

**TRIBUNALE DI BARI**

**- SEZIONE FALLIMENTARE -**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

INERENTE LA PROCEDURA FALLIMENTARE IN DANNO DELLA  
SOCIETA'

Con provvedimento emesso in data 09.11.2006 dal  
sig. G.D. dott. LUIGI CLAUDIO, il sottoscritto geom.  
Attilio Fulvio TROIANO, con studio in Locorotondo,  
Via G. Gentile 26, iscritto all'Albo dei Consulenti  
Tecnici dell'intestato Tribunale al n° 519, veniva  
nominato C.T.U. nella procedura fallimentare in  
epigrafe per la valutazione degli immobili di  
proprietà della Società

, siti nel Comune di Bari, col mandato di  
provvedere: all'esatta individuazione fisica e  
giuridica degli immobili; alla stima ed alla  
acquisizione dei certificati delle iscrizioni nel  
ventennio, relativi anche ai danti causa eventuali;  
all'acquisizione degli estratti di mappa e del  
partitario; all'acquisizione dei certificati di  
conformità urbanistica o di destinazione d'uso;  
nonché di verificare gli effettivi confini della  
particella 135, e la effettiva destinazione della  
stessa in riferimento al piano particolareggiato in

zona di espansione C/2 maglia n.20 via Bitritto  
comparto B. Sulla base di quanto precede il  
sottoscritto C.T.U., dopo aver eseguito le opportune  
indagini e sopralluoghi, produce la seguente

### **RELAZIONE**

Dal fallimento della Società "MILPRO DI  
con sede in Bari alla Via  
Caratore del Carmine n. 5, risulta quanto espresso:

**LOTTO N°1:** opificio sito nel Comune di Bari alla Via  
Caratore del Carmine n. 5, censito in catasto al Fg.  
65, p.lla 135, sub. 1, cat. D/1 (opificio), piano  
terra e piano seminterrato, con annesso terreno di  
pertinenza della superficie di mq.2748, oltre a  
piccolo locale deposito al piano terra di mq.10  
circa;

**LOTTO N°2:** abitazione sita nel Comune di Bari alla  
Via Caratore del Carmine n. 5, censito in catasto al  
Fg. 65, p.lla 135, sub. 2, cat. A/2 (abitazione di  
tipo civile), cl. 1, cons. 7,5 vani, rendita  
catastale € 1.226,56, piano primo e rialzato.

### **PREMESSA**

Nella p.lla 135 di are 29.58 sono state accorpate  
le p.lle nn. 34 e 136 con atto di Variazione  
d'Ufficio del 18.04.1991 al n. 74.2/1991.

La p.lla, in oggetto (n. 135), ha subito, in seguito, una variazione di superficie dovuta al Frazionamento del 24.11.2004 n. 447607.1/2004, passando da una superficie di are 29.58 ad una superficie effettiva (odierna) di are 27.48; quindi in definitiva, i beni oggetto di consulenza sono definiti catastalmente da un'unica particella **fg. 65 p.lla 135 (ente urbano)** di superficie complessiva di **are 27.48.**

La p.lla 135 comprende n. 1 corpo di fabbrica graffato al terreno circostante. Il corpo di fabbrica è costituito da: un laboratorio, per la produzione di yogurt (sub. 1) e due unità abitative destinate a civili abitazioni (sub. 2), che sono state realizzate antecedentemente alla 01.09.1967.

Pertanto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno dividere il bene oggetto di consulenza (laboratorio e n. 2 unità abitative) al fine di creare n. 2 lotti ben definibili e accessibili, e che consentano al sottoscritto una più minuziosa valutazione e descrizione degli stessi.

Il bene oggetto di consulenza ricade nel piano particolareggiato in zona di espansione C/2, ma dalle indagini effettuate, risulta che la volumetria del

terreno è stata sfruttata del tutto pertanto ai fini urbanistici il terreno è stato ampiamente sfruttato.

Il terreno viste le condizioni attuali e visto l'elaborato n.14 "elaborato aggiuntivo esemplificativo della ripartizione ai sensi della del. C.C. 187/97" del piano particolareggiato della maglia di espansione C/2 n.20 lungo via Bitritto, non può far parte del piano particolareggiato, pertanto non può essere oggetto di procedura di esproprio da parte del Comune ai fini della lottizzazione.

### **LOTTO N°1**

#### ***DATI CATASTALI***

Opificio sito nel Comune di Bari alla Via Caratore del Carmine n. 5; risulta censito al N.C.E.U. di Bari alla partita 1088599 in ditta:

con sede in  
Bari, proprietaria con i seguenti estremi:  
Fg. 65 p.lla 135 sub. 1 piano seminterrato e piano terra.

### **DESCRIZIONE LOTTO N°1**

#### **DESCRIZIONE ESTERNA**

L'immobile in oggetto identificato in un opificio artigianale da adibire ad attività di produzione e vendita degli yogurt, si presenta, al suo esterno, in

buono stato statico e manutentivo, per questo nessun rilevamento è da farsi attualmente alla statica generale, non mostrando l'edificio vizi emergenti. L'accesso carrabile munito di cancelli elettrici si trova direttamente sulla Via Caratore del Carmine. Dal lato Sud dell'edificio si accede al piano terra dalla quale è possibile arrivare, a mezzo di una entrata, agli uffici direzionali dell'opificio così come per il locale produzione, laboratorio, celle frigo e annessi servizi igienici dalla quale si può accedere, anche da un entrata secondaria posta alle spalle, sul lato Nord. Al piano seminterrato è possibile accedere a mezzo di due entrate, oltre che da una rampa di scale posta sul lato Sud, anche da una rampa situata sul lato Est dalla quale è possibile raggiungere la centrale termica (C.T.) e la riserva idrica.

Esteriormente, l'opificio si presenta in stile architettonico tipico delle fabbriche costruite negli anni settanta. La struttura portante è stata eseguita in cemento armato con fondazioni, pilastri, travi e solaio in latero cemento. Le pareti esterne hanno in media uno spessore di mt. 0.30.

#### **DESCRIZIONE INTERNA**

Il piano terra è costituito da più locali con diversa destinazione d'uso e si presentano in disuso e in uno stato manutentivo mediocre. I primi locali presenti vicino all'entrata sono destinati a uffici direzionali, direzione e annessi servizi igienici, gli altri locali sono adibiti in parte per il personale: spogliatoi e bagni, ed il resto solo ed esclusivamente per l'attività di produzione degli yogurt con rispettive celle frigo, laboratori e ufficio direzione. La pavimentazione si divide in due tipi: la zona uffici è pavimentata mattonelle rosse in ceramica (5x10) a differenza della zona produzione pavimentata in battuto di cemento; i rivestimenti si presentano nella zona uffici intonaco civile liscio e nella zona produzione composti da piastrelle bianche, tipiche dei rivestimenti industriali, (15x15); gli infissi sia interni che esterni si trovano in buono stato manutentivo.

Il locale seminterrato è costituito da centrale termica (C.T.), riserva idrica e locale deposito (h. mt. 1,90) in stato mediocre di manutenzione. La pavimentazione è battuta in cemento ed il rivestimento intonacato liscio. Gli impianti sono esistenti ma in disuso e quello elettrico non è

conforme alla Legge 46/90.

Sviluppa una superficie coperta al piano seminterrato di mq. 180,60 e al piano terra di mq. 557,33.

#### **PROVENIENZA**

Dalle indagini effettuate, inerenti i certificati delle trascrizioni nel ventennio, il complesso risultava già edificato e in uso, per la produzione di yogurt, in ditta

#### **GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame delle certificazioni ipotecarie in atti, a partire dal giorno 01.01.1982 a tutto il 24.11.2006 è possibile rilevare che sull'immobile oggetto di consulenza gravano le seguenti formalità:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili a favore della Società

con sede a  
Milano contro la Società

con sede a Bari alla Via  
, a mezzo ufficiale  
giudiziario con atto del 19.11.1999 n. 5835/1999  
trascritto alla CC.RR.II. di Bari in data 13.12.1999  
al n. 44956/30173.

- ATTO GIUDIZIARIO - Sentenza dichiarativa di  
fallimento a favore della Massa dei Creditori del  
Fallimento della  
contro la Società

atto del 23.12.2002 n. 14069/2002 trascritto  
alla CC.RR.II. di Bari al n. 57990/40807 in data  
19.12.2003.

- NOTA DI TRASCRIZIONE DI IPOTECA a favore della  
  
contro la  
Società

con sede a Bari alla via  
con atto per Notar Michele Costantini di  
Bari del 04.08.1993 e trascritto alla CC.RR.II. di  
Bari in data 05.08.1993 al n. 26282/3243.

- IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto Ingiuntivo a favore  
della Società

contro la Società  
con sede a Bari  
atto del  
10.06.1999 n. 3061/1999 trascritto alla CC.RR.II. di  
Bari in data 13.07.1999 al n. 26780/6294.

**ABITABILITA' - AGIBILITA'**

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto, per



l'immobile oggetto di stima non risulta richiesto alcun certificato di abitabilità - agibilità.

#### ***DESTINAZIONE D'USO***

L'immobile di cui al lotto 1 risulta di categoria D/1 destinata a opificio.

#### ***CONFINI***

L'immobile oggetto di consulenza ricade nella sua stessa particella (n. 135) che al catasto terreni risulta un ente urbano, pertanto la p.lla in oggetto confina a Nord con le p.lle 292 e 509, a Est con la p.lla 411, a Sud con le p.lle 488 e 493 e a Ovest con le p.lle 506 e 494.

#### ***ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO O DI ABITAZIONE***

Sugli immobili oggetto di consulenza non grava alcun onere di cui sopra, gli immobili alla data del sopralluogo risultavano occupati dalla Sig. De e dal Sig.

#### ***REGOLARITA' URBANISTICA***

La planimetria dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune tramezzature e di alcuni spazi diversamente distribuiti al piano terra facilmente sanabili con una d.i.a. in sanatoria. Inoltre sul LOTTO 1 ricadono

num. 2 concessioni Edilizie in Sanatoria rilasciate, dal Comune di Bari, in data 27.08.2001 ai num. 269 e 70. La Concessione in Sanatoria num. 269/2001 riguarda la costruzione di una cella frigorifera con relativo piano di carico al piano terra, ampliando un opificio destinato alla produzione di derivati da latte (anno 1972); la Concessione in Sanatoria num. 70/2001 riguarda l'ampliamento nella zona uffici al piano terra per complessivi mq.27,98.

## **LOTTO N°2**

### ***DATI CATASTALI***

Abitazione sita nel Comune di Bari alla Via Caratore del Carmine n. 5; risulta censita al N.C.E.U. di Bari in ditta:

con sede in

Bari, proprietaria con i seguenti estremi:

Fg. 65, p.lla 135, sub. 2, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), categoria A/2 classe 1 consistenza vani 12,5 piano T - 1.

### ***PROVENIENZA***

Dalle indagini effettuate, inerenti i certificati delle trascrizioni nel ventennio, il complesso risultava già edificato e in uso, di proprietà della ditta

**GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame delle certificazioni ipotecarie in atti, a partire dal giorno 01.01.1982 a tutto il 24.11.2006 è possibile rilevare che sull'immobile oggetto di consulenza gravano le seguenti formalità:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili a favore della Società

con sede a  
Milano contro la Società

con sede a Bari alla Via  
a mezzo ufficiale  
giudiziario con atto del 19.11.1999 n. 5835/1999  
trascritto alla CC.RR.II. di Bari in data 13.12.1999  
al n. 44956/30173.

- ATTO GIUDIZIARIO - Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della

contro la Società

atto del 23.12.2002 n. 14069/2002 trascritto  
alla CC.RR.II. di Bari al n. 57990/40807 in data  
19.12.2003.

- NOTA DI TRASCRIZIONE DI IPOTECA a favore della

con sede a Bari alla via contro la

Società

con sede a Bari alla via Caratore del Carmine n. 5 con atto per Notar Michele Costantini di Bari del 04.08.1993 e trascritto alla CC.RR.II. di Bari in data 05.08.1993 al n. 26282/3243.

- IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto Ingiuntivo a favore della Società

con sede a Salerno contro la Società con sede a Bari alla Via atto del 10.06.1999 n. 3061/1999 trascritto alla CC.RR.II. di Bari in data 13.07.1999 al n. 26780/6294.

#### **ABITABILITA' - AGIBILITA'**

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto, per l'immobile oggetto di stima non risulta richiesto alcun certificato di abitabilità - agibilità.

#### **DESTINAZIONE D'USO**

L'immobile di cui al lotto 2 risulta di categoria A/2 abitazioni di tipo civile.

#### **CONFINI**

L'immobile oggetto di consulenza ricade nella sua stessa particella (n. 135) che al catasto terreni risulta un ente urbano, pertanto la p.lla in considerazione confina a Nord con le p.lle 292 e 509,

a Est con la p.lla 411, a Sud con le p.lle 488 e 493 e a Ovest con le p.lle 506 e 494.

***ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO O DI ABITAZIONE***

Sugli immobili oggetto di consulenza non grava alcun onere di cui sopra, gli immobili alla data del sopralluogo risultavano occupati dalla Sig.

e dal Sig.

***REGOLARITA' URBANISTICA***

La planimetria dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune tramezzature e di alcuni spazi diversamente distribuiti al piano primo facilmente sanabili con una d.i.a. in sanatoria. Inoltre sul LOTTO 2 ricade num. 1 Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata, dal Comune di Bari, in data 27.08.2001 al num. 269 riguardante l'ampliamento dell'alloggio primo piano con superficie verandata di mq. complessivi 44,67 (anno 1975).

**DESCRIZIONE LOTTO N°2**

**DESCRIZIONE ESTERNA**

Trattasi di un'unità immobiliare sita in Bari alla Via Caratore del Carmine n. 5; l'immobile è costituito da due abitazioni differenti; la prima,

composta dal solo piano primo, da cui si può accedere da una entrata posta sul lato Sud, è occupata della sig.ra Giulia De Angelis; la seconda composta dal piano ammezzato e dal piano primo è occupata dal Sig. Terence Jemmett.

Esteriormente si presenta nelle identiche condizioni del LOTTO N. 1 sopra descritto, sia per buono stato statico e manutentivo sia per la stessa tipologia di materiale di cui sopra descritti.

#### **DESCRIZIONE INTERNA**

L'appartamento, occupato dalla Sig.ra Giulia De Angelis è costituito da un piano primo composto da soggiorno, cucina e due annessi servizi igienici, due camere da letto, il disimpegno e una stanza costruita interamente in legno di ciliegio destinata a soggiorno con un servizio igienico adibito a lavanderia. L'immobile si presenta pavimentato in parte con piastrelle granigliate 25x25 e in parte con mattonelle in ceramica marrone 10x20, gli infissi esterni sono in ferro e vetro e gl'interni in legno tamburrato, le pareti sono rivestite con intonaco civile liscio. Per quanto riguarda gli impianti, l'unità abitativa in oggetto, è provvista di caldaia comune alle due abitazioni e di condotte di

condizionamento, l'acqua, di cui usufruisce l'abitazione, proviene dal pozzo artesiano, in quanto posta a 30 mt. s.l.m. ed è provvista di fossa biologica.

Sviluppa una superficie al piano primo di mq. 175,45.

L'appartamento occupato dal Sig. Jemmett Terence è costituito da un piano rialzato destinato alla zona notte (camera matrimoniale, camera singola) con annesso servizio igienico e da un piano primo destinato alla zona giorno composto da soggiorno, cucina e servizio igienico. Il piano rialzato si presenta pavimentato, in tutti gli ambienti, in parquet color legno dai listelli di dimensione 5x25, il rivestimento delle pareti è di color celeste in tutti gli ambienti eccetto per il bagno che si presenta in mattonelle di ceramica colore bianche e nere delle dimensioni di 20x20; gli infissi esterni sono in ferro e vetro a differenza di quelli interni del tipo legno tamburato; il piano in oggetto è composto da impianto elettrico, idrico-fognante e da riscaldamento con radiatori in ghisa allacciati alla caldaia a servizio dei due appartamenti oggetto di consulenza; la zona notte è provvista anche di

impianto di condizionamento con uno split comune a tutti gli ambienti.

Il piano primo destinato alla zona giorno è composto da soggiorno, cucina e annesso servizio igienico. Il soggiorno è pavimentato in parquet con listelli di dimensione 5x25, le pareti sono rivestite da intonaco civile liscio colore arancio, i rivestimenti del bagno e della cucina sono con mattonelle in ceramica, di dimensioni 20x20, colore bianche e nere, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro bianchi a differenza di quelli interni in legno tamburato, le scale sono pavimentate in cotto, la porta d'ingresso è blindata di colore verde.

Sviluppa una superficie al piano rialzato di mq. 52,20 e la piano primo di mq. 56,14.

L'immobile di cui al LOTTO N. 2, usufruisce di un terrazzo di pertinenza, al primo piano di mq. 323,57.

### **VALUTAZIONE**

Dopo la descrizione dell'immobile, si deve determinare il più probabile valore dello stesso. L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione dell'immobile in esame, considerata anche la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato", ovvero il valore



che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare in caso di vendita dell'immobile in narrativa descritto, nelle condizioni in cui attualmente si trova.

Per pervenire a tanto, il sottoscritto C.T.U. si riporterà ai criteri propri della stima analizzando tutti i parametri che concorrono alla determinazione del valore al metro quadrato. Infatti, considerato l'andamento del mercato immobiliare che negli ultimi anni si è contraddistinto per la forte crescita, si determinano valori venali sufficientemente attendibili, deducibili dal raffronto dei beni da stimare con altri beni quasi similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che siano stati oggetto di compravendita in regime di ordinarietà e di libera contrattazione. Con tale procedimento, quindi, il valore dell'unità immobiliare sarà determinato moltiplicando i valori tipici, o similari, per la superficie coperta con le relative pertinenze (balconi e terrazzi), precisando che per ogni unità immobiliare sarà indicato un valore distintivo al metro quadro di superficie solo ed esclusivamente per consentire una immediata "lettura" del valore dell'immobile, mentre il valore

di stima valido ai fini della presente relazione è quello complessivo che sarà assegnato ad ogni singola unità, per ognuna delle quali si è tenuto conto di tutte le caratteristiche che hanno concorso alla determinazione dei singoli valori complessivi. Pertanto, si determinano dei valori distintivi al metro quadrato di superficie per tutte le diverse destinazioni, quindi abbiamo:

**LOTTO N. 1 OPIFICIO INDUSTRIALE:**

- PIANO S1mq. 180,60 x €/mq 200,00 = € 36120,00
- PIANO T mq. 532,49 x €/mq 450,00 = € 239620,50
- TERRENO DI PERT. mq. 2216 x €/mq 90 = € 199440,00

**TOTALE LOTTO N. 1 € 475180,50**

**LOTTO N. 2:**

- PIANO RIALZ. mq. 52,73 x €/mq 900,00 = € 47457,00
- PIANO 1 mq. 221,02 x €/mq 900,00 = € 198918,00
- PERTIN. mq. 333,15 x €/mq 225,00 = € 74958,75

**TOTALE LOTTO N. 2 € 321333,75**

**TOTALE GENERALE € 796514,25**

**CONCLUSIONI**

L' immobile oggetto di stima, di proprietà della ditta \_\_\_\_\_, manifesta un valore complessivo di **€ 796514,25**.

(Settecentonovantaseimilacinquecentoquattordici

/25)

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.

Locorotondo, 07.11.2007

Il C.T.U.

Geom. Attilio Fulvio Troiano

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE IN DANNO DELLA DITTA

ALLEGATI:

LOTTE N°: 1 e 2

A) CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALLA CC.RR.II. DI BARI;

B) PLANIMETRIE CATASTALI;

C) VISURE CATASTALI;

D) STRALCI CATASTALI;

E) DOCUMENTAZIONE COMUNE DI BARI;

F) COPIE PROGETTI ASSENTITI;

G) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

H) QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO.