



-TRIBUNALE DI BARI -



All'Ill.mo Sig. G.D.

Dott.ssa Rossella ANGARANO

Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED]

- n.61/2010 R.G.



1. PREMESSA

1.1. Quesiti

Il sottoscritto ing. Gianfranco TORRO in data 09 maggio 2013, veniva nominato dal G.D. Dott. Michele Prencipe su istanza del Curatore Fallimentare Avv. Antonietta Sacchetti, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Fallimento [REDACTED]. Successivamente tale nomina veniva notificata allo scrivente dallo stesso Curatore Fallimentare con comunicazione che si riporta in allegato n.1 e dalla quale si prende nota dei quesiti posti allo scrivente e deducibili da quanto sotto riportato.

*Premesso:

- che il Fallimento è stato dichiarato dal Tribunale Civile di Bari IV Sezione Civile, Ufficio Fallimenti, con sentenza n.61/2010 del 21.06.2010; (...)
- che da accertamenti effettuati la scrivente ha verificato che risultano intestati alla società fallita alcune aree site nel Comune di Bitonto così in Catasto: Foglio 36, p.lle 395, 407, 419, 641, 643, 670 e 786;
- che le espletate ricerche per accertare l'eventuale valore di tali beni che dovrebbero costituire lotti in zona P.I.P. assegnati alla società fallita dal Comune di Bitonto non hanno consentito alla scrivente di assumere notizie certe;
- che per tali aree appare necessario provvedere ad una verifica della pratica di





assegnazione ed a una valutazione al fine di accertare la convenienza ad acquisire gli stessi o a rinunciarvi ai sensi dell'art.42 L.F.;

- che allo stato non vi è attivo nel fallimento indicato.

Tanto premesso il sottoscritto Curatore, atteso che appare opportuno alla luce di quanto innanzi provvedere alla nomina di un Consulente tecnico, che proceda alla stima degli immobili intestati alla società fallita al fine di poter valutare la convenienza ad acquisire o meno gli stessi ai sensi e per gli effetti dell'art.42 L.F."

FA ISTANZA

acchè la S.V. Ill.ma Voglia provvedere alla nomina di un Consulente Tecnico che proceda alla stima dei su descritti immobili intestati alla società fallita."

Riepilogando i quesiti posti allo scrivente C.T.U. sono i seguenti:

1) Provvedere ad una verifica della pratica di assegnazione relativamente alle aree site nel Comune di Bitonto intestate alla società fallita [REDACTED]

[REDACTED] costituenti il lotto n.52 in zona P.I.P. del Comune di Bitonto e così individuate in Catasto: Foglio 36, p.lle 395, 407, 419, 641, 643, 670 e 786.

2) Effettuare una stima dei suddetti immobili al fine di accertare la convenienza ad acquisire gli stessi o a rinunciarvi ai sensi dell'art.42 L.F.

1.2. Operazioni peritali

Dopo aver proceduto ad un attento esame della documentazione agli atti nonché aver provveduto alla integrazione della stessa mediante vari accessi alla documentazione depositata presso il Comune di Bitonto e presso il Catasto di Bari, il sottoscritto C.T.U. effettuava ricognizione dei suoli oggetto del presente fallimento, eseguiva i rilievi planimetrici e fotografici, prendeva nota delle caratteristiche degli stessi e quant'altro necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto. Quanto sopra è descritto nel verbale di sopralluogo allegato alla presente



relazione (allegato n. 2).

Esperate tutte le preliminari incombenze, incluse le indagini tecniche presso i vari uffici tecnici e catastali di competenza, vista la documentazione agli atti, relaziona quanto di seguito.

2. QUESITO N.1

"(...) provvedere ad una verifica della pratica di assegnazione ed a una valutazione al fine di accertare la convenienza ad acquisire gli stessi o a rinunciarvi ai sensi dell'art. 42 L.F."

Preliminarmente è necessario effettuare il riepilogo cronologico di tutta la pratica di assegnazione come di seguito descritto utilizzando la documentazione fornita dal Curatore Fallimentare e quella reperita presso i competenti uffici (Comune di Bitonto, Catasto Edilizio, ecc.)

a) Il Comune di Bitonto con delibera del Consiglio Comunale n.120 del 10 ottobre 1998, adottava il Piano Particolareggiato Esecutivo – Piano per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art.27 della legge 22 ottobre 1971 n.865 (allegato n.8.7), relativo alla zona D/1 per artigianato e piccole industrie su Via Molfetta, definitivamente approvato con delibera del C.C. n.89 del 30 settembre 1999.

Come risulta dall'art.3 del regolamento per l'assegnazione delle aree del P.I.P.

(allegato n.3): *"Le aree edificabili sono destinate all'insediamento di:*

- *laboratori artigianali con annessi depositi, magazzini e servizi tecnici e amministrativi;*
- *stabilimenti per la piccola e media industria con annessi depositi, magazzini e servizi tecnici e amministrativi, purché con un numero di dipendenti non superiore a 100."*

b) Successivamente, il Comune di Bitonto con delibere del C.C. n.97 del 29 ottobre



1999 e n.3 del 3 gennaio 2000, approvava il Regolamento per l'assegnazione delle aree del P.I.P. (allegato n.3) e con delibera di Giunta Comunale n.23 dell'11 febbraio 2000 approvava lo schema del Bando per l'assegnazione delle suddette aree e lo schema di convenzione per le cessioni in proprietà delle medesime e per la disciplina dei rapporti tra il Comune e Imprese assegnatarie.

c) A seguito della pubblicazione del bando la società [REDACTED] [REDACTED] faceva istanza di assegnazione di un lotto compreso nel perimetro del P.I.P.

d) Il Comune di Bitonto in data 9 febbraio 2004 prot. 3381 (allegato n.4) notificava al [REDACTED] quale legale rappresentante della [REDACTED] [REDACTED] l'assegnazione del lotto in zona P.I.P. Via Molfetta individuato al n.52 ed in seguito meglio specificato, ai sensi dell'art.12 del Regolamento Comunale (allegato n.3) invitando l'assegnatario "a versare entro novanta giorni dalla ricezione dell'invito e - comunque - prima della stipula della convenzione il corrispettivo di cessione determinato ai sensi dell'art.15 seguente..." specificando che è stato calcolato "in via provvisoria e salvo conguaglio" **il corrispettivo di cessione** del lotto n.52 pari a **€ 59.292,19** "di cui:

- C.A = € 26.251,87 quale costo acquisizione suoli;
- O.U. = € 33.040,32 quale onere correlato alle urbanizzazioni ai sensi del citato art.15 del Regolamento Comunale."

e) Il Comune di Bitonto con determina del Dirigente Settore Territorio n.29 del 17 febbraio 2005 e successiva attestazione integrativa del 10 gennaio 2006 (allegato n.5) disponeva di cedere in proprietà alla società [REDACTED] [REDACTED] l'intero lotto edificatorio contrassegnato con il numero 52 del P.I.P. di Via Molfetta costituito dagli immobili individuati in catasto



(allegato n.6) al foglio 36:

- particella 395 uliveto 2 di estensione mq 23
- particella 407 pascolo 3 di estensione mq 462
- particella 419 uliveto 2 di estensione mq 12
- particella 641 uliveto 2 di estensione mq 412
- particella 643 sem.arb.3 di estensione mq 30
- particella 670 relitto stradale di estensione mq 12
- particella 786 fabbricato rurale di estensione mq 65

per un'estensione complessiva di mq 1.016 (metri quadrati millesedici).

Nella stessa determina (allegato n.5) veniva ribadito l'importo del corrispettivo di cessione del lotto n.52 del P.I.P. di Via Molfetta.

Sempre nella stessa determina (allegato n.5) il **Comune di Bitonto dichiarava di aver introitato da parte della ditta** [REDACTED]

[REDACTED] i seguenti importi:

€ **34.511,95** (euro trentaquattromilacinquecentoundici,95) **quale somma complessiva** giusta bonifico del 28/4/2004 della [REDACTED] – Filiale di Bitonto e bonifici del 7/5/2004 e 10/5/2004 della [REDACTED] – Filiale di Bitonto di cui:

- € **26.251,87** (euro ventiseimiladuecentocinquantauno,87) **per costo di acquisizione suolo del lotto n.52 del P.I.P. di Via Molfetta;**
- € **8.260,08** (euro ottomiladuecentosessanta virgola otto) **riguardante 1/4 dell'importo dovuto per oneri di urbanizzazione, importo rateizzabile ai sensi del Regolamento per l'assegnazione delle aree P.I.P.**

f) Il Comune di Bitonto con raccomandata A.R. dell'1 marzo 2005 prot.3626 (allegato n. 7) invitava il [REDACTED] ad effettuare la stipula della

convenzione relativa al lotto contrassegnato con il numero 52 nel P.I.P. di Via Molfetta allegando la Determinazione Dirigenziale n.29/U.U.C. del 17 febbraio 2005 necessaria per la stipula della convenzione stessa.

Nella stessa comunicazione si invitava l'assegnatario, prima della stipula della convenzione, al versamento dei diritti di segreteria pari ad € 516,46 nonché alla stipula di polizza assicurativa fideiussoria a garanzia del pagamento della rimanente somma di € 24.780,24, quali oneri di urbanizzazione, oltre sanzioni ed interessi come per legge, da versare ai sensi del richiamato Regolamento.

g) In data 14/03/2006 veniva stipulato **atto di convenzione** (allegato n.8.1) per la cessione in proprietà del suolo compreso nel P.I.P. di cui all'art.27 della Legge 22 ottobre 1971 numero 865 e successive modifiche ed integrazioni registrata a Bari il 10 aprile 2006 al n. 2148/1T Repertorio n.5005 Raccolta numero 22290

tra il Comune di Bitonto ed il [REDACTED] **nato a** [REDACTED]

[REDACTED] quale socio accomandatario e legale

rappresentante della società [REDACTED]

con sede in [REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione al

Registro delle Imprese di Bari [REDACTED] iscritta all'Albo Artigiani della

Camera di commercio di Bari al [REDACTED] iscritta al REA al [REDACTED] (allegato

n.9 Iscrizione alla Camera di Commercio).

Nella convenzione venivano confermati gli importi versati dalla parte assegnataria di cui al punto e) cioè € 34.511,95 come già indicato al punto e),

specificando che la rimanente somma da versare pari ad € 24.780,24 (euro

ventiquattromilasettecentoottanta virgola ventiquattro) relativa agli oneri di

urbanizzazione avrebbe dovuto essere rateizzata mediante tre rate semestrali

ciascuna di € 8.260,08 (euro ottomiladuecentosessanta virgola otto).



Inoltre si riscontrava a garanzia del pagamento del corrispettivo così come sopra dilazionato il deposito da parte della ditta assegnataria di una polizza fideiussoria assicurativa dell'importo di € 35.200,00 (comprensiva del rimanente importo da pagare € 24.780,24 aumentato del 40% delle sanzioni e degli interessi come per legge) rilasciata [REDACTED]

h) Il Tribunale di Bari IV Sezione Civile Ufficio Fallimenti dichiarava il Fallimento dell'impresa [REDACTED] con sentenza n.61/2010 del 21/06/2010 [REDACTED] [REDACTED] (allegato n.9 estratto di sentenza dichiarativa di fallimento).

i) Il [REDACTED] inviava al Comune di Bitonto in data 7 gennaio 2010 prot. n.390 "Osservazione alla delibera di C.C. n.88 del 29/9/2009 per adozione nuova stesura PPE/PPI Via Molfetta in variante al precedente piano approvato con provvedimento C.C. 89/99" (allegato n.10) nella quale lo stesso, riferendo che la ditta [REDACTED] sarebbe stata messa in liquidazione, richiedeva la possibilità di alienazione del lotto n.52 alla società denominata [REDACTED] della quale lo stesso [REDACTED] era socio di maggioranza al 60%.

l) Il Comune di Bitonto accoglieva la richiesta di cui al punto precedente i) con Delibera di Consiglio Comunale n.89 del 17/6/2010 (allegato n.11) e comunicazione del 26/8/2010 prot.22764 (allegato n.12) precisando le condizioni alle quali sarebbe dovuta avvenire l'alienazione del lotto PIP n.52 a favore della Società [REDACTED]

m) Il Comune di Bitonto in data 23 settembre 2010 prot.25371 (allegato n.15)



riepilogava il prospetto delle rate del corrispettivo di cessione ancora da pagare con relative sanzioni per il mancato o ritardato pagamento. Dalla stessa nota si evince che il [REDACTED] aveva versato l'intero contributo relativo al costo di costruzione e le prime due rate relative al contributo di urbanizzazione.

n) Il Comune di Bitonto in data 24 settembre 2010 prot.25482 (allegato n.13) rideterminava il prezzo di cessione del lotto n.52 secondo la variazione dell'indice ISTAT/FOI dal periodo "marzo 2006" (data di stipula della convenzione contratto) a "settembre 2010".

o) In data 27 maggio 2014 prot.20883, a seguito di istanza dello scrivente C.T.U., il Comune di Bitonto trasmetteva allo stesso relazione del Settore "Lavori Pubblici" prot. n.20578 del 23 maggio 2014, con la quale **si rideterminava il corrispettivo di cessione secondo la variazione dell'indice ISTAT/FOI nel periodo "marzo 2006" - "aprile 2014"** del lotto P.I.P. n.52 di proprietà della

ditta interessata dalla procedura fallimentare (allegato n. 14) nonché la succitata nota prot. n.25371 del 23/9/2010 indirizzata al [REDACTED] ed a [REDACTED] (allegato n.15).

p) In data 29 dicembre 2017, il sottoscritto C.T.U. inviava ulteriore istanza al Settore Territoriale del Comune di Bitonto (allegato n.16) nella quale, ai fini dell'eventuale acquisizione alla massa fallimentare del lotto edificatorio n.52, si richiedeva quanto sotto riportato:

"1) *Se vi sia la possibilità che tale lotto possa essere venduto dalla stessa Curatela Fallimentare ad altro soggetto diverso dall'aggiudicatario [REDACTED] comunque in possesso dei requisiti così come richiesto dal Regolamento per l'assegnazione delle aree del*



P.I.P. con l'adempimento di tutte le obbligazioni a carico della ditta acquirente.

2) *In caso di risposta affermativa al punto precedente si richiede se il subentrante abbia la possibilità di edificare in conformità alle disposizioni della normativa di attuazione del P.I.P. e con quale decorrenza debbano essere rispettate le scadenze previste all'art.12 del Regolamento per l'assegnazione delle aree del P.I.P., più precisamente quelle relative alla richiesta di Concessione Edilizia, all'inizio dei lavori, all'ultimazione dei lavori ed alla richiesta di agibilità.*

3) *Sempre in caso di Vs. risposta affermativa al punto 1) si richiede **il calcolo dei rimanenti importi da versare al Comune di Bitonto da parte del subentrante (e non dalla Curatela Fallimentare) per completare l'iter di acquisizione**, comprensivo delle ultime due rate degli oneri di urbanizzazione ancora da corrispondere, delle sanzioni maturate per ritardato od omesso pagamento, delle eventuali imposte di bollo e di altri eventuali oneri da corrispondere detratta la cauzione eventualmente versata, se non scomputata sugli importi già versati dal ██████████ il tutto attualizzato ad oggi.*

4) *Si richiede infine se, sempre in caso di acquisizione da parte di altro soggetto per quanto riguarda la vendita o la concessione in locazione del lotto n.52, sia possibile andare in deroga al limite temporale di dieci anni dal rilascio del certificato di agibilità fissato dal primo comma dell'art.7 della convenzione essendo l'impresa assegnataria ██████████ fallita e rientrando dunque nel novero delle imprese che hanno cessato la propria attività con cancellazione dall'albo delle imprese artigiane o dal registro delle imprese così come sancito dall'ultimo capoverso del succitato articolo."*

A tali richieste il Comune di Bitonto rispondeva con PEC del Comune di Bitonto



del 24/01/2018 prot. n.3791/2018 (allegato n.17) a ciascun punto nella maniera sotto riportata.

"1) Il lotto può essere venduto nell'ambito della procedura fallimentare a soggetto in possesso dei requisiti di cui al Regolamento per l'assegnazione delle aree PIP con l'adempimento delle obbligazioni pendenti e al prezzo di cessione stabilito dal Servizio Lavori pubblici , prezzo in precedenza comunicato con nota prot. n.20883/2014 (ALL. 1), salvo gli aggiornamenti dovuti per rivalutazione alla data dell'effettivo trasferimento;

2) I tempi della realizzazione dell'intervento edilizio decorreranno dal momento dell'aggiudicazione nell'ambito della procedura fallimentare;

3) Le somme ancora dovute sono già state comunicate con la citata nota prot. n. 20883/2014(ALL.2),

4) L'ipotesi può essere ricondotta nella disciplina dell'art.19 del Regolamento per l'assegnazione delle aree PIP, trattandosi, comunque, di impresa cessata."

A tale comunicazione faceva seguito altra comunicazione del Comune di Bitonto a mezzo PEC del 2 febbraio 2018 prot. n.5714/2018 (allegato n.18) nella quale si evidenziava che *"con riferimento all'intero PIP è in corso l'istruttoria per il recupero delle maggiori somme esborsate per procedure espropriative finalizzate all'acquisizione di aree ricomprese nella zona PIP con rivalsa sui proprietari dei lotti (o loro aventi causa a qualunque titolo), così come questi ultimi si sono impegnati a rimborsare nelle convenzioni stipulate. Al momento sono in corso di quantificazione le somme relative."*

3. QUESITO N.2

Si precisa che per quanto riguarda il valore attribuibile al lotto di che trattasi, lo stesso **non è riconducibile ad una valutazione di libero mercato** in quanto



compreso nel Piano Particolareggiato Esecutivo – Piano per gli Inseadimenti Produttivi, di cui all'art.27 della legge 22 ottobre 1971 n.865 (allegato n.8.7), relativo alla zona D/1 per artigiano e piccole industrie su Via Molfetta, definitivamente approvato con delibera del C.C. n.89 del 30 settembre 1999 e pertanto concesso esclusivamente a quei soggetti in possesso di determinati requisiti dettati dalla stessa amministrazione comunale.

Quindi per quanto attiene la convenienza ad acquisire o meno il lotto n.52 si rimanda al punto A) dell'ultimo paragrafo "4. CONCLUSIONI" dove sono evidenziati gli importi da versare rispettivamente al Comune di Bitonto e quello a base d'asta per la Curatela Fallimentare per entrare in possesso del lotto suddetto, una volta verificato il soddisfacimento dei requisiti fissati dal Regolamento per l'assegnazione delle aree PIP (allegato n.3) in particolare possesso di *"certificato della C.C.I.A.A. di iscrizione all'albo delle imprese artigiane o nel registro delle imprese... nel caso di consorzio o società consortile, copia autentica dell'atto costitutivo e dello statuto, nonché certificato della C.C.I.A.A. relativo a ciascuna impresa consorziata destinataria del programmato intervento costruttivo"*.

4. CONCLUSIONI

Stante tutto quanto premesso si riportano di seguito le seguenti conclusioni:

A) Il lotto n.52 può essere venduto nell'ambito della procedura fallimentare a soggetto diverso dall'originale aggiudicatario [REDACTED] purché in possesso dei requisiti di cui al Regolamento per l'assegnazione delle aree PIP artt.3-4-5-18 (allegato n.3), con l'adempimento delle obbligazioni pendenti e previo pagamento al Comune di Bitonto del prezzo di cessione stabilito dal Servizio Lavori pubblici, prezzo in precedenza comunicato con nota prot. n.20883/2014. Si precisa che tale



importo è successivamente indicato al punto 4) di questo paragrafo, salvo gli aggiornamenti dovuti per rivalutazione alla data dell'effettivo trasferimento e salvo gli aggiornamenti legati all'istruttoria per il recupero delle maggiori somme esborsate per procedure espropriative come riportato nella nota prot. n.5714/2018 del 2 febbraio 2018 del Comune di Bitonto (allegato n.18).

L'importo a base d'asta da versare alla Curatela Fallimentare potrà corrispondere all'importo già versato dalla [REDACTED] al Comune di Bitonto. Si precisa che tale importo è indicato al punto 2) di questo paragrafo.

Dai conteggi comunicati con nota prot. n.20883/2014 e richiamati nella comunicazione di cui all'allegato n.17 si evince che [REDACTED] aveva versato l'intero contributo relativo al costo di costruzione e le prime due rate relative al contributo di urbanizzazione. Non risulta che successivamente siano stati effettuati ulteriori versamenti da parte dello stesso [REDACTED] al Comune di Bitonto. Si allega di seguito il conteggio effettuato dal Comune di Bitonto di cui alla nota prot.25371 del 23/09/2010 (allegato n.15) relativo al prospetto delle rate relativo al contributo di costruzione e relative sanzioni per ritardato pagamento e richiamato nella nota sempre del Comune di Bitonto prot.3791 del 24/01/2018 (allegato n.17).

"QUOTA CONTRIBUTO RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

€	+	(3.304,03 -826,00)	=	€	2.478,03
		2 ^a rata (*)			Sanzione del 40% sull'importo di € 8.260,08 a detrarre € 826,00 quale sanzione del 10%

già versato	€	8.260,08	+	3.304,03) =	€	11.564,11
		3 ^a rata					Sanzione del 40% su € 8.260,08



$$\text{€} (8.260,08 + 3.304,03) = \text{€} 11.564,11$$

4[^]rata Sanzione del 40% su € 8.260,08

QUOTA CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

$$\text{€} (/ + /) = \text{€} /$$

2[^]rata Sanzione del

$$\text{€} (/ + /) = \text{€} /$$

3[^]rata Sanzione del

$$\text{€} (/ + /) = \text{€} /$$

4[^]rata Sanzione del"

Da tale conteggio si evince che l'importo complessivo delle sanzioni S è pari

a:

$$1) \quad S = (2.478,03 + 3.304,03 + 3.304,03) = \text{€} \quad 9.086,09$$

(Euro novemilaottantasei,09)

mentre si conferma che l'importo complessivo versato V da

risulta pari alla somma dell'intero costo di acquisizione del lotto e di due delle quattro rate di uguale importo degli oneri di urbanizzazione.

$$2) \quad V = C.A. + 2/4 O.U. = 26.251,57 + 2/4 * 33.040,32 = \text{€} \quad 42.771,73$$

(Euro quarantaduemilasettecentosettantuno,73)

Si ribadisce che tale importo V sarà quello a base d'asta da versare alla

Curatela Fallimentare dall'eventuale acquirente disponibile a subentrare alla

nella proprietà del lotto

n.52.

Stante quanto premesso si riporta il calcolo del rimanente importo complessivo da versare al Comune di Bitonto per completare l'iter di cessione del lotto n.52 tenuto

conto di aver appurato, come da colloqui con il Comune di Bitonto, che l'importo complessivo delle sanzioni comminate dallo stesso per ritardato o mancato pagamento rimangono quelle ripilotate al punto precedente, mentre "il corrispettivo di cessione dell'area va rivalutato secondo la variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, confrontando l'indice alla data di stipula dell'atto di cessione e l'ultimo indice pubblicato alla data del trasferimento o della locazione" come da art.18 del Regolamento per l'assegnazione di aree destinate ad insediamenti produttivi nell'ambito del P.I.P. (allegato n.3).

Si riporta pertanto il **calcolo del corrispettivo di cessione del Lotto n. 52** secondo la variazione dell'indice ISTAT/FOI da marzo 2006 (data stipula della convenzione 14/03/2006) ad aprile 2014 (allegato n.17). Si precisa che tale importo dovrà essere ricalcolato alla data dell'atto del trasferimento ad altro soggetto.

A. Somma versata al Comune costituita da:

A1. Costo acquisizione Lotto n.52	€ 26.251,87
A2. Oneri di urbanizzazione	<u>€ 33.040,32</u>
Totale A	€ 59.292,19

B. Rivalutazione di (A1+A2) secondo la variazione dell'indice ISTAT/FOI da marzo 2006 ad aprile 2014:

(+15,8%) € 9.368,17

Quindi il **corrispettivo di cessione del lotto n.52 rivalutato ad aprile 2014:**

3) C = A + B = € 59.292,19 + € 9.368,17 = € 68.660,36

(Euro sessantottomilaseicentosessanta,36)

Quindi il rimanente importo da versare al Comune di Bitonto per completare l'iter di cessione del lotto n.52, utilizzando le relazioni 1), 2), 3) (alla data maggio



2014) risulta pari a:

4)	$I = C - V + S = 68.660,36 - 42.771,73 + 9.086,09 =$	€ 34.974,72
	(Euro trentaquattromilanovecentosettantaquattro,72)	

Tale importo I dovrà essere versato al Comune di Bitonto dall'eventuale acquirente disponibile a subentrare alla

_____ nella proprietà del lotto n.52.

E' doveroso sottolineare che tale ultimo importo potrà essere modificato tanto per "gli aggiornamenti dovuti per rivalutazione alla data dell'effettivo trasferimento" come riportato al punto 1) della nota prot. n.3791/2018 del 24/1/2018 del Comune di Bitonto (allegato n.17) quanto perché "con riferimento all'intero PIP è in corso l'istruttoria per il recupero delle maggiori somme esborsate per procedure espropriative finalizzate all'acquisizione di aree ricomprese nella zona PIP con rivalsa sui proprietari dei lotti (o loro aventi causa a qualunque titolo), così come questi ultimi si sono impegnati a rimborsare nelle convenzioni stipulate. Al momento sono in corso di quantificazione le somme relative." come riportato nella nota prot. n.5714/2018 del 2 febbraio 2018 del Comune di Bitonto (allegato n.18).

B) I tempi della realizzazione dell'intervento edilizio, più precisamente quelli relative alla richiesta di Concessione Edilizia, all'inizio dei lavori, all'ultimazione dei lavori ed alla richiesta di agibilità, decorreranno dal momento dell' aggiudicazione nell'ambito della procedura fallimentare.

Pertanto il sottoscritto C.T.U. ritenuto di avere sufficientemente adempito all'incarico affidatogli, conclude la presente relazione tecnica precisando che la documentazione di supporto viene presentata in allegato.

ALLEGATI



- 1) Nomina C.T.U.
- 2) Verbale di sopralluogo.
- 3) Regolamento per l'assegnazione di aree destinate ad insediamenti produttivi nell'ambito del P.I.P.
- 4) Notifica di assegnazione del lotto n.52 del 9 febbraio 2004 prot. 3381.
- 5) Determina del Dirigente Settore Territorio del Comune di Bitonto n.29 del 17/02/2005 ed attestazione integrativa del 10/01/2006.
- 6) Visure catastali.
- 7) Lettera del Comune di Bitonto del 01/03/2005 prot. 3626/2005: Invito alla stipula della convenzione
- 8) Atto di Convenzione tra Comune di Bitonto e [REDACTED] [REDACTED] registrato il 10/04/2006 al n.2148/1T contenente:
 - 8.1) Atto di Convenzione Repertorio n.50005 Raccolta n.22290 Reg.to a Bari il 10/4/2006 al n.2148/1T;
 - 8.2) Allegato "A" Repertorio n.50005 - Determinazione Dirigenziale n.29 del 17/02/2005;
 - 8.3) Allegato "B" Repertorio n.50005 - Attestazione compendio immobiliare del 10/01/2006;
 - 8.4) Allegato "C" Repertorio n.50005 - Visura camerale;
 - 8.5) Allegato "D" Repertorio n.50005 - Estratto di mappa;
 - 8.6) Allegato "E" Repertorio n.50005 - Planimetria con individuazione del lotto n.52;
 - 8.7) Allegato "F" Repertorio n.50005 – Certificazione conformità lotto 52 PRG, PPE E PPI – Norme Tecniche di Attuazione PRG, Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) e Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) – Nota di



trascrizione convenzione n.12874 del 13/4/2006.

9) Estratto di sentenza dichiarativa di fallimento della ditta " [REDACTED] "

10) Nota di [REDACTED] dello 07/01/2010 inviata al Comune di Bitonto (prot. n.390/2010) "Osservazioni alla Delibera di C.C. n.88 del 29/09/2009 per adozione nuova stesura del PPE/PPI Via Molfetta in variante al precedente piano approvato con provvedimento C.C. 89/99".

11) Delibera di C.C. n.89 del 17/06/2010 del Comune di Bitonto per adozione nuova stesura del PPE/PPI Via Molfetta – Stesura rielaborata settembre 2009 – Esame osservazioni/opposizioni – approvazione.

12) Nota di [REDACTED] del 26/08/2010 inviata al Comune di Bitonto (prot. n.22764/2010) "Osservazione/opposizione al PPE/PIP ex art.27 l.n. 865/1971 – Stesura rielaborata settembre 2009".

13) Nota del Comune di Bitonto del 22/09/2010 prot. 25482/2010 "Determinazione del prezzo di cessione (Lotto n.52)".

14) Nota del Comune di Bitonto del 23/05/2014 prot. 20578/2014 "Determinazione del prezzo di cessione (Lotto n.52)".

15) Nota del Comune di Bitonto del 23/09/2010 prot. 25371/2010 "Prospetto rate contributo di costruzione e relative sanzioni per ritardato pagamento".

16) Domande poste dal C.T.U. al Comune di Bitonto il 29/12/2017 protocollo n.83/2018 del 02/01/2018.

17) PEC del Comune di Bitonto del 24/01/2018 prot. n.3791/2018 – Risposte alla richiesta del C.T.U. di cui al prot. n.83/2018.

18) PEC del Comune di Bitonto del 02/02/2018 prot. n.5714/2018 – Integrazione alle risposte alla richiesta del C.T.U. di cui al prot. n.83/2018.





19) Planimetria degli scatti fotografici.

20) Scatti fotografici;

21) Visura ipotecaria;

Bari, 30 marzo 2018

In fede il C.T.U.



Firmato Da: TORRO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ae2f8c3ed08ec39d7c95c6ec0c8de01

