

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 10/A

Appartamento sito nel Comune di Triggiano (BA), alla Via San Pietro n. 3, piano primo.

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 10/A**.

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 13/11/2020 eseguiva il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento al fine di verificare la legittimità urbanistica e catastale.

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.

L'attuale stato dei luoghi **NON E' CONFORME** ai titoli abilitativi innanzi citati, in quanto risultano realizzate in maniera difforme:

- E' stata realizzata la parete con porta di delimitazione tra l'ingresso ed il corridoio;
- L'altezza netta rilevata è di ml. 2,75 mentre quella di progetto è ml. 2,70;

Nel progetto non risulta indicata la divisione del balcone prospiciente l'angolo principale ubicato tra Via Casalino e Via San Pietro;

Si precisa che a differenza del balcone prospiciente il cortile interno che risulta diviso, il balcone esterno non risulta diviso a causa di una semplice dimenticanza del disegnatore.

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 una SCIA in sanatoria con il pagamento della sanzione di €. 1.000,00 per le opere interne ed €. 516,00 per la mancata indicazione in progetto del setto di separazione dei due balconi, oltre ai costi del tecnico professionista che possono essere quantificati in €. 1.000,00.

L'aggiudicatario potrà ripristinare a propria cura e spese la destinazione residenziale, in alternativa dovrà provvedere a propria cura e spese ad eseguire il cambio della destinazione d'uso funzionale senza opere da abitazione ad Ufficio con il pagamento degli oneri.

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'appartamento utilizzato come Ufficio, ubicato al primo piano sito nel Comune di Triggiano (BA), alla via San Pietro n. 3, costituito da un ingresso, segreteria, sala riunioni, corridoio, due camere ufficio, due bagni ed un piccolo archivio.

2b. Confini

L'unità immobiliare confina, a nord con altro appartamento facente parte dell'altra scala con accesso da Via Casalino n. 79, ad Ovest con cortile interno, a Sud con altro appartamento del piano della medesima scala, ad Est con Via San Pietro;

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'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Triggiano al Foglio 16, particella 2256 subalterno 10, piano 1, categoria A/2 classe 2, vani 6 rendita €. 604,25; 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 l'altezza corretta di ml. 2,75 anziché quella errata ml. 2,85 indicata sulla planimetria catastale, inoltre dovrà rappresentare la parete con porta a delimitazione del corridoio dall'ingresso ed eventualmente il cambio della destinazione ad Ufficio.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà sostenere il costo di €. 700,00 per l'onorario del professionista che tiene conto anche del rilievo e della restituzione grafica dell'appartamento, 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 i costi innanzi elencati per gli adeguamenti urbanistici di €. 2.516,00 nonché per gli adeguamenti catastali di €. 750,00, provvede a rideterminare il prezzo base come quantificato dalla CTU in atti dell'Ing. F. Bonaduce di €. 125.000,00 già in atti in quanto occupato, detraendo i costi complessivi da sostenere dall'aggiudicatario pari ad €. 3.266,00, **rideterminando il prezzo base pari ad €. 121.734,00.**

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

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 10/A è costituito da un appartamento residenziale, utilizzato dal conduttore xxxxxxxx come Ufficio, ubicato al secondo piano costituito un ingresso, segreteria, sala riunioni, corridoio, due camere ufficio, due bagni ed un piccolo archivio, della superficie catastale totale di mq. 120, escluse le aree scoperte mq. 111, oltre ai balconi.

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'appartamento non ha dotazioni condominiali.

6a. Condominio

L'appartamento ubicato al primo piano sito nel Comune di Triggiano (BA), alla via San Pietro n. 3, ricade in condominio amministrato dal Sig. xxxxxxxx

L'importo annuo delle quote condominiali ammonta a circa €. 500,00.

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.

L'appartamento ubicato al primo piano sito nel Comune di Triggiano (BA), alla via San Pietro n. 3, è occupato con contratto di locazione dalla sxxxxxxxxxxxxxxxxx, è intestato a F.I.LOM. xxxxxxxx. con sede in xxxxxxxx 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 18/11/2020.

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.

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

Si allega la seguente documentazione:

- 1) Stralcio di progetto
- 2) APE depositato;



Bari, 19 Novembre 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Sforza Flavio

