

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**

**in liquidazione**

**Immobili - Lotto 3**

Opificio sito nel Comune di Bari (BA), alla Strada Rurale Madonna della Grotta snc, piano terra.

**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 3**.

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 05/07/2022 ed in data 26/07/2022 eseguiva il rilievo metrico e fotografico dell'immobile al fine di verificare la legittimità urbanistica e catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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.

L'immobile è stato edificato in totale assenza di Concessione Edilizia e successivamente oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e Legge 724/94 in data 10/07/1991 pratica n. 18215/86 ed ha ottenuto la Concessione edilizia in Sanatoria n. 594 del 26/11/2001.

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

Il fabbricato è privo del certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco.

L'attuale stato dei luoghi E' **CONFORME** al titolo abilitativo innanzi citato

N.B.: Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, a completamento di quanto indicato nella relazione del 31/01/2019 dal CTU Ing. Francesco Bonaduce, è emerso il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 594 in data 26/11/2001 in favore della

## **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'immobile ubicato al piano terra sito nel Comune di Bari (BA), alla Strada Madonna della Grotta snc, costituito da un immobile, articolato in diversi corpi di fabbrica, destinati originariamente ad autorimessa, officina, uffici e depositi, con relativi accessori e servizi della superficie totale netta di circa mq. 746 ed una superficie lorda di circa mq. 880 con circostante terreno, oltre ad un piccolo corpo di fabbrica quale originaria cabina elettrica, priva delle apparecchiature, tutti allo stato di rudere, di abbandono, insistenti sul lotto della superficie comprensiva del sedime dei fabbricati di complessivi mq. 9616, giusta visura catastale dei terreni che si allega.

### **2b. Confini**

L'immobile confina, a Sud con Strada Madonna Della Grotta, ad Ovest con le p.lle 166 e 112, a Nord con la p.lla 104, ad Est con le p.lle 189, 192, 190,191,21,24,89,172;

## **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

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

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 è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari (BA) al Foglio 45, particella 168 subalterno 1, piano T, Categoria F/2, Unità Collabenti, privo di rendita catastale;

A seguito della verifica dei luoghi lo scrivente può affermare che la planimetria catastale **E' CONFORME** allo stato dei luoghi.

Si precisa, che l'elaborato planimetrico riporta l'effettivo stato dei luoghi.

#### **4. PREZZO BASE**

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

Il C.T.U. in considerazione dell'effettivo stato dei luoghi, tenuto conto delle condizioni forti di degrado dell'immobile, allo stato pressoché di rudere, anche dal punto di vista delle strutture in cemento armato e degli elementi murari, poiché l'aggiudicatario dovrà sostenere i costi della ristrutturazione, provvede a confermare il prezzo base come quantificato come bene libero dalla CTU dell'Ing. F. Bonaduce di €. 298.000,00, che tiene conto della certezza dell'avvenuto rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria, ma nel contempo tiene conto dello stato di abbandono dell'immobile e del periodo di crisi edilizia, nonché della zona di estrema periferia.

#### **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 3 è costituito da un costituito da un immobile, articolato in diversi corpi di fabbrica, destinati originariamente ad autorimessa, officina, uffici e depositi, con relativi accessori e servizi della superficie totale netta di circa mq. 746 ed una superficie lorda di circa mq. 880 con circostante terreno, oltre ad un piccolo corpo di fabbrica quale originaria cabina elettrica, priva delle apparecchiature, tutti allo stato di rudere, di abbandono, insistenti sul lotto della superficie comprensiva del sedime dei fabbricati di complessivi mq. 9616.

I corpi che costituiscono l'immobile sono costituiti, come si evince dalle indicazioni riportate sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 594 del 26/11/2001.

#### **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 industriale non ha dotazioni condominiali.**

**Studio Tecnico**  
**Geom. SFORZA FLAVIO**  
**Via Vitantonio Di Cagno n. 30**  
**70124 BARI tel. 335/401055**  
**6a. Condominio**

Immobile sito nel Comune di Bari (BA), alla strada Madonna della Grotta 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.

L'immobile sito nel Comune di Bari (BA), alla strada Madonna della Grotta snc, piano terra, risulta allo stato di rudere, di abbandono, gli immobili sono liberi e sgomberi da persone e cose, nella pertinenza scoperta vi sono alcune masserizie che dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'opificio industriale è intestato a \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ 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. non ha redatto L'Attestato di prestazione energetica (APE), in quanto non è necessario per il trasferimento delle unità collabenti.

#### **8. DOCUMENTAZIONE**

Alleghi a ciascuna relazione integrativa, lo stralcio di progetto della concessione o licenza edilizia e d 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) Concessione in Sanatoria n. 594 del 26/11/2001;
- 2) Grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 594 del 26/11/2001;
- 3) Perizia di stima dell'Ing. Francesco Tatò del 17/07/1997;
- 4) Variazione catastale con elaborato planimetrico e visura dell'unità collabente;
- 5) Visura storica dei terreni.

Bari, 17 Ottobre 2022

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
 Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
 Geom. Sforza Flavio

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

Geom. FLAVIO SFORZA  
 Bari  
 collegio dei geometri della provincia di Bari  
 ISCRIZ. ALBO N° 2953