

Studio Tecnico ing. Ignazio Basile
70128 Bari Palese – via Maione n. 17 Tel. / Fax 0805300521
e-mail : l.basile@libero.it – pec : ignazio.basile3246@pec.ordingbari.it

TRIBUNALE DI BARI

QUARTA SEZIONE CIVILE

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. MICHELE DE PALMA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NEL FALLIMENTO N. 174/2014 R.F.

DEBITORE :

oo

Con istanza del 17/03/2022 presentata alla S.V. dal curatore fallimentare avv. Vito Narracci, veniva richiesta la nomina di un consulente tecnico di ufficio per provvedere alla valutazione dei seguenti beni immobili appartenenti alla società fallita :

1) casa di abitazione tra pianterreno e primo piano, dotata di corte di uso esclusivo, composta di due vani ed accessori, con quota di un quinto di piscina condominiale, di corte comune e di servizio e di pertinenziale locale di servizio della superficie di 9 metri quadrati, sita in Policoro Marina, via Itaca, riportata nel catasto fabbricati al foglio 12, particella 1786, subalterno 1, e foglio 12, particella 1790, subalterni 4 e 2;

2) abitazione posta al piano sottostrada del fabbricato di cui è parte, composta di due vani ed accessori, sita in Policoro Marina, via Ovidio, riportata nel catasto fabbricati al foglio 5, particella 1407, subalterno 15.

Con provvedimento del 01/04/2022 la S.V. nominava in tal senso il sottoscritto ing. Ignazio Basile ed in data 07/04/2022 il curatore fallimentare mi notificava a mezzo pec la suddetta nomina.

- LE OPERAZIONI SVOLTE -

A mezzo p.e.c. del 04/05/2022 mi veniva comunicato che alle ore 11,00 del 23/05/2022 sarebbe stato effettuato l'accesso ai suddetti immobili e, pertan-



to, a mezzo pec del 05/05/2022 chiedevo la acquisizione di eventuale documentazione (titolo di provenienza, certificato catastale, licenza edilizia, ecc.) degli stessi immobili.

Come previsto, alle ore 11,00 del 23/05/2022 il sottoscritto ed il consulente della curatela dott. Leonardo Attanasio ci siamo recati in Policoro Marina al fine di procedere all'accesso agli immobili acquisiti all'attivo fallimentare indicati ai punti 1) e 2) della istanza del curatore; il custode dott. non è comparso e non è stata esibita al sottoscritto alcuna documentazione richiesta.

Sulla scorta delle generiche indicazioni fornite, il sottoscritto ed il dott. Attanasio abbiamo cercato di identificare ed accedere ai suddetti immobili, ma ciò non è stato possibile.

Pertanto, alle ore 12,30 circa le operazioni di accesso agli immobili sono state differite ad altra data.

A mezzo p.e.c. del 24/05/2022 inviata al curatore, al consulente della curatela ed al custode delle unità immobiliari nominato dal curatore, li ho informati degli esiti del mancato accesso agli immobili; inoltre, ho comunicato che avrei avviato la richiesta di visura e planimetria catastale degli immobili ed ho sollecitato nuovamente la acquisizione del titolo di provenienza e della licenza edilizia (o quantomeno degli estremi della stessa) indispensabili all'espletamento dell'incarico conferitomi ed alla esecuzione di un secondo sopralluogo in occasione del quale si sarebbe necessariamente proceduto all'accesso a tutte le unità immobiliari acquisite al fallimento.

In data 25/05/2022 ho avviato la richiesta di visure e planimetrie catastali dei suddetti immobili, che ho acquisito in data 01/06/2022.



A seguito di numerosi solleciti, solo in data 08/08/2022 mi è pervenuta p.e.c. da parte del custode con allegata documentazione per poter fare richiesta di accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali competenti al fine di poter verificare la conformità degli immobili a quanto a suo tempo assentito.

Pertanto, in pari data ho trasmesso a mezzo p.e.c. e posta elettronica ordinaria la richiesta di accesso agli atti agli uffici tecnici competenti del Comune di Policoro.

A seguito prima del periodo estivo e, poi, della circostanza che gli atti in questione andavano reperiti in archivio, ho dovuto più volte sollecitare tale richiesta presso i competenti uffici comunali.

Nel contempo, in data 24/11/2022 il sottoscritto c.t.u. ed il curatore fallimentare avv. Vito Narracci abbiano eseguito un nuovo sopralluogo presso i due immobili da ispezionare in Marina di Policoro.

In particolare, prima ci siamo recati presso l'immobile indicato al punto 1) alla via Itaca dove è stato rilevato che lo stesso immobile risultava occupato dalla sig.ra _____ nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i necessari rilievi fotografici e planimetrici al fine di verificare la conformità dello stato dei luoghi con quanto indicato nelle planimetrie catastali acquisite e, quindi, in quelle allegate alla pratica edilizia dell'immobile a suo tempo assentito da visionare.

In un secondo momento, ci siamo recati presso l'altro immobile indicato al punto 2) alla via Ovidio n. 4, ma non è stato possibile accedere all'interno perché non vi era alcuno e le chiavi in possesso del curatore non consentivano l'apertura del cancello condominiale attraverso il quale poi accedere all'interno dell'immobile da ispezionare.



Nella stessa data, in ultimo mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Policoro per prendere visione degli atti richiesti, ma gli stessi atti non erano ancora disponibili per essere esaminati.

In data 07/12/2022 il sottoscritto c.t.u., il curatore fallimentare avv. Vito Narracci ed il consulente dott. Leonardo Attanasio abbiano eseguito un terzo sopralluogo nel corso del quale si è proceduto ad ispezionare l'immobile indicato al punto 2) alla via Ovidio n. 4 dove è stato rilevato che lo stesso immobile risultava occupato dalla sig.ra _____ ; nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i necessari rilievi fotografici e planimetrici al fine di verificare la conformità dello stato dei luoghi con quanto indicato nelle planimetrie catastali acquisite e, quindi, in quelle allegate alla pratica edilizia dell'immobile a suo tempo assentito da visionare.

Sempre in quest'ultima data mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Policoro per prendere visione ed estrarre copia degli atti richiesti che erano disponibili.

Nel periodo seguente ho proceduto alla verifica storica dei due immobili in questione sia in merito alla loro provenienza che alle verifiche catastali ed ipotecarie producendo la relativa documentazione (allegata alla presente).

Avendo ultimato i rilievi tecnici dei due immobili, ho proceduto ad acquisire informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o studi notarili) in base a cessioni ed acquisti di immobili similari a quelli in questione.

Essendo, quindi, in possesso di tutti gli elementi necessari alla richiesta *valutazione dei due immobili appartenenti alla società fallita* ho proceduto alla redazione della presente relazione di perizia.



- DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI DUE IMMOBILI

APPARTENENTI ALLA SOCIETA' FALLITA –

Dalla istanza presentata dal curatore avv. Vito Narracci alla S.V. per la richiesta di nomina c.t.u. per la stima di beni immobili della società fallita è riportato che all'attivo fallimentare sono stati acquisiti i seguenti immobili :

1) Casa di abitazione tra pianterreno e primo piano, dotata di corte di uso esclusivo, composta di due vani ed accessori, con quota di un quinto di piscina condominiale, di corte comune e di servizio e di pertinenziale locale di servizio della superficie di 9 metri quadrati, sita in Policoro Marina, via Itaca, riportata nel catasto fabbricati al foglio 12, particella 1786, subalterno 1, e foglio 12, particella 1790, subalterni 4 e 2;

2) Abitazione posta al piano sottostrada del fabbricato di cui è parte, composta di due vani ed accessori, sita in Policoro Marina, via Ovidio, riportata in catasto fabbricati al foglio 5, particella 1407, subalterno 15.

Sulla scorta di quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi, della documentazione acquisita ed esaminata e delle informazioni assunte, riporto quanto segue :

- Immobile 1) Villetta facente parte di un complesso condominiale con ingresso indipendente dalla via Itaca civico 5 in Policoro Marina (MT) con antistante pertinenziale area esterna di circa 36mq (Foto N. 1,..., 9, allegate alla presente), retrostante pertinenziale area esterna di circa 23mq (Foto N.38,..., 45, allegate alla presente) e retrostante area esterna con piscina condominiale (Foto N. 49, 50 e 51, allegate alla presente), costituita a piano terra da antistante patio esterno di circa 12mq, ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno a piano terra della superficie lorda (comprese mura-



ture divisorie interne, murature perimetrali e metà delle murature di confine) pari a 47,90mq ed altezza interna dei locali di 2,75mt (Foto N. 10,...,23, allegata alla presente) e dal suddetto ingresso-soggiorno per mezzo di una scala (Foto N. 24, allegata alla presente) si accede al piano sottotetto (in catasto piano primo) composto di due ambienti, bagno, sottoscala della superficie lorda (comprese murature divisorie interne, murature perimetrali e metà delle murature di confine) pari a 33,30mq ed altezza interna dei locali tra 0,75mt e 2,00mt, sottoscala di 3,90mq (Foto N. 37) e terrazza a livello della superficie di 8,16mq (Foto N.25,...,37, allegata alla presente).

La pavimentazione dell'ingresso-soggiorno e della camera da letto è realizzata in legno mentre la pavimentazione ed i rivestimenti nel bagno sono realizzati in ceramica.

Gli infissi interni sono realizzati in legno e quelli esterni in alluminio e cristallo e relativa persiana esterna in alluminio.

Non è presente impianto di riscaldamento degli ambienti, è presente n. 1 condizionatore d'aria fisso (Foto N. 20), scaldacqua elettrico per uso sanitario (Foto N. 38 e 46), impianto elettrico con interruttore differenziale (Foto N. 21), impianto citofonico (Foto N. 22).

Dalla documentazione pervenuta e da quanto richiesto a chi al momento lo occupava, l'immobile al momento sarebbe sprovvisto di attestato di prestazione energetica APE.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nel suo complesso possono ritenersi discreti.

La superficie commerciale equivalente al fine della stima dell'immobile è la seguente : 47,90 mq (interna locali a piano terra uso abitazione) + 33,30mq



(interna locali sottotetto al primo piano) x 0,33 + 3,90mq (interna sottoscala al primo piano) x 0,20 + 8,16mq (esterna terrazza a livello primo piano) x 0,25 + 36mq (area esterna pertinenziale esclusiva antistante) x 0,20 + 23mq (area esterna pertinenziale esclusiva retrostante) x 0,20 + 271mq (area esterna retrostante comune con piscina) x 0,20 x 1/5 (quota di proprietà) + 9mq [area esterna retrostante comune sulla quale è realizzata una tettoia in legno (riportata nel progetto assentito) ma accatastata come locale di deposito] x 0,65 x 4/5 (quota di proprietà) = 89,03mq.

L'immobile è riportato in catasto urbano del Comune di Policoro al Foglio 12 particella 1786 sub. 1 via Itaca snc piano T-1 categoria A/3 (abitazione di tipo economico) classe 3 consistenza 3 vani superficie totale 67mq (escluse aree scoperte 55mq) rendita € 278,89 diritto di proprietà per 1/1 di dal 26/07/2010 + Foglio 12 particella 1790 sub. 2 via Itaca snc piano T categoria F/1 (area urbana) consistenza 5mq diritto di proprietà per 4/5 di dal 26/07/2010 + Foglio 12 particella 1790 sub. 4 via Itaca snc piano T categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 2 consistenza 9mq rendita € 18,59 diritto di proprietà per 2/5 di dal 26/07/2010.

L'immobile è stato realizzato con permesso di costruire n. 34 del 04/05/2009 e successivo permesso di costruire n. 105 del 06/10/2010, ed è stato dichiarato agibile in data 02/02/2011 dal servizio tecnico settore urbanistica del Comune di Policoro (MT).

Per quanto attiene la provenienza dell'immobile, con atto di compravendita del 26/07/2010 per notar Disabato rep. 63060/24923 registrato in data 05/08/2010 al n. 2889 e trascritto in data 05/08/2010 al n.8116 R.G. ed al



n.5585 R.P. sono state vendute da

in regime di comu-

nione legale dei beni alla . la piena proprietà per 1/1 della
abitazione (fabbricato in corso di costruzione) in catasto al foglio 12 particella
1786 sub.1, i diritti di proprietà per i 4/5 della “area urbana” in catasto al foglio
12 particella 1790 sub 2 ed i diritti di proprietà per i 4/5 dei “magazzini e locali
di deposito” in catasto al foglio 12 particella 1790 sub 4.

Con atto di compravendita del 25/10/2010 per notar Galante Marco rep.
6449/3010 trascritto in data 04/11/2010 al n.10539 R.G. ed al n.7392 R.P. sono
stati venduti dall' a

i diritti di proprietà per i 1/5 dei “magazzini e locali
di deposito” in catasto al foglio 12 particella 1790 sub 4.

Con atto di compravendita del 16/12/2010 per notar Galante Marco
rep. 6538/3071 trascritto in data 20/12/2010 al n.12069 R.G. ed al n.8519 R.P.
sono stati venduti dalla a

i diritti di proprietà per i 1/5 dei “magazzini e locali di
deposito” in catasto al foglio 12 particella 1790 sub 4.

Sull’immobile in questione, in data 25/03/2011 ai numeri 376 R.P. e
2582 R.G. è stata iscritta alla Conservatoria dei RR.II. la ipoteca volontaria de-
rivante da concessione a garanzia di mutuo per atto del 23/03/2011 per notar
Marco Galante rep. 6689/3192, ed in data 05/02/2015 ai numeri 758 R.P. e 906
R.G. è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento del 20/10/2014 del
Tribunale di Bari rep. 7544 del 2014.

Per quanto attiene alla stima del valore di mercato dell’immobile com-
merciale in questione, ho ritenuto opportune effettuare una doppia stima : la



prima in base alle quotazioni di mercato tratte da manuali di consulenza immobiliare e listini ufficiali (Borsino Immobiliare e Quotazioni Camera di Commercio) e l'altra sulla scorta di informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari) e presso studi notarili in base a cessioni ed acquisti di immobili simili a quelli in questione, e poi mediare i due valori ottenuti.

Prima stima : In relazione alla ubicazione, tipologia, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, destinazione d'uso dell'immobile (ad uso abitazione), è possibile attribuire una valutazione unitaria pari a 1.200,00€/mq.

Seconda stima : Dalle informazioni assunte è emerso che il prezzo unitario di mercato di compravendita di immobili simili a quello in questione si aggira intorno a 1.000,00€/mq.

Mediando i valori ottenuti dalle due suddette stime si ottiene una valutazione unitaria media pari a 1.100,00€/mq.

Da ciò, *il più probabile valore di mercato dell'immobile (villetta) libero in questione è pari a* : $89,03 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 97.933,00=$, arrotondato ad € 98.000,00=(Novantottomila/00=).

N.B. : Nel caso si volesse ritenere l'immobile in questione locato a terzi al momento della vendita il suo valore sarebbe inferiore del 10% circa per un valore pari ad € 88.200,00=

- Immobile 2) Locali uso deposito posti al piano interrato di un fabbricato in condominio in Policoro Marina (MT) con accesso comune dal cancello carrabile al civico 4 della via Ovidio (Foto N. 52, 53, 54, 55 e 56, allegate alla presente) e, quindi, percorrendo un viale interno carrabile (Foto N. 57 e 58) in fondo a sinistra vi è una scala esterna (Foto N. 59) attraverso la quale si giunge al piano interrato con patio esterno ad uso esclusivo della superfi-



cie pari a circa 11,95mq (Foto N. 60, 61, 62, 63, 84 e 86), area esterna in comune (Foto N. 63, 64 e 88) ed accesso all'interno (Foto N. 65) dove sono presenti n. 3 locali (indicati deposito nella planimetria catastale) ed un vano bagno (Foto N. 66,..., 80 e 85) della superficie complessiva interna di 81,90mq, il tutto riportato in catasto fabbricati al foglio 5, particella 1407, subalterno 15, scala B piano S1, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie totale 74mq per il diritto di proprietà per 1/1 della

La pavimentazione di tutti i locali ed il rivestimento alle pareti del bagno e della zona cucina (realizzata su parte del “volume tecnico” del progetto assentito) con rimozione della parete in muratura posta a sinistra entrando nei locali (Foto N. 65, 66 e 67).

Gli infissi interni sono realizzati in legno e quelli esterni in alluminio e cristallo (Foto N. 69, 78 e 87).

Non è presente impianto di riscaldamento degli ambienti, è presente n. 1 condizionatore d'aria fisso (Foto N. 81 e 84), scaldacqua elettrico per uso sanitario (Foto N. 75), impianto idrico (Foto N. 89 e 90) impianto elettrico con interruttore differenziale (Foto N.82) e impianto citofonico (Foto N. 83).

Dalla documentazione pervenuta e da quanto richiesto a chi al momento lo occupava, l'immobile, al momento del mio sopralluogo utilizzato ad uso abitazione, sarebbe sprovvisto di attestato di prestazione energetica APE; a tal proposito, si fa presente che l'immobile è stato assentito ad uso deposito, è stato accatastato ad uso abitazione (A3) ma con planimetria nella quale i locali vengono indicati ad uso deposito, per il quale non è prevista la attestazione di prestazione energetica.



Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nel suo complesso possono ritenersi discreti.

La superficie commerciale equivalente al fine della stima dell'immobile è la seguente : 81,90 mq (superficie interna locali a piano interrato) x 0,70 (piano interrato) + 11,95mq (patio esterno di proprietà esclusiva) x 0,70 (piano interrato) x 0,20 (area esterna) = 59mq.

L'immobile è stato realizzato con progetto approvato con D.I.A. del 21/11/2008 e 22/07/2009 e successivo permesso in sanatoria n. 56 del 2016 del servizio urbanistica del Comune di Policoro (MT).

Per quanto attiene la provenienza dell'immobile, con atto di compravendita del 19/10/2009 per notar Marco Galante rep. 5921/2593 trascritto al n.8726 R.G. ed al n.6681 R.P. l'immobile è stato venduto da

alla _____ ; il fabbricato al quale appartiene l'immobile è stato ultimato in data 03/12/2009 Pratica n.MT0191137.

Sull'immobile in questione, in data 25/03/2011 ai numeri 376 R.P. e 2582 R.G. è stata iscritta alla Conservatoria dei RR.II. la ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto del 23/03/2011 per notar Marco Galante rep. 6689/3192, ed in data 05/02/2015 ai numeri 758 R.P. e 906 R.G. è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento del 20/10/2014 del Tribunale di Bari rep. 7544 del 2014.

Per quanto attiene alla stima del valore di mercato dell'immobile commerciale in questione, ho ritenuto opportune effettuare una doppia stima : la prima in base alle quotazioni di mercato tratte da manuali di consulenza immobiliare e listini ufficiali (Borsino Immobiliare e Quotazioni Camera di Commercio) e l'altra sulla scorta di informazioni assunte presso operatori del set-



tore (agenzie immobiliari) e presso studi notarili in base a cessioni ed acquisti di immobili simili a quelli in questione, e poi mediare i due valori ottenuti.

Prima stima : In relazione alla ubicazione, tipologia, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, destinazione d'uso dell'immobile (uso deposito), è possibile attribuire una valutazione unitaria pari a 1.000,00€/mq.

Seconda stima : Dalle informazioni assunte è emerso che il prezzo unitario di mercato di compravendita di immobili simili a quello in questione si aggira intorno a 900,00€/mq.

Mediando i valori ottenuti dalle due suddette stime si ottiene una valutazione unitaria media pari a 950,00€/mq.

Da ciò, *il più probabile valore di mercato dell'immobile (locali ad uso deposito) libero in questione è pari a : 59,00mq x 950,00€/mq = € 56.050,00=, arrotondato ad € 56.000,00=(Cinquantaseimila/00=).*

N.B. : Nel caso si volesse ritenere l'immobile in questione locato a terzi al momento della vendita il suo valore sarebbe inferiore del 10% circa per un valore pari ad € 50.400,00=.

oo

Dopo tutto quanto innanziriferito, sottoscrivo e deposito telematicamente in Cancelleria la presente relazione di perizia unitamente ai fascicoli delle parti in causa, rimanendo a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Documentazione allegata :

- documentazione fotografica prodotta durante le operazioni peritali;
- visure e planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima;
- certificazione ipotecaria;
- permesso di costruire, stralcio elaborati grafici ed agibilità dei due immobili;



Studio Tecnico ing. Ignazio Basile
70128 Bari Palese – via Maione n. 17 Tel. / Fax 0805300521
e-mail : i.basile@libero.it – pec : ignazio.basile3246@pec.ordingbari.it

- istanza di liquidazione spese e competenze

Bari, 15/02/2022

Il C.T.U.

