

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DEL C.T.U.

FALLIMENTO

- R.F. 39/2009

- Giudice Delegato : Dott. Enrico SCODITTI

Indice:

- Premessa.....	pg.2
- Indagini ed accertamenti.....	pg.2
- Descrizione dei beni oggetto della consulenza.....	pg.2
- Confini catastali.....	pg.5
- Consistenza catastale.....	pg.5
- Provenienza degli immobili.....	pg.5
- Criteri e procedimento di stima.....	pg.5
- Valutazione degli immobili.....	pg.6
- Conclusioni.....	pg.8
- Allegati.....	seg.

Il C.T.U.

Dott.Agr.Vincenzo RICCHIONI

Vincenzo Ricchioni



- Premessa

Con ordinanza del Giudice Delegato Dott.Scoditti emessa in data 6.7.2009, veniva disposta la mia nomina a consulente tecnico al Fallimento indicato in epigrafe.

Dopo il giuramento,mi veniva posto il quesito che così recita:
" *Determini il C.t.u. il più probabile valore di mercato degl'immobili acquisiti alla massa fallimentare,del Fallimento e residente a _____ alla Via _____,dichiarato fallito con sentenza n.39 (2770 cron.564 rep.) del 30.3.2009 "*

Al fine di acquisire dati e notizie che mi consentissero di bene adempiere all'incarico affidatomi,fissai l'inizio dei miei sopralluoghi in loco,accompagnato dall'Avv.Giuseppe De Cristofaro.

Esaurite,in tali occasioni le indagini ed i rilievi opportuni,come si evince dai verbali dei sopralluoghi,redatti al momento e sottoscritti dalle parti presenti,in adempimento all'incarico conferitomi,il sottoscritto presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Indagini ed accertamenti

Il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo per visionare i beni acquisiti alla massa fallimentare e precisamente ,il locale uso deposito sito in Modugno(Bari) alla Via Piave n.84/a .

- Descrizione dei beni oggetto della consulenza

Immobile n.1

Locale ad uso deposito,sito in Modugno(Bari) alla Via Piave n.84/a(catastalmente riportato al n.-) ,posto al piano seminterrato,con due accessi da suolo condominiale di cui uno diretto da detto suolo scendendo una rampa di scale ,mentre l'altro dal vano scala condominiale(attualmente risulta essere stato chiuso),trattasi di una unità immobiliare e sede dell'attività imprenditoriale del

posto al piano seminterrato di un edificio a più piani con accesso dalle strade Via Piave e Via Tirreno.L'edificio ove è sito l'immobile sorge in un quartiere di nuova costruzione ,periferico di Modugno ed è stato edificato con progetto approvato dalla Commissione edilizia del Comune di Modugno in data 20.6.1974 e successiva variante in corso d'opera approvata in data 8.9.1975 e reso abitabile in data 10.3.1977.Nel 2002 è stata presentata ai sensi dell'art.26 L.47/85 del 4.2.2002 prot.5047 e integrazione del 22.2.2002 prot. 7969 comunicazione al Comune di Modugno – Settore Urbanistica per effettuare le opere interne di costruzione di tramezzature in cartongesso e muratura,posa di nuovi infissi e nuovo impianto elettrico.

In seguito al sopralluogo effettuato dai tecnici del Comando di Polizia Urbana del Comune di Modugno del 28.1.2002 e nota di servizio n.767 del 2.2.2002 ,si rileva che nel locale di cui è causa è stata rilevata la presenza di un soppalco per circa mq.71,25 e di un foro disperdente non autorizzati.Tali opere il si era



impegnato a sanare con domanda presentata, con relativa relazione tecnica, in data 1.2.2002 prot.857 del 5.2.2002.

L'immobile, consta di un grandissimo vano di circa 378 metri quadrati, disposto in senso orizzontale e presenta diverse altezze e molti pilastri al centro; parte del locale, circa 72 metri quadrati sono soppalcati (nella zona ad ovest verso la via Tirreno, perché in quella superficie l'altezza totale è di m.4,26, mentre l'altezza del soppalco è di m.1,85), con struttura in ferro e legno (medio denso) con pavimentazione in pannelli di formica, oltre ad un foro disperdente che si trova nella zona verso la Via Tirreno che sono entrambe oggetto di costruzione abusiva. Sempre all'interno, sono state edificate tramezzature autorizzate, in cartongesso come da comunicazione del 1.2.2002 al Comune di Modugno. Il locale presenta due bagni con antibagno ed è stato diviso in più ambienti a vario uso quali deposito materiali, segreteria e ricevimento pubblico.

Il locale oggi risulta essere a disposizione del curatore fallimentare.

Nel complesso l'immobile all'interno risulta essere in discreto stato di manutenzione e conservazione. Le condizioni statiche e comunque generali dell'immobile, costruito nel 1977 anche se con successivi adeguamenti effettuati nel 2002, sono discrete.

Dall'esame della cartella edilizia e dal riscontro sui luoghi, il sottoscritto può affermare che l'attuale stato dei luoghi, **NON** corrisponde a quello dichiarato negli atti denunciati in catasto, e

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.

nel progetto presentato al Comune di Modugno nel 2002, in quanto risulta esserci ancora la presenza della struttura del soppalco e del pozzo disperdente.

-Confini catastali:

Via Piave, Via Tirreno, giardino condominiale e vano scala condominiale.

-Consistenza catastale

L'immobile risulta essere intestato al Sig. Giuseppe; catastalmente, è riportato in catasto fabbricati di

- MODUGNO

foglio di mappa 25 part.1217 sub 12 p.S1, cat.C2 cl.1 mq.378 RC € 702,79 -Via Piave', n.-.

Provenienza della proprietà

La PIENA ed ESCLUSIVA PROPRIETA' dell' immobile è pervenuta all' attuale intestatario

- per atto di compravendita del 12.7.2002 rogato dal Not.LOPRIENO di Bari reg.a Ag.Entrate Bari 1 il 16.7.2002 al n. trascr. al 21912/2002.

Criteri e procedimenti di stima degli immobili

Sono stati realizzati due procedimenti di stima che porteranno alla indicazione di un valore medio del bene oggetto della presente relazione; il primo realizzato per il principio della dipendenza del valore di un bene dallo scopo della stima, nel *valore di mercato* e nel *valore della capitalizzazione del reddito percepibile*.

Primo metodo di stima in base al valore di mercato

MP

Per ciò che concerne la ricerca dei valori dalla consultazione degli atti di compravendita, va precisato che l'introduzione del D.P.R. n.131/86, che disciplina l'imposizione fiscale sui valori minimi prefissati (prezzo dichiarato/rendita catastale) nei trasferimenti immobiliari, ha reso poco verosimile che essi possano costituire un valido riferimento per l'attribuzione di un probabile valore di mercato, a motivo della scarsa relazione tra quest'ultimo e il reddito catastale, di cui il prezzo dichiarato è diretta espressione. Si è comunque effettuata la consultazione di atti di compravendita, verificando in particolar modo quei prezzi dichiarati che si attestassero o su livelli decisamente superiori rispetto a quelli "automatici", oppure su livelli simili ai valori riscontrati per mezzo di altre fonti. Per ciò che riguarda le offerte immobiliari, si è compiuta un'accurata ricerca presso le agenzie della zona e presso privati, al fine di raccogliere casi di offerta relativi ad immobili situati nella zona e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che siano state oggetto di recente compravendita. Si è inoltre fatto ricorso ad informazioni assunte presso operatori di mercato del luogo, quali sensali, molto attivi nella zona, per la ricerca dei valori di scambio di immobili con caratteristiche simili.

- Valutazioni degli immobili con il primo metodo di stima in base al Valore di Mercato

Per gli immobili oggetto della presente relazione tecnica, il sottoscritto nella determinazione del valore di mercato

dell'immobile, ha tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti e debitamente anzi descritte.

Per l'immobile descritto al n.1:

- locale al s.l. mq. 378 *€/mq.550,00 =€ 207.900,00
- totale: € 207.900,00

(dico € duecentosettemilanovecento,00).

Il secondo metodo di stima terrà conto del valore della capitalizzazione del reddito ricavabile in una libera contrattazione di immobili simili a quello oggetto della presente relazione. Si dovrà quindi ricercare sia il saggio di capitalizzazione che il reddito medio ricavabile per immobili con caratteristiche simili. Nella ricerca effettuata si sono tenute conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possiede l'immobile e all'uopo si indica il saggio di capitalizzazione nel 2,5%.

Per l'immobile riportato al n.1:

Supponendo un reddito netto ricavabile di €/annuo 5000,00; quindi si ha:

$$V = B/r = € 5000,00 / 0,025 = € 200.000,00$$

dico duecentomila,00

- *Valutazione dell'immobile riportato al n.1*

Il valore di stima dell'immobile anzi descritto, è il risultato dalla media matematica dei due valori scaturiti dai due metodi di stima anzi descritti e precisamente:

$$(207.900,00 + 200.000,00) / 2 = \underline{€ 203.950}$$



- Conclusioni

Complessivamente la valutazione degli immobili nella sua consistenza all'attualità è, per l'immobile descritto al n.1 di € 203.950,00 (€ duecentotremilanovecentocinquanta,00 ***In tale valore di mercato, non sono state calcolate le spese per il ripristino delle opere abusive descritte.***

Si allegano copia dei progetti presentati al Comune di Modugno e relativa documentazione ritirata dal sottoscritto, n. sette fotografie, nonché l'atto di acquisto dell'immobile.

Ritenendo di aver completamente svolto il mandato affidatomi, il sottoscritto, rilascia la presente relazione, si ringrazia per la fiducia accordatami e resta a disposizione per qualsiasi delucidazione dovesse necessitare.

Bari, 3 Novembre 2009

Dott. Agr. Vincenzo RICCHIONI

Vincenzo Ricchioni

