

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Concordato Preventivo

s.r.l. in liquidazione

Immobili - Lotto B

Terreno in parte edificabile, dell'estensione complessiva di 5.917 m², sito in agro di Bari, alla Strada Vicinale Rafaschieri.

Sommario

| | | |
|-------------|---|----------|
| B1. | PREMESSE | 2 |
| B2. | ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO | 2 |
| B3. | INDIVIDUAZIONE, PREZZO BASE | 3 |
| B.3.1. | INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE | 3 |
| B.3.2. | CONFINI, DATI CATASTALI..... | 3 |
| B.3.3. | PREZZO BASE..... | 4 |
| B4. | PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ URBANISTICA | 4 |
| B5. | IDENTIFICAZIONE CATASTALE | 4 |
| B6. | DESCRIZIONE ANALITICA | 5 |
| B7. | CONDOMINIO, STATO DI POSSESSO, VINCOLI | 6 |
| B.7.1. | CONDOMINIO..... | 6 |
| B.7.2. | STATO DI POSSESSO | 6 |
| B.7.3. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE..... | 6 |
| B.7.4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA..... | 6 |
| B8. | BENI INDIVISI | 7 |
| B9. | DOCUMENTAZIONE | 7 |
| B10. | CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 8 |

B1. PREMESSE

Con provvedimento pronunciato in data 10.2.2016, a seguito di istanza depositata dai Commissari Liquidatori l'8.2.2016, l'Ill.mo Giudice Delegato dott. Giuseppe Rana affidava al sottoscritto ing. Raffaele Calia l'incarico di integrare la c.t.u. in atti, indicando una serie di adempimenti riferiti a tutti i beni immobili ricadenti nel concordato.

Le operazioni peritali iniziavano in Noci l'1.3.2016, previa convocazione inviata a mezzo PEC ai Commissari Liquidatori ed alla società in concordato preventivo e proseguivano con sopralluoghi presso tutti gli immobili ed accessi presso 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 B**. I quesiti formulati dal Giudice Delegato sono trascritti separatamente in ciascun paragrafo, insieme alla risposta al quesito stesso.

B2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Acquisisca il Ctu tutta la documentazione, prodromica alla vendita in sede di procedura competitiva concorsuale, inerente alle iscrizioni e trascrizioni sugli immobili per ogni lotto relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo e del decreto di omologa del C.P. fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga alla società in C.P. ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi degli eventuali comproprietari.

Il decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo è stato trascritto il 16.4.2013.

Il c.t.u. ha eseguito visure ipotecarie e catastali a nome della società in Concordato Preventivo e sui suoi danti causa relativamente al seguente immobile in agro di Bari, in atti identificati come Lotto B:

1) terreno foglio 62 particella 87 vigneto are 59.17;

rilevando quanto appresso indicato.

Al ventennio la particella 87 di are 59.17 si apparteneva a [REDACTED] nata a [REDACTED] per esserle pervenuta in parte per successione a [REDACTED] den. 137 vol. 168, successione trascritta il 12/12/1964 al n. 47215 (dato rilevato dal decreto ingiuntivo del 07/10/1987, Reg. Gen. n. 32187 e Reg. Part. n. 4365, in favore della BANCA POPOLARE DI BARI - All. B.01) ed in parte per atto di divisione per notar Pasquale Maddalena del 22/12/1972, reg. il 10/01/1973 n. 1367 e trascritto il 20/01/1973 al n. 7012.

Con atto per notar Paolo Di Marcantonio del 09/06/1995, trascritto il 28/06/1995 ai nn. 21102 di R.G. e 15921 di R.P. (all. B.02), l'intero suolo come sopra specificato, del valore attribuito di Lire 300.000.000, veniva ceduto in permuta alla [REDACTED] S.p.A. [REDACTED] in Bari (catastalmente [REDACTED]), con sede in [REDACTED], quale controprestazione dell'intera quota di partecipazione nella società [REDACTED] S.R.L. con sede [REDACTED] con capitale sociale di Lire 90.000.000, del valore nominale di Lire 27.000.000 pari al 30% dell'intero capitale sociale. Nella trascrizione non vengono menzionate clausole o riserve.

Con successivo atto di fusione per notar Paolo Di Marcantonio del 23/12/1995, trascritto in data 19/01/1996 ai nn. 2477 di R.G. e 2149 di R.P. (all. B.03), la " [REDACTED] E [REDACTED] fondeva con la " [REDACTED] [REDACTED].", tutte con sede in [REDACTED] r costituire la S.r.l. con sede in Noci, apportando, tra gli altri, anche il cespite di cui sopra.

Alla società in concordato preventivo, [REDACTED] s.r.l. in liquidazione, appartiene la piena proprietà del bene denominato in atti Lotto B ed individuato nel paragrafo seguente.

B3. INDIVIDUAZIONE, PREZZO BASE

Provveda all'esatta individuazione dei beni oggetto del concordato, già suddivisi in lotti, descrivendoli analiticamente sì 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 o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base confermato o rideterminato.

B.3.1. Individuazione e descrizione

Piena proprietà del suolo edificatorio sito in Bari, alla contrada "Rafaschieri" o "Caldarola", della superficie catastale di 5.917 m².

B.3.2. Confini, dati catastali

L'appezzamento di terreno confina, partendo da nord e procedendo in senso orario, con:

- foglio 62 particella 86, terreno agricolo, [REDACTED], [REDACTED]
- strada vicinale Rafaschieri;
- foglio 62 particella 110, terreno agricolo, [REDACTED]
- foglio 62 particella 126, terreno agricolo, [REDACTED]

Il suolo consiste in un unico appezzamento, riportato in Catasto Terreni del Comune di Bari al foglio 62, particella 87, vigneto uva da tavola, classe 2, are 59 centiare 17, reddito

dominicale € 145,15, reddito agrario € 62,65.

B.3.3. Prezzo base

Il prezzo base del lotto è indicato in atti pari a € 195.000,00. Lo scrivente, anche considerando che i vincoli urbanistici recentemente apposti comunque non mutano la suscettività edificatoria del suolo in termini di volumetria complessivamente realizzabile, ritiene che tale prezzo possa essere confermato.

B4. 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 (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

All'estremità est del suolo, a pochi metri dalla strada vicinale Rafaschieri, vi è un piccolo fabbricato ad uso deposito, per il quale non risulta sia stata inoltrata alcuna pratica edilizia.

Per detto immobile, il cui volume è pari a soli 20,4 m³, potrebbe essere chiesta una sanatoria con una spesa quantificabile in € 1.500,00, fra contributo di costruzione maggiorato ex art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e spese tecniche. In alternativa, anche considerando le precarie condizioni del manufatto e la sua scarsa o nulla utilità, si potrebbe procedere con la demolizione, con una spesa che si stima pari ad € 600,00.

B5. 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.

I dati identificativi dell'immobile costituente il Lotto B, consistente in un'unica particella catastale, sono già indicati nel precedente § B.3.2 e vengono qui nuovamente trascritti: terreno riportato in Catasto Terreni del comune di Bari al foglio 62, particella 87, vigneto uva da tavola, classe 2, are 59 centiare 17, reddito dominicale € 145,15, reddito agrario € 62,65. Si allega la visura storica della particella (all. B.04).

Ai sensi del Decreto Ministeriale 2 gennaio 1998 n. 28 art. 3 comma 3, lett. a (Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale), il piccolo fabbricato citato nel paragrafo precedente e descritto nel paragrafo seguente, stante la sua ridotta

superficie, inferiore a 8 m², può non essere censito nel catasto fabbricati.

B6. 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 ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile.

L'appezzamento di terreno è situato nella periferia sud-est di Bari, all'esterno della tangenziale, nell'ampia area, scarsamente edificata, compresa fra i prolungamenti delle vie Amendola e Caldarola.

Il suolo ha un conformazione quadrangolare, con i lati lunghi (185 m) disposti in direzione est-ovest ed uno dei lati corti (31 m) confinante con la strada vicinale Rafaschieri.

L'estensione complessiva è pari a di 5.917 m², compresa l'area di sedime del piccolo fabbricato situato a pochi metri dalla strada vicinale. Il fondo è pianeggiante e l'intera superficie è incolta.

Il piccolo deposito è realizzato con murature portanti in tufi e solaio di copertura in latero-cemento. Esso è costituito da un unico ambiente, è privo di impianti, infissi e finiture ed è in pessimo stato di manutenzione. L'unica apertura, rivolta a sud, è sovrastata di una pensilina.

La superficie netta calpestabile del deposito è pari a 5,76 m², la superficie occupata dalle pareti perimetrali è 2,08 m² e la superficie lorda complessiva è 7,84 m²

Nel P.R.G. del Comune di Bari il suolo ricade in parte (1.090 m² circa) in "Area a verde pubblico - verde urbano" e per la restante parte (4.827 m² circa) in "zona di espansione C3". Su quest'ultima porzione di suolo sono stati recentemente apposti nuovi vincoli urbanistici a seguito della approvazione del "Riassetto Nodo di Bari - Variante tratta Bari Centrale - Bari Torre a Mare, tanto che l'area effettivamente edificabile viene ridotta o poco più di un terzo, senza però nulla togliere alla volumetria complessivamente edificabile, dal momento che le superfici ricadenti nelle "aree di rispetto" sono comunque computabili ai fini dell'edificabilità delle superfici finite.

Per le "zone di espansione" le norme tecniche di attuazione del P.R.G. di Bari subordinano gli interventi edificatori alla approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate estese all'intera maglia di P.R.G.

Per ulteriori particolari si rimanda ai rilievi planimetrico (all. B.05) e fotografico (all. B.06) dell'immobile, all'estratto del foglio di mappa (all. B.07) ed al certificato di destinazione urbanistica (all. B.08).

B7. CONDOMINIO, STATO DI POSSESSO, VINCOLI

Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.); lo stato di possesso degli immobili; i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Acquisisca altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso.

B.7.1. Condominio

Il bene immobile non ricade in condominio.

B.7.2. Stato di possesso

Il compendio immobiliare descritto in questa relazione è intestato a s.r.l. con sede in Noci, [REDACTED], società che risulta proprietaria per l'intero.

B.7.3. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non si rilevano vincoli né asservimenti nel ventennio.

Con atto di citazione dinanzi al Tribunale di Bari del 20.12.2012 la s.r.l. conveniva in giudizio il signor [REDACTED] proponendo opposizione avverso la richiesta di riconoscimento di proprietà per usucapione del fondo in atti designato come Lotto B. Il giudizio, iscritto al N. 4028/2013 R.G. è tuttora in corso.

Su questa circostanza non risultano formalità anche perché le trascrizioni di citazione introduttive di un giudizio di usucapione sono state rigettate dalla Conservatoria di Bari sino alle sentenze emesse dal Tribunale di Bari in data 21.6.2012 e 8.1.2013. Soltanto successivamente a queste date si è potuto trascrivere le relative formalità.

B.7.4. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

Si riportano qui di seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile denominato Lotto B, per le quali dovrà essere richiesta la cancellazione:

- 1) TRASCRIZIONE DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 20/06/2012 Reg. Gen. n. 23718 e Reg. Part. n. 18083 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] SRL. Grava anche su altri immobili.
- 2) ISCRIZIONE DI DECRETO INGIUNTIVO del 07/08/2012, Reg. Gen. n. 31248 e Reg. Part. n. 3739, in favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] SRL, iscritta per la complessiva somma di € 30.643,17. Grava anche su altri immobili.

- 3) ISCRIZIONE DI DECRETO INGIUNTIVO del 09/08/2012, Reg. Gen. n. 31562 e Reg. Part. n. 3790, in favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro SRL, iscritta per la complessiva somma di € 306.859,46. Grava anche su altri immobili.
- 4) TRASCRIZIONE DI DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO del 22/03/2013 Reg. Gen. n. 11056 e Reg. Part. n. 8498 a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA [REDACTED] SRL e contro la [REDACTED] SRL. Grava anche su altri immobili.

Si rilevano ulteriori formalità pregiudizievoli che risultano già cancellate:

- ISCRIZIONE DI DECRETO INGIUNTIVO del 07/10/1987, Reg. Gen. n. 32187 e Reg. Part. n. 4365, in favore della BANCA POPOLARE DI BARI con sede in Bari e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] ed altro soggetto.
LA FORMALITA' RISULTA CANCELLATA IN DATA 06/12/1989 AL N. 48018 DI R.G.
- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO del 07/01/1991 Reg. Gen. n. 857 e Reg. Part. n. 703 a favore del BANCO DI NAPOLI con sede in // e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] ed altro soggetto. LA FORMALITA' RISULTA CANCELLATA IN DATA 01/09/1995 AL N. 27886 DI R.G. e 3145 di R.P..

Si rilevano ulteriori formalità pregiudizievoli in parte non riguardanti l'immobile esaminato ed in parte già cancellate (cfr. Iscrizione n. 29785/3364 del 03/10/1986).

B8. BENI INDIVISI

Alla luce degli accertamenti effettuati dalla CTU dell'ing. Lorusso già in atti, verifichi se vi sono beni indivisi e, nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì 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.

Nel Lotto B non vi sono beni indivisi.

B9. DOCUMENTAZIONE

*Alleghi a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia ed atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositare in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
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, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

Si elencano i documenti allegati a questa relazione:

B.01 nota di iscrizione R.P. 4365.1987 su Bari

- B.02 nota di trascrizione R.P. 15921.1995 su Bari (atto di provenienza)
- B.03 nota di trascrizione R.P. 2149.1996 su Bari
- B.04 visura storica Bari foglio 62 particella 87
- B.05 rilievo planimetrico
- B.06 documentazione fotografica
- B.07 estratto del foglio di mappa 62 di Bari
- B.08 certificato di destinazione urbanistica



B10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Acquisisca la certificazione energetica se necessaria.

Il piccolo deposito esistente nel terreno è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto «fabbricato isolato con una superficie utile inferiore a 50 m²» (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, Appendice A, punto a).

Bari, 22 novembre 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dr. Ing. Raffaele Calia

