



Relazione tecnico - estimativa



Valutazione dell'immobile
sito in Bari a via Giulio Petroni, 8/L, 8/I
Fallimento n° R.F. 54/2016



SOMMARIO

▪ PREMESSA;.....	2
▪ LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE;.....	2
▪ TITOLARITA';.....	2
▪ DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	3
▪ STATO CONSERVATIVO;.....	3
▪ CONFINI;.....	13
▪ CONSISTENZA;.....	13
▪ STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE;.....	5
▪ PROVENIENZE VENTENNALI SUB 33;.....	5
▪ PROVENIENZE VENTENNALI SUB 47;.....	6
▪ DATI CATASTALI;.....	7
▪ CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 33;.....	7
▪ CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 47;.....	10
▪ FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI;.....	11
▪ CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;.....	12
▪ STIMA;.....	13
▪ VALUTAZIONE;.....	13



PREMESSA

L'avvocato Elisabetta Fronzini, in qualità di curatore, con richiesta del 19/06/2018 depositata telematicamente in data 20/06/2018, e autorizzazione da parte del Giudice, il Dott. N. Magaletti, in data 07/08/2018, ha incaricato lo scrivente Ing. Arcangelo Vitale, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 9477, con studio professionale in Bitonto (BA) alla via Avv. Carmine Gallo 15/A, di redigere la seguente relazione tecnica finalizzata ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del fallimento n°R.F. 54/2016, ovvero un locale al piano seminterrato di un fabbricato, con pertinenziale giardinetto a piano terra, ubicato a Bari (BA) in via Giulio Petroni 8/I, 8/L.

Il sottoscritto ha effettuato due sopralluoghi, in data 03/09/2018 e 10/09/2018, per svolgere i rilievi metrici necessari a ricostruire la geometria degli ambienti e per constatare il contesto urbano in cui è inserito il bene oggetto di valutazione.

LOCALIZZAZIONE

L'immobile è sito nella zona centrale del comune di Bari in **Via Giulio Petroni** con ingresso pedonale dal civico **8/I** ed ingresso carrabile dal civico **8/L**, entrambi dalla via principale, e precisamente il locale posto al piano seminterrato del sovrastante fabbricato, con pertinenziale giardinetto a livello di piano terra, accessibile sempre dal civico 8/I. La zona, molto trafficata, è servita da infrastrutture, da parcheggi e attività commerciali. La viabilità è ben definita e consente il collegamento agevole tra l'immobile e il centro cittadino, raggiungibile anche a piedi, che dista a pochi Km.

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

■



DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'oggetto della relazione tecnica estimativa è un locale di circa 1000 m² inserito nel piano seminterrato di un edificio condominiale avente struttura in elevazione composta da travi e pilastri in c.a. e solai piani in laterocemento; Come detto in precedenza, all'immobile si accede da un cancello esterno che, subito a sinistra consente l'accesso alla piccola pertinenza scoperta a piano terra, alberata (identificata con sub 47), mentre, dalla scalinata, conduce all'interno del locale. La parte antistante è adibita a uffici, deposito e servizi, suddivisi con tramezzi in muratura e cartongesso, mentre la restante parte veniva utilizzata come laboratorio artigianale con una zona servizi collocata in fondo allo stesso. Un accesso carrabile dalla pubblica strada consente, attraverso una rampa, di accedere direttamente al laboratorio anche con automezzi.

L'intero locale è posizionato su due livelli diversi, la parte adibita ad uffici e deposito ha un'altezza interna netta di 3,40 ml. Tutta la zona operativa ha una parte perimetrale, compreso i bagni a servizio del laboratorio, con un'altezza interna netta di circa 3,40 ml. mentre la restante parte centrale ha un'altezza sottotrave di circa 4,30 ml e un'altezza massima di circa 5,20 ml.

I locali sono illuminati naturalmente da infissi posti in alto lungo i muri perimetrali e da lucemari fissi posti a soffitto. Il pavimento è di tipo cementizio industriale mentre le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiate. I servizi igienici sono rivestiti a pavimento e a parete con piastrelle in ceramica. E' provvisto di tutti gli impianti tecnologici ed i relativi allacci alle reti pubbliche, per la linea elettrica, per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque di fogna. L'impianto elettrico, di climatizzazione e quello d'allarme, al momento non sono attivi e molto probabilmente necessitano di manutenzione per l'adeguamento alle norme vigenti.

STATO CONSERVATIVO

L'intero locale in definitiva verte in uno stato di conservazione e manutenzione **MEDIOCRE** se analizzato nella sua totalità considerando in particolar modo la tipologia costruttiva e la qualità delle finiture presenti; si rileva l'assenza di specifici e gravi ammaloramenti ma sono comunque necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria qualora si volesse ripristinare la sua funzionalità.



CONFINI

I confini dell'immobile identificato dal **sub 33** sono definiti da:

- stessa proprietà – direzione Nord Ovest – foglio 29, particella 136, sub 47;
- proprietà terzi – direzione Nord Est – foglio 29, particella 136;
- proprietà terzi – direzione Est – foglio 29, particella 136;
- proprietà terzi – direzione Nord – foglio 29, particella 136;
- proprietà terzi – direzione Sud – foglio 29, particella 140;
- strada pubblica – direzione Ovest.

I confini dell'immobile identificato dal **sub 47** sono definiti da:

- stessa proprietà – direzione Sud – foglio 29, particella 136, sub 33;
- stessa proprietà – direzione Est – foglio 29, particella 136, sub 33;
- proprietà terzi – direzione Nord – foglio 29, particella 136;
- strada pubblica – direzione Ovest.

I confini, ben definiti geometricamente, sono rilevabili negli elaborati grafici riportati nell'**ALLEGATO A** (inquadramento territoriale) e nello stralcio di mappa catastale riportato nell'**ALLEGATO B**.

CONSISTENZA

Lo schema tabellare, di seguito riportato, contiene il riepilogo delle destinazioni, delle altezze e delle superfici rilevate e compensate con coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale al fine di ottenere una superficie convenzionale complessiva vendibile (dettagli di calcolo nell' **ALLEGATO A**).

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici/Deposito	229,86 mq	275,51 mq	1,1	303,06 mq	3,40 m	SEMINTERRATO
Laboratorio	816,06 mq	852,24 mq	1,0	852,24 mq	4,30 m	SEMINTERRATO
Pertinenze esterne scoperte	137,09 mq	144,17 mq	0,1	14,42 mq	---	TERRA
Superficie convenzionale complessiva:				1.169,72 mq		



Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava essere libero e sgombro da ogni altro bene.

PROVENIENZE VENTENNALI Sub.33

Periodo	Proprietà	Atti			
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 22/05/1984 al 21/02/2001			22/05/1984		
		Conferimento in società			
Dal 21/02/2001 al 24/06/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/2001	14635	
Dal 21/02/2001 al 24/06/2002		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	07/03/2001	8559	6175
Dal 24/06/2002 al 14/06/2006		Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/06/2002		
Dal 14/06/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/06/2006	171564	24963
Dal 14/06/2006		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	03/07/2006	36071	24332

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1982 al 14/06/2006		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/03/1982	112820	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 14/06/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/06/2006	171564	24963
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	03/07/2006	36071	24332

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	136	47	2	C/6	1	18 m ²	18 m ²	€ 92,03	T	
	29	136	33	2	C/3	3	1060 m ²	1148 m ²	€ 5.802,91	S1	

Il confronto tra la documentazione catastale e la restituzione grafica dei rilievi metrici a cura del sottoscritto, rileva la rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Dai rilievi effettuati, distribuzione interna ed estensione del bene corrispondono a quelle della planimetria riportata in catasto. Quanto sopra rappresentato è riportato negli elaborati grafici che compongono l'ALLEGATO A. Da rilevare che il bene contraddistinto dal sub 33, ha subito in data 02/08/2002 una variazione nel classamento d'ufficio, passando così catastalmente da C/2 a C/3, ovvero da locale deposito a laboratorio per arti e mestieri.



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1984 al 12/07/1989		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 136, Sub. 33 Categoria C2 Piano S1
Dal 12/07/1989 al 07/01/1999		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 136, Sub. 33 Categoria C2 Piano S1
Dal 07/01/1999 al 21/02/2001		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 136, Sub. 33, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1160 mq Rendita € 5.451,72 Piano S1



<p>Dal 21/02/2001 al 24/06/2002</p>		<p>Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 136, Sub. 33 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1160 mq Rendita € 5.451,72 Piano S1</p>
<p>Dal 24/06/2002 al 02/08/2002</p>		<p>Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 136, Sub. 33, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1160 mq Rendita € 5.451,72 Piano S1</p>
<p>Dal 02/08/2002 al 14/06/2006</p>		<p>Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 136, Sub. 33, Zc. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 1060 Rendita € 5.802,91 Piano S1</p>
<p>Dal 14/06/2006 al 08/07/2008</p>		<p>Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 136, Sub. 33, Zc. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 1060 mq Rendita € 5.802,91 Piano S1</p>
<p>Dal 08/07/2008 al 14/09/2016</p>		<p>Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 136, Sub. 33, Zc. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 1060 mq Superficie catastale 143 mq Rendita € 5.802,91 Piano S1</p>
<p>Dal 14/09/2016 al 07/03/2018</p>		<p>Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 136, Sub. 33, Zc. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 1060 mq Rendita € 5.802,91 Piano S1</p>



In particolare la situazione dell'unità immobiliare identificata in catasto con Foglio **29**, Particella **136**, Sub **33** è stata la seguente:

- in data 12/07/1989 - VARIAZIONE PER DIVERSA DISTR. DEGLI SPAZI INT. in atti dal 13/07/1989 - fg. 29 p.lla 136 sub. 33;
- in data 07/01/1999 - CLASSAMENTO del 07/01/1999 in atti dal 14/01/1999 - fg. 29 p.lla 136 sub. 333 cat C/2;
- in data 02/08/2002 - VARIAZIONE CLASS. (rett. err. imp. uff. comm. in sede di class.) - fg. 29 p.lla 136 sub. 333 cat C/3;
- in data 08/07/2008 - VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE - fg. 29 p.lla 136 sub. 333 cat C/3;
- in data 14/09/2016 - VARIAZIONE AGGIORNAMENTO PLAN. in atti dal 14/09/2016 - fg. 29 p.lla 136 sub. 333 cat C/3;

mentre la situazione degli intestati dal 22/05/1984 al 07/03/2018 (data dell'ultima visura catastale) è la seguente:

- dal 22/05/1984 al 21/02/2001 proprietà:

Proprietà per 3/9 fino al 21/02/2001;

Proprietà per 2/9 fino al 21/02/2001;

Proprietà per 2/9 fino al 21/02/2001;

Proprietà per 2/9 fino al 21/02/2001;

- dal 21/02/2001 al 24/06/2002 proprietà:

Proprietà per 1/1 fino al 24/06/2002;

- dal 24/06/2002 al 14/06/2006 proprietà:

Proprietà per 1/1 fino al 14/06/2006;

- dal 14/06/2006 al 07/03/2018 (data dell'ultima visura catastale) proprietà:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1982 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 136, Sub. 47 Categoria C6
Dal 01/01/1992 al 09/11/2005		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 136, Sub. 47 Categoria C6
Dal 09/11/2015 al 07/03/2018		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 136, Sub. 47, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 92,03 Piano T
Dal 09/11/2005 al 14/06/2006		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 136, Sub. 47, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 92,03 Piano T
Dal 14/06/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 136, Sub. 47, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 92,03 Piano T

In particolare la situazione dell'unità immobiliare identificata in catasto con Foglio 29, Particella 136, Sub 47 è stata la seguente:

- in data 01/01/1992 - VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 - fg. 29 p.lla 136 sub. 47;
- in data 09/11/2005 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI ALLINEAMENTO MAPPE in atti dal 09/11/2005 - fg. 29 p.lla 136 sub. 47;
- in data 09/11/2015 - VARIAZIONE INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE - fg. 29 p.lla 136 sub. 47;

mentre la situazione degli intestati dal 10/03/1982 al 07/03/2018 (data dell'ultima visura catastale) è la seguente:

- dal 10/03/1982 al 09/11/2005 proprietà:

I, Proprietà per 1/1 fino al 09/11/2005;

- dal 09/11/2005 al 14/06/2006 proprietà:

Proprietà per 1/1 fino al 14/06/2006;

- dal 14/06/2006 al 07/03/2018 (data dell'ultima visura catastale) proprietà:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Legale derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Iscritto a Cosenza il 15/10/2010

Reg. gen. 46783 - Reg. part. 10797

Importo: € 117.305,38

A favore di Equitalia sud spa

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.652,69

Percentuale interessi: 5,757 %

N° repertorio: 6375

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento

Trascritto a Bari il 14/04/2015

Reg. gen. 14966 - Reg. part. 11882

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

L'attività di C.T.U. è estesa all'analisi e verifica degli atti amministrativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari (BA).

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un locale costruito in forza di regolare concessione edilizia:

- Licenza Edilizia n°219/75;
- Licenza Edilizia n°456/75;
- Licenza Edilizia in Variante n°409/76;
- Licenza Edilizia in Variante n°202/79.

L'indagine documentale eseguita presso il suddetto ufficio comunale ha consentito però di recuperare solo i seguenti atti:

- Certificato di agibilità n.5025 del 19/02/1980 parziale;

Gli atti sono riportati in copia nell'**ALLEGATO C**.

Nonostante il sottoscritto abbia fatto richiesta di accesso agli atti in data 08/10/2018, assunta al prot. n. 233412 del 12/10/2018, né in data **23/10/2018** né il **13/11/2018** è stato possibile visionare il progetto depositato ed approvato, e quindi verificare la regolarità edilizia, in quanto le pratiche sopra citate sono al momento irreperibili presso l'archivio del comune di Bari. E' stata invece acquisita copia del certificato di agibilità e relativa integrazione, dal quale però si evince che il suddetto locale è stato dichiarato agibile in data 19/02/1980 come locale deposito e non come laboratorio per arti e mestieri come invece risulta essere accatastato. I suddetti atti sono riportati in copia nell'**ALLEGATO C**.

Alla stima del valore di mercato del bene si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo comparativo, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una serie di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento scelto, tra i molteplici della metodologia estimativa, risulta il più idoneo a cogliere il valore venale di beni immobili. Pertanto il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort;
- consistenza;
 - regolarità geometrica della forma;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive
- dati metrici;
- situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di altri atti, hanno concorso a determinare il più probabile valore attuale da attribuire all'immobile tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

La valutazione del bene è stata effettuata anche attraverso la consultazione delle banche dati fornite dall'Agenzia delle Entrate relative alle quotazioni immobiliari (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare).

N.B. Per la valutazione si è considerato l'immobile come "LOCALE DEPOSITO" ovvero si è tenuto conto della destinazione d'uso per la quale il locale è stato dichiarato agibile nel 1980. Catastalmente invece il locale con Subalterno 33 risulta essere un "LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI". Per questo motivo nella stima si è tenuto conto delle spese tecniche che, l'eventuale acquirente, dovrà sostenere per variare la categoria catastale dell'immobile da C/3 a C/2. Nel caso in cui invece si voglia mantenere invariata la categoria catastale C/3, sarà necessario regolarizzare dal punto di vista urbanistico la destinazione d'uso dell'immobile.

Valutazione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Capannone in Bari via G. Petroni 8/I 8/L	1.169,72 mq	700,00 €/mq	€ 818.804,00	100 %	€ 818.804,00
Valore di stima:					€ 818.804,00



Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare

€ 818.804,00 (euro Ottocentodiciottomilaottocentoquattro/00)

Per la determinazione del valore di vendita dell'immobile, il valore di mercato stimato va deprezzato del 15% così determinato:

- € 122.820,60 (euro Centoventiduemilaottocentoventi/60), pari al 15% di quanto stimato, in garanzia su vizi occulti, in funzione dello stato conservativo in cui verte l'immobile, per le opere di manutenzione necessarie a garantire la funzionalità, e per le spese tecniche necessarie alla regolarizzazione catastale o urbanistica dell'immobile.

Valore finale di vendita deprezzato del 15%

€ 695.983,40 (euro Seicentonovantacinquemilanovecentottantatre/40)

Tanto si doveva,

Bitonto, 06/02/2019

Il tecnico

Ing. Arcangelo Vitale

Firmato Da: VITALE ARCANDELO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e98cee19a9c55455b39f6903044b0