



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

IV Sezione Civile – Ufficio Fallimenti

Procedura R.F. N°82/2021

Giudice: Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

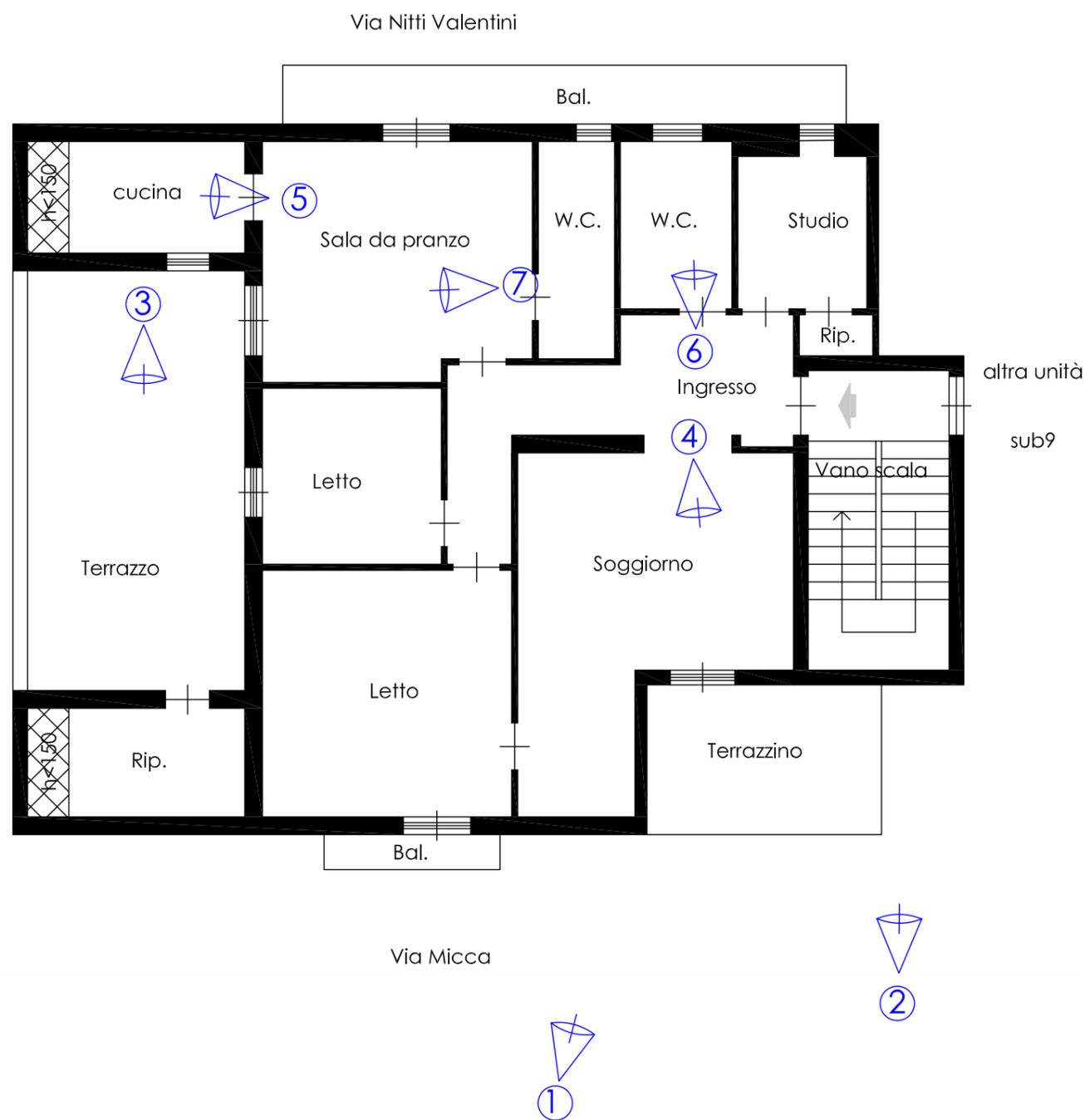
Curatore: Avvocato Vincenza Genchi

Fallimento

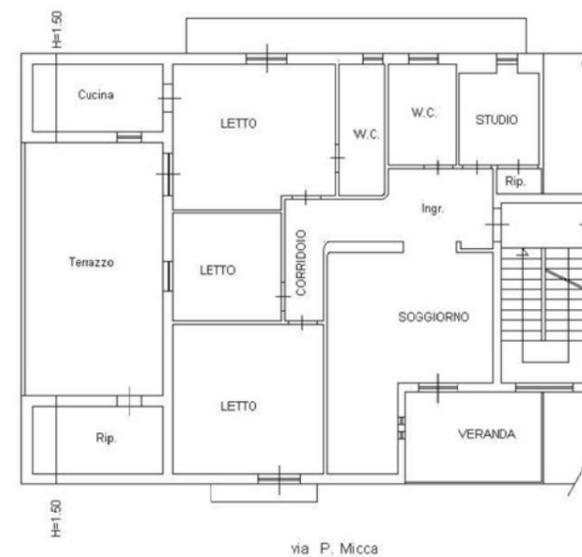
e soci ***** e *****

ALLEGATO 7: Scheda Immobile BENE D

Planimetria da rilievo



Planimetria catastale



Planimetria Licenza Edilizia n. 1592 del 02.05.1991

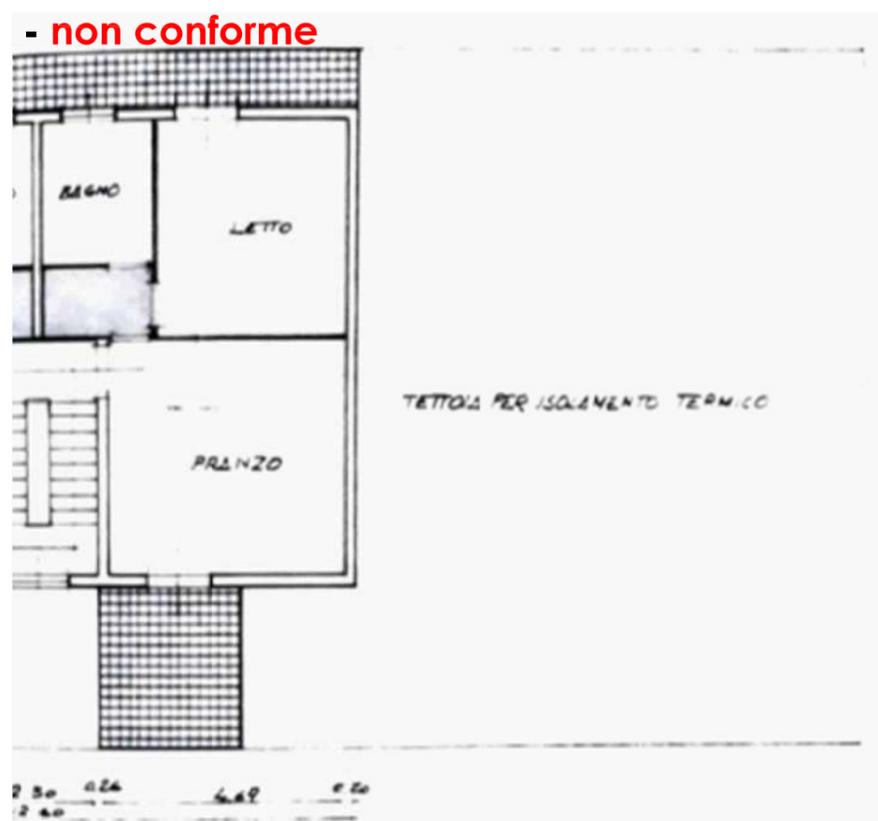




Foto 1: Ingresso da via Micca



Foto 2: Ingresso condominiale



Foto 3: Terrazzo



Foto 4: Soggiorno



Foto 5: Cucina



Foto 6: WC

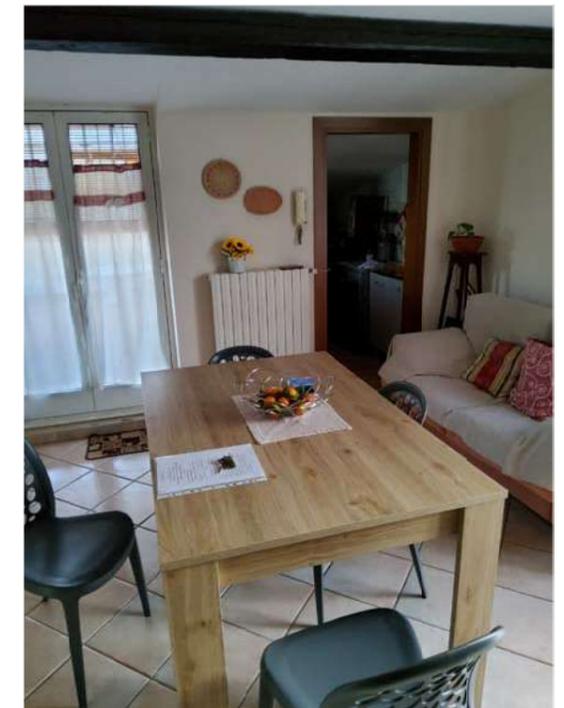


Foto 7: Sala da pranzo



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 20/08/2021 - Ora: 12.13.07 Segue

Visura n.: T66493 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2021

Dati della richiesta	Comune di PALO DEL COLLE (Codice: G291)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 10 Particella: 767 Sub.: 10

INTESTATI

1	(1) Proprieta' per 1/2
2	(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	767	10			A/2	2	8 vani	Totale: 138 m² Totale escluse aree scoperte** : 128 m²	Euro 702,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PIETRO MICCA n. 68 piano: 2 interno: 6;										
Annotationi		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G291 - Sezione - Foglio 10 - Particella 767

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	767	10			A/2	2	8 vani		Euro 702,38	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2009 protocollo n. BA0110585 in atti dal 03/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5408.1/2009)
Indirizzo		, VIA PIETRO MICCA n. 68 piano: 2 interno: 6;										
Annotationi		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	767	10			A/2	2	8 vani		Euro 702,38	Variazione del 03/03/2008 protocollo n. BA0124110 in atti dal 03/03/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE (n. 4472.1/2008)
Indirizzo				, VIA PIETRO MICCA n. 68 piano: 2 interno: 6;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione degli intestati dal 03/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA		del 03/03/2008 protocollo n. BA0124110 in atti dal 03/03/2008 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE (n. 4472.1/2008)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	767	8			lastrico solare		345 m ²			VARIAZIONE del 03/03/2008 protocollo n. BA0124086 in atti dal 03/03/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 4471.1/2008)
Indirizzo				VIA PIETRO MICCA piano: 2;								

Situazione degli intestati dal 03/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 03/03/2008
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 03/03/2008
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 03/03/2008 protocollo n. BA0124086 in atti dal 03/03/2008 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 4471.1/2008)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2021

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/01/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	767	7			A/3	3	5 vani		Euro 361,52	AMPLIAMENTO del 22/01/2008 protocollo n. BA0040742 in atti dal 22/01/2008 AMPLIAMENTO (n. 1260.1/2008)
Indirizzo				VIA PIETRO MICCA n. 68 piano: 2 interno: 5;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Situazione degli intestati dal 22/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 03/03/2008
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 03/03/2008
DATI DERIVANTI DA		AMPLIAMENTO del 22/01/2008 protocollo n. BA0040742 in atti dal 22/01/2008 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 1260.1/2008)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/08/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	767	6			A/3	3	3,5 vani		Euro 253,06 L. 490.000	COSTITUZIONE in atti dal 05/08/1992
Indirizzo				VIA PIETRO MICCA piano: II;								
Notifica				-		Partita		200910	Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 05/08/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 22/01/2008
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 22/01/2008
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 05/08/1992	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2021

Data: 20/08/2021 - Ora: 12.13.07 Fine

Visura n.: T66493 Pag: 4

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

Dichiarazione protocollo n. BA0124110 del 03/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palo Del Colle

Via Pietro Micca

civ. 68

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 767

Subalterno: 10

Compilata da:

Gismondi Elio Gaetano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Bari

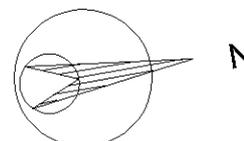
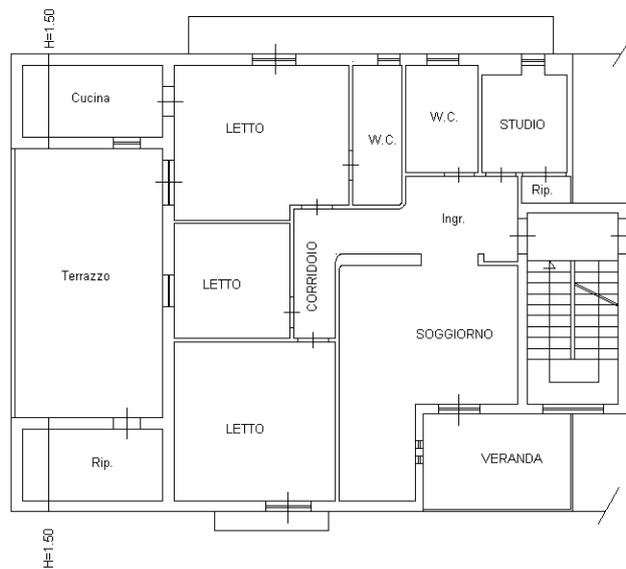
N. 2781

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

Hmax = 3,00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2021 - Comune di PALO DEL COLLE (G291) - < Foglio: 10 - Particella: 767 - Subalterno: 10 >
VIA PIETRO MICCA n. 68 piano: 2 interno: 6;

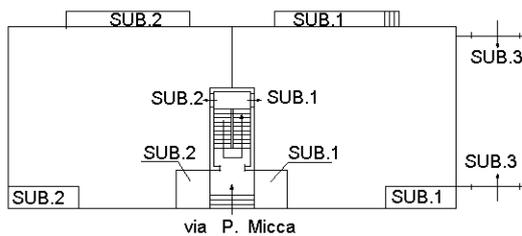
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Gismondi Elio Gaetano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Bari	N. 2781

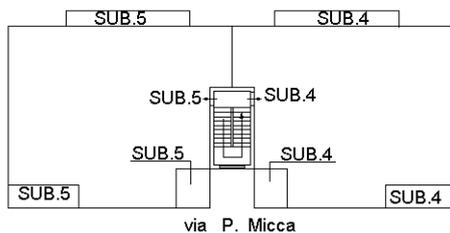
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari

Comune di Palo Del Colle	Protocollo n. BA0124110 del 03/03/2008
Sezione: Foglio: 10 Particella: 767	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

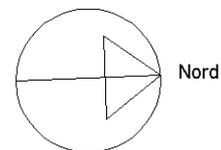
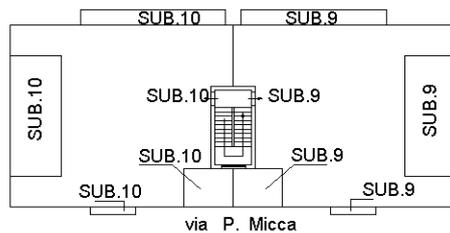
PIANO TERRA
H = 3.00m



PIANO PRIMO
H = 3.00m



PIANO SECONDO
H = 3.00m



Ultima planimetria in atti

3) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla base della documentazione ricevuta dal delegato e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio, in relazione alla procedura di cui sopra, lo scrivente ha individuato i seguenti immobili censiti al N.C.E.U. di Palo del Colle e intestati ai Sigg.ri ***** ***** nata a Palo del Colle il *****, c.f. ***** e ***** ***** nato a Palo del Colle il ***** c.f. *****

BENE D: Abitazione sita in Palo del Colle identificata al N.C.E.U. al foglio 10, particella 767, subalterno 10, Via Pietro Micca n. 68, piano 2 interno 6, categoria A/2 (abitazione tipo civile), classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale: 138 m², totale escluse le aree scoperte: 128 m², rendita catastale euro 702,38.

4) REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici della ripartizione urbanistica ed edilizia privata del Comune di Palo del Colle, dall'analisi di tutta la documentazione tecnico - amministrativa acquisita dallo scrivente ed ai rilievi tecnici eseguiti presso i beni oggetto del presente procedimento, lo scrivente ha potuto ricostruire la storia e la regolarità edificatoria degli immobili.

4.4) BENE D: Abitazione sita in Palo del Colle (foglio 10, particella 767, subalterno 10), Via Pietro Micca n. 68, piano 2

L'unità immobiliare ricade in fabbricato condominiale realizzato con prat. edilizia n. 820 del 1972 intestata a ***** ***** e ***** ***** rilasciata in data 21.12.1976, successive variante pratica edilizia n. 820/bis autorizzata in data 21.12.1976 e successiva pratica Licenza Edilizia n. 1592 del 02.05.1991

Le strutture del fabbricato sono state dapprima denunciate con pratica del Genio Civile n. prot. 413/3 e collaudate in data 01.06.1977 e **le unità immobiliari ricadenti nel fabbricato dichiarate agibili con pratica n. 195 del 27.09.1977**

Con Licenza Edilizia n. 1592/91 per lavori di "ampliamento di appartamento a piano secondo, realizzazione di tettoia termica e cambio di destinazione d'uso di appartamento a piano terra", venivano nuovamente denunciati i lavori al Genio Civile con pratica n. 1287/91 e le strutture nuovamente collaudate in data 14.01.93.

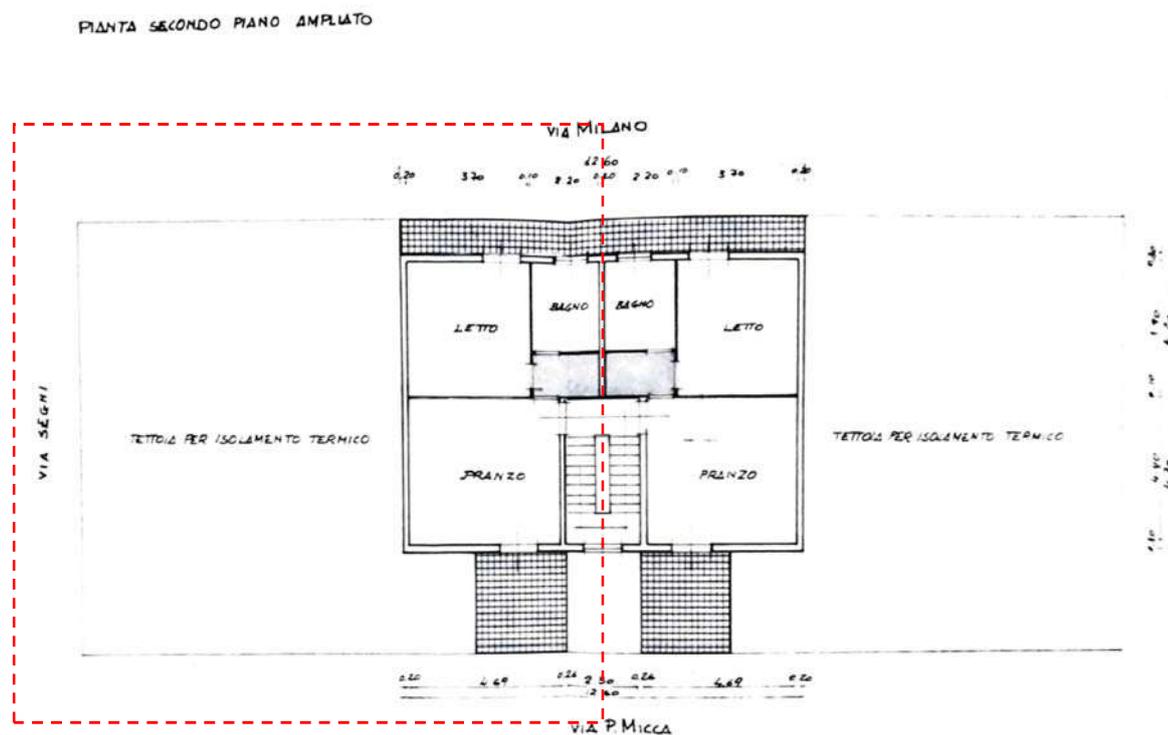


Fig.n.26: BENE D- Stralcio L.E. n.1592/91

Nello stato di fatto l'immobile è notevolmente difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio in capo all'immobile per diversa distribuzione interna degli spazi, la presenza di notevole ampliamento volumetrico mai autorizzato; nello specifico dove era stata autorizzata la realizzazione di una tettoia termica sono stati realizzati locali le cui superfici sono state annesse alla parte residenziale dell'immobile.

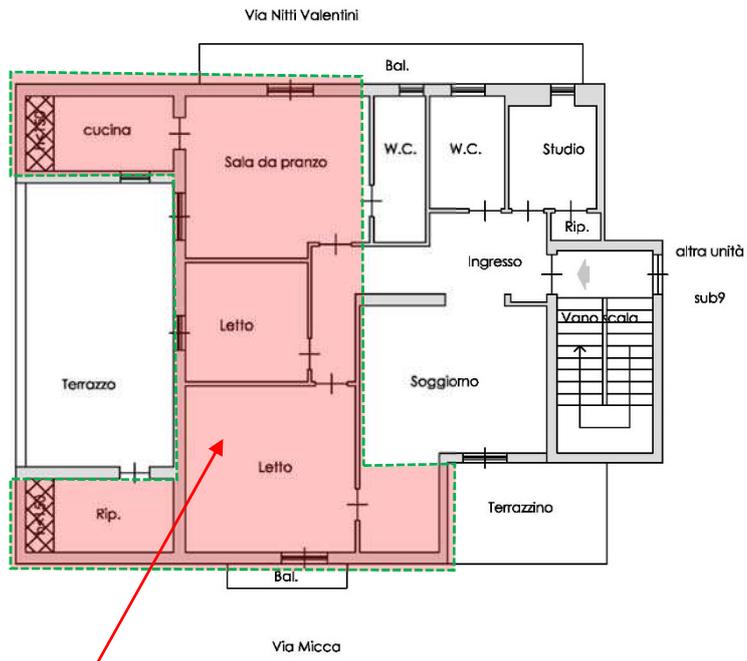


Fig.n.26: BENE D- Planimetria stato di fatto (da rilievo)

Volumi non autorizzati

7.4) SCHEDA BENE D

7.4.1) Denominazione e principali caratteristiche

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE IMMOBILE		
Denominazione	Abitazione a piano secondo in fabbricato condominiale	 
Ubicazione	Via Micca civ. 68 - Palo del Colle (BA)	
Identificativi	Foglio 10, Particella 767 sub. 10	
Destinazione	Abitazione	
Proprietà	***** e *****	
Utilizzo	Affittato a terzo	
Superficie Commerciale	139,30 m ² (SEL)	

7.4.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso

L'unità immobiliare Bene D è un'abitazione che fa parte di un fabbricato condominiale di n. 3 piani fuori terra. L'intero fabbricato, a struttura mista, è circondato da aree pertinenziali esterne di esclusiva proprietà delle porzioni immobiliari poste a piano terra, con esclusione della zona condominiale necessaria all'accesso ai vari immobili del fabbricato.

L'abitazione è accessibile con ingresso da via Micca civ.68 da vano scala condominiale. E' costituito da un a soggiorno, n.2 stanze da letto, un piccola cucina, una sala da pranzo, due servizi igienici, uno studio ed un ripostiglio accessibile da terrazzo, un terrazzo

L'intero fabbricato in cui l'immobile ricade, si trova complessivamente in discreto stato di manutenzione. L'immobile è pavimentato; le pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate; il portone di ingresso è in legno, gli infissi in alluminio. Sono presenti impianti idrici, fognanti, elettrici, e termici con caldaia murale e radiatori in acciaio.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era occupato da terzo che lo deteneva in virtù di contratto di locazione.

7.4.5) Consistenze superficiali

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del Bene C. Le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni effettuate in sito e dell'elaborazione dei dati desunti dalle planimetrie catastali e dalle tavole progettuali acquisite.

Con riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA BENE D				
Metodo di misura	Rilievo / Planimetrie			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	128,0	1,00	128,0

Superficie balconi, terrazzi	Sbal	49,0	0,2	9,8
Superficie depositi	Sde	6,0	0,25	1,5
Totale Superficie (m ²)		183,0		139,3

7.4.7) DUE DILIGENCE

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di "due diligence" con la quale si effettuano accertamenti da parte dell'Esperto Stimatore per l'individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del complesso immobiliare in questione.

Si riporta di seguito una prima tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, del bene immobile che costituisce il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ	Conformità
Analisi della provenienza dei beni	-
L'immobile denominato Bene D (Abitazione in Paolo del Colle alla via Micca, 68) è stato realizzato con prat. edilizia n. 820 del 1972 intestata a ***** e ***** rilasciata in data 21.12.1976, successive variante pratica edilizia n. 820/bis autorizzata in data 21.12.1976 e successiva pratica Licenza Edilizia n. 1592 del 02.05.1991	
Verifica dello stato di possesso dei beni	Occupato
L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava nelle disponibilità dei Proprietari	
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme
L'unità immobiliare presenta difformità dello stato di fatto rispetto a quanto denunciato al catasto. Occorre eseguire denuncia di variazione.	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme
L'unità immobiliare presenta difformità dello stato di fatto rispetto all'ultimo titolo. Occorre eseguire accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.	

Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Non Presente
L'unità immobiliare non è dotata di certificato di abitabilità	
Stima costi di ripristino non conformità	€ 37.100

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sul bene.

DUE DILIGENCE / VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI
<p>In ragione di quanto riportato nella documentazione storica catastale e ipo-catastale 16.06.2021 si evince la seguente cronistoria:</p> <p>- l'immobile al NCEU di Palo del Colle al foglio 10 part.IIIa 767 sub 10 oggetto della presente procedura fallimentare appartiene ai sigg. ***** nata a PALO DEL COLLE il 08/02/1946, c.f. ***** e ***** nato a PALO DEL COLLE il 13/11/1945, c.f. ***** (quote da ½), per costruzione diretta del bene con pratica edilizia n. 820/72.</p> <p>Infine è stato possibile accertare che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del fallimento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:</p> <p>1. ISCRIZIONE del 01/10/2012 - Registro Particolare 4380 Registro Generale 37097 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1044/1412 del 27/09/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)</p> <p>2. ISCRIZIONE del 20/12/2012 - Registro Particolare 5967 Registro Generale 47531 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1572/1412 del 19/12/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)</p> <p>3. TRASCRIZIONE del 29/06/2021 - Registro Particolare 23849 Registro Generale 32209 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4271/2021 del 24/06/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</p>

7.4.8) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla stima market comparison approach (metodo del confronto del mercato);
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima secondo il market comparison approach e i costi legati alle non conformità.

Per il LOTTO D costituito dall'immobile " abitazione " il più probabile valore di mercato è pari a € 130.000,00 (diconsi in cifra tonda euro centotrentamila,00).

VALORE DI MERCATO DEL BENE D	Valore (€)
Stima market comparison approach	167.100,00
Costi di non conformità	37.100,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO BENE D	130.000,00

Tabella n.37: Riepilogo della valutazione Bene D

7.4.9) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il LOTTO D costituito dall'immobile "abitazione " **il prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta ad € 110.500,00 (diconsi in cifra tonda euro centodiecimilacinquecento,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE D	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	130.000,00
Abbattimento forfettario del 15%	19.500,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta BENE D)	110.500,00