

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

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

Concordato Preventivo in liquidazione

Immobili - Lotto 8

Opificio industriale sito nel Comune di Pulsano (TA), alla Via Cormoni snc e Strada provinciale 121 Pulsano-Bosco 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 8**.

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 07/10/2020 ed in data 16/12/2020 eseguiva il rilievo metrico e fotografico dell'opificio industriale al fine di verificare la legittimità urbanistica e catastale.



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'opificio industriale è stato edificato in assenza di Concessione Edilizia e successivamente oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 pratica n. 1159/86 ed ha ottenuto la Concessione edilizia in Sanatoria n. 137 del 22/04/2005.

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:

- E' stato realizzato un ripostiglio attiguo al capannone che non risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria;
- Inoltre risulta essere stato realizzato un bagno tra il capannone e la sala retrostante ex lavaggio macchine;

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 un PDC in sanatoria con il pagamento della sanzione pari al doppio degli oneri concessori di circa €. 500,00 oltre ad €. 1.000,00 per le opere interne, nonché €. 516,00 per le difformità esterne oltre ai costi del tecnico professionista che possono essere quantificati in €. 2.500,00.

N.B.: Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pulsano è emerso il rilascio di un Permesso di Costruire n. 4820/12 in data 25/05/2012, ma decaduto quindi dovrà essere restituito il documento originale al Comune di Pulsano che provvederà alla restituzione degli oneri versati pari ad €. 20.126,00 oltre al Costo di Costruzione di €. 67.000,00, ma la xxxxx ha provveduto a fare la denuncia di smarrimento dell'originale del Permesso Di Costruire.

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'opificio industriale ubicato al piano terra sito nel Comune di Pulsano (TA), alla via Cormoni snc e Strada Provinciale 121 Pulsano – Bosco snc, costituito da capannone privo della copertura ed alcuni corpi di fabbrica minori, tutti allo stato di rudere, di abbandono, comprensive di una zona di terreno pertinenziale il cui lotto è della superficie complessiva di mq. 6428 completamente recintato, oltre alla particella 98 riportata al catasto terreni, destinata a verde pubblico.



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 €. 4.516,00 nonché per gli adeguamenti catastali di €. 5.500,00, provvede a rideterminare il prezzo base come quantificato come bene libero dalla CTU dell'Ing. F. Bonaduce di €. 615.000,00 già in atti, detraendo i costi complessivi da sostenere dall'aggiudicatario pari ad €. 10.016,00, **rideterminando il prezzo base pari ad €. 604.984,00.**

Si precisa altresì, che la stima del lotto è stata eseguita in considerazione della suscettibilità edificatoria che teneva conto della zona che ricadeva nella maglia G6, per la quale era prevista la possibilità del Piano di Ristrutturazione Urbanistica.

Mentre con il rilascio del Nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica del 05/01/2021, che si allega, viene evidenziata che nell'iter in itinere di verifica di compatibilità del PUG alle osservazioni mosse dal Settore Urbanistico Regionale, la zonizzazione di maglia "G6" potrebbe non essere confermata.

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 8 è costituito da un opificio industriale ubicato al piano terra costituiti da quattro edifici contenuti in un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 6.428.

Il corpo principale è costituito, come si evince dalle indicazioni riportate sui grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. n. 137 del 22/04/2005, differenti da quelli riportati nella perizia stragiudiziale allegata alla domanda di condono, da un capannone della superficie di mq. 789,40 con un volume di mc. 7100,28, un locale retrostante adibito a sala lavaggio macchine di mq. 65,28 ed un volume di mc. 280,70, un locale officina di mq. 35,42 ed un volume di mc. 147,35, un locale Direzione di mq. 19,15 ed un volume di mc. 67,98, un locale Ufficio di mq. 17,68 ed un volume di mc. 62,76, un wc. di mq. 8,61 ed un volume di mc. 30,57.

Si precisa che la cabina elettrica è di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx. sin dal 12/04/1978.

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.

6a. Condominio

Opificio industriale sito nel Comune di Pulsano (TA), alla Via Cormoni snc e Strada provinciale 121 Pulsano-Bosco snc, piano terra, non ricade in condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



