

TRIBUNALE DI BARI
IV SEZIONE CIVILE – UFFICIO FALLIMENTI

Fallimento: *GRUPPO ESSE s.r.l. in liquidazione*

Sentenza: *del 04/10/2004 – Fall. N. 14569/124/2004*

Giudice Delegato: *Dott. Sergio Cassano*

Curatore: *Avv. Emmanuele Virgintino*

RELAZIONE DI PERIZIA

Il CTU: *ing. ROCCO LOMBARDO*

Acquaviva delle Fonti, lì 29/05/2017

RELAZIONE DI PERIZIA

QUESITO

Il sottoscritto ing. LOMBARDO ROCCO in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Bari al numero 2425, codice fiscale LMBRCC50L05A048Q, con studio in via Estramurale Pozzo Zuccaro n. 60, 70021 Acquaviva delle Fonti (BA), si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in risposta ai quesiti formulati dal Giudice Delegato dott. Sergio Cassano come di seguito riportati:

"1) Effettui un aggiornamento della stima degli immobili"

"2) Verifichi ed espleti tutti gli adempimenti necessari e funzionali alla vendita dell'immobile acquisito dalla Curatela che non risulta accatastato"

RELAZIONE DI PERIZIA

Gli immobili oggetto della presente perizia, risalenti al fallimento del
e ora nella piena disponibilità della Curatela, si suddividono in due unità
immobiliari, diverse per tipologia e stato di fatto.

I due manufatti, localizzati a Santo Spirito, all'interno della medesima
lottizzazione che si estende tra Corso Garibaldi e la ortogonale via Monsignor C. De
Palma, sono costituiti l'uno, da un ampio locale deposito direttamente accessibile dal
piazzale carrabile condominiale, dopo avere attraversato il cancello d'ingresso di via
De Palma; l'altro, è invece un appartamento residenziale, tuttora allo stato rustico,
sito al 1^a piano del portone d'ingresso della palazzina D-E del civico 50/B, il quale si
affaccia sullo stesso piazzale di pertinenza dell'identico complesso. Da Corso
Garibaldi poi, i residenti raggiungono il piazzale, alla quota di meno tre metri,
scendendo da una comoda scala a giorno.

Il locale deposito è individuato al Catasto Fabbricati di Bari al Foglio 2,
Particella 1255, Subalterno 3, Zona Censuaria 4, Categoria C/2, Consistenza 100
mq, Rendita € 531,95:

L'appartamento invece, a seguito dell'accatastamento redatto dal sottoscritto
nello scorso febbraio, risulta iscritto alla Categoria F/3, senza rendita, in quanto privo
di rifiniture interne, quali pavimentazioni e rivestimenti, nonché dei relativi impianti
idrico, fognante, riscaldamento ed elettrico; ed inserito al Foglio 2, Particella 1257,
subalterno 15.

Il locale deposito, costituito da un unico, ampio e funzionale vano dell'altezza
netta di 2,50 mt, dotato peraltro di un portone d'ingresso a tutti gli effetti carrabile, si
presentava nei sopralluoghi in condizioni alquanto malmesse a causa dei visibili
fenomeni di ossidazione delle armature dei pilastri, pareti e solai. Ciò in
conseguenza delle infiltrazioni di acqua veicolata dai confini perimetrali, sia
dall'esterno, dalla parete stradale e sovrastante copertura, sia dall'interno lungo il
lato edificato di sinistra. Ad ogni buon conto, il sottoscritto CTU si preoccupava
immediatamente dell'avanzato stato di propagazione della ruggine alla base del
pilastro centrale, i cui effetti avevano provocato l'espulsione del calcestruzzo corticale
mettendo a nudo le armature agli angoli delle sezioni staticamente più critiche.

Il locale poi, lungo la fascia antistante il terrapieno stradale, presentava i suoi pavimenti ricoperti di cumuli di materiale demolito, probabilmente riconducibile al preesistente tramezzo con l'intercapedine ed, in aggiunta, un piccolo vano forse utilizzato a WC.

Infatti in origine l'immobile, come si legge dalla pianta catastale dell'epoca, era provvisto di una zona filtro col terrapieno stradale e la sovrastante soletta aerata per cui, abbattuto il relativo divisorio, la superficie utilizzata per deposito era ovviamente aumentata di una trentina di metri quadrati, a tutto vantaggio del suo utilizzatore.

In considerazione pertanto degli osservati fenomeni di degrado, lo scrivente CTU, informata la Curatela fallimentare, convocava sui luoghi l'amministratore condominiale e il tecnico incaricato, da cui riceveva assicurazioni circa gli opportuni interventi atti ad eliminare le cause delle umidità i quali, a loro dire, erano stati già individuati e programmati da tempo ma che, tuttavia, attendevano l'approvazione degli impegni di spesa da parte dell'assemblea condominiale.

Il secondo immobile poi, è un quadri-vano residenziale lasciato allo stato rustico fin dall'origine e ubicato al 1^a piano dell'edificio D-E dello stesso condominio civico 50/B, peraltro dotato soltanto del portoncino blindato d'ingresso e perciò del tutto privo di porte e serramenti, per cui le relative aperture dei prospetti sono tuttora completamente murate con cortine di mattoni.

L'immobile è provvisto di intonaco e di massetti cementizi senza pavimenti.

I muri interni hanno scatole porta-frutto per l'impianto elettrico, mentre i vani cucina e bagno sono dotati di attacchi per l'impianto idrico-sanitario.

Non è stata invece rilevata alcuna adduttrice esterna del gas metano.

L'appartamento, che si estende per circa 115 mq al netto dei muri perimetrali, più 6 metri quadrati di balcone, comprende due vani irregolari, soggiorno e cucina, che, suddivisi in due zone a quota diversa, a causa del dislivello dei loro pavimenti realizzati con una differenza di 80 cm, hanno l'altezza interna degli ambienti che si riduce da 2,93 a 2,13 metri.

Caratteristica questa, dovuta al fatto di avere a suo tempo illegittimamente occupato spazi e volumi destinati, da progetto, ai servizi condominiali.

Studio Tecnico - Ing. Lombardo Rocco

Via Estramurale Pozzo Zuccaro 60 - 70021ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

Partita IVA: 03669840724 - Codice fiscale: LMB RCC 50L05 A048Q

Tel./fax: 080/769806 - Cellulare: 338/6879319- E-mail: roclom@libero.it - pec: rocco.lombardo2425@pec.ordingbari.it

Per ovviare all'abuso edilizio i suoi proprietari richiesero la relativa sanatoria amministrativa, ai sensi della vigente legge 47/85 sul condono edilizio, la cui istanza fu protocollata il 31 dicembre 1986 al numero progressivo 0054812405. Unitamente alla domanda, allegarono anche le ricevute dei bollettini postali dell'intera oblazione versata, pari a lire 6.104.450, e l'acconto di lire 1.000.000 quale anticipo per il contributo concessorio.

Lo scrivente CTU, a proposito di ciò, si attivava immediatamente per accedere al fascicolo della sanatoria presso i competenti uffici del Comune di Bari, constatando, a seguito della sua consultazione, che la pratica non era stata mai istruita, in quanto carente della documentazione significativa atta ad identificare l'abuso commesso.

Tra l'altro apprendeva, dal funzionario addetto all'istruttoria, che a causa dei trent'anni trascorsi dall'istanza, era opportuno richiedere all'Ente la ridefinizione del condono parcheggiato, a cui far seguire i previsti documenti di rito.

La Curatela tuttavia, sebbene informata della situazione di *stand-by* della sanatoria, aveva invece inteso rimandare la suggerita riattivazione e perfezionamento al futuro compratore, in quanto il bene poteva ugualmente essere venduto, purché dotato del regolare accatastamento.

In conseguenza pertanto di queste conclusive disposizioni, il sottoscritto CTU provvedeva con urgenza al rilievo dell'appartamento e quindi subito dopo al suo accatastamento.

Non provvedeva invece a redigere l'APE, o Attestazione di Prestazione Energetica, in quanto non prevista per costruzioni al rustico.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Si considera superfluo richiamare le cause e gli effetti della crisi in cui versa da svariati anni il settore immobiliare e le conseguenti difficoltà che oggettivamente si riscontrano nello stimare un bene in un mercato dove i tradizionali riferimenti sono saltati per effetto dell'enorme invenduto che staziona nelle città.

In condizioni di così evidente immobilismo delle compravendite, resta sempre valido riferirsi a diverse fonti informative per poi adattarne, volta per volta, i risultati alla specificità del bene che si sta esaminando.

Nel caso dell'appartamento in questione, si è ritenuto *in primis* di interpellare l'Agenzia Immobiliare del geom. Erotavo poiché, localizzata proprio all'ingresso di Corso Garibaldi, è assai nota a Santo Spirito per i cospicui flussi di immobili trasferiti e, quindi, per la conoscenza approfondita che ha del mercato immobiliare dei luoghi.

Difatti presso la medesima agenzia, si aveva modo di conoscere il *trend* del mercato immobiliare della zona e di consultare l'atto di compravendita, registrato a Gioia del Colle il 04/04/2013 al n. 3073, dell'appartamento di 2° piano – scala F - sito nel medesimo complesso immobiliare del civico 50/B. Composto di 3,5 vani, Categoria A/3, Foglio 2, particella 1259 e subalterno 14; ristrutturato con acutezza, nonché venduto al prezzo di 143.000 €.

Stabilito che la consistenza di 3,5 vani corrisponde pressappoco alla superficie lorda catastale di 80 mq, si è valutato il prezzo unitario pagato per quell'immobile nel 2013 in circa 1.800 €/mq. All'incirca pari alla quotazione del nuovo in quel periodo.

Consultando poi gli ultimi valori pubblicati, per Palese/Santo Spirito, dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, quindi riferiti al 2° semestre 2016, si è inoltre rilevato che i prezzi, delle abitazioni di tipo economico in condizioni d'uso normali, oscillano tra 1.050 e 1.400 €/mq.

Analizzando infine le quotazioni del 2015, ricavate dalla fonte "Uffici Studi Gruppo Tecnocasa", si sono in aggiunta riscontrate, ugualmente per la stessa tipologia di alloggi economici, quotazioni di 950 €/mq.

Cifra quest'ultima, che collima, pari pari, col valore della stima pubblicata solo recentemente dall'ultimo Borsino Immobiliare dei Servizi e Valutazioni Immobiliari

Studio Tecnico - Ing. Lombardo Rocco

Via Estramurale Pozzo Zuccaro 60 - 70021ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

Partita IVA: 03669840724 - Codice fiscale: LMB RCC 50L05 A048Q

Tel./fax: 080/769806 - Cellulare: 338/6879319- E-mail: roclom@libero.it - pec: rocco.lombardo2425@pec.ordingbari.it

Nazionali, dove si indica il relativo prezzo in €/mq 959, per quella stessa taglia di alloggi economici in buono stato di conservazione.

Scartando quindi la prima valutazione, considerata anomala in quanto riferita ad una compravendita del 2013 e per di più insolita a causa del rilevante prezzo pagato per l'usato, e mediando invece le ultime tre quotazioni, omogenee per periodo di ricognizione (2015-2016) e per massa di dati di provenienza, si è infine pervenuti al prezzo unitario arrotondato di €/mq 1.050, per l'usato in condizioni normali. Valore che incrementato del 30%, pari quindi a €/mq 1400, consente di simulare la quotazione media al nuovo dell'ipotetico bene considerato

Da detto importo vanno però sottratti i relativi costi per ultimare e consegnare l'appartamento funzionale ed agibile, calcolati forfettariamente intorno al 40% circa del suo prezzo al nuovo.

Infatti, è generalmente riconosciuta nella pratica edilizia considerare l'incidenza del 9% per infissi e porte, del 3% per l'impianto di riscaldamento senza la tuberia, dell'4% per l'impianto idrico-sanitario senza la tuberia, del 8% per pavimenti, del 3% per rivestimenti, del 5% per tinteggiature, del 3% per l'impianto elettrico senza la tuberia; a cui va aggiunta la quota da sborsare, pari al il 5%, per gli allacci alle reti e per le spese tecniche occorrenti per riattivare e completare la pratica di sanatoria sino al ritiro del suo Permesso di Costruire.

Stabilito quindi che l'appartamento si estende per una superficie commerciale di 130 mq, il suo probabile valore attuale arrotondato ammonta a **€ 109.000.**

$$1400 \text{ €/mq} \times 0,60 \times 130 \text{ mq} \equiv \text{€ } 109.000$$

Studio Tecnico - Ing. Lombardo Rocco

Via Estramurale Pozzo Zuccaro 60 - 70021ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

Partita IVA: 03669840724 - Codice fiscale: LMB RCC 50L05 A048Q

Tel./fax: 080/769806 - Cellulare: 338/6879319- E-mail: roclom@libero.it - pec: rocco.lombardo2425@pec.ordingbari.it

Utilizzando gli stessi indicatori informativi anche per il locale deposito, perciò:

- | | |
|--|----------------------------|
| 1) OMI 2 semestre 2016 per autorimesse/box | - prezzo medio di €/mq 890 |
| 2) OMI 2 semestre 2016 per magazzini | - prezzo medio di €/mq 720 |
| 3) BORSINO IMMOBILIARE 2017 per box | - prezzo medio di €/mq 837 |
| 4) BORSINO IMMOBILIARE 2017 per magazzini | - prezzo medio di €/mq 588 |

e mediandone i rispettivi valori, si perviene alla quotazione arrotondata per difetto di €/mq 750 che, diminuita del 10%, previsto per coprire l'attuale dislivello di manutenzione e, nel contempo, per riportare l'immobile alla sua originaria preesistenza catastale attraverso la ricostruzione del divisorio con l'intercapedine, ed infine moltiplicata per la superficie catastale di 100 mq, consente di stimare il suo probabile valore attuale arrotondato a **€ 67.500.**

$$750 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 100 \text{ mq} = \text{€ } 67.500$$

CONCLUSIONI

CON RIFERIMENTO AL 1^ QUESITO IL SOTTOSCRITTO CTU ATTESTA CHE LA STIMA AGGIORNATA DEGLI IMMOBILI AMMONTA A € 109.000 (CENTONOVEMILA) PER L'APPARTAMENTO AL RUSTICO E A € 67.500 (SESSANTASETTEMILACINQUECENTO) PER IL LOCALE DEPOSITO.

CON RIFERIMENTO AL 2^ QUESITO, IL SOTTOSCRITTO CTU AFFERMA CHE L'APPARTAMENTO AL RUSTICO OGGETTO DI STIMA E' STATO ACCATASTATO AL FG. 2 PARTICELLA 1257 SUBALTERNO 15 CATEGORIA F/3 (IN CORSO DI COSTRUZIONE) DELLA SEZIONE FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI;
CHE L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON E' STATO REDATTO IN QUANTO NON PREVISTO PER GLI IMMOBILI ALLO STATO RUSTICO,
E CHE, INFINE, LA CONCLUSIONE DELLA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO NON E' STATA PERSEGUITA IN CONSEGUENZA DELLE SCELTE INDICATE DALLA CITATA CURATELA FALLIMENTARE.

II CTU

(Ing. ROCCO LOMBARDO)

Acquaviva delle Fonti, li 29/05/2017

INDICE GENERALE

RELAZIONE DI PERIZIA

Da pag. 1 (frontespizio) a pag. 9 (conclusioni)

DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) – Istanza integrazione perizia
- 2) – Nomina CTU
- 3) – Nota 4 aprile 2016 all'avv. Virgintino
- 4) – Nota di risposta
- 5) – Istanza Comune Bari
- 6) – Nota condono edilizio.signed
- 7) – Risposta avv. Virgintino
- 8) – Nota locale ad uso deposito
- 9) – Nota appartamento al rustico
- 10) – WebMail . Posta in arrivo ..
- 11) – Nota n_4 – signed
- 12) – Risposta nota 4 avv. Virgintino
- 13) – Risposta amm. condominiale p.1
- 14) – Risposta amm. Condominiale p.2
- 15) – Nota n_5 – signed
- 16) – Risposta amm. Nota n_5
- 17) – Giro nota avv. Virgintino
- 18) – Richiesta concordamento sopralluogo
- 19) – Richiesta incontro geom. Erotavo
- 20) – Scambio con ing. Sassanelli
- 21) – Appuntamento ing. Sassanelli
- 22) – Nota per amm. e Virgintino
- 23) – Nota per firma accatastamento
- 24) – Nota di risposta firma accatastamento
- 25) – Nota dell'avv. Virgintino sollecito consegna perizia

Studio Tecnico - Ing. Lombardo Rocco

Via Estramurale Pozzo Zuccaro 60 - 70021ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

Partita IVA: **03669840724** - Codice fiscale: **LMB RCC 50L05 A048Q**

Tel./fax: **080/769806** - Cellulare: **338/6879319** - E-mail: roclom@libero.it - pec: rocco.lombardo2425@pec.ordingbari.it

- 26) – Richiesta quotazioni geom. Erotavo
- 27) – Stralcio di mappa
- 28) – Compravendita atto del 04042013 n_3073
- 29) – Agenzia delle Entrate ...1
- 30) – Agenzia delle Entrate ...2
- 31) – Prezzi ... Gruppo Tecnocasa
- 32) – Quotazioni ... Borsino

DOCUMENTI CATASTALI

APPARTAMENTO

- 33) – DOCFA NCA018
- 34) – Rilievo 1
- 35) – Rilievo 2
- 36) – Protocollo BA00669082_2017
- 37) – Ricevuta avvenuta dichiarazione fabbricato
- 38) – Ricevuta pagamento
- 39) – Ricevuta trasmissione

DEPOSITO

- 40) – Visura
- 41) – Pianta locale

FOTOGRAFIE STATO DEI LUOGHI

N. 10 fotogrammi dell'appartamento

N. 16 fotogrammi del locale deposito