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

Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Simone

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

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

Concordato Preventivo

Immobili - Lotto 5/A – 5/B

- Opificio industriale sito nel Comune di Capurso (BA), alla Strada provinciale Triggiano – Carbonara, piano seminterrato, terra e primo Fg. 1 P.lla 735 Sub. 4;
- Palazzina uffici costituita da piano seminterrato, rialzato e primo Fg. 1 particella 777 Sub. 5.

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 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 5A – 5B**.

L'indagine integrativa autorizzata dal Giudice Delegato e richiesta dai liquidatori giudiziali è suddivisa in diversi quesiti trascritti separatamente in ciascun paragrafo, insieme alla risposta al quesito stesso.

Lo scrivente in data 28/09/2023 eseguiva il sopralluogo dell'opificio industriale e della palazzina uffici anche al fine di verificare la legittimità urbanistica e catastale.

Geometra FLAVIO SFORZA Bari collegio dei geometri della provincia di bari ISCRIZ. ALBO N° 2953

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SFORZA FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 156597a85d4c12f0e798c233a5330c13

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

PARTE 1 – Capannoni Industriali - LOTTO 5/A

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.

In data 22.11.2022 lo scrivente eseguiva l'accesso agli atti per il ritiro della scansione della documentazione riferita alla legittimità urbanistico-edilizio dell'immobile.
L'opificio industriale è stato edificato giusta Concessione Esecuzione Lavori Edili n. 71/78 rilasciata in data 30/12/1978 (all. 1) alla Società pratica edilizia n. 2936 per la costruzione di due capannoni per la lavorazione delle cassette in legno per l'imballaggio di prodotti agricoli, nonché palazzina costituita al piano rialzato da una porzione posta a Sud destinata ad abitazione ed una porzione posta a Nord destinata ad uffici nonché dal piano cantinato destinato a due depositi, il tutto su di una superficie di terreno pertinenziale di complessivi mq. 12.600,36 indicati in progetto.
Detti lavori sono stati iniziati in data 16/01/1979 ed ultimati in data 08/05/1980.
In data 23/12/1982 viene rilasciata la Concessione per la Esecuzione di opere n. 85/82 in Variante pratica n. 2936/VAR (all. 2) per la variante in corso d'opera, che comprendeva la realizzazione di n. 7 box in lamiera posti sul confine Ovest, oltre all'appendice del capannone in muratura e copertura in lamiera ed all'area coperta solo da solaio nella zona posta a Sud del capannone, nonché palazzina costituita al piano rialzato da una porzione posta a Sud destinata ad Uffici ed una porzione posta a Nord destinata ad abitazione, nonché dal piano cantinato destinato a due depositi, il tutto su di una superficie di terreno pertinenziale di complessivi mq. 10.120,87 indicati in progetto.
Il compendio immobiliare è oggetto di collaudo statico del 05/01/1983 depositato al Genio Civile in data 04/02/1983 pratica n. 707/9 (all. 3).
Il fabbricato industriale è munito di abitabilità rilasciata in data 16/02/1983 (all. 4).
In data 21/01/1993 il Comune di Capurso rilascia la Concessione per la esecuzione di Opere Edili n. 01/93 per la realizzazione di un'area attrezzata per il trasferimento dei rifiuti solidi urbani (all. 5), giusto parere sanitario del 08/06/1992, con grafico allegato, che prevede lo scavo in sezione ampia di una superficie complessiva di mq. 454 circa per una profondità massima di ml. 3,90.
L'area attrezzata per trasferimento rifiuti ottiene il permesso di abitabilità in data 17/03/1993 pratica edilizia n. 4385 (all. 6).
I lavori hanno avuto inizio in data 27/01/1993 e sono stati ultimati in data 03/02/1993.
In data 24/05/2000 il Comune di Capurso ha rilasciato l'autorizzazione in sanatoria n. 37/2000 (all. 7) pratica Edilizia n. 5053/SAN per i lavori di costruzione di volumi tecnici e muri di recinzione, previo parere ASL (all. 8), che di fatto comprendono anche un'altra area attigua di proprietà, nonché la recinzione antistante posta sul confine stradale, che comprende l'area ceduta al Comune di Capurso di cui in seguito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SFORZA FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 156597a85d4c12f0e798c233a5330c13

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

In data 12/04/2001 il Comune di Capurso ha rilasciato la Concessione in sanatoria n. 423, pratica di condono n. 414, (all. 9) per la sopraelevazione a primo piano per l'abitazione del custode.
In data 23/11/2009 il Comune di Capurso rilascia il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 20/09/SAN, pratica edilizia n. 5467/SAN (all. 10) per l'avvenuta costruzione di impianto di distribuzione gasolio ad uso privato.
Nel grafico allegato al Permesso di Costruire viene riportato lo stato dei luoghi compreso la seconda area di trasbordo rifiuti realizzata sul confine Sud, la diversa distribuzione degli spazi interni del capannone ivi compreso i due soppalchi esistenti sulle due zone servizi.
A seguito di incontro presso l'Ufficio tecnico del Comune di Capurso, dette opere non hanno ricevuto una autorizzazione espressa rilasciata dal Comune di Capurso, bensì siano state riportate nel grafico dell'ultimo titolo edilizio dal tecnico incaricato, per l'ottenimento del P.d.C. in Sanatoria per i lavori dell'impianto di distribuzione gasolio ad uso privato.
Nonostante l'art. 9 bis comma 1bis del D.P.R. 380 del 06/06/2001 reciti "*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*"
Pertanto alla luce di quanto espresso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capurso, l'attuale stato dei luoghi **NON E' CONFORME** ai titoli abilitativi innanzi citati, in quanto:

- Sono stati impiantati nella parte laterale, in corrispondenza dei servizi, due soppalchi metallici, oltre a piccole modifiche interne.
- E' stata eseguita la trasformazione della destinazione d'uso dei capannoni nella medesima macro-categoria, ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. 380 da capannoni per l'attività di lavorazione e produzione cassette in legno a capannoni officina per la riparazione dei veicoli per la raccolta dei rifiuti e riparazione cassonetti porta rifiuti.
- Non risulta autorizzato il secondo impianto di trasbordo rifiuti, nonché il vano riserva idrica ed il vano autoclave.
- Inoltre non risultano autorizzate la tettoia nella pertinenza esterna, oltre alla tettoia per la copertura delle auto, nonché la cabina Enel, la cabina del custode nella parte antistante mentre nella parte retrostante non risultano autorizzate il vano autoclave e le riserve idriche e la cisterna idrica.
  Si tratta di difformità, sanabili a cura dell'aggiudicatario, come da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Capurso, trattandosi di manutenzione straordinaria, mediante la presentazione di un PDC in sanatoria, con il pagamento della sanzione pari al doppio degli oneri per effetto dell'aumento della superficie dei due soppalchi pari a circa €. 2.500,00, nonché la sanzione di €. 1.000,00 per le difformità riscontrate per la diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla sanzione di €. 5.160,00 per le opere non computabili in termine di superficie innanzi menzionate, a cui occorre aggiungere l'onorario del tecnico professionista per l'ottenimento del PDC in Sanatoria, che comprende anche il rilievo e la restituzione grafica dello stato dei luoghi, l'aspetto strutturale dei due soppalchi, che può essere quantificato complessivamente in €. 11.500,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SFORZA FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 156597a85d4c12f0e798c233a5330c13

Ist. n. 719 dep. 30/01/2024

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

2) INDIVIDUAZIONE

Provveda all'esatta individuazione dei beni oggetto del concordato, già suddivisi in lotti, descrivendoli analiticamente da poter inserire la descrizione nell'avviso di vendita; in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti e superficie), i confini, i dati catastali.

2a. Individuazione e descrizione

Piena proprietà dell'opificio industriale ubicato al piano terra, sito nel Comune di Capurso (BA), alla Strada provinciale Triggiano – Carbonara, costituito da due capannoni industriali, al piano terra, ubicati a poca distanza dall'ingresso al centro abitato del Comune di Triggiano.

L'ingresso avviene direttamente dalla S.P. Triggiano-Carbonara, attraverso una fascia di terreno di circa ml. 20 identificata con la p.lla 733, come si evince dallo stralcio di mappa (all. 11) nonché dalla visura storica catastale (all. 12), di proprietà del Comune di Capurso, giusto atto di cessione a rogito Notar Pasquale Maddalena del 09/02/1982 Rep. 16321 (all. 13), con delibera comunale approvata e frazionamento catastale approvato.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere allo spostamento mediante arretramento delle recinzioni e dei cancelli in corrispondenza dell'effettiva proprietà.

L'intero lotto è costituito dalla particella 735 la cui superficie complessiva è di mq. 26.283, come si evince dalla visura storica terreni della p.lla 735 (all. 14).

I due capannoni industriali sono della superficie lorda di circa mq. 1.000 ciascuno aventi altezza di ml. 6,50 destinato il primo ad officina con servizi mentre il secondo alla riparazione dei cassonetti con deposito attrezzi, laboratorio di falegnameria con servizi igienici. Oltre all'officina esterna ed ai depositi esterni della superficie complessiva di circa mq. 350,00. Nella pertinenza esterna, precisamente nella parte posta a Sud, vi è l'impianto di trasbordo rifiuti, nonché il vano riserva idrica ed il vano autoclave, come risulta dall'elaborato planimetrico catastale con elenco subalterni (all. 15). Inoltre vi è una pertinenza esterna di mq. 23.933,00 (mq. 26.283 – mq 2.350,00) che ricade all'interno del medesimo lotto, come si evince dall'ortofoto su catastale (all. 16).

2b. Confini

L'opificio confina, a Nord con la p.lla 733 di proprietà del Comune di Capurso, da cui si accede alla S.P. Triggiano - Carbonara, ad Ovest con la strada interpoderale, con la palazzina uffici e relativa pertinenza esterna identificata con la p.lla 777 di proprietà

a Sud con la particella 75 di proprietà ad Est con opificio identificato con la particella 915 sub. 2 di proprietà con la particella 74 e p.lla 448 di proprietà salvo altri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SFORZA FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 156597a85d4c12f0e798c233a5330c13

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

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'opificio industriale è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capurso (BA) al Foglio 1, particella 735 subalterno 4, S.P. Triggiano-Carbonara, piano S1 - T – 1, Categoria D/8, Rendita catastale €. 40.207,50, giusta visura e planimetria catastale (all.17).
A seguito della verifica dei luoghi lo scrivente può affermare che la planimetria catastale **NON E' CONFORME** allo stato dei luoghi, in quanto la categoria D/8 ha la destinazione commerciale, mentre la categoria corretta deve essere D/1, vi sono modifiche di parete in muratura nella pertinenza esterna oltre all'installazione di tettoia in metallo priva di autorizzazione, oltre alla modifica della pertinenza curva della recinzione in prossimità della palazzina uffici.
Pertanto l'aggiudicatario dovrà eseguire il tipo mappale per l'inserimento della tettoia a cui dovrà seguirà la relativa variazione catastale per la modifica della categoria da D/8 a D/1 con conseguente adeguamento della rendita catastale, nonchè la diversa distribuzione degli spazi interni, sostenendo il costo di €. 7.500,00 per l'onorario del professionista per il rilievo topografico necessario per la redazione del tipo mappale con frazionamento nonché il rilievo metrico interno per la redazione della variazione catastale, oltre ai diritti catastali per complessivi di circa €. 209,00.

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 €. 20.160,00 nonché per gli adeguamenti catastali di €. 7.709,00, provvede a rideterminare il prezzo base come quantificato dal CTU dell'Ing. F. Bonaduce, come se fosse libero, in quanto all'interno vi sono società che occupano parte dell'immobile con contratto di occupazione precaria a titolo oneroso, di €. 2.325.000,00 già in atti, detraendo i costi complessivi da sostenere dall'aggiudicatario pari ad €. 27.869,00, **rideterminando il prezzo base pari ad €. 2.297.131,00.**

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.

Geometra FLAVIO SFORZA Bari collegio dei geometri della provincia di bari ISCRIZ. ALBO N° 2953

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SFORZA FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 156597a85d4c12f0e798c233a5330c13

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

Il Lotto 5/A è costituito da un opificio industriale ubicato al piano terra, sito nel Comune di Capurso (BA), alla S.P. Triggiano-Carbonara, composto da due capannoni industriali sono della superficie lorda di circa mq. 1.000 ciascuno aventi altezza di ml. 6,50 destinato il primo ad officina con servizi mentre il secondo alla riparazione dei cassonetti con deposito attrezzi, laboratorio di falegnameria con servizi igienici. Oltre ai depositi esterni della superficie complessiva di mq. 350,00, oltre alla pertinenza esterna di mq. 23.933,00, ove nella parte posta a Sud, vi è l'impianto di trasbordo rifiuti, nonché il vano riserva idrica ed il vano autoclave.

6. CONDOMINIO, STATO DI POSSESSO,

Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.); lo stato di possesso degli immobili;
Acquisisca altre informazioni per l'acquirente, concernenti nell'importo mensile delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
L'opificio non ha dotazioni condominiali.

6a. Condominio

Opificio sito nel Comune di Capurso (BA), al S.P. Triggiano-Carbonara, piano S1-T-1, non ricade in condominio.

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.

Opificio sito nel Comune di Capurso (BA), alla S.P. Triggiano-Carbonara, piano S1-T-1, l'immobile è da considerarsi libero da persone e cose, in quanto occupato in parte da una società con contratto di occupazione precaria a titolo oneroso (all. 18), che cesserà con l'aggiudicazione dell'immobile.

L'opificio industriale è intestato a

che risulta proprietaria per l'intero.

E' pervenuto il fondo rustico identificato con la p.lla 10 del Fg. 1 di Capurso di mq. 1.305 con atto a rogito Notar Giuseppe Scarano del 21/06/1995 Rep. 45187 (all. 20);

E' pervenuto il fondo rustico identificato con la p.lla 72 del Fg. 1 di Capurso di mq. 2.458, p.lla 73 di mq. 160 e part.lla 600 di mq. 1.088 con atto a rogito Notar Pasquale Maddalena del 17/06/1997 Rep. 48438 (all. 21);

E' pervenuto il fondo rustico identificato con la p.lla 446 del Fg. 1 di Capurso di mq. 1.150 con atto a rogito Notar Pasquale Maddalena del 13/01/1998 Rep. 49722 (all. 22);

Il complesso immobiliare composto da due capannoni industriali al piano terra con annesso piazzale esterno e palazzina attigua adibita ad abitazione del custode al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SFORZA FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 156597a85d4c12f0e798c233a5330c13

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

terra e primo e da un locale seminterrato con annessa area circostante è pervenuto con atto a rogito Notar Pasquale Maddalena del 19/07/2001 Rep. 59130 (all. 23);

Il fondo rustico identificato con la p.lla 9 del Fg. 1 di Capurso di mq. 2.733, p.lla 734 di mq. 941 e part.lla 736 di mq. 5.729 è pervenuto con atto a rogito Anna Pirro del 18/03/2002 Rep. 2759 (all. 24).

Dette particelle risultano oggetto di fusione con Tipo mappale prot. 754585 del 15/02/2008 (all. 25).

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. non ha redatto l'Attestato di prestazione energetica, in quanto non è necessario per il trasferimento (secondo la Legge nazionale D.Lgs. n. 192/2005 art. 3 comma 3), di opificio industriale, nello specifico non necessita negli edifici in cui non è prevista la permanenza di occupanti residenti o lavoratori in cui non è necessario un clima abitativo.

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.
*Ac*quisisca 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.

Si allega la seguente documentazione:

1) Concessione Esecuzione Lavori Edili n. 71/78 rilasciata in data 30/12/1978;
2) Concessione per la Esecuzione di opere n. 85/82 in Variante pratica n. 2936/VAR per la variante in corso d'opera rilasciata in data 23/12/1982;
3) Collaudo Statico;
4) Abitabilità del 16.02.1983;
5) C.E. 01-93 del 21.01.1993 + I.L. + parere ASL;
6) Abitabilità del 17.03.1993;
7) Aut. in San. 37-2000 del 24.05.2000 + grafico allegato;
8) Parere ASL del 03.04.2000 + grafico allegato;
9) C.E. in San. n. 423 del 12.04.2001+ grafico allegato;
10) PDC N. 20-09-SAN DEL 23.11.2009 + grafico allegato;
11) Stralcio di mappa;
12) Visura p.lla 733 terreni;
13) Atto di cessione Notar P. Maddalena del 09/02/1982 + delibera e frazionamento;
14) Visura p.lla 735 terreni;
15) Elaborato planimetrico ed elenco subb. p.lla 735;
16) Ortofoto su catastale;
17) Visura Fg. 1 P.lla 735 Sub. 4 e planimetria catastale;
18) Contratto di Occupazione precaria x
19) Contratto di occupazione precaria x]

Geometra FLAVIO SFORZA Bari collegio dei geometri della provincia di Bari ISCRIZ. ALBO N° 2953

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SFORZA FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 156597a85d4c12f0e798c233a5330c13

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

20) Atto Notar G. Scarano del 21.06.1995 Rep. 45187;
21) Atto Notar Pasquale Maddalena del 17.06.1997 Rep. 48438;
22) Atto Notar Pasquale Maddalena del 13.01.1998 Rep. 49722;
23) Atto Notar Pasquale Maddalena del 19.07.2001 Rep. 59130;
24) Atto Notar Anna Pirro Rep. 2759;
25) Tipo mappale di fusione p.lle prot. 754585 del 15.02.2008.

PARTE 2 – Uffici – LOTTO 5/B:

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.

E' riportata nel medesimo paragrafo del lotto che precede, in quanto l'edificazione degli uffici fa parte di titoli abilitativi comuni a quelli dei capannoni.
L'attuale stato dei luoghi **NON E' CONFORME** ai titoli abilitativi innanzi citati, in quanto:
Nei titoli abilitativi viene riportata anche la zona antistante fronte strada di proprietà del Comune di Capurso.
Il piano seminterrato destinato a deposito risulta avere una diversa distribuzione degli spazi interni, con diverse stanze in difformità dal progetto di variante che rappresentava unicamente due vani unici.
Parte dell'intercapedine è stata inglobata in vani destinati ad uso deposito o altro.
Al piano rialzato vi è una diversa distribuzione degli spazi interni dalla parte dell'ufficio, mentre l'altra parte nel progetto di variante risulta destinata ad abitazione del custode, ma in effetti sui luoghi risulta essere destinata anch'essa ad uffici.
Il primo piano oggetto di condono con seguente concessione in sanatoria per aver realizzato l'abitazione del custode, nel cui elaborato grafico non è stata indicata l'altezza netta interna all'abitazione, che lo scrivente ha rilevato essere in parte di ml. 2,90 ed in parte di ml. 2,10.
Nello stato dei luoghi anche il primo piano risulta destinato ad uffici.
Si tratta di difformità NON sanabili a cura dell'aggiudicatario, come da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Capurso, mediante la presentazione di un PDC in sanatoria per il cambio della destinazione d'uso da abitazione ad uffici di parte del piano rialzato e del primo piano in quanto l'immobile ricade nella Zona Omogenea di Tipo E agricola, con vincolo PPTR, quindi il cambio d'uso della porzione del piano rialzato destinata ad abitazione ed utilizzata come Uffici, si configura come una ristrutturazione edilizia e per quanto tale non è assentibile ai sensi dell'art. 3.6 delle N.T.A del P.R.G. al fine della verifica della doppia conformità.
Per quanto riguarda il primo piano oggetto di condono edilizio per l'abitazione del custode, può essere ripristinata la destinazione ad abitazione del custode e non può diventare ufficio per il medesimo motivo sopra esposto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SFORZA FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 156597a85d4c12f0e798c233a5330c13

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

In definitiva l'aggiudicatario dovrà ripristinare la destinazione legittima delle due unità immobiliari al piano rialzato, di cui una ad ufficio ed una ad abitazione, nonché provvedere al ripristino della destinazione ad abitazione del primo piano e successivamente provvedere alla presentazione della sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni dell'intera palazzina, con il pagamento della sanzione di €. 1.000,00 per le difformità riscontrate per la diversa distribuzione degli spazi interni, del piano rialzato, primo e seminterrato, a cui occorre aggiungere l'onorario del tecnico professionista per la redazione della pratica in Sanatoria, che comprende anche il rilievo e la restituzione grafica dello stato dei luoghi, che può essere quantificato complessivamente in €. 7.500,00.

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 sito nel Comune di Capurso (BA), alla S.P. Triggiano – Carbonara piano S1-T-1, di una palazzina uffici della superficie lorda complessiva di mq. 435, oltre terrazzi e balconi di mq. 279 riferita al piano rialzato e primo, oltre mq. 369 al piano seminterrato.
Inoltre vi è la pertinenza esclusiva esterna di mq. 605, da cui occorre detrarre la superficie esterna posta a Sud-Est che di fatto è unita alla pertinenza esterna dei capannoni.

2b. Confini

La palazzina uffici con la sua pertinenza confina, a Nord con la p.lla 733 di proprietà del Comune di Capurso, da cui si accede alla S.P. Triggiano - Carbonara, ad Ovest, a Sud ed Est con la pertinenza esterna dei capannoni identificata con la p.lla 735 di proprietà

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SFORZA FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 156597a85d4c12f0e798c233a5330c13

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

La palazzina uffici e la pertinenza esterna è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Capurso (BA) al Foglio 1, particella 777 Sub. 5 Categoria A/10 classe 1 vani 24 superficie catastale mq. 708 Rendita catastale €. 6.135,51, come si evince dalla visura e planimetria catastale (all. 26);
A seguito della verifica dei luoghi lo scrivente può affermare che la mappa catastale **NON E' CONFORME** allo stato dei luoghi.
Come innanzi spiegato, la configurazione dei terreni non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto porzione della p.lla 777 rientra nella pertinenza del capannone individuato con la p.lla 735.
Quindi la p.lla 777 di mq. 835 come si evince dalla visura terreni (all.27) sarà oggetto di variazione di consistenza.
Pertanto l'aggiudicatario potrà eseguire: il tipo mappale di fusione e frazionamento delle due particelle del terreno, previo rilievo topografico nel rispetto della realtà, al fine di adeguare la mappa all'effettivo stato dei luoghi.
L'importo dell'onorario per detta operazione è stato innanzi indicato e detratto dal prezzo base dei capannoni.
Inoltre occorre provvedere alla relativa variazione catastale degli uffici per la rettifica della pertinenza esterna e della configurazione della sagoma della recinzione, per l'adeguamento anche della diversa destinazione d'uso in parte ad abitazione ed in parte ad uffici riferita al piano rialzato e ad abitazione il primo piano, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la rettifica dell'indicazione delle altezze del primo piano, sostenendo il costo di €. 4.500,00 per l'onorario del professionista per il rilievo metrico interno, la restituzione grafica e per la redazione della variazione catastale, oltre ai diritti catastali per complessivi di circa €. 150,00.

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 €. 8.500,00 nonché per gli adeguamenti catastali di €. 4.650,00, provvede a rideterminare il prezzo base come quantificato dal CTU dell'Ing. F. Bonaduce, come se fosse libero, in quanto all'interno vi è una società che occupa parte dell'immobile con contratto di occupazione precaria a titolo oneroso, di €. 715.000,00 già in atti, detraendo i costi complessivi da sostenere dall'aggiudicatario pari ad €. 13.150,00, **rideterminando il prezzo base pari ad €. 701.850,00.**

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.

Palazzina uffici sita nel Comune di Capurso (BA), alla Strada provinciale Triggiano – Carbonara della superficie lorda complessiva di mq. 435, oltre terrazzi e balconi di mq. 279 riferita al piano rialzato e primo, oltre mq. 369 al piano seminterrato.
Inoltre vi è la pertinenza esclusiva esterna di mq. 605, da cui occorre detrarre la superficie esterna posta a Sud-Est che di fatto è unita alla pertinenza esterna dei capannoni.
Dette superfici sono state rilevate dal Docfa del 31/03/2008 (all. 28) con il quale veniva eseguita la variazione catastale per ampliamento, fusione, variazione della distribuzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SFORZA FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 156597a85d4c12f0e798c233a5330c13

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

delle opere interne, per ristrutturazione e per cambio della destinazione d'uso dei subb. 1-2-3-4 da abitazione ad uffici.
All'uopo lo scrivente ha provveduto al ritiro anche dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni (all. 29), nonché le n. 4 planimetrie catastali pregresse (all. 30).
La palazzina è collegata all'impianto di adduzione dell'acqua potabile, ma non è collegata all'impianto fognario cittadino.
E' munita di impianto di fossa Imhof con fosse settiche, oggetto di pulizia e smaltimento fanghi, come si evince dalle copie delle fatture (all. 31).

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);
Il terreno non ha dotazioni condominiali.

6a. Condominio

Palazzina uffici sita nel Comune di Capurso (BA), alla Strada provinciale Triggiano – Carbonara, non ricade in condominio.

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.

Palazzina uffici sita nel Comune di Capurso (BA), alla Strada provinciale Triggiano – Carbonara, da considerarsi libera da persone e cose, in quanto occupato in parte da una società con contratto di occupazione precaria a titolo oneroso (all. 19), che cesserà con l'aggiudicazione dell'immobile.

La palazzina uffici è intestata a

società che risulta proprietaria per l'intero.

L'immobile è pervenuto con atto a rogito Notar Pasquale Maddalena del 11/06/1992 Rep. 36063 (all. 32).

In detto atto si riscontra la presentazione di una pratica di condono n. 482/86 per il cambio della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione (all. 33).

Nella domanda di condono vi è un atto notorio del 30/12/1986 (all. 34) in cui viene dichiarato che gli immobili furono adibiti ad abitazione e mai utilizzati ad uffici.

Successivamente a seguito di danneggiamento dell'unità immobiliare, indicata nell'ordinanza sindacale n. 7 del 11/02/1992, vi è la richiesta del 04/06/1992 (all. 35) di annullamento della pratica di condono per ripristinare la destinazione originaria ad ufficio.

6c. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SFORZA FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 156597a85d4c12f0e798c233a5330c13

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

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Acquisisca la certificazione energetica se necessaria.

Il C.T.U. non ha redatto l'Attestato di prestazione energetica, in quanto pur essendo necessario per il trasferimento (secondo la Legge nazionale D.Lgs. n. 192/2005 art. 3 comma 3) degli ambienti destinati ad uffici, al cui interno le attività svolte prevedono riscaldamento e/o climatizzazione, in cui è prevista la permanenza di occupanti residenti o lavoratori in cui è necessario un clima abitativo, sarà redatto e depositato da parte dei Liquidatori Giudiziali a tempo debito.

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.
*Ac*quisisca 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.

Si allega la seguente documentazione:

26) Visura e planimetria catastale Fg. 1 p.lla 777 Sub. 5;
27) Visura catastale p.lla 777 terreni;
28) Docfa del 31/03/2008 la variazione catastale;
29) Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni P.lla 777;
30) Planimetria catastale pregressa p.lla 777 sub. 1-2-3-4;
31) Copie delle fatture per la pulizia e smaltimento fanghi della fossa Imhof;
32) Atto Notar Pasquale Maddalena del 11/06/1992 Rep. 36063;
33) Pratica di condono n. 482/86 per il cambio d'uso da ufficio ad abitazione;
34) Atto notorio del 30/12/1986 in cui viene dichiarato che gli immobili furono adibiti ad abitazione e mai utilizzati ad uffici.
35) Richiesta del 04/06/1992 di annullamento della pratica di condono per ripristinare la destinazione originaria ad ufficio.
36) Documentazione fotografica.

Bari, 30 Gennaio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Sforza Flavio

Geometra
FLAVIO
SFORZA
Bari
collegio dei geometri
della provincia di bari
ISCRIZ. ALBO N° 2953

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SFORZA FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 156597a85d4c12f0e798c233a5330c13