



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

Giudice: Presidente R. SIMONE

Proc.to n°. RF 48/2018

RELAZIONE DI STIMA



Fallimento n. RF 48/2018 del 16.03.2018
con sede in Altamura, alla via Roverella, 46
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Silvia FIORITO



PREMESSA

Con sentenza n. 49 del 12.03.2018 depositata in cancelleria il 16.03.2018 nella procedura n. R.F. 48/2018 il Tribunale di Bari ha dichiarato fallimento della ditta individuale

con sede in Altamura (BA) con sede alla via _____ P.IVA
ed in proprio del sig. _____

nominando curatore del fallimento **la dott.ssa Silvia Fiorito.**

Il G.D. Cons. R. Simone in data 27.03.2019 ha autorizzato la nomina del sottoscritto, **Ing. Pasquale Maurelli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 1758, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, nell'ambito della su richiamata procedura fallimentare al fine di *procedere alla determinazione del reale e concreto valore dell'immobile ubicato in Altamura alla via Carso n. 16, identificato presso il NCEU del Comune di Altamura con fg. 166, p.lla 214, sub. 10 di proprietà per l'intero del sig. _____ e che costituisce abitazione principale e residenza di quest'ultimo.*

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

- ✓ visure ipo-catastali;



-
- ✓ documentazione catastale;
 - ✓ atti urbanistico-amministrativi.

relativi all'immobile oggetto di stima.

Le operazioni di sopralluogo sono state articolate e più volte differite per indisponibilità della parte motivata nelle missive dell'avv.

(cfr. corrispondenza – ALL.2) ed hanno avuto inizio il giorno **09.07.2019 alle ore 15.30**, presso l'immobile sito in Altamura (BA) alla via Carso civ. 16.

In tale occasione era presente la sig.ra _____, moglie del sig. _____, la quale ha favorito l'accesso all'immobile.

Nel corso del sopralluogo sono state eseguite misurazioni con ausilio di collaboratori di studio e raccolti elementi utili alla stima. (cfr. verbale di sopralluogo – ALL.1)



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima, è ubicato in zona semicentrale di Altamura, comune situato nel nord barese a circa 50 chilometri dal capoluogo della Città Metropolitana di Bari.



L'immobile fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra. Il



terrazzo esclusivo e bucatoio costituiscono catastalmente il piano quarto. Trattasi di un'abitazione catastalmente di cat. A/3 distribuita su n. 3 livelli (piano secondo, piano terzo e piano quarto) avente accesso dal civ. 16 di via Carso. L'immobile è privo di ascensore e di rifiniture esterne.



Secondo quanto riportato nella relazione tecnica allegata al progetto di completamento, la struttura portante del fabbricato è di tipo misto, costituita da telaio in c.a. interno e da muratura portante in tufo dall'esterno. I solai sono in latero cemento, le tompagnature in fo-



rati termici e tufo e le tramezzature interne in tufo.

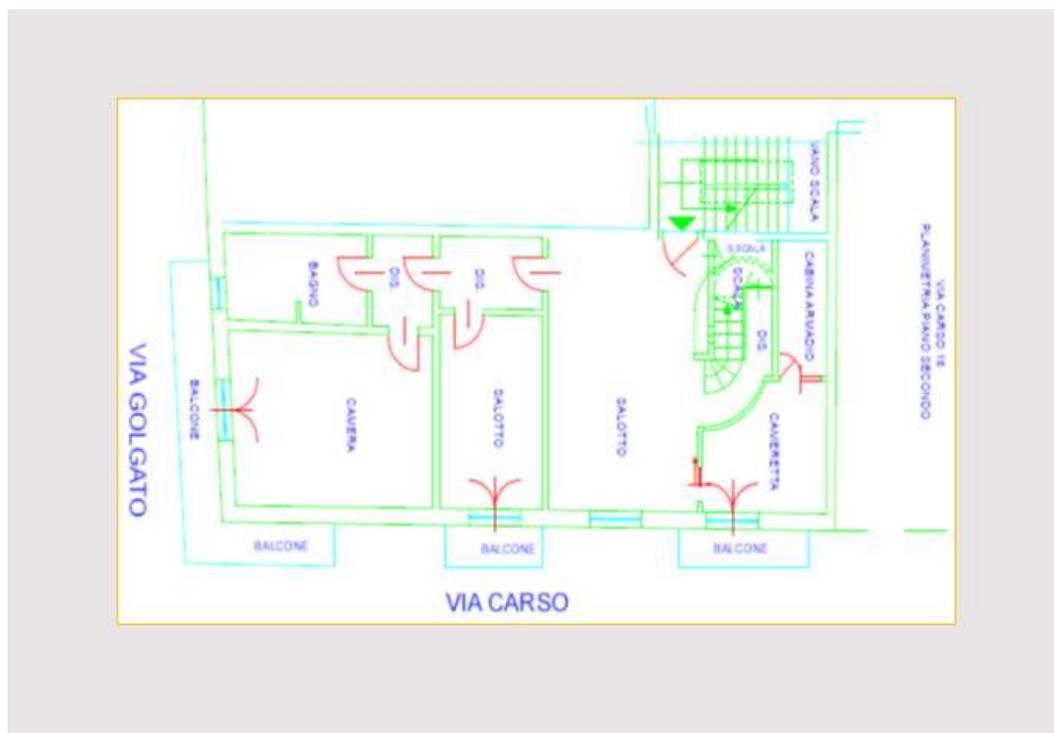
Il fabbricato presenta i prospetti esterni privi di finiture.



Attraverso la rampa di scala, giunti al piano secondo, a sinistra della rampa si accede alla prima unità immobiliare costituita da un ampio ambiente ingresso a vista sul quale si affacciano la scala interna di collegamento con il livello sovrastante e la porta di accesso ad una cameretta munita di cabina armadio (posti entrambi a sinistra).

Sulla destra per chi accede si apre il corridoio/disimpegno che conduce alla zona notte, costituita da due camere e bagno. La planimetria che segue restituisce lo **stato di fatto** dell'unità al piano secondo:





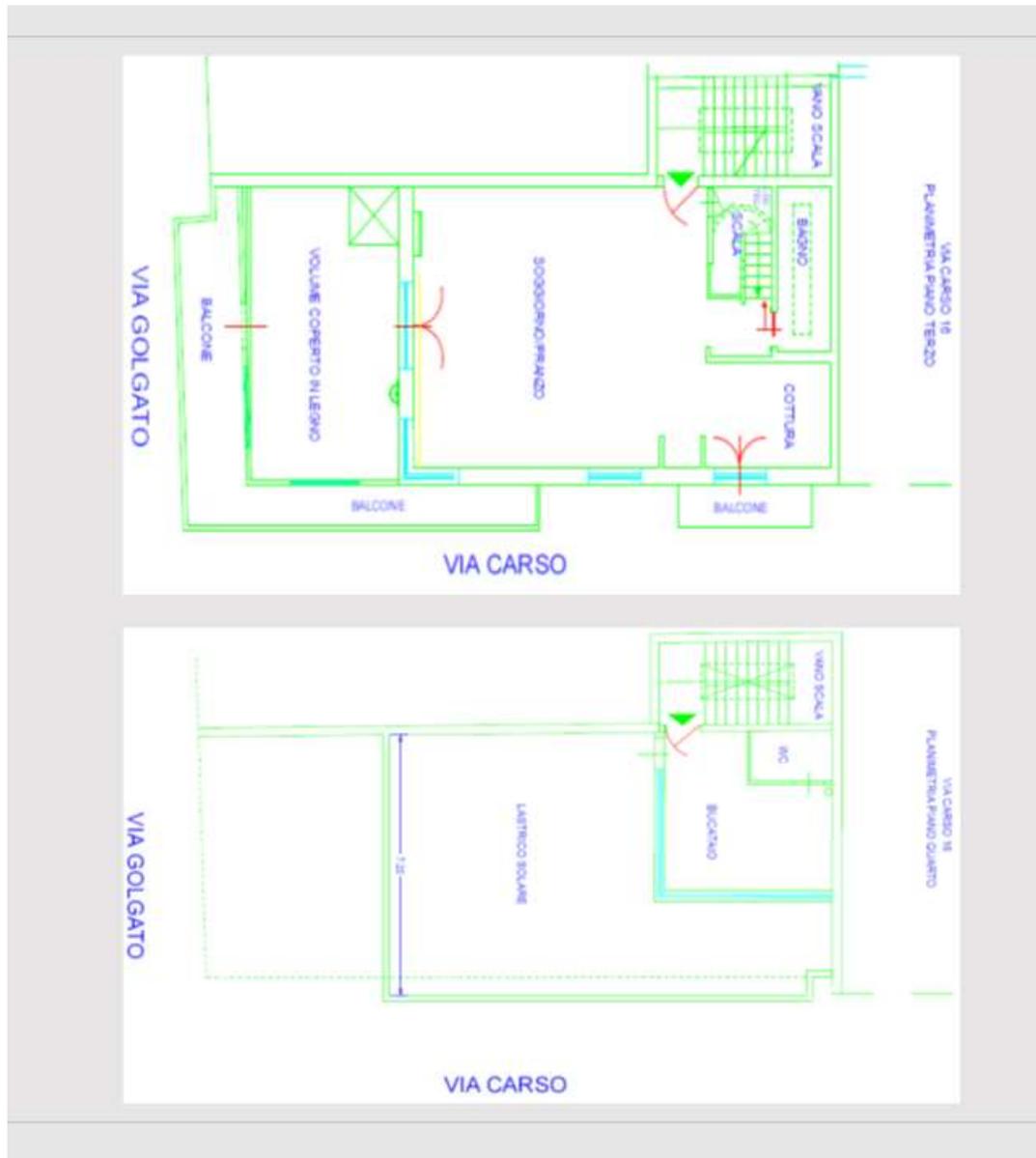
Al piano superiore (terzo), il cui accesso è possibile sia dalla scala di collegamento interna che dalla rampa esterna di scale, è presente un ampio vano che funge da soggiorno/zona pranzo con annesso angolo cottura e servizio igienico.

Tale ampio vano trova sbocco all'esterno tramite una portafinestra a cui si accede ad una tettoia chiusa perimetralmente da finestrate con accesso sul balcone a livello.



Completa il cespite il lastrico solare al quarto livello, sul quale è presente un vano “bucataio” provvisto di servizio igienico interno.

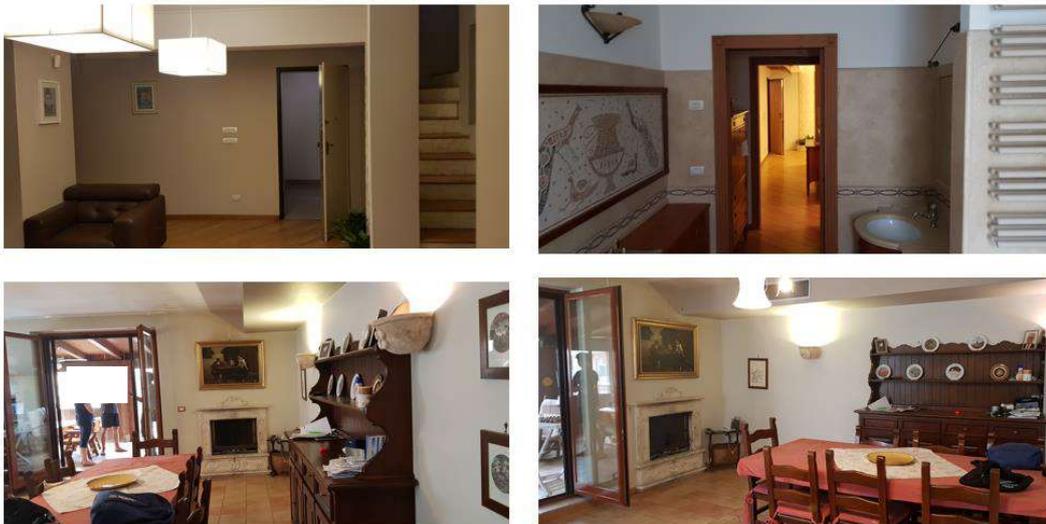
Le planimetrie che seguono restituiscono lo **stato di fatto** dell’unità al terzo e lastrico solare (quarto catastale):



L’immobile è dotato di finiture di buona qualità e rifiniture di pregio e si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione. Al momento del sopralluogo erano tuttavia visibili al piano terzo alcuni quadri



umidi originati dal lastrico solare non adeguatamente isolato e distacchi di piastrelle al piano terzo oltre il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento e l'assenza di finitura sui prospetti esterni. Completa la descrizione dell'immobile l'allegazione fotografica (cfr. **ALL.3 – allegato fotografico**) di cui si riporta un estratto.



La **superficie commerciale** (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata utilizzando la metodologia di cui al D.P.R. 138/98 e il riferimento agli indici mercantili utilizzati in zona.

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Di seguito si riporta la **tabella riepilogativa** delle consistenze distribuite sui vari livelli e la **superficie commerciale** dell'immobile.



Descrizione	mq	coeff.	mq
Vani principali-accessori-tettoia	226	1	226
Balconi	37	0,25	9
Lastrico solare	62	0,1	6
			242

DUE DILIGENZE URBANISTICA E CATASTALE

Il fabbricato ha avuto origine con **licenza edilizia** n. 84 del 29.03.1972 e successiva C.E. n. 427/85 in forza della quale è stato edificato il piano primo e porzione di secondo piano. Successivamente con C.E. n. 37/1992 rilasciata a

si è perfezionato il completamento del secondo piano e la realizzazione della sovrastante copertura. Agli atti del Comune di Altamura è stata rinvenuta domanda di condono edilizio ex L. 724/94 n. reg. 19122/2c presentata da parte del sig.

, tesa a legittimare la volumetria aggiuntiva di piano terzo pari a mq 71,27, superficie questa che di fatto corrisponde all'attuale terzo livello al netto della tettoia in legno.

Tuttavia non è stato rinvenuto alcun titolo a fronte della richiesta che legittimerebbe le opere eseguite di cui alla richiesta di condono. (cfr. ALL. 4). L'immobile risulta privo di certificato di abitabilità/agibilità ed il suo ottenimento è subordinato alla legittimazione delle opere eseguite in *sine titulo*.

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Altamura al fg. 166, plla 214, sub. 10, cat. A3, classe 5, consistenza 9 vani, superfi-



cie catastale 241 mq totale e totale escluse aree scoperte 223 mq, rendita catastale € 859,90. (cfr. documentazione catastale –Visura n.: T165645 del 06/05/2019 ed altro – ALL. 5).

genzia entrate		Data: 06/05/2019 - Ora: 12.49.08 Segue										
Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura n.: T165645 Pag: 1										
Visura storica per immobile												
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/05/2019												
Dati della richiesta	Comune di ALTAMURA (Codice: A225)											
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI											
	Foglio: 166 Particella: 214 Sub.: 10											
INTESTATO												
1		(1) Proprieta'										
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio 166	Particella 214	Sub 10	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 5	Consistenza 9 vani	Superficie Catastale Totale: 241 m² Totale escluse aree scoperte** : 223 m²	Rendita Euro 859,90	
1												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CARSO n. 16 piano: 2-4;										
Notifica		-		Partita		1009266		Mod.58		10436		
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

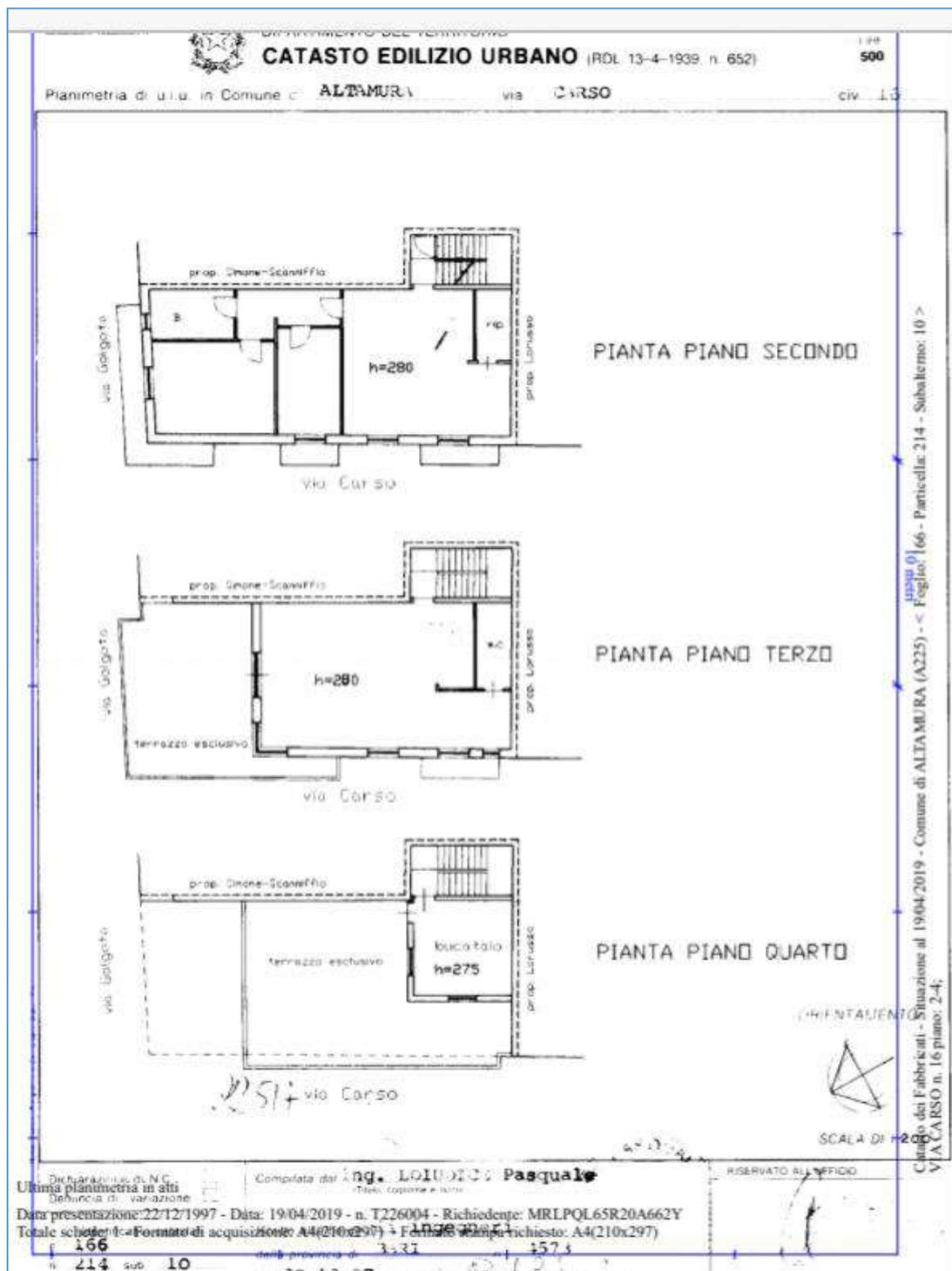
Si precisa che l'immobile **non è conforme alla planimetria catastale** ultima in atti (cfr. visura n. T226004) per la presenza di **difformità distributive e volumetriche** rispetto allo **stato di fatto**, di seguito elencate (cfr. tavole all.4):

- ✓ al secondo livello si è rilevata la suddivisione in n. 2 porzioni dell'originario disimpegno, la creazione di una scala interna di collegamento con il livello superiore e la creazione di una cameretta adiacente all'originario ripostiglio attualmente utilizzato come cabina armadio;
- ✓ al terzo livello, oltre che l'illegittima realizzazione della scala interna di collegamento con il livello sottostante, si rileva la presenza di una volumetria aggiuntiva caratterizzata da una tettoia chiusa in legno ubicata in corrispondenza del terrazzo esclusivo annesso al piano e la presenza di un caminetto;



- ✓ al quarto livello si rileva la realizzazione di un servizio igienico all'interno del bucatoio.

Di seguito si riproduce la planimetria catastale.



Ai fini della sanabilità degli abusi rilevati è necessario procedere ad un **“accertamento di conformità”** ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. Testo Unico Edilizia) teso ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria o titolo equipollente.

Art. 36 - Accertamento di conformità 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (omissis).

Gli abusi appaiono sanabili in quanto conformi agli strumenti urbanistici e in parte contemplati ai fini della loro legittimazione dalla L.R Puglia 55/2019 (legge di stabilità regionale 2020) che è stata pubblicata sul BURP 30/12/2019, n. 152. (piano casa). Si dovrà successivamente procedere alla regolarizzazione catastale predisponendo pratica DOCFA tesa a legittimare catastalmente lo stato assentito dallo strumento amministrativo.

I **costi per la sanatoria** dell’immobile, inclusi oneri e sanzioni, possono essere stimati in € 15.000,00. Tuttavia i conteggi di dettaglio potranno essere valorizzati dal funzionario tecnico comunale all’atto della presentazione della domanda di sanatoria.



STIMA DEI BENI IMMOBILI

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

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

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



dinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

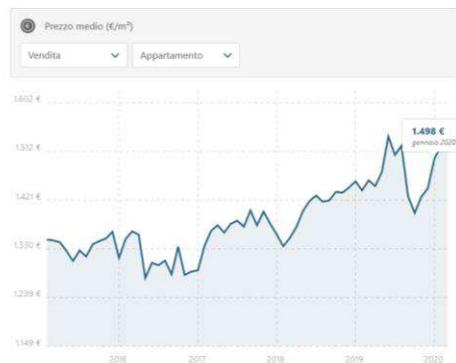
Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento a varie fonti (cfr. **ALL.6**):

- ✓ dati desunti dall'OMI (osservatorio immobiliare istituito presso la Agenzia del territorio) che per la microzona in esame restituisce un valore al m² per abitazioni civili compreso tra un minimo di 1.100,00 € e un massimo di 1.500,00 €;
- ✓ agenzie immobiliari locali e nello specifico alle proposte di vendita di immobili simili, ubicati nella stessa fascia urbana e in zone limitrofe che oscillano tra 1.400 e 1.500 €/mq.;
- ✓ atti di compravendita relativi a due immobili per civile abitazione e precisamente: atto per notar Alberto Scafarelli del 16.05.2019 relativo ad immobile identificato al foglio 165, particella 978 sub. 13, Via Basento n. 11, p. 3, cat. A/2, cl. 4, vani 4,5, mq. 89, r.c. Euro 534,53; atto per notar Silvia Raguso del 23.09.2019 e relativo al foglio 160, particella 182, sub. 11, via Bari n. 51, p. 2, interno 5-7, cat. A/3, classe 5, vani 6,5, r.c. Euro 621,04 che restituiscono un importo al mq. compreso tra € 1.100,00 e 1.300,00 circa;
- ✓ dati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare che per la microzona in esame restituisce un valore al m² per abitazioni civili in buono stato valore compreso tra un minimo di 958,00 € e un massimo di 1.417,00 €.

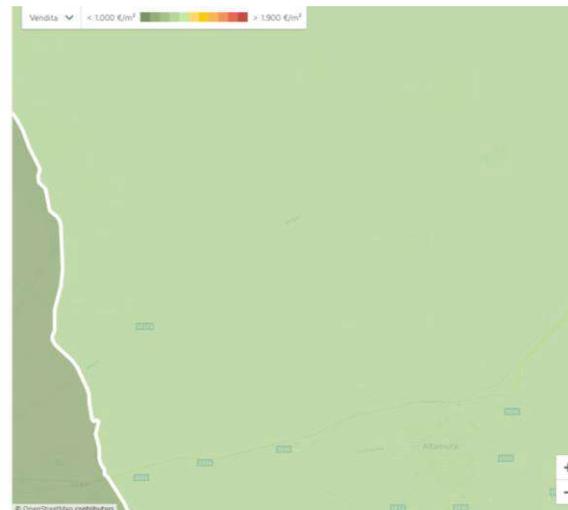


Andamento dei prezzi degli immobili a Altamura

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte o di particolari tipologie di immobili residenziali a Altamura, sia in vendita che in affitto.



A Marzo 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.430 al metro quadro, con un aumento del 5,69% rispetto a Marzo 2019 (1.353 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Altamura ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2020, con un valore di € 1.430 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno.



Trattandosi di offerte di vendita è verosimile che, mediamente la richiesta possa abbattersi del 20% e pertanto il sottoscritto ha eseguito una sintesi logica dei valori che restituisce un valore di 1.200,00 €/ m².

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

E' opportuno sottolineare che il valore da attribuire all'immobile oggetto di stima deve tenere conto dei **fattori intrinseci** quali la destinazione d'uso, la composizione e disposizione degli ambienti interni, la presenza di lastrici solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà degli immobili ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva



ed il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, lo stato degli impianti e dei **fattori estrinseci** rappresentati da prossimità al centro cittadino, salubrità della zona, livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla base quindi dei valori rilevati e di quanto sopra, può attribuirsi all'immobile un valore unitario di 1.000,00 €/ m² per cui si ottiene:

$$V_{\text{LOTTO}} = 242,00 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ €/ m}^2 = \text{€ } 242.000,00$$

Tenuto conto delle difformità rilevate è opportuno effettuare una decurtazione di € 15.000,00 per tenere conto degli oneri relativi alla sanatoria urbanistico-catastale.

Per cui il valore dell'immobile è pari a:

$$\text{€ } 242.000,00 - \text{€ } 15.000,00 = \text{in c.t. € } 227.000,00$$



VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

L'immobile oggetto di stima è pervenuto con atto per notar Speranza del 02.03.1995 al Sig. _____ per aver questi acquistato dai sigg. _____ appartamento per civile abitazione al piano secondo identificato catastalmente al fg.166 part. 214, sub. 6 del Comune di Altamura. L'immobile è stato successivamente ampliato con la realizzazione di piani sovrastanti. Al richiamato atto (parte integrante dell'All.4) si rimanda per ogni ulteriore dettaglio sui vincoli gravanti sul bene.

A seguito indagini ipo-catastali (contro) del 04.11.2019 (cfr. ALL.7) relativamente al ventennio antecedente la data di fallimento è stata rilevata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **Iscrizione del 29/09/1998** n. RP 5828 e n. RG 29721 recante **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Comunicazione n. 8718 del 12/12/2008 di **estinzione totale** dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2008. **Cancellazione totale** eseguita in data 15/12/2008 (Art. 13, comma 8–decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993).
- ✓ **Iscrizione del 12/10/2009** n. RP 9298 e n. RG 44862 recante **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (Totale ipoteca € 500.000,00) a favore di Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Società Cooperativa contro



-
- ✓ **Iscrizione del 18/03/2013 n. RP 1188 e n. RG 10309 recante Ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973); Annotazione n. 3040 del 16/07/2013 recante **Cancel-
lazione totale.**
 - ✓ **Iscrizione del 13/03/2015 n. RP 1133 e n. RG 10281 recante Ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 - Totale ipoteca € 754.066,96) a favore di Equitalia Sud contro

Da rilevarsi anche **la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento** del 09.04.2018 (atto quest'ultimo ricevuto dal curatore).



RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU ha condotto indagini presso gli Uffici del Comune di Altamura e l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, ha ispezionato gli immobili ricadenti nella massa fallimentare eseguendo rilievi metrici e fotografici, ha svolto indagini di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, acquisto atti di compravendita per immobili simili, ed ha redatto la presente relazione peritale in risposta ai quesiti posti dall'III.mo Curatore.

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

- identificato e descritto i beni compresi nella massa fallimentare, redigendo opportune planimetrie che restituiscono lo stato di fatto del bene;
- verificato la legittimità dei beni sotto il profilo tecnico amministrativo e catastale stimando in € 15.000 i costi necessari per la sanatoria delle opere realizzate *sine titulo*;
- accertato i vincoli e gravami sussistenti sull'immobile;
- stimato il valore complessivo dell'immobile all'attualità (€ 227.000,00).

Con la presente relazione, che è composta di n. 21 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati e le fotografie, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizio-



ne della S.V.I .e della Curatela per ogni eventuale / ulteriore neces-
sità.

ALLEGATI:

- ALL. n. 1: Verbali delle operazioni peritali
- ALL. n. 2: Corrispondenza con Avv. Calò e curatela
- ALL. n. 3: Allegato fotografico
- ALL. n. 4: Documentazione catastale
- ALL. n. 5: Documentazione tecnico-amministrativa Comune di Al-
tamura
- ALL. n. 6: Fonti per la valutazione;
- ALL. n. 7: Documentazione ipo-catastale.

Il C.T.U.

Ing. Pasquale MAURELLI

