di seguito sono riportate le valutazioni relative alle spese di manutenzione e gestione del fabbricato ed alla definizione del saggio medio di capitalizzazione.

Si determina un valore di incidenza delle spese in detrazione pari a:

$$(M + Sf + S + Ass + Amm + Imp) = 8\% + 4\% + 6\% + 2\% + 1\% + 25\% = 46,0\%$$

Si ottiene un valore del reddito netto riferito alle quote di proprietà della [REDACTED] e alle quote di altra proprietà, tenendo conto delle spese in detrazione sopra determinate:

$$€ 10.200,00 - (€ 10.200,00 \times 46,0\%) = € 5.508,00$$

Considerando le caratteristiche degli immobili, si ritiene opportuno assumere un saggio medio di capitalizzazione pari a $i = 5,0\%$; tale valore sarà ridotto della quota percentuale di incidenza delle spese, così come sopra definita, e, inoltre, sarà influenzato da fattori ascendenti e/o discendenti.

Tra le influenze discendenti del saggio, valutate le caratteristiche dell'immobile in esame, si considerano:

- contesto dotato di numerosi servizi = 0,10

Il calcolo del saggio di capitalizzazione da considerarsi risulta quindi pari a:

$$5,0 - 0,10 = 4,90\%$$

Pertanto:

$$V = 5.508,00 / 0,0490 = € 112.408,16$$

Il valore di stima arrotondato, definito con il metodo della redditività sarà pertanto da considerarsi pari a € 112.000,00.



B - VALORE STIMA DEL LOTTO EDIFICABILE

Al fine di stimare il lotto in esame, lo scrivente ha ritenuto corretto valutare anche la potenzialità edificatoria del bene, nonché la volumetria già esistente.

Pertanto, lo scrivente, considerate le attuali caratteristiche dei beni oggetto di analisi, ha ritenuto opportuno determinare il valore degli immobili sopra descritti effettuando valutazioni circa l'eventuale prezzo di vendita di un nuovo fabbricato da edificare sul lotto (con superficie pari a 250 mq, in relazione ai limiti definiti dal P.R.G. del Comune di Bari per la zona omogenea interessata) e assumendo l'incidenza del suolo edificabile pari a circa 1/3 del valore complessivo di vendita dell'eventuale immobile (nuovo fabbricato e pertinenze esterne). Ai fini di questa ipotesi di stima è stato assunto un valore unitario di vendita pari a €/mq 1.600,00, una estensione della superficie interna pari a 250 mq ed una estensione della superficie esterna di pertinenza pari a mq 74,00 con incidenza sul prezzo di vendita pari a 1/4. Va osservato che tale criterio è da ritenersi utile esclusivamente per fornire ulteriori elementi rispetto alle stime precedentemente effettuate e che in fase di analisi imprenditoriale costiricavi dovrebbe essere integrato con considerazioni di carattere urbanistico-architettoniche e di interesse economico; tuttavia, è da ritenersi certamente utile per ipotizzare un diverso approccio rispetto alle precedenti stime, le quali seppure tenevano in considerazione le condizioni reali dei beni, non valutavano in alcun modo la suscettività del bene.



$$V = [(\text{€ } 1.600,00 \times \text{mq } 250,00) + (\text{€ } 400,00 \times \text{mq } 74,00)] \times 1/3 = \text{€ } 143.200,00$$

Sulla base di tali considerazioni, il valore di stima per il lotto identificato in Catasto Terreni al Fg. 32 Part. 769 Sub. 1 e Part. 770 Sub. 1-2 in relazione alla suscettività del bene ed alla sua eventuale edificabilità può essere assunto pari a € 143.000,00.

Si specifica che nella presente stima i beni, data la loro conformazione planimetrica e la stretta interconnessione, sono stati considerati come proprietà vendibili in lotto unico.

♦ **Stima del prezzo di vendita degli immobili ubicati in Bari alla via F. Lattanzio**

Lo scrivente ha pertanto utilizzato tre diversi criteri di stima, selezionati in considerazione della loro attinenza rispetto alle caratteristiche degli immobili oggetto di perizia.

Il valore complessivo degli immobili oggetto della presente relazione, determinato in base alla redditività presunta è risultato pari a € **112.000,00**.

Il valore complessivo degli immobili oggetto della presente relazione, determinato per stima del lotto edificabile € **143.000,00**.

Al fine di desumere dalle tre distinte valutazioni il più attendibile valore attuale degli immobili, che tenga conto delle caratteristiche funzionali e costruttive del bene, ma anche delle probabilità, in relazione allo stato del bene, di vendita, locazione e nuova edificazione, lo scrivente ritiene che



possa essere effettuata una media ponderata tra i valori precedentemente determinati attribuendo pesi differenti ai due diversi approcci utilizzati.

In conclusione si ottiene:

REDDITIVITÀ PRESUNTA (peso 3)	LOTTO EDIFICABILE (peso 7)	<u>VALORE MEDIO PONDERATO</u>
€ 112.000,00	€ 143.000,00	€ 133.700,00

Il valore di stima definitivo e arrotondato dei beni oggetto della presente relazione calcolato attraverso la media ponderata dei valori sopra determinati e accertati, considerate le caratteristiche degli immobili, può assumersi in conclusione pari a

€ 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00).

Rispetto al valore sopra determinato, la proprietà da attribuire alla Centrifughe Industriali s.r.l., proprietaria per 1/2 dell'intero, può assumersi quindi pari a:

€ 67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento/00).

3) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio risultanti dai Registri Immobiliari che gravano sugli immobili periziati

Il sottoscritto, a seguito dell'esame della ispezione telematica ipotecaria effettuata in data 19 gennaio 2018 (rif. allegato 07 – Ispezioni ipotecarie), segnala che sugli immobili oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità:

- Immobile Fg. 32 Part. 769

1) Trascrizione del 16/05/2012 – Registro Particolare 14029 Registro



Generale 18411

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 2923/2011 del
18/05/2011

Atto giudiziario – Scrittura privata di conferimento immobili con
sottoscrizione accertata giudizialmente

- 2) Trascrizione del 06/06/2012 – Registro Particolare 16013 Registro
Generale 21156

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1327/2003 del
17/06/2003

Atto giudiziario – Sentenza di omologazione di Concordato
preventivo

- 3) Trascrizione del 04/02/2016 – Registro Particolare 4142 Registro
Generale 5391

Pubblico ufficiale Bari Repertorio 5015/9990 del 02/10/2015

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione

- Immobili Fg. 32 Part. 770 Sub. 1-2

- 1) Trascrizione del 09/02/1996 – Registro Particolare 3912 Registro
Generale 4763

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 4945 del
19/10/1996

Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti

- 2) Iscrizione del 27/01/1999 – Registro Particolare 409 Registro
Generale 2592

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 71/99 del 21/01/1999

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

- 3) Trascrizione del 26/11/2004 – Registro Particolare 37767 Registro



Generale 58557

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 12924 del
17/07/1997

Atto Giudiziario – Decreto di ammissione Concordato preventivo

- 4) Trascrizione del 26/03/2012 – Registro Particolare 9109 Registro
Generale 11835

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1241/2012 del
23/03/2012

Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 7135 del 06/12/2012 (cancellazione)

- 5) Trascrizione del 16/05/2012 – Registro Particolare 14029 Registro
Generale 18411

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 2923/2011 del
18/05/2011

Atto giudiziario – Scrittura privata di conferimento immobili con
sottoscrizione accertata giudizialmente

- 6) Trascrizione del 06/06/2012 – Registro Particolare 16013 Registro
Generale 21156

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1327/2003 del
17/06/2003

Atto giudiziario – Sentenza di omologazione di Concordato
preventivo

- 7) Trascrizione del 14/08/2014 – Registro Particolare 22135 Registro
Generale 28877

Pubblico ufficiale Corte d'Appello Repertorio 13342 del



02/08/2014

Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti

8) Trascrizione del 04/02/2016 – Registro Particolare 4142 Registro
Generale 5391

Pubblico ufficiale Bari Repertorio 5015/9990 del 02/10/2015

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione

4) Estratti di mappa e del paritario

Si allegano alla presente relazione gli estratti di mappa e le visure catastali aggiornate degli immobili oggetto di perizia tecnico-economica (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

5) Ulteriori vincoli e oneri gravanti sul bene

Oltre a quanto già precedentemente specificato in merito ad iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di perizia, è necessario considerare che rimarranno validi, per eventuali interventi di ulteriore costruzione o manutenzione straordinaria, i parametri, limiti ed indici relativi alla zona in oggetto definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Inoltre, resterà a carico dell'acquirente l'onere di regolarizzare le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e le evidenze catastali (rif. allegato 04 – Planimetria dell'unità immobiliare oggetto di perizia e allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).



6) Rendite catastali degli immobili oggetto di perizia

Si elencano di seguito le rendite catastali del complesso edilizio oggetto di perizia così come indicate nelle visure catastali in allegato (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate):

- 1) Immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 32 P.IIa 769
Sub. 1, Cat. A/5, Classe 9, rendita catastale € 126,53;
- 2) Immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 32 P.IIa 770
Sub. 1, Cat. A/5, Classe 4, rendita catastale € 108,46;
- 3) Immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 32 P.IIa 770
Sub. 2, Cat. A/5, Classe 4, rendita catastale € 108,46.

7) Conclusioni

Sulla base delle analisi tecnico-economiche ed estimative, innanzi dettagliatamente illustrate, descritte e motivate, il sottoscritto Consulente riporta, in sintesi, le conclusioni della presente relazione di consulenza in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato.

- **Stima delle unità immobiliari site in Bari alla via F. Lattanzio**

Il valore di stima complessivo delle unità immobiliari (rif. Allegato 08 – Tabelle riassuntive di stima dell'immobile oggetto di perizia ubicato in Bari alla via Lattanzio 54-56), nelle condizioni e situazioni attuali delle stesse e del mercato, può essere assunto pari a

€ 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00).



Il valore della proprietà della Centrifughe Industriali s.r.l., pari ai 1/2 dell'intero, è pertanto pari a

€ 67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento/00).

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver reso alla S.V. Ill.ma un'ampia e dettagliata analisi del bene oggetto della presente stima e certo di aver ben assolto l'incarico affidatogli, conclude la perizia di stima.

La presente perizia di stima si compone di n. 16 fasciate e di n. 8 allegati:

- all. 01 – Nomina del Consulente Tecnico;
- all. 02 – Verbali di sopralluogo;
- all. 03 – Fotografie degli immobili oggetto di perizia;
- all. 04 – Planimetria generale del lotto e corpi di fabbrica oggetto di perizia;
- all. 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate;
- all. 06 – Contratto di locazione relativo all'immobile oggetto di stima;
- all. 07 – Ispezioni ipotecarie;
- all. 08 – Tabella riassuntiva di stima degli immobili oggetto di perizia ubicati in Bari alla via Lattanzio 54-56.

Bari, 31.01.2018

Il Consulente Tecnico

Prof. Ing. Vitantonio Vitone



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 35/2017 R.F.

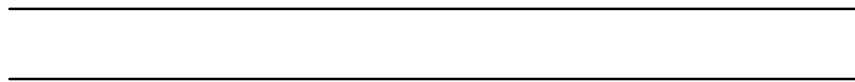
Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO "



Terreni in Bari



Consulente Tecnico: Prof. Ing. Vitantonio VITONE



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**Sezione Fallimentare**Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ [REDACTED]**

Terreni in Bari

Premessa

Con riferimento al Fallimento [REDACTED] giusto provvedimento del 19.05.2017 a firma del Giudice Delegato dott. Sergio Cassano, è stato conferito al sottoscritto l'incarico di procedere alla valutazione dei cespiti di proprietà della fallita Società (rif. allegato 01 – Nomina del Consulente Tecnico). Nella presente Relazione vengono valutati gli immobili di proprietà della Società consistente in terreni agricoli siti in Bari (BA).

Il sottoscritto Consulente, dopo aver attentamente esaminato la documentazione relativa alle suddette proprietà della [REDACTED] ha effettuato, in data 25 luglio 2017, un sopralluogo presso i cespiti oggetto di stima nella presente relazione al fine di prendere visione dei luoghi e di effettuare la verifica della consistenza dei beni (rif. allegato 02 – Verbali di sopralluogo). Inoltre, ha effettuato ricerche presso il Catasto del Comune di Bari al fine di accertare lo stato catastale degli



immobili oggetto della presente Relazione di Consulenza.

Tutto quanto premesso, il sottoscritto Consulente ritiene di avere acquisito elementi sufficienti per adempiere all'incarico ricevuto e redigere la presente Relazione di consulenza tecnica.

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

L'Ill.mo Giudice Delegato, con decreto di nomina del 19.05.2017, ha conferito allo scrivente Consulente Tecnico l'incarico di “valutazione dei beni immobili di proprietà della Società fallita”.

1) Identificazione e descrizione dei beni oggetto di perizia

I beni oggetto di valutazione tecnico-economica, siti nel Comune di Bari, comprendono terreni agricoli (qualità: *uliveto* e *mandorleto*), ubicati all'esterno del perimetro dell'ambito urbano (rif. allegato 03 – Fotografie degli immobili oggetto di perizia).

I terreni hanno una estensione complessiva pari a 4.967 mq (rif. allegato 04 - Planimetria generale del lotto oggetto di perizia).

I beni sono riportati sul Nuovo Catasto Urbano del Comune di Bari: Foglio 45, Particella 61, qualità *uliveto*, classe 3; Foglio 45 Particella 130, qualità *mandorleto*, classe 3 (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

Di seguito si elencano gli immobili che concorrono alla valutazione complessiva.

Gli immobili risultano attualmente liberi.



Di seguito si riportano le consistenze degli immobili finora descritti.

TERRENI

Terreno 1

Fg. 45, part. 61 – Qualità: uliveto

Superficie: 2.357,00 mq

Classe 3

Quota percentuale di proprietà della [REDACTED] 0,00%

Terreno 2

Fg. 45, part. 130 – Qualità: mandorleto

Superficie: 2.610,00 mq

Classe 3

Quota percentuale di proprietà dell [REDACTED] 00%

2) Stima dei beni oggetto di perizia

Per fornire risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato, lo scrivente considerato, con riferimento ai suoli oggetto di stima, che gli stessi sono ubicati all'esterno del perimetro del centro urbano del Comune di Bari ha ritenuto opportuno adottare i valori agricoli medi definiti dall'Agenzia delle Entrate e in uso dalla Commissione Provinciale Espropri influenzati poi dall'ubicazione dei beni in analisi e dal contesto in cui questi sono inseriti. Tali valori medi vengono qui utilizzati applicando il criterio del “*Valore determinato per comparazione con immobili simili attraverso i valori agricoli medi*”.



***VALORE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI
ATTRAVERSO I VALORI AGRICOLI MEDI***

Per i suoli oggetto di perizia in agro di Bari, per le considerazioni sopra riportate in merito alla natura degli stessi, sono stati applicati, come detto, i valori agricoli medi definiti dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni e aggiornati all'anno 2016.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche degli immobili e la loro ubicazione, si ritiene corretto utilizzare:

Terreni

- valore medio per ettaro, per il tipo di coltura *uliveto*: €/ha 41.100,00
- valore medio per ettaro, per il tipo di coltura *uliveto*: €/ha 27.900,00

I valori stimati risultano pertanto pari a:

Valore totale = € 16.969,17

Il valore di stima arrotondato definito utilizzando i valori agricoli medi, viene pertanto assunto pari a € 17.000,00.

La proprietà della [REDACTED] avrà pertanto un valore pari a € 17.000,00 * 1/2 = € 8.500,00.

**3) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio
risultanti dai Registri Immobiliari che gravano sugli
immobili periziati**

Il sottoscritto, a seguito dell'esame della ispezione telematica ipotecaria effettuata in data 19 gennaio 2018 (rif. allegato 06 – Ispezioni ipotecarie), segnala che sugli immobili oggetto della



presente relazione gravano le seguenti formalità:

- 1) Trascrizione del 09/02/1996 – Registro Particolare 3912 Registro Generale 4763
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 4945 del 19/10/1996
Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti
- 2) Iscrizione del 27/01/1999 – Registro Particolare 409 Registro Generale 2592
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 71/99 del 21/01/1999
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- 3) Trascrizione del 26/11/2004 – Registro Particolare 37767 Registro Generale 58557
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 12924 del 17/07/1997
Atto Giudiziario – Decreto di ammissione Concordato preventivo
- 4) Trascrizione del 26/03/2012 – Registro Particolare 9109 Registro Generale 11835
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1241/2012 del 23/03/2012
Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 7135 del 06/12/2012 (cancellazione)
- 5) Trascrizione del 16/05/2012 – Registro Particolare 14029 Registro Generale 18411
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 2923/2011 del 18/05/2011



Atto giudiziario – Scrittura privata di conferimento immobili con sottoscrizione accertata giudizialmente

- 6) Trascrizione del 06/06/2012 – Registro Particolare 16013 Registro Generale 21156

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1327/2003 del 17/06/2003

Atto giudiziario – Sentenza di omologazione di Concordato preventivo

- 7) Trascrizione del 14/08/2014 – Registro Particolare 22135 Registro Generale 28877

Pubblico ufficiale Corte d'Appello Repertorio 13342 del 02/08/2014

Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti

- 8) Trascrizione del 04/02/2016 – Registro Particolare 4142 Registro Generale 5391

Pubblico ufficiale Bari Repertorio 5015/9990 del 02/10/2015

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione

4) Estratti di mappa e del paritario

Si allegano alla presente relazione gli estratti di mappa e le visure catastali aggiornate degli immobili oggetto di perizia tecnico-economica (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

5) Rendite catastali degli immobili oggetto di perizia

Si elencano di seguito le rendite catastali dell'immobile oggetto di perizia così come indicate nelle visure catastali in allegato (rif. allegato 05 –



Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate):

- 1) Immobile identificato in Catasto Terreni al Fg. 46 P.IIa 61, Qualità *uliveto*, Classe 3, reddito dominicale € 10,35, reddito agrario € 7,30;
- 2) Immobile identificato in Catasto Terreni al Fg. 45 P.IIa 130, Qualità *mandorleto*, Classe 3, reddito dominicale € 7,41, reddito agrario € 3,37.

6) Conclusioni

Il valore di stima definitivo dei beni sopra individuati (rif. Allegato 07 – Tabella riassuntiva di stima dei beni oggetto di perizia ubicati in Bari), calcolato attraverso la sommatoria dei valori sopra determinati e accertati, considerate attentamente le caratteristiche dell'immobile desunte dagli elaborati e dalla documentazione disponibile, può assumersi in conclusione pari a:

€ 17.000,00 (euro diciassettemila/00).

Il valore della proprietà della [REDACTED] pari ai 1/2 dell'intero, è pertanto pari a

€ 8.500,00 (euro ottomilacinquecento/00).

Lo scrivente, ritenendo di aver reso alla S.V. Ill.ma un'ampia e dettagliata analisi dei beni oggetto di perizia e certo di avere esaurientemente assolto l'incarico affidatogli, conclude la presente relazione di consulenza.



La presente perizia di stima si compone di n. 8 facciate e di n. 7 allegati:

- all. 01 – Nomina del Consulente Tecnico;
- all. 02 – Verbali di sopralluogo;
- all. 03 – Fotografie degli immobili oggetto di perizia;
- all. 04 – Planimetria generale del lotto oggetto di perizia;
- all. 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate;
- all. 06 – Ispezioni ipotecarie;
- all. 07 – Tabella riassuntiva di stima dei beni oggetto di perizia ubicati in Bari.

Bari, 31.01.2018

Il Consulente Tecnico

Prof. Ing. Vitantonio Vitone



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO [REDACTED]

Terreni in Modugno (BA)



Consulente Tecnico: Prof. Ing. Vitantonio VITONE



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**Sezione Fallimentare**Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ [REDACTED]**

Terreni in Modugno

Premessa

Con riferimento al Fallimento [REDACTED] giusto provvedimento del 19.05.2017 a firma del Giudice Delegato dott. Sergio Cassano, è stato conferito al sottoscritto l'incarico di procedere alla valutazione dei cespiti di proprietà della fallita Società (rif. allegato 01 – Nomina del Consulente Tecnico). Nella presente Relazione vengono valutati i beni di proprietà della Società consistenti in terreni agricoli siti in Modugno (BA).

Il sottoscritto Consulente, dopo aver attentamente esaminato la documentazione relativa alle suddette proprietà della [REDACTED] [REDACTED] ha effettuato, in data 22 novembre 2017, un sopralluogo presso i cespiti oggetto di stima nella presente relazione al fine di prendere visione dei luoghi e di effettuare la verifica della consistenza dei beni (rif. allegato 02 – Verbali di sopralluogo). Inoltre, ha effettuato ricerche presso



il Catasto del Comune di Bari al fine di accertare lo stato catastale degli immobile oggetto della presente Relazione di Consulenza.

Tutto quanto premesso, il sottoscritto Consulente ritiene di avere acquisito elementi sufficienti per adempiere all'incarico ricevuto e redigere la presente Relazione di consulenza tecnica.

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

L'Ill.mo Giudice Delegato, con decreto di nomina del 19.05.2017, ha conferito allo scrivente Consulente Tecnico l'incarico di "valutazione dei beni immobili di proprietà della Società fallita".

1) Identificazione e descrizione dei beni oggetto di perizia

I beni oggetto di valutazione tecnico-economica, siti nel Comune di Modugno, comprendono terreni agricoli (qualità: *uliveto*), ubicati all'esterno del perimetro dell'ambito urbano (rif. allegato 03 – Fotografie degli immobili oggetto di perizia).

I terreni hanno una estensione complessiva pari a 490 mq (rif. allegato 04 - Planimetria generale del lotto oggetto di perizia).

I beni sono riportati sul Nuovo Catasto Urbano del Comune di Modugno: Foglio 11, Particelle 16-775-776, qualità *uliveto*, classe 2 (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

Gli immobili risultano attualmente liberi.

Di seguito si elencano gli immobili che concorrono alla valutazione complessiva.



Di seguito si riportano le consistenze degli immobili finora descritti.

TERRENI

Terreno 1

Fg. 11, part. 16 – Qualità: uliveto

Superficie: 105,00 mq

Classe 2

Quota percentuale di proprietà della [REDACTED] 100,00%

Terreno 2

Fg. 11, part. 775 – Qualità: uliveto

Superficie: 305,00 mq

Classe 2

Quota percentuale di proprietà della [REDACTED] 100,00%

Terreno 3

Fg. 11, part. 776 – Qualità: uliveto

Superficie: 80,00 mq

Classe 2

Quota percentuale di proprietà della [REDACTED]: 100,00%

2) Stima dei beni oggetto di perizia

Per fornire risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato, lo scrivente considerato, con riferimento ai suoli oggetto di stima, che gli stessi sono ubicati all'esterno del perimetro del centro urbano del Comune di Modugno ha ritenuto opportuno adottare i valori agricoli medi definiti



dall’Agenzia delle Entrate e in uso dalla Commissione Provinciale Espropri influenzati poi dall’ubicazione dei beni in analisi e dal contesto in cui questi sono inseriti. Tali valori medi vengono qui utilizzati applicando il criterio del “*Valore determinato per comparazione con immobili simili attraverso i valori agricoli medi*”.

***VALORE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI
ATTRAVERSO I VALORI AGRICOLI MEDI***

Per i suoli oggetto di perizia in agro di Modugno, per le considerazioni sopra riportate in merito alla natura degli stessi, sono stati applicati, come detto, i valori agricoli medi definiti dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell’indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni e aggiornati all’anno 2016.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche degli immobili, si ritiene corretto utilizzare:

Terreni

- valore medio per ettaro, per il tipo di coltura *uliveto*: €/ha 41.100,00

I valori stimati risultano pertanto pari a:

Valore totale = € 2.013,90

Il valore di stima arrotondato definito utilizzando i valori agricoli medi, viene pertanto assunto pari a € 2.000,00.



3) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio risultanti dai Registri Immobiliari che gravano sugli immobili periziati

Il sottoscritto, a seguito dell'esame della ispezione telematica ipotecaria effettuata in data 19 gennaio 2018 (rif. allegato 06 – Ispesioni ipotecarie), segnala che sugli immobili oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità:

- Immobile Fg. 11 Part. 16
 - 1) Iscrizione del 04/07/2007 – Registro Particolare 9027 Registro Generale 39463
Pubblico ufficiale Giovanni Colletti Repertorio 103724 del 30/06/1987
Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2971 del 1987
 - 2) Trascrizione del 06/06/2012 – Registro Particolare 16013 Registro Generale 21156
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1327/2003 del 17/06/2003
Atto giudiziario – Sentenza di omologazione di Concordato preventivo
- Immobile Fg. 11 Part. 775
 - 1) Trascrizione del 06/06/2012 – Registro Particolare 16013 Registro Generale 21156
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1327/2003 del 17/06/2003



Atto giudiziario – Sentenza di omologazione di Concordato preventivo

- Immobile Fg. 11 Part. 776

1) Trascrizione del 06/06/2012 – Registro Particolare 16013 Registro Generale 21156

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1327/2003 del 17/06/2003

Atto giudiziario – Sentenza di omologazione di Concordato preventivo

4) Estratti di mappa e del paritario

Si allegano alla presente relazione gli estratti di mappa e le visure catastali aggiornate degli immobili oggetto di perizia tecnico-economica (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

5) Rendite catastali degli immobili oggetto di perizia

Si elencano di seguito le rendite catastali dell'immobile oggetto di perizia così come indicate nelle visure catastali in allegato (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate):

- 1) Immobile identificato in Catasto Terreni al Fg. 11 P.IIa 16, Qualità *uliveto*, Classe 2, reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 0,35;
- 2) Immobile identificato in Catasto Terreni al Fg. 11 P.IIa 775, Qualità *uliveto*, Classe 2, reddito dominicale € 1,58, reddito agrario € 1,02;
- 3) Immobile identificato in Catasto Terreni al Fg. 11 P.IIa 776, Qualità *uliveto*, Classe 2, reddito dominicale € 0,41, reddito agrario € 0,27.



6) Conclusioni

Il valore di stima definitivo dei beni sopra individuati (rif. Allegato 07 – Tabella riassuntiva di stima dei terreni oggetto di perizia ubicati in Modugno), calcolato attraverso la sommatoria dei valori sopra determinati e accertati, considerate attentamente le caratteristiche dell’immobile desunte dagli elaborati e dalla documentazione disponibile, può assumersi in conclusione pari a:

€ 2.000,00 (euro duemila/00).

Lo scrivente, ritenendo di aver reso alla S.V. Ill.ma un'ampia e dettagliata analisi dei beni oggetto di perizia e certo di avere esaustivamente assolto l'incarico affidatogli, conclude la presente relazione di consulenza.

La presente perizia di stima si compone di n. 7 fasciate e di n. 7 allegati:

- all. 01 – Nomina del Consulente Tecnico;
- all. 02 – Verbali di sopralluogo;
- all. 03 – Fotografie degli immobili oggetto di perizia;
- all. 04 – Planimetria generale del lotto oggetto di perizia;
- all. 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate;
- all. 06 – Ispezioni ipotecarie;
- all. 07 – Tabella riassuntiva di stima dei beni oggetto di perizia ubicati in Modugno (BA).

Bari, 31.01.2018

Il Consulente Tecnico

Prof. Ing. Vitantonio Vitone



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO [REDACTED]

Terreni in Sannicandro di Bari (BA)



Consulente Tecnico: Prof. Ing. Vitantonio VITONE



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**Sezione Fallimentare**Fallimento n. 35/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ [REDACTED]**

Terreni in Sannicandro di Bari

Premessa

Con riferimento al Fallimento [REDACTED]", giusto provvedimento del 19.05.2017 a firma del Giudice Delegato dott. Sergio Cassano, è stato conferito al sottoscritto l'incarico di procedere alla valutazione dei cespiti di proprietà della fallita Società (rif. allegato 01 – Nomina del Consulente Tecnico). Nella presente Relazione vengono valutati i beni di proprietà della Società consistenti in terreni agricoli siti in Sannicandro di Bari (BA).

Il sottoscritto Consulente, dopo aver attentamente esaminato la documentazione relativa alle suddette proprietà della [REDACTED] ha effettuato, in data 25 luglio 2017, un sopralluogo presso i cespiti oggetto di stima nella presente relazione al fine di prendere visione dei luoghi e di effettuare la verifica della consistenza dei beni (rif. allegato 02 – Verbali di sopralluogo). Inoltre, ha effettuato ricerche presso il Catasto del Comune di Bari al fine di accertare lo stato catastale inerente



agli immobili oggetto della presente Relazione di Consulenza.

Tutto quanto premesso, il sottoscritto Consulente ritiene di avere acquisito elementi sufficienti per adempiere all’incarico ricevuto e redigere la presente Relazione di consulenza tecnica.

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

L’Ill.mo Giudice Delegato, con decreto di nomina del 19.05.2017, ha conferito allo scrivente Consulente Tecnico l’incarico di “valutazione dei beni immobili di proprietà della Società fallita”.

1) Identificazione e descrizione dei beni oggetto di perizia

I beni oggetto di valutazione tecnico-economica, siti nel Comune di Sannicandro di Bari, comprendono terreni agricoli (qualità: *uliveto*), ubicati all’esterno del perimetro dell’ambito urbano, con diverse classe catastali (rif. allegato 03 – Fotografie degli immobili oggetto di perizia).

I terreni hanno una estensione complessiva pari a circa 11.187 mq (rif. allegato 04 - Planimetria generale del lotto oggetto di perizia).

I beni sono riportati sul Nuovo Catasto Urbano del Comune di Bari: Foglio 5, Particella 127, qualità *uliveto*, classe 3; Foglio 5 Particella 466, qualità *uliveto*, classe 2; Foglio 5 Particella 467, qualità *uliveto*, classe 3 (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).

Di seguito si elencano i beni che concorrono alla valutazione complessiva.



Di seguito si riportano le consistenze degli immobili finora descritti.

TERRENI

Terreno 1

Fg. 5, part. 127 – Qualità: uliveto

Superficie: 5.680,00 mq

Classe 3

Quota percentuale di proprietà della [REDACTED]

Terreno 2

Fg. 5, part. 466 – Qualità: uliveto

Superficie: 2.147,00 mq

Classe 2

Quota percentuale di proprietà della [REDACTED]

Unità immobiliare 3

Fg. 5, part. 467 – Qualità: uliveto

Superficie: 3.360,00 mq

Classe 3

Quota percentuale di proprietà della [REDACTED]

2) Stima dei beni oggetto di perizia

Per fornire risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato, lo scrivente considerato, con riferimento ai suoli oggetto di stima, che gli stessi sono ubicati all'esterno del perimetro del centro urbano del Comune di Sannicandro di Bari ha ritenuto opportuno adottare i valori agricoli



medi definiti dall’Agenzia delle Entrate e in uso dalla Commissione Provinciale Espropri influenzati poi dall’ubicazione dei beni in analisi e dal contesto in cui questi sono inseriti. Tali valori medi vengono qui utilizzati applicando il criterio del “*Valore determinato per comparazione con immobili simili attraverso i valori agricoli medi*”.

***VALORE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI
ATTRAVERSO I VALORI AGRICOLI MEDI***

Per i suoli oggetto di perizia in agro di Sannicandro di Bari, per le considerazioni sopra riportate in merito alla natura degli stessi, sono stati applicati, come detto, i valori agricoli medi definiti dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell’indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni e aggiornati all’anno 2016.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche degli immobili, si ritiene corretto utilizzare:

Terreni

- valore medio per ettaro, per il tipo di coltura *uliveto*: €/ha 22.200,00

Si precisa che i valori unitari indicati dalla Commissione Provinciale per la determinazione della indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni sono confermati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

I valori stimati risultano pertanto pari a:

Valore totale = € 24.835,14

Il valore di stima arrotondato, definito con il metodo sopra individuato, viene pertanto assunto pari a € 25.000,00.



3) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio risultanti dai Registri Immobiliari che gravano sugli immobili periziati

Il sottoscritto, a seguito dell'esame della ispezione telematica ipotecaria effettuata in data 19 gennaio 2018 (rif. allegato 06 – Ispezioni ipotecarie), segnala che sugli immobili oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità:

- 1) Trascrizione del 09/02/1996 – Registro Particolare 3912 Registro Generale 4763
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 4945 del 19/10/1996
Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti
- 2) Iscrizione del 27/01/1999 – Registro Particolare 409 Registro Generale 2592
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 71/99 del 21/01/1999
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- 3) Trascrizione del 26/11/2004 – Registro Particolare 37767 Registro Generale 58557
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 12924 del 17/07/1997
Atto Giudiziario – Decreto di ammissione Concordato preventivo
- 4) Trascrizione del 26/03/2012 – Registro Particolare 9109 Registro Generale 11835
Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1241/2012 del 23/03/2012



Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 7135 del 06/12/2012 (cancellazione)

- 5) Trascrizione del 16/05/2012 – Registro Particolare 14028 Registro Generale 18410

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 2923/2011 del 18/05/2011

Atto giudiziario – Scrittura privata di conferimento immobili con sottoscrizione accertata giudizialmente

- 6) Trascrizione del 06/06/2012 – Registro Particolare 16013 Registro Generale 21156

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 1327/2003 del 17/06/2003

Atto giudiziario – Sentenza di omologazione di Concordato preventivo

- 7) Trascrizione del 14/08/2014 – Registro Particolare 22135 Registro Generale 28877

Pubblico ufficiale Corte d'Appello Repertorio 13342 del 02/08/2014

Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti

4) Estratti di mappa e del paritario

Si allegano alla presente relazione gli estratti di mappa e le visure catastali aggiornate degli immobili oggetto di perizia tecnico-economica (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate).



5) Rendite catastali degli immobili oggetto di perizia

Si elencano di seguito le rendite catastali dell'immobile oggetto di perizia così come indicate nelle visure catastali in allegato (rif. allegato 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate):

- 1) Immobile identificato in Catasto Terreni al Fg. 5 P.IIa 127, Qualità *uliveto*, Classe 3, reddito dominicale € 22,00, reddito agrario € 17,60;
- 2) Immobile identificato in Catasto Terreni al Fg. 5 P.IIa 466, Qualità *uliveto*, Classe 2, reddito dominicale € 10,53, reddito agrario € 7,21;
- 3) Immobile identificato in Catasto Terreni al Fg. 5 P.IIa 467, Qualità *uliveto*, Classe 3, reddito dominicale € 13,01, reddito agrario € 10,41.

6) Conclusioni

Il valore di stima definitivo dei beni di proprietà della Centrifughe Industriali s.r.l. (rif. Allegato 07 – Tabella riassuntiva di stima dei terreni oggetto di perizia ubicati in Sannicandro di Bari), calcolato attraverso la sommatoria dei valori sopra determinati e accertati, considerate attentamente le caratteristiche dell'immobile desunte dagli elaborati e dalla documentazione disponibile, può assumersi in conclusione pari a:

€ 25.000,00 (euro venticinquemila/00)



Lo scrivente, ritenendo di aver reso alla S.V. Ill.ma un'ampia e dettagliata analisi dei beni oggetto di perizia e certo di avere esaustivamente assolto l'incarico affidatogli, conclude la presente relazione di consulenza.

La presente perizia di stima si compone di n. 8 facciate e di n. 7 allegati:

- all. 01 – Nomina del Consulente Tecnico;
- all. 02 – Verbali di sopralluogo;
- all. 03 – Fotografie degli immobili oggetto di perizia;
- all. 04 – Planimetria generale del lotto oggetto di perizia;
- all. 05 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate;
- all. 06 – Ispezioni ipotecarie;
- all. 07 – Tabella riassuntiva di stima dei terreni oggetto di perizia ubicati in Sannicandro di Bari.

Bari, 31.01.2018

Il Consulente Tecnico

Prof. Ing. Vitantonio Vitone

