

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

Procedura n. 37/2017

Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Simone

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 2 BIS F

Piccola abitazione sita nel Comune di Conversano (BA), alla Contrada Petrosa snc piano terra, con terreno pertinenziale;

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 2 BIS F**.

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 22/09/2021 eseguiva un primo sopralluogo presso l'immobile anche al fine di verificare la legittimità urbanistica e catastale dello stesso, ma in tale occasione oltre a constatare che l'immobile era occupato abusivamente, non si riusciva ad accedere per l'assenza degli occupanti e per la presenza di cani aggressivi allo stato libero.



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

In data 21/02/2022 si eseguiva nuovo accesso all'immobile alla presenza dei Liquidatori Giudiziali riscontrando la presenza degli occupanti dell'immobile senza titolo.

In data 08/03/2022 si riceveva dal Sig. per conto della Srl in liquidazione la copia conforme degli atti di compravendita in favore della S.r.l. dal quale risultava che lo stesso era stato acquistato dalla Sig.ra a rogito Notar Francesco Reboli del 16/01/2003 rep. 461153 (all. 1), alla quale era pervenuto con atto di compravendita a rogito Notar Francesco Denora in Rutigliano del 04/02/2000 Rep. 28664 (all. 2). Pervenuto con atto a rogito Notar Giovanni Colletti del 27/07/1994 rep. 129146 (all. 3), pervenuto ancora con atto di compravendita a rogito Notar Vito Padolecchia del 25/11/1991 Rep. 134701 (all. 4).

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.

In data 15/03/2022 lo scrivente eseguiva l'accesso agli atti per la visione, con ritiro in data 25/03/2022, della documentazione riferita alla legittimità urbanistico-edilizio dell'immobile.

L'immobile è stato edificato in maniera illegittima, ma è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 rubricata al n. 1211, ed è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1211 rilasciata in data 07/06/1994 (all. 5).

L'immobile è privo dell'agibilità-abitabilità perché manca la dichiarazione di conformità degli impianti installati ai sensi della Legge 46/90 come risulta dalla dichiarazione del Comune di Conversano del 09/09/1994.

L'attuale stato dei luoghi **NON E' CONFORME** al grafico allegato al titolo abilitativo innanzi citato, in quanto:

- Vi sono modifiche della distribuzione interna e diversa destinazione dei singoli ambienti, oltre a piccole modifiche della posizione di alcune finestre, mentre altre risultano murate.

Si tratta di difformità, sanabili a cura dell'aggiudicatario, come da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Conversano, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria con il pagamento della sanzione di €. 1.516,00 per le difformità riscontrate, oltre all'onorario del tecnico professionista che può essere quantificato in €. 2.500,00.

Oltre ad alcuni piccoli abusi (ripostigli esterni), che qualora non sanabili saranno rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

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.

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

2a. Individuazione e descrizione

Piena proprietà dell'immobile ubicato al piano terra, sito nel Comune di Conversano (BA), alla Contrada Petrosa snc, costituito da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, camera da letto con bagno e doccia separata, al piano terra della superficie lorda di circa mq. 57, nonché l'area pertinenziale esterna della superficie complessiva di circa mq. 2202 comprensiva dell'area di sedime dell'abitazione, come si evince dalla visura catastale terreni (all. 6), da cui occorre detrarre la superficie dell'ingombro della sagoma del piano terra di mq. 57, pertanto la superficie della pertinenza esterna è di mq. 2145.

2b. Confini

L'opificio confina, come si evince dallo stralcio di mappa (all. 7) a Nord con Strada vicinale denominata contrada Petrosa, ad Ovest con la particella 17 di proprietà come si evince dalla visura catastale (all. 8), a Sud con la particella 271 di proprietà Lombardi come si evince dalla visura catastale (all. 9), ad Est con la particella 19 di proprietà come si evince dalla visura catastale (all. 10), 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. 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'immobile ad uso residenziale è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Conversano (BA) al Foglio 18, particella 18 subalterno -, Contrada Petrosa snc, piano T, Categoria A/4 Classe 3 consistenza vani 4,5 Superficie catastale mq. 86, escluse aree scoperte mq. 57, Rendita catastale €. 232,41, come risulta dalla visura aggiornata (all. 11) e dalla planimetria catastale (all. 12);

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 per la diversa distribuzione degli spazi interni, dovrà sostenere il costo di €. 750,00 per l'onorario del professionista per il rilievo metrico interno per la redazione della variazione catastale, oltre ai diritti catastali di €. 50,00.

Infine l'aggiudicatario dovrà depositare istanza catastale al fine della rimozione della riserva allegando il titolo di proprietà e i relativi atti di provenienza allegati alla presente.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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

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 €. 4.016,00 nonché per gli adeguamenti catastali di €. 800,00, provvede a rideterminare il prezzo base come quantificato dal CTU dell'Ing. F. Bonaduce di €. 50.000,00 già in atti, detraendo i costi complessivi da sostenere dall'aggiudicatario pari ad €. 4.816,00, **rideterminando il prezzo base pari ad €. 45.984,00.**

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.

Il Lotto 2 BIS F è costituito da una piccola casa ubicata al piano terra, sita nel Comune di Conversano (BA), all'interno della campagna, alla Contrada Petrosa snc, costituita da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, camera da letto con bagno e doccia separata, al piano terra della superficie lorda di circa mq. 57, nonché l'area pertinenziale esterna della superficie complessiva di circa mq. 2145.

L'abitazione ha il pavimento in ceramica, le pareti intonacate, infissi in anticorodal con cancellate e porte interne in anticorodal.

L'immobile ha l'impianto elettrico, ma non l'impianto di riscaldamento.

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'opificio non ha dotazioni condominiali.

6a. Condominio

Immobile abitativo sito nel Comune di Conversano (BA), alla contrada Petrosa snc, piano terra, non ricade in condominio.

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.

Piccola casa sita nella campagna del Comune di Conversano (BA), alla contrada Petrosa snc, piano terra.

L'immobile è occupato senza titolo sin dal mese di Aprile 2019 dal:

- Sig. nato a

- Sig.ra nata a

entrambi residenti in Mola di Bari alla Strada Provinciale 165 Mola-Conversano, come dichiarato nel verbale di accesso all'immobile del 21/02/2022 (all. 13).

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

L'immobile ad uso abitativo è intestato a S.R.L. con sede in Triggiano P.IVA , 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 29/03/2022 (all. 14).

8. DOCUMENTAZIONE

Alleghi 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) Atto di compravendita in favore della S.r.l. dalla rogito Notar Francesco Reboli del 16/01/2003 rep. 461153;
- 2) Atto di compravendita a rogito Notar Francesco Denora in Rutigliano del 04/02/2000 Rep. 28664;
- 3) Atto a rogito Notar Giovanni Colletti del 27/07/1994 rep. 129146;
- 4) Atto di compravendita a rogito Notar Vito Padolecchia del 25/11/1991 Rep. 134701;
- 5) Domanda di condono Legge 47/85 n. 1211, a cui è seguita la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1211 rilasciata in data 07/06/1994;
- 6) Visura catastale terreni Fg. 18 p.lla 18;
- 7) Stralcio di mappa;
- 8) Visura catastale particella 17 confine ad Ovest;
- 9) Visura catastale particella 271 confine a Sud;
- 10) Visura catastale particella 19 confine ad Est;
- 11) Visura aggiornata fabbricati fg. 18 p.lla 18 sub. -;
- 12) Planimetria catastale;
- 13) Verbale di accesso del 21.02.2022;
- 14) APE inviato in data 29/03/2022.
- 15) Documentazione fotografica

Bari, 29 Marzo 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
 Geom. Sforza Flavio

