

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento --- OMISSIS --- in liquidazione,
con sede in Altamura**

N.R.G. 458/2013

(Sentenza dichiarativa di fallimento del 12/01/2015)

Curatore del fallimento: Dott. Cristiano TRIONE

RAPPORTO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

TECNICO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

SOMMARIO

1. PREMESSA	1
2. DIVISIONE IN LOTTI.....	2
➤ LOTTO DI VENDITA 1	3
➤ LOTTO DI VENDITA 2	11
➤ LOTTO DI VENDITA 3	19
3. RIEPILOGO VALUTAZIONE DEI LOTTI	28

% % % % % % %

1. PREMESSA

Gli immobili acquisiti al fallimento, in diritto di piena proprietà, sono i seguenti:

- I. Abitazione in Altamura (BA), via Madonna della Croce n. 18, primo piano, riportata nel catasto fabbricati del comune di Altamura al fg. 161, p.lla 2835, sub. 23;*
- II. Abitazione in Altamura (BA), via Madonna della Croce n. 18, primo piano, riportata nel catasto fabbricati del comune di Altamura al fg. 161, p.lla 2835, sub. 24;*
- III. Abitazione in Altamura (BA), viale Regina Margherita n. 96, primo piano con pertinenziale cantinola al secondo piano interrato, riportata nel catasto fabbricati del comune di Altamura al fg. 160, p.lla 1014, sub. 7;*
- IV. Box auto in Altamura (BA), viale Regina Margherita n. 96, secondo piano interrato, riportato nel catasto fabbricati del comune di Altamura al fg. 160, p.lla 1014, sub. 29.*

2. DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili acquisiti al fallimento ed ubicati nel comune di Altamura come elencati in premessa dal n. I al n. IV, sono all'uopo suddivisi in n. 3 lotti di vendita, riportati nella seguente tabella sinottica,

IDENTIFICAZIONE LOTTI	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
1	appartamento	Fg. 161, p.lla 2835, sub. 23
2	appartamento	Fg. 161, p.lla 2835, sub. 24
3	appartamento + cantinola + box auto	Fg. 160, p.lla 1014, subb. 7 - 29

➤ LOTTO DI VENDITA 1

Piena proprietà dell' appartamento ubicato in Altamura, via Madonna della Croce n° 18, primo piano, consistenza catastale 3.5 vani, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Altamura al fg. 161, p.lla 2835, sub 23.

1. DESCRIZIONE

- A) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Altamura (cfr. All.ti 1.3-1.4), al foglio 161, particella 2835, sub 23, categoria A/3, classe 5, consistenza 3.5 vani, rendita € 334,41, intestato a: --- OMISSIS --- con sede in Altamura, proprietaria per 1/1;
- B) Descrizione Lotto:** il lotto consiste in un appartamento ubicato al primo piano in fabbricato condominiale;
- C) Confinanti:** l'appartamento confina a nord con altro appartamento, a est con il vano scala condominiale e con altri appartamenti, a sud con altro appartamento, ad ovest con cielo libero su via Madonna della Croce;
- D) Consistenza:** l'appartamento è composto da cucina, soggiorno, camera da letto, un bagno e tre balconi.

La superficie lorda riportata nella tabella che segue, è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Abitazione	68,00	1	68,00
Balconi	23,70	0,33	7,82
TOTALE	91,70		75,82

F) **NOTE:** l'appartamento presenta buone caratteristiche d'esposizione e di luminosità e versa in mediocre stato di manutenzione (cfr. foto in All. 1.1).

Superficie commerciale convenzionale lotto 1: 76 mq

2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Anno di costruzione: 1968

Strutture portanti verticali: in cemento armato;

Solai: in latero-cemento armato;

Copertura del fabbricato: a terrazza praticabile;

Pareti esterne: in muratura intonacate;

Pareti interne: in muratura rifinite ad intonaco civile, piastrelle di ceramica nel bagno ed in cucina;

Pavimentazione interna: in graniglia;

Infissi esterni: in legno verniciato e vetro singolo con tapparelle, porta di ingresso in legno;

Infissi interni: in legno verniciato e vetri;

Impianto elettrico: a norma sotto traccia;

Impianto idrico: sotto traccia;

Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa.

3. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente occupato da terzi senza titolo.

4. TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Prima del conferimento nella Società --- OMISSIS --- ,la piena proprietà del cespite pervenne ai coniugi --- OMISSIS --- nato ad Altamura il --- OMISSIS --- (C.F. --- OMISSIS ---) e --- OMISSIS --- nata a Bari il --- OMISSIS --- (C.F. --- OMISSIS ---) , in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita a firma del dott. Clemente Stigliano, notaio in Altamura, del 27 febbraio 1997, rep. n. 31579, racc. n. 6778, da --- OMISSIS --- nato a Bari il --- OMISSIS --- (C.F. --- OMISSIS ---) (cfr. All. 1.5).

A --- OMISSIS --- il cespite pervenne in forza di successione testamentaria da --- OMISSIS ---, deceduta il --- OMISSIS --- (dichiarazione di successione registrata a Bari al n. 100, volume 1241).

5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulla proprietà dell'immobile in stima:

a) TRASCRIZIONE del 10/12/2008 - Reg. Part. 38993, Reg. Gen. 57933

A favore: --- OMISSIS --- con sede in Altamura (C.F. --- OMISSIS ---);

Contro: --- OMISSIS --- nato ad Altamura il --- OMISSIS --- (C.F. --- OMISSIS ---), --- OMISSIS --- nata a Bari il --- OMISSIS --- (C.F. --- OMISSIS ---);

Descrizione: conferimento in società;

ANNOTAZIONE presentata il 23/11/2011, Reg. part. 6544, Reg. gen. 48028:

Inefficacia totale.

b) ISCRIZIONE del 14/12/2009 - Reg. Part. 11803, Reg. Gen. 55656

A favore: Equitalia ETR S.P.A. con sede in Cosenza (C.F. 12158250154);

Contro: --- OMISSIS --- con sede in Altamura (C.F. --- OMISSIS ---);Descrizione: ipoteca legale.

c) TRASCRIZIONE del 15/02/2010 - Reg. Part. 5134, Reg. Gen. 7471

A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma (C.F. 09339391006);

Contro: --- OMISSIS --- nata a Bari il --- OMISSIS --- (C.F. --- OMISSIS ---), --- OMISSIS --- nato ad Altamura il --- OMISSIS --- (C.F. --- OMISSIS ---), --- OMISSIS --- con sede in Altamura (C.F. --- OMISSIS ---);

Descrizione: revoca atti soggetti a trascrizione.

d) ISCRIZIONE del 08/03/2010 - Reg. Part. 2105, Reg. Gen. 11417

A favore: Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli (C.F. 04485191219);

Contro: --- OMISSIS --- in liquidazione con sede in Altamura (C.F. --- OMISSIS ---);Descrizione: ipoteca giudiziale.

e) ISCRIZIONE del 28/04/2010 - Reg. Part. 4150, Reg. Gen. 20120

A favore: --- OMISSIS --- con sede in Bellizzi (C.F. --- OMISSIS ---);

Contro: --- OMISSIS --- con sede in Altamura (C.F. --- OMISSIS ---);Descrizione: ipoteca giudiziale.

f) ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Reg. Part. 5296, Reg. Gen. 24664

A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma (C.F. 09339391006);

Contro: --- OMISSIS --- in liquidazione con sede in Altamura (C.F. --- OMISSIS ---);Descrizione: ipoteca giudiziale.

g) ISCRIZIONE del 01/10/2010 - Reg. Part. 10308, Reg. Gen. 44570

A favore: Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle con sede in Santeramo in Colle (C.F. 00256750720);

Contro: --- OMISSIS --- in liquidazione con sede in Altamura (C.F. --- OMISSIS ---);Descrizione: ipoteca giudiziale.

h) ISCRIZIONE del 22/10/2010 - Reg. Part. 11207, Reg. Gen. 48031

A favore: Banca Carime S.P.A. con sede in Cosenza (C.F. 13336590156);

Contro: --- OMISSIS --- con sede in Altamura (C.F. --- OMISSIS ---);Descrizione: ipoteca giudiziale.

i) ISCRIZIONE del 30/03/2011 - Reg. Part. 3281, Reg. Gen. 13785

A favore: Equitalia ETR S.P.A. con sede in Cosenza (C.F. 12158250154);

Contro: --- OMISSIS --- in liquidazione con sede in Altamura (C.F. --- OMISSIS ---);Descrizione: ipoteca legale.

j) TRASCRIZIONE del 31/05/2011 - Reg. Part. 15077, Reg. Gen. 23879

A favore: Massa dei creditori del concordato preventivo della --- OMISSIS --- in liquidazione;

Contro: --- OMISSIS --- in liquidazione con sede in Altamura (C.F. --- OMISSIS ---);Descrizione: decreto di ammissione concordato preventivo.

k) ISCRIZIONE del 20/03/2012 - Reg. Part. 1219, Reg. Gen. 11135

A favore: Equitalia SUD S.P.A. con sede in Roma (C.F. 11210661002);

Contro: --- OMISSIS --- nato ad Altamura il --- OMISSIS --- (C.F. --- OMISSIS ---);

Descrizione: ipoteca legale.

l) TRASCRIZIONE del 31/01/2014 - Reg. Part. 2709, Reg. Gen. 3408

A favore: Direzione Generale del Demanio-Ministero Finanze con sede in Roma (C.F. 80193210582);

Contro: --- OMISSIS --- con sede in Altamura (C.F. --- OMISSIS ---);Descrizione: ordinanza di sequestro conservativo.

m) TRASCRIZIONE del 27/03/2015 - Reg. Part. 10312, Reg. Gen. 12773

A favore: Massa dei creditori del fallimento “--- OMISSIS --- in liquidazione”;

Contro: --- OMISSIS --- in liquidazione con sede in Altamura (C.F. --- OMISSIS ---);

Descrizione: sentenza dichiarativa di fallimento.

6. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Il fabbricato del quale fa parte l'immobile in stima è stato costruito in forza della Licenza Edilizia n. 545 rilasciata dal sindaco del comune di Altamura in data 23 agosto 1968.

L'immobile in stima risulta conforme alla planimetria catastale.

7. VALUTAZIONE

L'edificio del quale fa parte il cespite è ubicato in una zona semicentrale di Altamura; l'abitazione versa in mediocre stato manutentivo, ed è dotata di buone caratteristiche di esposizione ed illuminazione (cfr. foto in All. 1.1).

La determinazione del più probabile valore venale degli immobili costituenti il lotto in stima avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabili nel caso in specie e precisamente:

- 1) metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari;
- 2) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato;

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

I. Metodologia sintetica da indagine di mercato

Da indagine di mercato condotta presso indicative Agenzie immobiliari di Altamura,

quali “Edil Programma”, con sede in Via Vittorio Veneto 61, “Immobiliare Lomurno”, con sede in Via Vittorio Veneto 34, “ImmobilCasa” con sede in Via dei Mille 56, risulta che il più probabile valore unitario dell’abitazione oggetto di valutazione è compreso tra €/mq 900,00 ed €/mq 1.000,00 con un valore unitario, statisticamente significativo, pari a €/mq 950,00.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell’ufficio del territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona, cfr. All. A), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona C1), fornisce valori normali unitari per le abitazioni civili variabili tra un min. di €/mq 1.250,00 ed un max di €/mq 1.700,00 con un valore medio statisticamente accettabile pari ad €/mq 1.475,00. Tuttavia, considerato lo stato manutentivo e le dotazioni del cespite, si ritiene più opportuno considerare il valore minimo del predetto intervallo, pari ad €/mq 1.250,00.

b) Listino della Camera di Commercio di Bari del 2013

Il listino ufficiale della Camera di Commercio di Bari aggiornato al 2013 (cfr. All. B), con riferimento alla zona semicentrale ove è collocato l’immobile oggetto di stima, riporta un valore medio unitario delle abitazioni vetuste pari ad €/mq 1.200,00.

Dalle singole metodologie sintetiche su riportate si sono evinti i seguenti valori:

- 1) Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 950,00;
- 2) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di

mercato: €/mq $(1.250,00 + 1.200,00)/2 \cong €/mq 1.225,00$.

In termini statistici il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie su esposte, risulta approssimativamente pari a $(€ 950 + € 1.225)/2 \cong €/mq 1.087,50$ da cui consegue il seguente valore totale: €/mq 1.087,50 x 76 mq $\cong € 82.650,00$.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del lotto in stima risulta pari a: € 82.650,00 (ottantaduemilaseicentocinquanta/00).
