
TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare n. 64/2009 R. Gen.

Promosso da

Giudice Delegato: *Dr.ssa Paola Cesaroni*

Curatore: *Avv. Daniela Teresa Santamato*

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

Consulente Tecnico d'Ufficio: *ing. Antonella Brescia*

Della presente Relazione Tecnica fanno parte:

Allegati dal n. 1 al n. 6



INDICE

PREMESSA	3
1 – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE.....	3
2 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE.....	5
3 –DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.....	8



PREMESSA

Il giorno 22/02/2020 per la procedura n. 64/2009 R.Gen. il Giudice Delegato dott.ssa Paola Cesaroni ha autorizzato la nomina di C.T.U. alla sottoscritta ing. Brescia Antonella con studio in Monopoli (BA) alla via San Martino n. 102, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 8188, al fine di aggiornare il valore dell'immobile sito in Bari alla via Corrado Vincenzo nn. 12/14, in catasto al foglio 8, particella 869, sub. 20, nonché depositare tutta la documentazione ipocatastale oltre il ventennio.

L'autorizzazione alla nomina di CTU è giunta a mezzo mail certificata dall'avv. Daniela Teresa Santamato, curatore del fallimento in oggetto il giorno 04/03/2020 (allegato 1 - *provvedimento di nomina estimatore*).

La scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferitogli eseguendo sull'immobile le ricognizioni e le rilevazioni di competenza e quant'altro necessario per accertarne la posizione ipotecaria, catastale, amministrativa ecc. e verificare le eventuali variazioni intervenute rispetto alle rilevazioni già eseguite nel corso della CTU, dalla sottoscritta già espletata nell'ambito del giudizio di revocatoria n. 4146/2010 R.Gen.

È stato fissato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto con comunicazione a mezzo mail certificata all'avv. Daniela Teresa Santamato, (*allegato 2 - comunicazione inizio operazioni peritali*), per la data 13/08/2021 alle ore 09:00. La ricognizione dei luoghi è stata regolarmente espletata alla presenza del signor _____ mentre la sottoscritta, coadiuvata dall'ing. Fino Ignazio, ha potuto effettuare le verifiche metriche e il rilievo fotografico. Durante il sopralluogo è stato verificato inoltre che lo stato di fatto dell'immobile non fosse variato rispetto alla espletata CTU depositata in Tribunale il 05/10/2012 (*allegato 3 - verbale delle operazioni peritali*).

1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato già periziato nel corso della CTU per il giudizio di



Relazione di CTU - Proc. n. 64/2009 R. Gen.

revocatoria n. 4146/2010 R.Gen., affidata alla sottoscritta e consegnata in data 05/10/2012.

L'immobile di che trattasi è una abitazione situata nel rione Fesca - San Girolamo di Bari, al piano primo, interno 1, di via Corrado Vincenzo nn. 12/14, scala C, censita in catasto fabbricati al foglio 8, particella 869, sub. 20, categoria A/2, consistenza 6,5 vani.

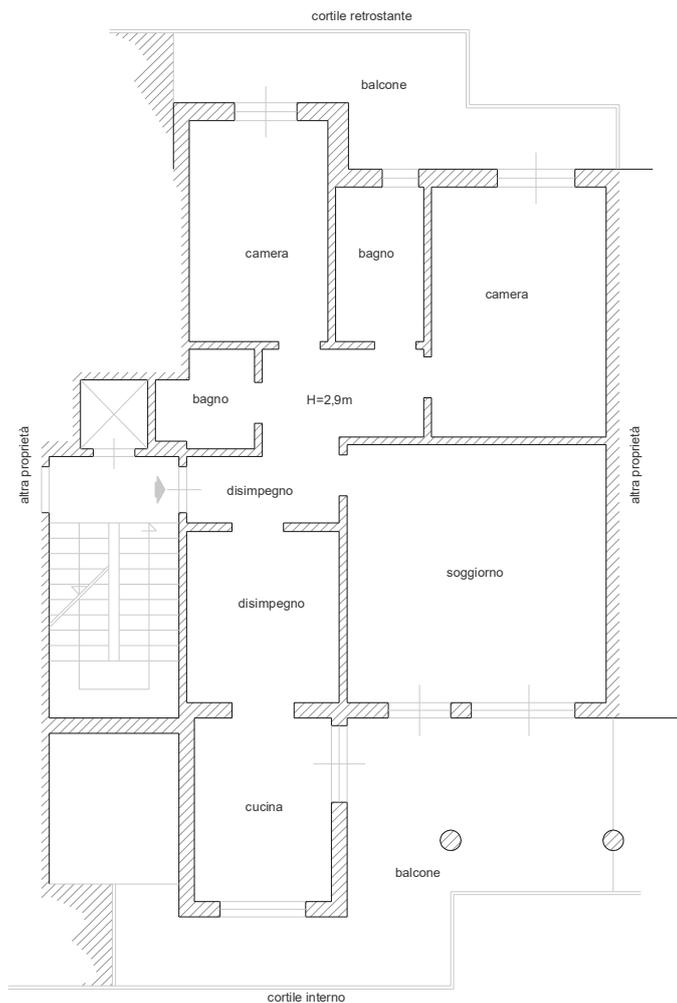


FIG. 1 - Pianta immobile

Trattasi di una abitazione di circa 90 m² netti (fig. 1), composta da due camere da letto, rispettivamente di 11,5 m² e 16,5 m², un vano soggiorno/pranzo di 25 m², la cucina di 9,5 m², il disimpegno di 10 m², un vano adiacente alla cucina, senza affacci all'esterno di altri 10 m², due bagni, rispettivamente di 5 m² e 3 m², l'uno con l'affaccio sul balcone



prospiciente il cortile retrostante l'edificio, su via O. Respighi, e l'altro senza aperture verso l'esterno e infine due balconi, l'uno di quasi 30 m² antistante il cortile interno, l'altro di 14 m² che affaccia sul cortile retrostante, prospiciente via O. Respighi (*allegato 4 - documentazione fotografica; allegato 5 - pianta dell'immobile*).

L'appartamento si trova al piano primo, interno 1, ubicato a destra salendo le scale. L'edificio è parte di un complesso di edifici in linea, si sviluppa per quattro piani fuori terra, con due alloggi per piano ed è sito nel rione Fesca - San Girolamo della città di Bari, circondato da cortili condominiali (foto 1 e 2). L'accesso da via Corrado Vincenzo è tramite un cancello carrabile in ferro, da cui si giunge al cortile condominiale interno, utilizzato come parcheggio con posti assegnati ai condòmini. Su tale cortile affacciano i portoni di più edifici. Dal portone d'ingresso in alluminio e vetro, il terzo partendo dal cancello, si accede al vano scale e all'ascensore.

La struttura del fabbricato è in calcestruzzo armato con pilastri, travi in c.a. e solai in latero-cemento.

Gli infissi sono in alluminio e vetro, le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti installati sono quello elettrico, idrico-fognante, del gas, del riscaldamento con radiatori e del raffrescamento con unità interna tipo split a parete.

Durante il sopralluogo del 13/07/2021 si è potuto verificare che appare ancora oggi buono lo stato manutentivo dell'appartamento, mentre il fabbricato, nel corso degli ultimi anni ha subito un certo degrado per la mancanza della normale manutenzione e necessita di alcuni lavori di ripristino delle facciate esterne, dove si notano i fenomeni di distacco del copriferro in corrispondenza delle armature, soprattutto sul muretto d'attico dell'ultimo piano (*allegato 4 - documentazione fotografica*).

2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Nella CTU già espletata era richiesto il valore del bene al momento della



cessione e al momento della sentenza dichiarativa di fallimento, ma il breve lasso di tempo intercorso tra i due provvedimenti non giustificava una variazione del prezzo di mercato, pertanto fu ricavato un solo valore riferito all'anno 2009.

Analogamente si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile ad oggi, utilizzando lo stesso metodo di stima comparativa che consente la determinazione del più probabile valore di mercato basato sul confronto dei valori di vendita di un sufficiente numero di beni simili ed in condizioni analoghe all'immobile oggetto di stima e apportando a tale valore le eventuali correzioni che tengono conto e valutino le eventuali differenze tra l'immobile oggetto della stima e gli immobili presi a confronto. È possibile infatti, reperire sul mercato di ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della categoria del fabbricato civile, della sua destinazione d'uso e della sua ubicazione, registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno in cui si trova il bene oggetto di stima, risulta quanto segue: l'immobile in questione è una civile abitazione situata nel rione Fesca - San Girolamo di Bari. I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per la valutazione degli immobili sono i seguenti:

- **vetustà** e cioè epoca di costruzione del fabbricato: anni '90;
- **stato di conservazione generale:** mediocre il grado di manutenzione delle parti esterne dell'edificio e buono quello dell'abitazione;
- **ubicazione:** rione Fesca - San Girolamo;
- **finiture interne:** di discreta fattura e in sufficiente stato di conservazione generale;
- **impianti:** idrico-fognario, elettrico, del gas, riscaldamento e raffrescamento, tutti regolarmente funzionanti;
- **regolarità edilizia:** realizzato con Concessione Edilizia numero



334/1988 rilasciata dal Comune di Bari il 5 aprile 1989, successiva Variante numero 317/1989 in data 16 ottobre 1990; Autorizzazione del 25 ottobre 1990, protocollo numero 23150 della Ripartizione Ufficio Tecnico - Sezione Edilizia Privata (Protocollo Archivio Generale numero 52190; nonché Concessione Edilizia numero 97/1991 rilasciata il 18 dicembre 1991; il 06/07/1993 è stata rilasciata l'Agibilità prot.n. 11204/92, prat.n. 6187; successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria numero 2396/1998 del 28 gennaio 1999 (pratica numero 796). Manca l'Agibilità dell'immobile successiva al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria. Infine l'immobile risulta regolarmente accatasto.

Di seguito viene calcolata la Superficie Commerciale dell'abitazione, determinata dalla somma della superficie principale (abitazione), di quelle secondarie e delle pertinenze (eventuali garage, depositi, balconi, terrazze, giardini ecc.), opportunamente ponderate. In questo caso si considerano come superfici secondarie i balconi, cui è applicato un coefficiente ponderale pari a 0,30

Quindi avendo l'abitazione una superficie netta di 90,5 m² e i balconi complessivamente una estensione di 44 m², si ha:

$$Sc = 90,5 + (44 \times 0,3) = 103,7 \text{ m}^2$$

Il valore al metro quadro di superficie è stato ricavato a seguito di indagini sui dati di vendita forniti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre del 2020, che si ritiene valido anche per il 2021, riferiti al rione Fesca - San Girolamo di Bari. Il valore ricavato è pari a **2.100,00 €/mq** di superficie netta.

Viene moltiplicato tale valore per un coefficiente correttivo pari a 0,92 che tiene conto delle reali condizioni del bene oggetto di stima, in base alle valutazioni sulla vetustà, sulla fattura delle rifiniture, sull'ubicazione del bene, sulla idoneità degli impianti, sulla regolarità edilizia e sullo stato di



conservazione e manutenzione, e quindi che tenga conto anche dei lavori di manutenzione necessari sulle facciate esterne del fabbricato.

TAB. B

Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	coefficiente	valore €
103,7	2.100,00	0,92	200.348,40

Pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile, arrotondato per difetto è:

VALORE DELL'IMMOBILE
€ 200.300,00 (euro duecentomilatrecento/00)

3 -DOCUMENTAZIONE IPOCATATASTALE

relativi all'immobile sito in via Corrado Vincenzo nn. 12/14, piano 1, interno 1, scala C, censito al catasto fabbricati al foglio 8, p.lla 869, sub. 20:

- **ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**, atto del notaio Guaragnella Carlo, Repertorio n. 101520/13733 del 12/11/2007, iscrizione del 15/11/2007, Registro generale n. 61027, Registro particolare n. 13397 a favore di Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per azioni. Importo del capitale € 200.000,00, tasso di interesse annuo 7%, durata 10 anni; l'ipoteca è concessa per la somma di € 400.000,00 (*allegato 6 - Ispezioni ipotecarie*);
- **ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento**, atto del notaio Guaragnella Carlo, Repertorio n. 101521/13734 del 12/11/2007, iscrizione del 15/11/2007, Registro generale n. 61028, Registro particolare n. 13398 a favore di Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per azioni. Importo del capitale € 60.000,00, tasso di interesse annuo 7%, durata 10 anni; l'ipoteca è concessa per la somma di € 120.000,00 (*allegato 6 - Ispezioni ipotecarie*);
- **atto di trasferimento dei diritti rogato dal notaio Guaragnella**



Carlo il 31/03/2009, a favore di _____, contro _____
 _____, repertorio n. 103064/14565, trascritto il 06/04/2009
 Registro generale n. 14322, Registro particolare n. 9962 (*allegato 6 –
 Ispezioni ipotecarie*);

- **atto giudiziario per sentenza dichiarativa di fallimento**, atto del Tribunale di Bari del 25/05/2009 repertorio n. 722, trascrizione del 17/06/2009, Registro generale n. 26476, Registro particolare n. 17940 (*allegato 6 – Ispezioni ipotecarie*);
- **domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione**, atto del Tribunale di Bari del 29/03/2010 repertorio n. 4093/2010, trascrizione del 07/04/2010, Registro generale n. 16428, Registro particolare n. 10752 (*allegato 6 – Ispezioni ipotecarie*).
- **atto giudiziario** del Tribunale di Bari del 29/11/2019, repertorio n. 4465/2019, allegata Sentenza di nullità dell'atto pubblico del 31/03/2009, rep.n. 103064 per notaio Guaragnella, per simulazione assoluta (*allegato 6 – Ispezioni ipotecarie*).

Alla data del 05/10/2021 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni sull'immobile in descrizione.

Tanto era dovuto per l'espletamento dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- **allegato 1** provvedimento di nomina
- **allegato 2** comunicazione inizio operazioni peritali
- **allegato 3** verbale delle operazioni peritali
- **allegato 4** documentazione fotografica
- **allegato 5** pianta immobile
- **allegato 6** ispezioni ipotecarie

Monopoli, 05/10/2021

Il C.T.U.
 ing. Antonella Brescia

