

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

**RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Concordato Preventivo F.I.LOM s.r.l. in liquidazione

Immobili - Lotto 12/L

Appartamento sito nel Comune di Triggiano (BA), alla Via San Pietro n. 5, scala A, piano quarto e quinto.

PREMESSA

Con provvedimento pronunciato in data 09.01.2020, a seguito di istanza depositata dai Liquidatori Giudiziali, l'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Raffaella Simone affidava al sottoscritto Geom. Flavio Sforza l'incarico di integrare la C.T.U. in atti dell'Ing. Francesco Bonaduce del 31.01.2019, indicando una serie di adempimenti riferiti a tutti i beni immobili ricadenti nel concordato preventivo R.G. n. 37/2017.

Le operazioni peritali iniziavano in Triggiano in data 28.01.2020, con sopralluoghi presso tutti gli immobili ed accessi presso i pubblici uffici.

Per maggiore comodità di trattazione e di consultazione lo scrivente, esperiti tutti gli accertamenti demandati al C.T.U., redige più relazioni distinte, ciascuna riferita ad uno soltanto dei lotti, così come già definiti in atti.

In questa relazione il C.T.U. riferisce degli accertamenti compiuti e della documentazione acquisita relativamente al **Lotto 12/L**.

L'indagine integrativa autorizzata dal Giudice Delegato richiesta dai liquidatori giudiziali in diversi quesiti trascritti separatamente in ciascun paragrafo, insieme alla risposta al quesito stesso.

Lo scrivente in data 09/10/2020 eseguiva il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento al fine di eseguire la restituzione grafica per l'eventuale successiva variazione catastale al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale allo stato dei luoghi.

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

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 è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 276/2008 rilasciato dal Comune di Triggiano il 15.07.2010 con inizio lavori in data 25.10.2010 e variante in corso d'opera con Permesso di Costruire n. 71/2012 rilasciato dal Comune di Triggiano il 12/10/2012;

Comunicazione di ultimazione dei lavori in data 22/02/2013.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è privo del certificato di agibilità.

L'attuale stato dei luoghi **NON E' CONFORME** ai titoli abilitativi innanzi citati, in quanto risultano realizzate in maniera difforme:

- L'altezza netta rilevata è di ml. 2,80 mentre quella di progetto è ml. 2,70;
- Sulla terrazza di pertinenza al piano quinto accessibile dal vano scala condominiale, non risulta eseguita la divisione con la parete dell'altezza di ml. 2,00 di delimitazione con la terrazza attigua, da realizzarsi in comune con l'aggiudicatario dell'appartamento attiguo, secondo quanto riportato sulle planimetrie catastali;

Si precisa che dette opere saranno realizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si tratta di difformità, sanabili a cura dell'aggiudicatario, che da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Triggiano, mediante la presentazione di una SCIA in parziale sanatoria con il pagamento della sanzione di €. 516,00 per la differenza dell'altezza.

Inoltre occorre eseguire la delimitazione della terrazza stessa in due porzioni, con un costo per l'esecuzione di detta opera da dividersi con l'aggiudicatario dell'appartamento attiguo il cui costo pro-quota ammonta ad €. 500,00, oltre ai costi del tecnico professionista che possono essere quantificati in €. 1.000,00.

2) INDIVIDUAZIONE

Provveda all'esatta individuazione dei beni oggetto del concordato, già suddivisi in lotti, 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, come la suddivisione dei vari ambienti e superficie), i confini, i dati catastali.

2a. Individuazione e descrizione

Piena proprietà dell'appartamento ubicato al quarto piano con terrazza al sovrastante quinto piano, sito nel Comune di Triggiano (BA), alla via San Pietro n. 5, costituito da un ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto ed un bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055
2b. Confini

L'unità immobiliare confina, a nord con atrio interno, ad Ovest con altro appartamento facente parte della stessa scala identificato con il sub. 46, ad Est con cortile interno, a Sud con cortile interno della scuola;

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. In data 12/10/2020 a seguito di espressa istanza dei liquidatori giudiziali, il GD Dott.ssa Raffaella Simone in pari data autorizzava la modifica del quesito prevedendo 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, laddove non già previsti nella relazione del precedente CTU.

L'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Triggiano al Foglio 16, particella 3102 subalterno 47, piano 4-5, interno 9, scala A, categoria A/3 classe 5, vani 4,5 superficie catastale mq. 77, escluse aree scoperte mq. 62, rendita catastale €. 429,95; A seguito della verifica dei luoghi lo scrivente può affermare che la planimetria catastale **NON E' CONFORME** allo stato dei luoghi.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà eseguire la variazione catastale, al fine di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale nel rispetto dello stato dei luoghi, inserendo l'altezza corretta di ml. 2,80 anziché quella errata di ml. 2,75 indicata sulla planimetria catastale, inoltre dovrà eliminare i due pilastri rappresentati sul balcone e rettificare la porta di accesso al bagno.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà sostenere il costo di €. 700,00 per l'onorario del professionista che tiene conto anche del rilievo e della restituzione grafica dell'appartamento e del lastrico solare, oltre ai diritti catastali di €. 50,00.

4. PREZZO BASE

Provveda il CTU all'indicazione del prezzo base confermato o rideterminato.

Il C.T.U. poiché l'aggiudicatario dovrà sostenere i costi innanzi elencati per gli adeguamenti urbanistici di €. 2.016,00 nonché per gli adeguamenti catastali di €. 750,00, provvede a rideterminare il prezzo base come quantificato dalla CTU in atti dell'Ing. F. Bonaduce di €. 118.500,00 già in atti, detraendo i costi complessivi da sostenere dall'aggiudicatario pari ad €. 2.766,00, **rideterminando il prezzo base pari ad €. 115.734,00.**

5. DESCRIZIONE ANALITICA

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

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

Il Lotto 10/L è costituito da un appartamento residenziale ubicato al quarto piano con terrazza al sovrastante quinto piano, sito nel Comune di Triggiano (BA), alla via San Pietro n. 5, scala A, costituito da un ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto ed un bagno, della superficie catastale totale di mq. 77, escluse le aree scoperte mq. 62.

6. CONDOMINIO, STATO DI POSSESSO,

Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.); lo stato di possesso degli immobili;

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

L'appartamento non ha dotazioni condominiali.

6a. Condominio

L'appartamento ubicato al quarto piano e sovrastante lastrico solare sito nel Comune di Triggiano (BA), alla via San Pietro n. 5 scala A, ricade in condominio amministrato dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. L'importo annuo delle quote condominiali ammonta a circa €. 700,00.

6b. Stato di possesso

Verichi 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.

L'appartamento ubicato al quarto piano con sovrastante lastrico al piano quinto sito nel Comune di Triggiano (BA), alla via San Pietro n. 5, scala A, risulta occupato in quanto locato xxxxxxxxx con contratto che scade il 30 Aprile 2023, è intestato a F.I.LOM.

società che risulta proprietaria per l'intero.

6c. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Acquisisca la certificazione energetica se necessaria.

Il C.T.U. ha redatto L'Attestato di prestazione energetica (APE), inviandolo al portale APE PUGLIA in data 11/11/2020.

8. DOCUMENTAZIONE

Allegli a ciascuna relazione integrativa, lo stralcio di progetto della concessione o licenza edilizia ed atti di sanatoria e la planimetria catastale se modificata, nonché la restante documentazione necessaria.

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

Si allega la seguente documentazione:

- 1) Stralci di progetto
- 2) APE depositato;
- 3) Documentazione fotografica.

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

Bari, 12 Novembre 2020


Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Sforza Flavio


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT