

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Simone

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA

Immobili – Lotto 4 – Palazzina A8 – Foglio 11 Particella 101 Sub. 18

Box auto sito nel Comune di Maglie (LE) alla Via Ernesto Sticchi, al piano interrato, del fabbricato denominato Palazzina A8, con accesso dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n. 10, in alternativa è possibile accedere attraverso il vano scala con ingresso dall'androne condominiale posto alla Via Ernesto Sticchi n. 8, precisamente con ingresso dalla quinta serranda a sinistra per chi scende dalla rampa e percorre l'area di manovra, identificato con l'interno n. 6, della superficie complessiva netta di circa mq. 13,50, avente altezza di ml. 3,20.

PREMESSA

Con provvedimento pronunciato in data 21.05.2024, a seguito di istanza depositata dal Curatore Avv. Fabio Schirone, l'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Raffaella Simone affidava al sottoscritto Geom. Flavio Sforza l'incarico di provvedere alle operazioni di stima di n. 2 locali interrati, affinché previa descrizione se ne possa fissare il valore da porre a base della vendita competitiva.

In data 20/08/2024 lo scrivente riceveva la comunicazione da parte del Curatore di poter procedere all'incarico ricevuto.

In data 22/08/2024 lo scrivente CTU eseguiva le visure catastali, oltre all'elenco immobili e la visura per nominativo, dalle quali emergeva la mancanza dell'indicazione della partita IVA dell'intestatario, quindi non potevano essere estratte telematicamente le planimetrie catastali, nonché non risultava il fabbricato in mappa e non era presente l'elaborato planimetrico.

In pari data lo scrivente CTU faceva richiesta all'Agenzia delle Entrate di Lecce dell'allineamento catastale a cui faceva seguire Pec direttamente al Catasto di Lecce.

In data 27/08/2024 il sottoscritto si recava presso il Catasto di Bari al fine di poter estrarre le due planimetrie catastali, nonché lo stralcio di mappa della zona.

Con mail del 27/08/2024 lo scrivente informava il Curatore delle problematiche riscontrate oltre ad aver accertato l'esistenza, dal punto di vista catastale, di altri n. 6 immobili di proprietà della società fallita, nonché della fissazione del sopralluogo in Maglie (LE) per la verifica dei due immobili per il giorno 29/08/2024.

Geom. FLAVIO SFORZA
Bari
collega del geom. [firma]
della provincia di Bari
ISCRIZ. ALBO N° 2953

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

Le operazioni peritali iniziavano in data 29.08.2024, in Maglie (LE), alle ore 10,30, ma il locale risultava chiuso.

Il sottoscritto CTU proseguiva le operazioni con un sopralluogo per il giorno 12/11/2024 alle ore 10,00, ma il locale risultava essere chiuso.

Poneva un cartello con le indicazioni della procedura fallimentare ed i contatti del Curatore e del sottoscritto per riuscire a concordare l'accesso.

Lo scrivente veniva contattato dal legale dell'occupante/possessore, del locale box auto identificato con il n. 6 e si concordava il sopralluogo per il giorno 04/12/2024 alle ore 9,00.

In tale data si è proceduto ad eseguire il rilievo metrico e fotografico.

E' stato accertato che il locale box auto è munito di impianto elettrico collegato al quadro elettrico con l'alimentazione dedicata al piano interrato a cui sono collegati tutti i boxes del piano interrato.

Il tutto come si evince dal verbale di accesso (all.1).

Provvedeva altresì ad effettuare l'accesso agli atti in data 04/12/2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maglie (LE) per la consultazione della documentazione attestante la legittimità del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia.

Provvedeva altresì alla richiesta delle scansioni presso un centro specializzato della zona, il quale ha provveduto ad inviare allo scrivente dette scansioni a mezzo posta elettronica.

Per la migliore consultazione il sottoscritto richiedeva su Bari la stampa di dette scansioni.

Per maggiore comodità di trattazione e di consultazione lo scrivente, esperiti tutti gli accertamenti demandati al C.T.U., redige relazioni distinte, ciascuna riferita al singolo lotto.

In questa relazione il C.T.U. riferisce degli accertamenti compiuti e della documentazione acquisita relativamente al:

Lotto n. 4 – Palazzina A8 - Fg. 11 Particella 101 Sub. 18 -

L'indagine integrativa autorizzata dal Giudice Delegato e richiesta dal Curatore è suddivisa in diversi quesiti trascritti separatamente in ciascun paragrafo, insieme alla risposta al quesito stesso.

1. PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ URBANISTICA

Provveda all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito con i titoli abilitativi e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità, ai sensi delle leggi sul condono edilizio, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade nel Piano Urbanistico Edilizia del comparto di Zona B3 compreso tra Via Sticchi, Via Brenta e Ferrovie S.E.

Il Piano di utilizzazione è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 74 del 27.06.1977 con Nulla Osta Regionale giusto parere Urbanistico Regionale n. 2140 del 29.03.1978.

Il fabbricato è stato edificato con esame della Commissione Edilizia nella seduta del 09.02.1979 verbale n. 60, con Concessione di Costruzione 60/79 rilasciata dal Comune di Maglie (LE) il 24.02.1979 (all. n. 2-6).



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

Nei fascicoli non è stata reperita la variante finale, né l'agibilità.

L'attuale stato dei luoghi **NON E' CONFORME** al titolo abilitativo recuperato, innanzi citato.

L'aggiudicatario dovrà presentare la Cila in Sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni che prevede il pagamento della sanzione amministrativa di €. 1.000,00 oltre i diritti di segreteria, nonché l'onorario del tecnico incaricato che viene determinato in complessivi €. 1.500,00.

2) INDIVIDUAZIONE

Provveda all'esatta individuazione dei beni oggetto del concordato, descrivendoli analiticamente da poter inserire la descrizione nell'avviso di vendita; in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, la superficie), i confini, i dati catastali.

2a. Descrizione

Box auto sito nel Comune di Maglie (LE) alla Via Ernesto Sticchi, al piano interrato, del fabbricato denominato Palazzina A8, con accesso dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n. 10, in alternativa è possibile accedere attraverso il vano scala con ingresso dall'androne condominiale posto alla Via Ernesto Sticchi n. 8, precisamente con ingresso dalla quinta serranda a sinistra per chi scende dalla rampa e percorre l'area di manovra, identificato con l'interno n. 6, della superficie complessiva netta di circa mq. 13,50, avente altezza di ml. 3,20.

2b. Confini

Box auto sito nel Comune di Maglie (LE) alla Via Ernesto Sticchi, al piano interrato, del fabbricato denominato Palazzina A8, con accesso dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n. 10, in alternativa è possibile accedere attraverso il vano scala con ingresso dall'androne condominiale posto alla Via Ernesto Sticchi n. 8, precisamente con ingresso dalla quinta serranda a sinistra per chi scende dalla rampa e percorre l'area di manovra, identificato con l'interno n. 6, confina a Est con altro box auto contraddistinto con l'interno n. 7, a Sud con spazio di manovra, ad Ovest con altro box auto contraddistinto con l'interno n. 5, salvo altri.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Provveda all'identificazione catastale degli immobili, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; correzione o redazione in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene nonché eventuale accatastamento. Il GD Dott.ssa Raffaella Simone prevede l'adeguamento delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi soltanto nel caso in cui si rendesse necessario per il corretto trasferimento dell'immobile (es. in caso di mancato accatastamento dell'immobile o parte di esso). Mentre nel caso venga accertata la non conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi, il perito dovrà darne, nella relazione, specifica avvertenza e segnalare dettagliatamente l'attività che dovrà essere posta a carico dell'aggiudicatario indicandone i costi relativi.



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

Box auto sito nel Comune di Maglie (LE) alla Via Ernesto Sticchi, al piano interrato, del fabbricato denominato Palazzina A8, con accesso dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n. 10, in alternativa è possibile accedere attraverso il vano scala con ingresso dall'androne condominiale posto alla Via Ernesto Sticchi n. 8, precisamente con ingresso dalla quinta serranda a sinistra per chi scende dalla rampa e percorre l'area di manovra, identificato con l'interno n. 6, della superficie complessiva netta di circa mq. 13,50, identificato in catasto con il Fg. 11 p.lla 101 Sub. 18 Categoria C/6 classe 3 consistenza mq. 14 superficie catastale mq. 16 Rendita Catastale €. 41,21, intestato a proprietà 1000/1000,

come si evince dalla planimetria catastale (all. 7) e dalla visura catastale storica (all. 8).

A seguito della verifica dei luoghi lo scrivente può affermare che la planimetria catastale **NON E' CONFORME** allo stato dei luoghi, in quanto entrando nel box, sul lato sinistro vi è un allargamento delle dimensioni di cm. 35 x cm. 86 non riportato sulla planimetria catastale.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare la variazione catastale per esatta rappresentazione grafica e variazione per la diversa distribuzione degli spazi interni sopportando un costo complessivo comprensivo dell'onorario del tecnico di €. 800,00.

E' opportuno precisare che l'Agenzia delle Entrate di Lecce, a seguito della richiesta di allineamento del 22/08/2024, ha risposto in data 02/10/2024 allo scrivente CTU che, non può dare seguito alla richiesta di variazione cartografica in quanto all'Ufficio non risulta la presenza del tipo mappale e quindi il fabbricato non risulta in mappa (all. 9).

4. PREZZO BASE

Provveda il CTU all'indicazione del prezzo base.

Il C.T.U. provvede a stimare il locale box auto ricorrendo al criterio sintetico-comparativo basato sulla comparazione con immobili simili aventi caratteristiche analoghe assumendo come parametro la superficie.

Per la determinazione del prezzo di mercato si è proceduto ad effettuare ricerche di mercato presso agenzie immobiliari ed altri periti estimatori, oltre ad assumere informazioni presso alcuni studi notarili per la verifica delle compravendite eseguite in tempi recenti.

Da indagini eseguite è emerso che per locali simili che ricadono nella zona i valori di mercato oscillano da un minimo di €. 500,00 ad un massimo di €. 600,00 al metro quadrato. Si utilizza il valore medio di €. 550,00 al metro quadrato.

Tenendo conto anche delle quotazioni immobiliari fornite dall'OMI (all. 10) per la zona periferica per immobili a destinazione residenziale per i box auto il cui stato di conservazione è normale il valore di mercato viene stabilito da un minimo di €. 540 ad un massimo di €. 640,00 per la superficie lorda, pertanto viene assunto il valore medio di €. 590,00 al metro quadrato lordo.

Mediando i due valori determinati si ottiene il valore medio di €. $550,00 + 590,00 = €.$
 $1.140,00 / 2 = €/mq. 570,00$

Pertanto poiché il box auto è della superficie lorda di circa mq. 16 x €. 570,00 = €. 9.120,00.

Il sottoscritto CTU quantifica il valore del box auto è pari ad €. 9.120,00.



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

Da detto importo occorre detrarre le spese che l'aggiudicatario dovrà affrontare per la presentazione della Cila in Sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo complessivo quantificato in precedenza di €. 2.500,00, nonché le spese per effettuare la variazione catastale per esatta rappresentazione grafica e variazione per la diversa distribuzione degli spazi interni sopportando un costo complessivo comprensivo dell'onorario del tecnico di €. 800,00.

Pertanto il sottoscritto CTU è in grado di determinare il valore del box auto è pari ad €. 9.120,00 – (2.500,00+800,00) = €. 5.820,00 che si arrotonda ad €. 6.000,00 (Diconsi Seimilaeuro).

5. DESCRIZIONE ANALITICA

Provveda alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compreso nel lotto indicando la tipologia del bene, la composizione indicando la superficie.

Box auto sito nel Comune di Maglie (LE) alla Via Ernesto Sticchi, al piano interrato, del fabbricato denominato Palazzina A8, con accesso dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n. 10, in alternativa è possibile accedere attraverso il vano scala con ingresso dall'androne condominiale posto alla Via Ernesto Sticchi n. 8, precisamente con ingresso dalla quinta serranda a sinistra per chi scende dalla rampa e percorre l'area di manovra, identificato con l'interno n. 6, della superficie complessiva netta di circa mq. 13,50, avente altezza di ml. 3,20.

Il locale deposito risulta realizzato con struttura portante in travi e pilastri in c.a. murature di tomagno in pietra locale, murature di tramezzo in blocchi di tufo ed orizzontamenti con solaio di tipo latero-cementizio.

Pareti perimetrali esterne ed interne con intonaco del tipo civile liscio.

Privo della pavimentazione.

Accesso garantito attraverso serranda basculante in metallo, munita di serratura.

La parte sovrastante alla serranda, sino al soffitto, è munito di grigliato in metallo per garantire l'areazione.

Il tutto come si evince dalla documentazione fotografica (all. 11).

6. CONDOMINIO, STATO DI POSSESSO,

Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali;

Acquisisca altre informazioni per l'acquirente, concernenti nell'importo mensile delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Il box auto è occupato e nel possesso, giusta preliminare di compravendita del 16/05/1989 (all. 12) dalla Sig.ra

6a. Condominio

Box auto sito nel Comune di Maglie (LE) alla Via Ernesto Sticchi, al piano interrato, del fabbricato denominato Palazzina A8, con accesso dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n. 10, in alternativa è possibile accedere attraverso il vano scala con ingresso



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

dall'androne condominiale posto alla Via Ernesto Sticchi n. 8, precisamente con ingresso dalla quinta serranda a sinistra per chi scende dalla rampa e percorre l'area di manovra, identificato con l'interno n. 6, della superficie complessiva netta di circa mq. 13,50, avente altezza di ml. 3,20, è contemplato nelle tabelle millesimali e nel rendiconto consuntivo forniti dall'amministratrice pro-tempore Sig.ra in qualità di rappresentante legale della GEST. IMM. Srls (all. 13).

6b. Stato di possesso

Verichi lo stato di possesso dei beni, se vi sono beni indivisi e, nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Box auto sito nel Comune di Maglie (LE) alla Via Ernesto Sticchi, al piano interrato, del fabbricato denominato Palazzina A8, con accesso dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n. 10, in alternativa è possibile accedere attraverso il vano scala con ingresso dall'androne condominiale posto alla Via Ernesto Sticchi n. 8, precisamente con ingresso dalla quinta serranda a sinistra per chi scende dalla rampa e percorre l'area di manovra, identificato con l'interno n. 6, della superficie complessiva netta di circa mq. 13,50, avente altezza di ml. 3,20, è intestato a
società che risulta proprietaria per l'intero.

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Acquisisca la certificazione energetica se necessaria.

Il C.T.U. non ha redatto L'Attestato di prestazione energetica (APE), in quanto non è necessario per il trasferimento del box auto.

8. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data 03/09/2024 a partire dalla data del 30/08/1981 e sino al 02/09/2024 non risultano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (all. 14).

9. DOCUMENTAZIONE

Allegli a ciascuna relazione la documentazione necessaria.

Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico.

- 1) Verbale di Sopralluogo del 04.12.2024
- 2) Concessione n. 60 del 24.02.1979 Palazzina A8
- 3) Progetto C.E. n. 60-79 Palazzina A8
- 4) Trasmissione Progetto n. 60-79
- 5) Conteggi Costo di Costruzione
- 6) Rende noto C.E. n. 60-79
- 7) Planimetria catastale Sub. 18
- 8) Visura catastale storica aggiornata;



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

- 9) Stralcio di mappa della zona interessata
- 10) OMI - Quotazioni immobiliari
- 11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4 - FG. 11 P.LLA 101 SUB.18
- 12) Contratto preliminare di promessa di vendita del 16.05.1989
- 13) Tabelle millesimali e rendiconto consuntivo
- 14) Ispezione Ipotecaria Sub. 18

Bari, 19 Dicembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Sforza Flavio

