

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO **PROCEDURA FALLIMENTARE** **N. 12494/1996 R.F.** **LOTTO UNO**



Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU:
E-mail:
Pec:

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

ASTE GIUDIZIARIE®
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

INDICE

0. Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
2. Oggetto della perizia	pag. 4
3. Suddivisibilità in lotti	pag. 6
4. Descrizione dell'immobile	pag. 6
4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona	
4.2. Caratteristiche strutturali del fabbricato	
4.3. Unità immobiliare (fabbricato civile al piano S1-T-1-2)	
4.3.1. Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti	
4.3.2. Finiture interne dell'abitazione al piano terra	
4.3.1. Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
5. Dati catastali e consistenza dell'immobile	pag. 18
5.1. Identificazione catastale	
5.2. Confini catastali	
5.3. Consistenza	
6. Stato di possesso dell'immobile	pag. 20
7. Provenienza dell'immobile	pag. 21
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 21
8.1. Iscrizioni e trascrizioni	
8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale	
9. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 22
10. Regolarità edilizia	pag. 22
11. Determinazione del valore del lotto uno	pag. 24
12. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 26
13. Prezzo a base d'asta del lotto uno	pag. 26
14. Conclusioni	pag. 26
ALLEGATI	pag. 26

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO UNO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Sezione Civile Fallimentare

Oggetto: Fallimento n. 12494/1996 R.F. – Decreto di nomina del CTU emesso dal Giudice Delegato Dr. Valentino LENOCI in data 25.02.2016.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con decreto di nomina del 25.02.2016, la sottoscritta _____, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari e all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominata in qualità di CTU per la **Procedura Fallimentare LEONE PIETRO n. 12494/1996 R.F.**, al fine di **individuare e valutare gli immobili** ricompresi nella massa fallimentare, nonché l'acquisizione della documentazione ipocatastale e catastale necessaria per la vendita.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU, accettato l'incarico, **fissava l'inizio delle operazioni peritali**, previo accordo telefonico con il legale della Curatela, l'Avv. Emanuela Gugliotta, **in data 25.03.2016 alle ore 9:00**, presso i beni oggetto di procedura, siti nel Comune di Gravina in Puglia (BA), alla località "Macello". All'ora ed al giorno stabilito, la sottoscritta si è recata presso gli immobili bene oggetto di accertamento, alla presenza dell'Avv. Gugliotta e del Sig. _____. Durante le operazioni peritali la sottoscritta ha accertato l'ubicazione, la consistenza ed i confini dei beni in esame, seguito dal rilievo fotografico. Successivamente sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi nelle date del **26.05.2016** (alla presenza del Curatore Fallimentare, l'Avv. Silvia Addante, il procuratore della Curatela, l'Avv. Emanuela Gugliotta, l'Ufficiale Giudiziario, la Dr.ssa Maddalena Mandriota e del Sig. _____) e del **14.07.2016** dove è stato effettuato il rilievo metrico di una unità immobiliare oggetto di procedura (fg. n. 118 particella n. 199).

Precedentemente alla data del primo sopralluogo, la scrivente procedeva all'**indagine ed alla relativa acquisizione** della documentazione, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari- Territorio- Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (estratto di mappa, planimetrie catastali, visure catastali e visure ipotecarie). Nelle date del 5.09.2017 e 5.09.2019, sono state effettuate

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia, al fine di accertare la regolarità urbanistica dei beni oggetto di fallimento e ad acquisire la relativa documentazione.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dalla documentazione ipocatastale acquisita dalla scrivente nelle date del 24.03.2016 e 20.04.2016 (cfr. all. 1-2,10), i beni facenti parte dell'attività del fallimento , siti in **Gravina in Puglia (BA)** risultano essere i seguenti:

- 1. Terreno** della superficie catastale complessiva di 203 mq, identificato al Catasto Terreni al **foglio n. 118, particella n. 199**, seminativo di classe 2, superficie are 02.03, R.D. Euro 1.05, R.A. Euro 0.58;
- 2. Locale deposito al piano S1** identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 118, particella n. 691 subalterno n. 8**, alla Via Matera n. 74, categoria C/2, classe 5, consistenza 22 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 59,08;
- 3. Locale deposito al piano S1** identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 118, particella n. 691 subalterno n. 10**, alla Via Matera n. 74, categoria C/2, classe 5, consistenza 5 mq, superficie catastale 9 mq, rendita catastale € 13,43;
- 4. Terreno** della superficie catastale complessiva di 178 mq, identificato al Catasto Terreni al **foglio n. 118, particella n. 549**, seminativo di classe 2, superficie are 01.78, R.D. Euro 0.92, R.A. Euro 0.51.

Il bene indicato al **punto 1** è intestato* a:

- , per il diritto di usufrutto vitalizio, nata a il , C.F. ;
- , per il diritto di nuda comproprietaria in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nata a il , C.F. ;
- , per il diritto di nudo comproprietario in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nato a il , C.F. ;
- , per il diritto di nuda comproprietaria in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nata a il , C.F. ;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

- _____, per il diritto di nudo comproprietario in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nato a _____ il _____, C.F. _____;

- _____, per il diritto di nudo comproprietario in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nato a _____ il _____, C.F. _____.

Gli immobili indicati ai **punti 2 e 3** sono **intestati** a:

- _____, nato a _____ il _____ C.F. _____, proprietario per la quota di 1/1.

Il bene indicato al **punto 4** è **intestato**** a:

- _____, nata a _____ il _____ C.F. _____, proprietaria per la quota di 1/1.

Precisazioni*: il Tribunale di Bari- IV Sezione Civile, G.I. Cons. M. Monteleone, con Sentenza n. 2767/06 R.G. del 2.11.2006, ha " **dichiarato inefficace l'atto di compravendita** per notar Digiesi dell'8.09.1995 tra _____, venditore, e

e _____, acquirenti, registrato a Gioia del Colle il 14.09.1995 n. 4387 e relativo appezzamento di **terreno sito in Gravina di Puglia in località Macello di mq 203, riportato in catasto alla partita 10155, foglio 118, particella 199, are 2,03, seminativo classe 2 e, per l'effetto, revoca l'atto di compravendita suddetto; dichiara acquisito e trasferito alla massa fallimentare del fallimento _____ l'appezzamento di terreno innanzi identificato ...".**

Tale sentenza è stata trascritta agli atti della Conservatoria dei RR.II. in data 12.04.2021 ai nn. 17225/2043 (annotazione alla trascrizione del 14.09.1995 nn. 29138/21979) [cfr. all. 5]. Pertanto, sarà necessario **aggiornare** i dati catastali.

Precisazioni:** il predetto bene è pervenuto al Sig. _____ per **donazione** ricevuta dalla Sig.ra _____ in data 21.03.1977 e **mai volturato**. Pertanto, **ad oggi risulta ancora intestato (catastalmente)** alla stessa signora Turi. A tal riguardo **si specifica** che, **prima** del decreto di trasferimento del bene all'aggiudicatario, dovrà essere effettuata la voltura.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

ASTE GIUDIZIARIE
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO UNO

3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Gli immobili della presente procedura, verranno distinti per **LOTTI SEPARATI** seguendo il presente ordine:

LOTTO 1: Terreno sito in Gravina di Puglia (BA) ed identificato al Catasto Terreni al **foglio n. 118, particella n. 199**, seminativo di classe 2, superficie are 02.03, R.D. Euro 1.05, R.A. Euro 0.58.

LOTTO 2: Locale depositato al piano S1 sito in Gravina di Puglia (BA) alla Via Matera n. 74 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 118, particella n. 691 subalterno n. 8**, categoria C/2, classe 5, consistenza 22 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 59,08.

LOTTO 3: Locale depositato al piano S1 sito in Gravina di Puglia (BA) alla Via Matera n. 74 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 118, particella n. 691 subalterno n. 10**, categoria C/2, classe 5, consistenza 5 mq, superficie catastale 9 mq, rendita catastale € 13,43.

LOTTO 4: Terreno sito in Gravina di Puglia (BA) ed identificato al Catasto Terreni al **foglio n. 118, particella n. 549**, seminativo di classe 2, superficie are 01.78, R.D. Euro 0.92, R.A. Euro 0.51.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un **terreno edificato da fabbricato in corso di costruzione**, sito nel Comune di Gravina in Puglia, località "Macello", a breve distanza dal centro cittadino. La zona di riferimento è a carattere prevalentemente residenziale con la presenza di tutte le attività a servizio della residenza. L'immobile è facilmente raggiungibile percorrendo la Via Bari fino ad incrociare Via Tripoli. Dalla citata via, si prosegue per circa 700 m per poi girare a sinistra sulla Via Matera e percorrerla per circa 300 metri fino ad arrivare al bene di interesse, posto alle spalle di un'altra palazzina condominiale (quest'ultima ubicata su Via Matera n. 74).

Il fabbricato in esame, occupa l'intera superficie (circa 203 mq) del terreno oggetto di fallimento (Fg. 118 ptc. 199) ed è composto da quattro piani fuori terra (cfr. all. 2-3), di cui i primi tre piani (T-1-2) saranno adibiti ad appartamenti per civile abitazione ed il piano interrato, destinato a depositi e cantine. I vari piani sono

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento n. 12494/1996 R.F.

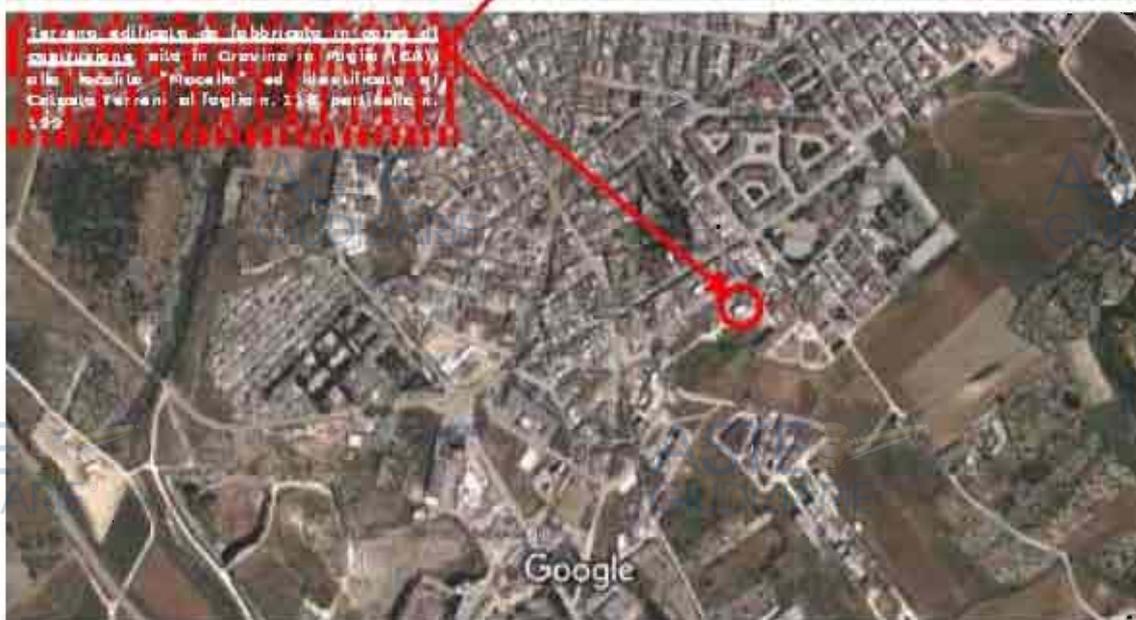
Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

ASTE GIUDIZIARIE
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO UNO

collegati da scala interna (cfr. all. 2-3). Allo stato attuale, risulta finito (e attualmente occupato dal Sig. Leone Pietro) solo un appartamento al piano terra (cfr. all. 2-3). Attualmente l'accesso alla palazzina in corso di costruzione avviene dal fabbricato condominiale di Via Matera al civico numero 74 (costruito negli anni '70 e non oggetto della presente procedura) e precisamente, procedendo in fondo all'androne condominiale si accede a mezzo di porta in pvc, al piano terra della palazzina oggetto di valutazione e attraverso la scala allo stato grezzo, si prosegue ai due piani superiori e al piano interrato (cfr. all. 2-3).



Terreno edificabile da fabbricare in corso di
attuazione sito in Gravina in Puglia (BA)
alla località "Procello" ed individuato al
Catasto Terreni al foglio n. 118 part. della n.
129

Foto satellitari



Foto satellitari

4.2. Caratteristiche strutturali del fabbricato

Il fabbricato in esame, è stato realizzato con struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tampono (laddove presenti) sono realizzati con forati dello spessore di 30 cm al piano terra e ai piani superiori, mentre al piano interrato, è in tufella dello stesso spessore (cfr. all. 3). I tramezzi interni al piano terra sono in tufella dello spessore di 10 cm. La scala di collegamento ai vari piani (al rustico) presenta pianta rettangolare (cfr. all. 2-3).

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

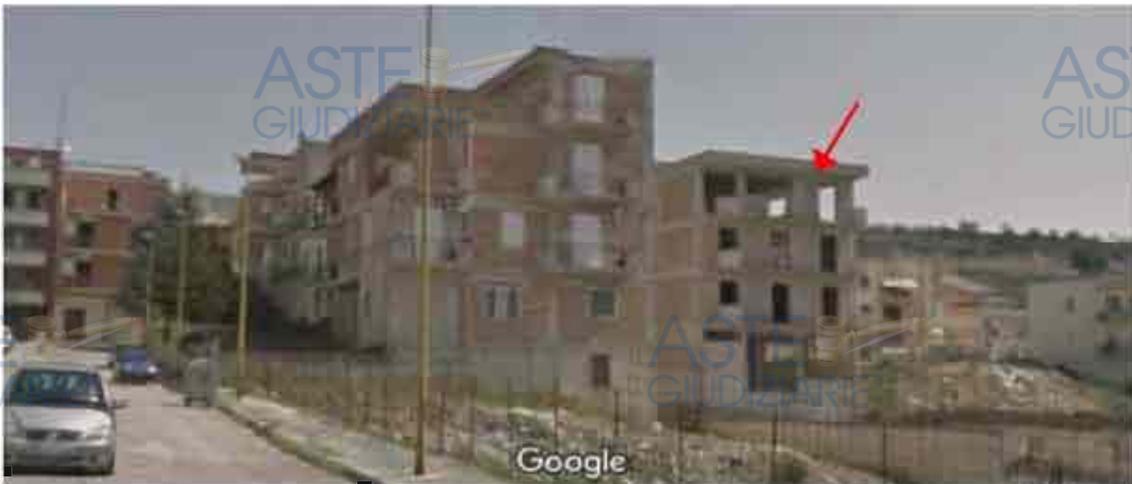


Foto satellitari. Fabbricato in corso di costruzione edificato su terreno identificato al foglio n. 118 particella n. 199

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

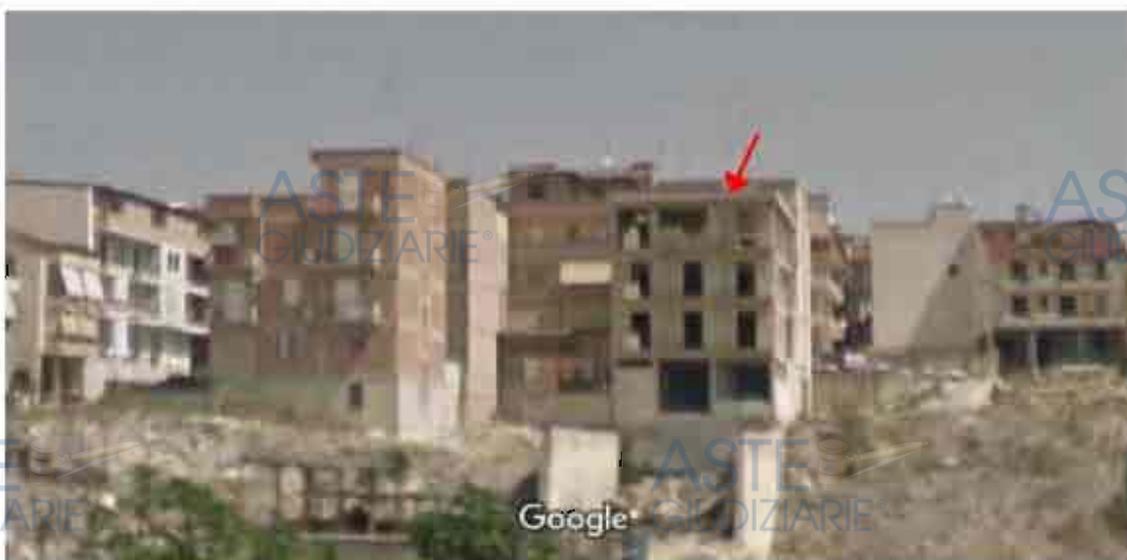
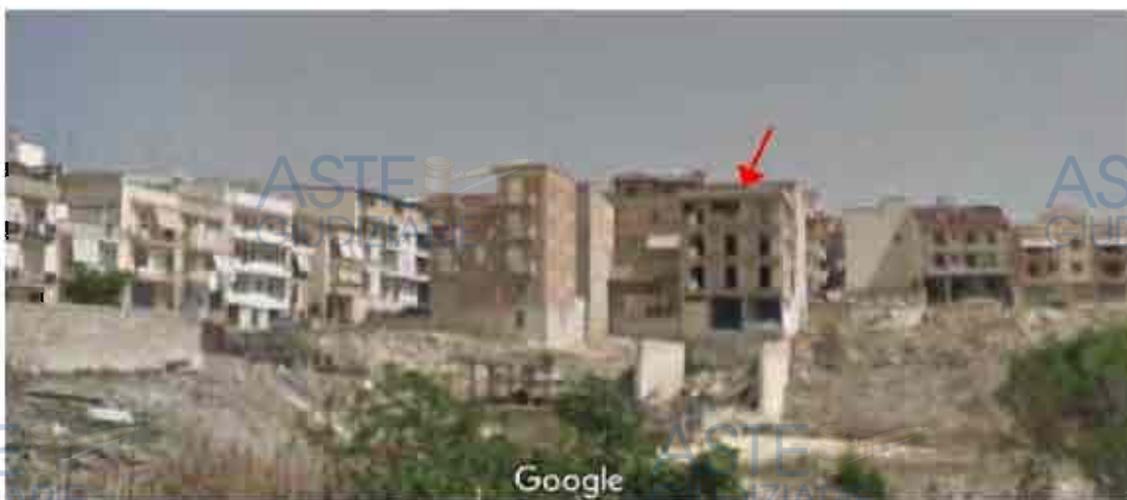


Foto satellitari. Fabbricato in corso di costruzione edificato su terreno identificato al foglio n. 118 particella n. 199

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

ASTE GIUDIZIARIE®
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO UNO



Foto satellitari

4.3. Unità immobiliare (fabbricato civile al piano S1-T-1-2)

Il fabbricato in corso di costruzione, costruito su terreno identificato al foglio n. 118 particella n. 199, è composto da un piano terra formato da due unità abitative (di cui una al rustico e l'altra completa nelle finiture) e da un piano primo, secondo e interrato, allo stato rustico. Più precisamente, allo stato attuale, il **piano terra** è formato da quattro vani, da un disimpegno e da un balcone (tutti allo stato grezzo) e da una abitazione (finita) composta dal soggiorno/cucina, da due camere da letto, da un bagno e da un disimpegno, oltre al balcone (cfr. 2-3). Il **piano primo** allo stato rustico, è chiuso da murature di tompagno e non presenta divisori interni (cfr. all. 2-3); è dotata di due balconi (non finiti) [cfr. all. 3]. Il **piano secondo** allo stato rustico, non presenta murature perimetrali e né tramezzature interne (cfr. all. 2-3); è presente un balcone (al rustico) [cfr. all. 3]. Infine, il **piano interrato** è composto da un unico ambiente al grezzo e annesso vano (anch'esso incompleto) [cfr. 2-3].

4.3.1. Distribuzione planimetrica del fabbricato e destinazione d'uso degli ambienti

Il fabbricato in esame risulta così distribuito: dall'androne condominiale di Via Matera 74, si procede in fondo fino a giungere alla porta di collegamento con l'edificio di interesse. Oltrepassata la predetta porta, si entra nel vano 1 e a seguire, nel disimpegno 1 a sua volta collegato a sinistra con il vano 2, di fronte, con il vano 3 e a destra con il vano 4. Proseguendo a destra del citato corridoio, si entra nel disimpegno 2 collegato a destra con il vano scala e di fronte, con l'unità immobiliare completa nelle finiture. Quest'ultima presenta ingresso direttamente

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

ASTE GIUDIZIARIE
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

nel vano soggiorno/cucina e proseguendo a sinistra, si entra nel disimpegno collegato, di fronte, al letto 1 e a sinistra, al letto 2 e al bagno attiguo. Dal soggiorno/cucina e dalla camera da letto 1, si accede al balcone 2. Proseguendo lungo il vano scala del fabbricato, si giunge al piano primo (privo di tramezzature interne), dotato dei balconi 3 e 4 e a seguire, al piano secondo (anch'esso privo di tramezzature interne) dotato del balcone 5. Infine, sempre dal vano scala, si giunge al piano interrato, composto da un grande unico ambiente e dall'annesso vano 5.

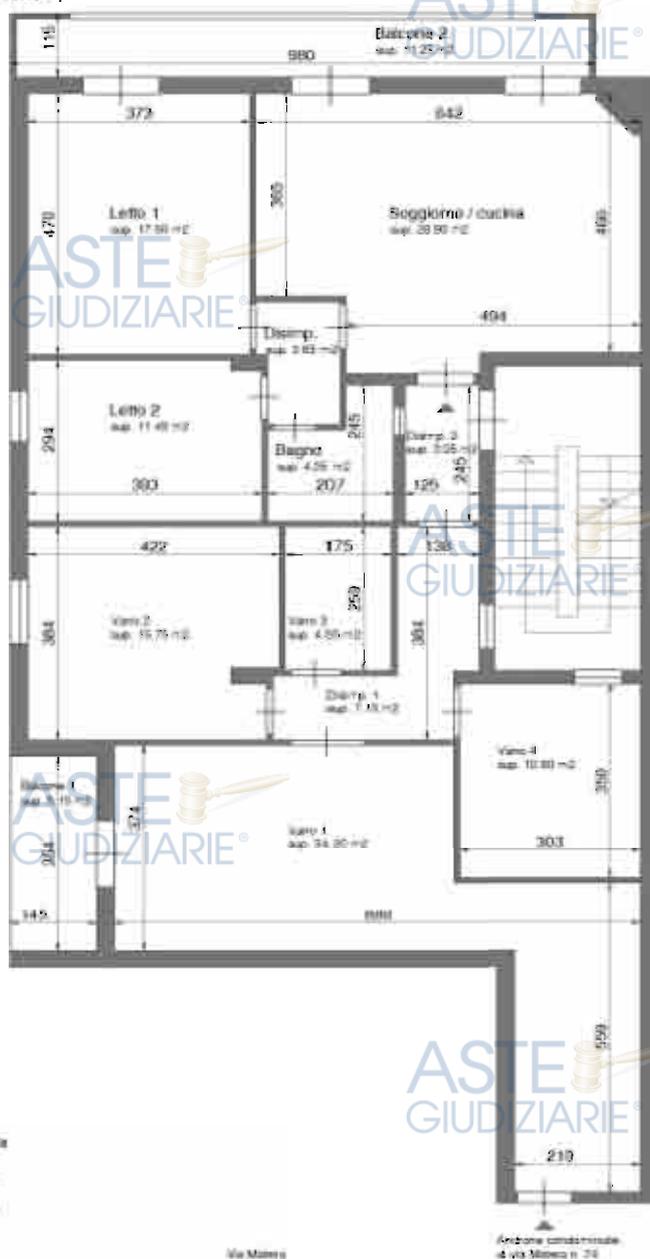
PIANO TERRA

h 3,05m

superficie lorda 964,30mq

superficie netta 440,05mq

superficie lorda esterna (balconi) 16,40mq



LEGENDA

- muratura completa
- muratura parziale
- muratura assente

Fabbricato in corso di costruzione edificato su terreno identificato al foglio n. 118

particella n. 199, sito in Gravina di Puglia (BA) località "Macello"-

Pianta Piano Terra. Stato attuale dei luoghi

Rilievo metrico a cura del CTU

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

ASTE GIUDIZIARIE®
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO- LOTTO UMO

PIANO PRIMO

h 3.05m

superficie lorda 147.05 mq

superficie netta 131.60 mq

superficie lorda esterna (balconi) 22.70 mq



LEGENDA

-  muratura completa
-  muratura parziale
-  muratura assente

Fabbricato in corso di costruzione edificato su terreno identificato al foglio n. 118
particella n. 199, sito in Gravina di Puglia (BA) località "Macello"-
Pianta Piano Primo. Stato attuale dei luoghi
Rilievo metrico a cura del CTU

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO UNO

PIANO SECONDO

h 3.06m

superficie lorda 158.50 mq

superficie netta 143.80 mq

superficie lorda esterna (balconi) 11.25 mq



LEGENDA

- muratura completa
- muratura parziale
- muratura assente

Fabbricato in corso di costruzione edificato su terreno identificato al foglio n. 118
particella n. 199, sito in Gravina di Puglia (BA) località "Macello"-
Pianta Piano Secondo. Stato attuale dei luoghi
Rilievo metrico a cura del CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO LOTTO UNO

PIANO INTERRATO

h 4,30m
superficie lorda 110,95mq
superficie netta 103,45mq



LEGENDA

- muratura completa
- muratura parziale
- muratura assente

Fabbricato in corso di costruzione edificato su terreno identificato al foglio n. 118
particella n. 199, sito in Gravina di Puglia (BA) località "Macello"-

Pianta Piano Interrato. Stato attuale dei luoghi

Rilievo metrico a cura del CTU

Piano Terra. L'accesso principale al fabbricato in esame, avviene mediante porta in pvc, direttamente nel **vano 1** di pianta ad L e superficie utile di circa 34 mq (cfr. all. 2-3), a sua volta collegato al **disimpegno 1**, di pianta ad L e superficie utile di

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

circa 34 mq (cfr. all. 2-3). A sinistra del citato corridoio, si accede al **vano 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 16 mq (cfr. all. 2-3), mentre di fronte, si entra nel **vano 3** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3) e a destra si accede al **vano 4**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 11 mq (cfr. all. 2-3). Dal vano 1 si accede al **balcone 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3). I citati vani sono allo stato grezzo. Proseguendo lungo il disimpegno 1, si entra nel **disimpegno 2** (al rustico) di pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3), collegato a destra con il vano scala (al rustico) e di fronte, all'abitazione finita formata dal **soggiorno/cucina**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 29 mq (cfr. all. 2-3). A sinistra dell'ingresso dell'abitazione, si entra nel **disimpegno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3) collegato a destra con la **camera da letto 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 17 mq (cfr. all. 2-3), a sinistra con la **camera da letto 2**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 11 mq (cfr. all. 2-3) e con il **bagno** attiguo, di pianta ad L e superficie utile di circa 4 mq (cfr. all. 2-3). Dalla camera da letto 1 e dal soggiorno/cucina si accede al **balcone 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 11 mq (cfr. all. 2-3).



Piano Primo. Il piano primo di pianta rettangolare, sviluppa una superficie utile di circa 131 mq (cfr. all. 2-3). Sono presenti i **balconi 3 e 4** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 11 mq cadauno (cfr. all. 2-3).

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

ASTE GIUDIZIARIE
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO



Piano Secondo. Il piano secondo di pianta rettangolare, sviluppa una superficie utile di circa 144 mq (cfr. all. 2-3). E' presente il **balcone 5** di pianta rettangolare e superficie utile rispettivamente di circa 11 mq (cfr. all. 2-3).



Piano Interrato. Giunti al piano interrato, si accede in un **unico ambiente** di pianta quadrata e superficie utile di circa 100 mq (cfr. all. 2-3) con annesso **vano 5**, di pianta rettangolare e superficie utile rispettivamente di circa 3 mq (cfr. all. 2-3).



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

4.3.2. Finiture interne dell'abitazione al piano terra

L'abitazione presenta pavimentazione in gres porcellanato (cfr. all. 3). Le pareti, compreso il solaio, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 3). Nel vano soggiorno/cucina é presente un camino (cfr. all. 3). Il bagno dotato di tutti i sanitari e della doccia, presenta pareti in parte rivestite da piastrelle in gres (cfr. all. 3). Il lato cottura é rivestito da fascia di piastrelle di gres (cfr. all. 3). Le porte interne sono in legno tamburato (cfr. all. 3). Gli infissi sono in alluminio e vetrocamera, con tapparelle in pvc (cfr. all. 3). Il balcone é pavimentato con piastrelle di gres per esterni (cfr. all. 3).

L'abitazione si espone su due lati e gli ambienti risultano ben illuminati ed areati naturalmente. L'immobile é dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento, di impianto citofonico (predisposizione), luce di emergenza (predisposizione), telefono e TV.

4.3.3. Conformità catastale ed urbanistico/edilizia

A tal riguardo, **non é** possibile stabilire la conformità catastale e urbanistica, in quanto il fabbricato sopradescritto é stato costruito **abusivamente**.

5. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

5.1. Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. BA0105975, acquisita dalla scrivente in data 24.03.2016 (cfr. all. 4), il bene sito in Gravina in Puglia (BA), località "Macello", risulta essere: terreno identificato al Catasto Terreni, al **foglio di mappa n. 118 particella n. 199**, seminativo di classe 2, superficie are 02.03, R.D. € 1,05 e R.A. € 0,58, intestato a:

- _____, per il diritto di usufrutto vitalizio, nata a _____ il _____, C.F. _____ ;
- _____, per il diritto di nuda comproprietaria in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nata a _____ il _____, C.F. _____ ;
- _____, per il diritto di nudo comproprietario in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nato a _____ il _____, C.F. _____ ;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

- _____, per il diritto di nuda comproprietaria in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nata a _____ il _____, C.F. _____;
- _____, per il diritto di nudo comproprietario in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nato a _____ il _____, C.F. _____;
- _____, per il diritto di nudo comproprietario in comunione legale dei beni per la quota di 1/6, nato a _____ il _____, C.F. _____.

Con la **precisazione** che il Tribunale di Bari- IV Sezione Civile, con Sentenza n. 2767/06 R.G. del 2.11.2006, ha **dichiarato inefficace** l'atto di compravendita per notar Digiesi dell'8.09.1995 tra _____ venditore e _____ acquirenti, registrato a Gioia del Colle il 14.09.1995 n. 4387, del relativo appezzamento di **terreno** e, che di conseguenza, allo stato attuale, **è acquisito e trasferito alla massa fallimentare del fallimento Leone Pietro.**

5.2. Confini catastali

Il terreno edificato in esame, confina a nord con la particella n. 691 (palazzina condominiale di Via Matera n. 74), a sud con la particella n. 715, a ovest con le particelle nn. 812-813 e 815, ad est con le particelle nn. 1452 e 714.

5.3. Consistenza

La superficie lorda coperta del **fabbricato al piano terra** è di **164.30 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balconi) è di **16.40 mq**. L'altezza interna utile dell'abitazione, è di 3.05 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **140.05 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Vano 1	Sup. reale netta	34.20	1.00	34.20
Vano 2	Sup. reale netta	10.60	1.00	10.60
Vano 3	Sup. reale netta	15.75	1.00	15.75
Vano 4	Sup. reale netta	4.55	1.00	4.55
Disimpegno 1	Sup. reale netta	7.15	1.00	7.15
Disimpegno 2	Sup. reale netta	3.05	1.00	3.05
Soggiorno/cucina	Sup. reale netta	28.90	1.00	28.90
Disimpegno	Sup. reale netta	2.85	1.00	2.85

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

Letto 1	Sup. reale netta	17.50	1.00	17.50
Letto 2	Sup. reale netta	11.45	1.00	11.45
Bagno	Sup. reale netta	4.05	1.00	4.05
		140.05		140.05

La superficie lorda coperta del **fabbricato al piano primo** è di **147.05 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balconi) è di **22.70 mq**. L'altezza interna utile è di 3.05 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **131.60 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Piano Primo	Sup. reale netta	131.60	1.00	131.60
		131.60		131.60

La superficie lorda coperta del **fabbricato al piano secondo** è di **158.50 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balcone) è di **11.25 mq**. L'altezza interna utile è di 3.05 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **143.80 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Piano Secondo	Sup. reale netta	143.80	1.00	143.80
		143.80		143.80

La superficie lorda coperta del **fabbricato al piano interrato** è di **115.45 mq**. L'altezza interna utile è di 4.30 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **103.45 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Piano Interrato	Sup. reale netta	100.15	1.00	100.15
Vano 5	Sup. reale netta	3.40	1.00	3.40
		103.45		103.45

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo, il bene in esame risulta essere nella piena disponibilità del soggetto fallito. Inoltre, **si precisa** che lo stesso Sig. _____ occupa attualmente l'appartamento (finito) al piano terra.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

7. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dall'analisi della documentazione ipocatastale prodotta dalla scrivente (e allegata alla perizia depositata dalla scrivente in data 10.05.2016) e dalla documentazione prodotta in atti, risulta che il terreno in esame é pervenuto alla **massa fallimentare del fallimento**, in virtù di sentenza n. 2767/06 R.G. emessa dal Tribunale di Bari il 2.11.2006, la quale dichiara **inefficace** l'atto di compravendita a rogito del Notaio Digiesi Domenico dell'8.09.1995 tra gli acquirenti,

il , nato a , nata a il , nato a il , nato a ed il venditore, , nato a il . In precedenza, il bene in questione é pervenuto al Sig. , con atto di

donazione (accettata) con riserva di usufrutto vitalizio da parte della donante , nata a il , a rogito del Notaio Lorenzo De Bellis di Gravina in Puglia (BA) del 21.03.1977, registrato a Gioia del Colle il 12.04.1977 al n. 2549 e trascritto in data 16.04.1977 ai nn. 10112/9034. L'usufrutto vantato dalla Sig.ra , si é consolidato alla nuda proprietà con il decesso della stessa, avvenuto in Gravina in Puglia il 3.01.1985 (domanda di voltura registrata all'U.T.E. di Bari l'11.08.1995 al n. 11468).

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della documentazione ipocatastale acquisita agli atti (cfr. all. 5), al nominativo , per il periodo che va dal 25.01.1996 al 31.03.2021, risulta individuata la seguente formalità:

1. **Trascrizione** a favore della **MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO DI**

e contro , nato in

il C.F. , derivante da **sentenza**

dichiarativa di fallimento n. 266 emessa dal Tribunale di Bari in data 18.07.1996, repertorio n. 10581, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 16.06.2016 ai nn. 26919/19682.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

In base a quanto riportato, si evidenzia che la formalità (trascrizione di fallimento) gravante sull'immobile oggetto della presente procedura e della quale dovrà essere ordinata la **cancellazione** dopo la vendita, è quella relativa al **punto**

1.

8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione ipocatastale ed in base ad indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici competenti relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

- **non vi sono** domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- **non vi sono** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- **non vi sono** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- **non vi sono** altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- **non vi è** esistenza di usufrutto.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni sono state fornite al CTU in sede di sopralluogo dal Sig. _____, ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): non risulta costituito alcun condominio.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: non risulta costituito alcun condominio.
- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non risulta costituito alcun condominio.
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

10. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia, è emerso che non vi è stata presentata alcuna pratica edilizia sul fabbricato costruito sul terreno oggetto di procedura e pertanto, è da considerarsi **abusivo**. A seguito delle varie comunicazioni e incontri presso lo stesso Comune, risulta che il bene in oggetto **può essere sanato** nel "... **rispetto delle condizioni riportate**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

*all'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. e tanto in ordine alla tempistica di presentazione dell'istanza nonché alla sussistenza del presupposto per detta presentazione. ... nel caso di presentazione della pratica necessita che la stessa sia corredata di tutta la **documentazione** prevista e prescritta dagli **articoli 35 e 37** della precitata legge ..." (cfr. all. 6).*

Precisazioni. Allo stato attuale dei luoghi, **si specifica** quanto segue:

- l'accesso al fabbricato esistente avviene dall'androne condominiale di Via Matera 74 e a parere della scrivente, tale rimarrà in quanto lo stesso bene confina con proprietà di terzi. Sugli atti di compravendita degli immobili al civico numero 74 (cfr. documentazione allegata alla perizia depositata dalla scrivente in data 10.05.2016), si legge che "... il venditore si è riservato per sé e suoi aventi causa il **diritto di accedere alla proprietà retrostante (particella n. 199) al fabbricato attraverso il vano porta ubicato nel vano scala al piano interrato, detto diritto cesserà** allorquando la proprietà retrostante sarà accessibile da **strada a realizzarsi** ...". A tal riguardo, **non è chiaro** di quale porta si parli e **non è altrettanto chiaro** dove è stata prevista la strada;
- al piano interrato è presente una saracinesca, ma la stessa andrà **rimossa** in quanto **attualmente l'accesso avviene da proprietà di terzi (particelle nn. 813 e 815** di proprietà dei signori NACUCCHI Francesco, TURI Angela, TURI Giovanni, TURI Rita e TURI Rosa). Pertanto, al momento **non è possibile** prevedere ingressi dall'esterno per il piano S1;
- infine, sull'atto di compravendita a rogito del Notaio Digiesi Domenico di Gravina di Puglia dell'8.09.1995, rep. n. 30865, **dichiarato inefficace** con Sentenza n. 2767/06 R.G. del 2.11.2006 emesso dal Tribunale di Bari, si legge che "... Gli acquirenti si obbligano per sé e loro aventi causa, **in caso di costruzione per tutta la fascia della larghezza di metri cinque dal confine con la restante proprietà del venditore (fooglio 118, particella 691** condominio di Via Matera 74), **nonché a non aprire luci, vedute e finestre con o senza sporti su detta fascia** ..." (cfr. documentazione allegati alla perizia depositata dalla scrivente in data 10.05.2016).

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO UNO

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNO

Trattandosi di **fabbricato in corso di costruzione**, il metodo più indicato per la stima è quello sintetico-comparativo basato sulla comparazione del bene in oggetto (ipotizzandolo finito), con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione. Le fonti da cui sono state ricavate le informazioni relative alle quotazioni immobiliari sono state:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Gravina in Puglia, il cui valore unitario per immobili similari a quello in esame (considerandolo al finito), varia da un minimo di €/mq 1.400,00 ad un massimo di €/mq 2.000,00 per gli appartamenti (per un valore medio pari a €/mq 1.700,00) e dai €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 700,00 per i magazzini/depositi (per un valore medio pari a €/mq 550,00);
- l'**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato al 2° semestre 2020), da cui si ricava che per immobili a destinazione residenziale di tipo civile (abitazioni, box, ville e villini), in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "C2/Semicentrale/Camposanto-Vie: De Gasperi, Pupillo, Lecce, Deledda, S.P. Matera, S. Sebastiano, Dei Pigni, Fieramosca" del Comune di Gravina in Puglia, l'importo varia da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq 1.400,00 per gli appartamenti (con un valore medio pari a €/mq 1.250,00) e dai €/mq 485,00 ad un massimo di €/mq 710,00 per i magazzini/depositi (per un valore medio pari a €/mq 597,50).

Pertanto, dalla media dei suddetti valori, si ricava che il prezzo unitario medio di mercato (per immobili finiti), è pari a 1.475,00 €/mq per gli appartamenti e 573,75 €/mq per i magazzini/depositi. Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare sono stati considerati, inoltre, nella valutazione di stima del bene in esame, le *caratteristiche intrinseche* (destinazione d'uso, vetustà del bene etc.) ed *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino, la possibilità di parcheggiare nella zona etc.). Nel caso specifico il fabbricato in esame, presenta una buona distribuzione interna (ipotizzando due unità immobiliari per piano) e una buona esposizione e ventilazione naturale. Inoltre, il bene è ubicato a breve distanza dal centro cittadino e la zona di riferimento, risulta adeguatamente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e di tutte le attività a servizio della residenza. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione del bene, lo stato di conservazione e

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

manutenzione (**al rustico**), l'età della costruzione (anni '80), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 400,00**. Per il calcolo della **consistenza commerciale del lotto uno**, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda del fabbricato in corso di costruzione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzeria per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda esterna (balconi) e la superficie lorda coperta del piano S1, queste ultime ragguagliate con opportuno coefficiente *correttivo o ponderale*, da cui si ricava:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Fabbricato al piano T	Sup. reale lorda	87.87	1.00	87.87
Balcone 1 al piano T	Sup. reale lorda	5.15	0.30	1.54
Fabbricato al piano 1	Sup. reale lorda	147.05	1.00	147.05
Balconi al piano 1	Sup. reale lorda	22.70	0.30	6.81
Fabbricato al piano 2	Sup. reale lorda	158.58	1.00	158.50
Balcone al piano 2	Sup. reale lorda	11.25	0.30	3.37
Fabbricato al piano S1	Sup. reale lorda	116.45	0.60	69.87
		549.05		475.01

Nello specifico, la superficie commerciale del fabbricato in corso di costruzione (**ad esclusione** dell'appartamento finito al piano terra) è pari per arrotondamento a **475 mq** ed il più probabile valore di mercato (V_m) risulta essere:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€/mq } 400,00 \times 475 \text{ mq} = \text{€ } 190.000,00$$

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Abitazione al piano T	Sup. reale lorda	76.43	1.00	76.43
Balcone 2 al piano T	Sup. reale lorda	11.25	0.30	3.37
		87.68		79.80

La superficie commerciale dell'appartamento **finito** al piano terra è pari per arrotondamento a **80 mq** ed il più probabile valore di mercato (V_m), risulta essere:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€/mq } 1.500,00 \times 80 \text{ mq} = \text{€ } 120.000,00$$

Valore stimato di vendita del fabbricato in corso di costruzione

$$\text{€ } 190.000,00 + \text{€ } 120.000,00 \text{ (abitazione al piano T)} = \text{€ } 310.000,00$$

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Fallimento

n. 12494/1996 R.F.

Giudice Delegato: Dr. Michele DE PALMA

Curatore Fallimentare: Avv. Silvia Addante

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come da quesito conferito, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario (pari al **15%**) del valore di stima, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ovvero è pari a: € 46.500,00

13. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNO

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

$$(310.000,00 - 46.500,00) = € 263.500,00$$

che in cifra tonda diconsi € **264.000,00** (Euro Duecentosessantaquattromila/00).

14. CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta CTU ha analizzato la documentazione acquisita, ha visionato l'immobile e svolto indagini presso i vari uffici competenti. Dalle attività svolte é stato possibile determinare gli elementi necessari per effettuare la stima del bene. Pertanto, la scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento rassegnando la presente relazione, oltre gli allegati.

Con osservanza

Il CTU

ALLEGATI LOTTO UNO

1. Estratto di mappa;
2. Rilievo grafico;
3. Rilievo fotografico;
4. Visura catastale;
5. Visure ipotecarie;
6. Comunicazione del Dirigente UTC Gravina.