

**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 9/I**

Cantinola sita nel Comune di Triggiano (BA), con accesso da Via San Pietro n. 3, primo piano interrato.

**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 9/I**.

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 22/01/2021 eseguiva il rilievo metrico e fotografico della cantinola 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.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 8/92 rilasciata dal Comune di Triggiano il 05.01.1995 e variante con Concessione Edilizia n. 35/96 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/11/1996; Concessione di proroga per l'ultimazione dei lavori fino al 04/09/1998 rilasciata dal Comune di Triggiano in data 05/01/1998; Concessione edilizia n. 141/98 rilasciata dal Comune di Triggiano in data 11/06/1999 quale variante alle due precedenti concessioni.

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 **NON E' CONFORME** ai titoli abilitativi innanzi citati, in quanto risulta realizzato in maniera difforme:

- Risulta essere stata murata l'originaria porta di accesso che dovrà essere ripristinata a cura e spese dell'aggiudicatario.
- L'altezza netta rilevata è di ml. 2,45 mentre quella di progetto è ml. 2,60;
- Sulla parete difronte ed a destra è stato realizzato un gradone della profondità di cm. 53 dell'altezza di cm. 20.
- Sulla parete posta a sinistra è stata realizzata una ulteriore muratura che ha ristretto le dimensioni della stessa cantinola, in corrispondenza delle asole di ventilazione verticale.
- Infine sulla parete frontale è stata eliminata la parte della muratura posta sul lato sinistro che dovrà essere ripristinata a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si tratta di difformità sanabili che l'aggiudicatario a propria cura e spese potrà eliminare mediante il ripristino della situazione precedente oppure dovrà sanare, unitamente a tutti gli altri proprietari degli altri boxes e cantinole, che da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Triggiano, mediante la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per accertamento di conformità, con il pagamento della sanzione, previa richiesta di idoneo parere dei Vigili del Fuoco, oltre ai costi del tecnico professionista che possono essere quantificati in complessivi €. 500,00 per singola cantinola.

## 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 della cantinola ubicata al primo piano interrato sito nel Comune di Triggiano (BA), con accesso da Via San Pietro n. 3, costituito da un locale di forma irregolare.



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

## 2b. Confini

L'unità immobiliare confina con corridoio comune di disimpegno, con vano ascensore, con box auto contraddistinto con il sub. 13, con altra cantinola contraddistinta con il sub. 21, con asole di areazione naturale;

## 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.

La cantinola è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Triggiano al Foglio 16, particella 2858 subalterno 22, Via San Pietro n. 3, piano S1, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 29, superficie catastale mq. 38, rendita catastale €. 100,35;

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 anche l'altezza corretta di ml. 2,45 anziché quella errata ml. 2,60 indicata sulla planimetria catastale.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà sostenere il costo di €. 500,00 per l'onorario del professionista che tiene conto anche del rilievo e della restituzione grafica della cantinola 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, insieme agli altri proprietari dei boxes e cantinole i costi innanzi elencati per gli adeguamenti urbanistici di €. 500,00, nonché per gli adeguamenti catastali di €. 550,00, provvede a rideterminare il prezzo base come quantificato dalla CTU in atti dell'Ing. F. Bonaduce di €. 22.800,00 già in atti, detraendo i costi complessivi da sostenere dall'aggiudicatario pari ad €. 1.050,00, **rideterminando il prezzo base pari ad €. 21.750,00.**

## 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.

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**



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

Il Lotto 9/I è costituito da una cantinola ubicata al primo piano interrato sito nel Comune di Triggiano (BA), con accesso da Via San Pietro n. 3, costituito da un locale della superficie catastale di mq. 38.

La cantinola risulta allacciata al contatore Enel delle altre cantinole ubicate al primo piano interrato in locazione unitamente al locale commerciale ubicato al piano terra, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a scollegare l'attacco elettrico della cantinola dalle altre cantinole e dal locale commerciale, provvedere quindi a richiedere nuovo allaccio elettrico autonomo.

## **6. CONDOMINIO, STATO DI POSSESSO, VINCOLI**

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);

La cantinola non ha dotazioni condominiali.

### **6a. Condominio**

La cantinola ubicata al primo piano interrato sito nel Comune di Triggiano (BA), con accesso dalla scala ubicata Via San Pietro n. 3, ricade in condominio amministrato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

L'importo annuo delle quote condominiali ammonta a circa €. 60,00.

### **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.

La cantinola ubicato al primo piano interrato sito nel Comune di Triggiano (BA), con accesso da Via San Pietro n. 3, costituito da un locale della superficie catastale di mq. 38, risulta occupato dalla xxxxxxxxxxxx con contratto di locazione che andrà a scadere il 30 settembre 2026, è intestata a xxxxxxxx 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 della cantinola.

## **8. DOCUMENTAZIONE**

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

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

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) Documentazione fotografica

Bari, 26 Gennaio 2021



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Sforza Flavio

