



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
IV Sezione Civile – Ufficio Fallimenti

Procedura R.F. N°82/2021

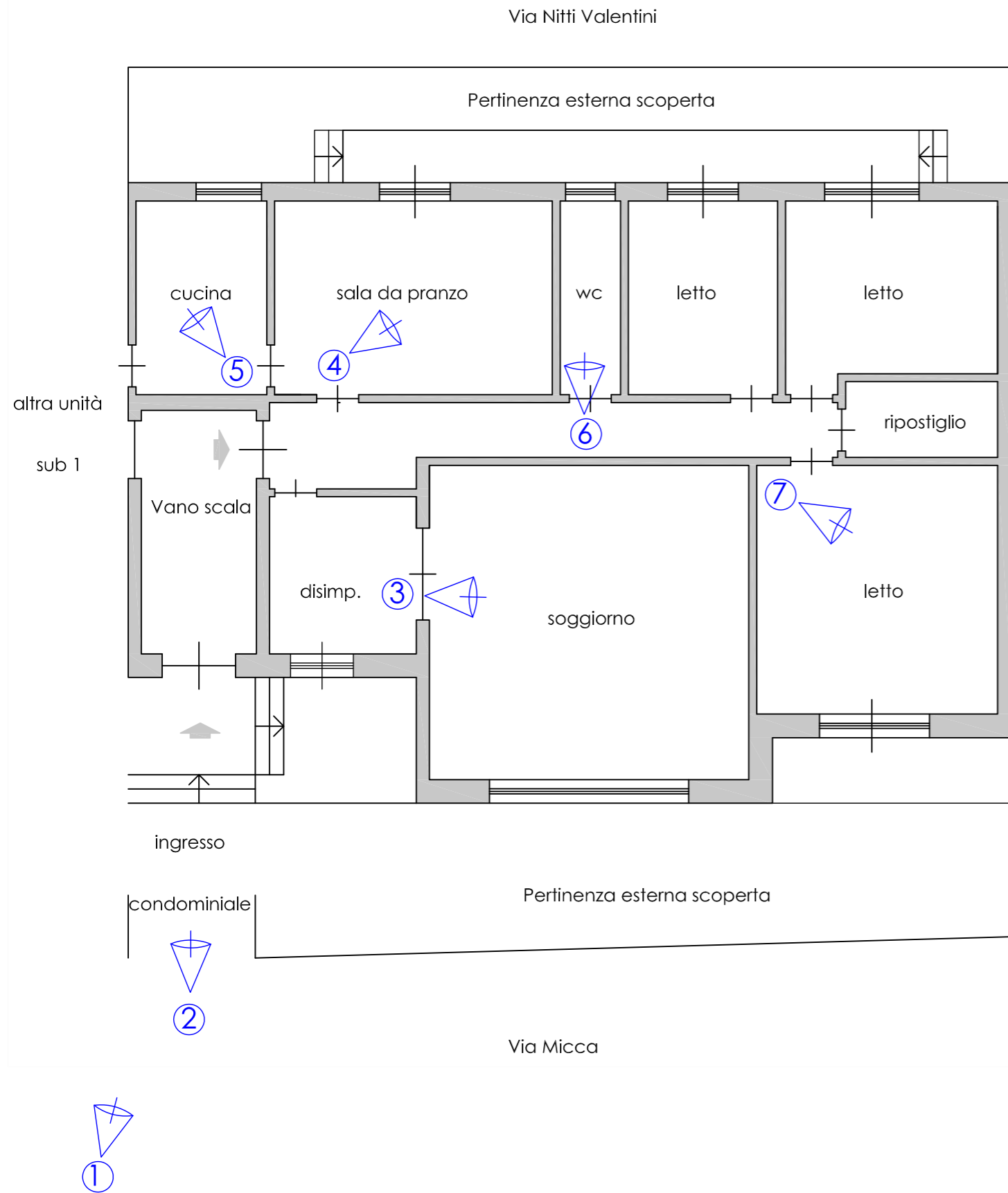
Giudice: Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

Curatore: Avvocato Vincenza Genchi

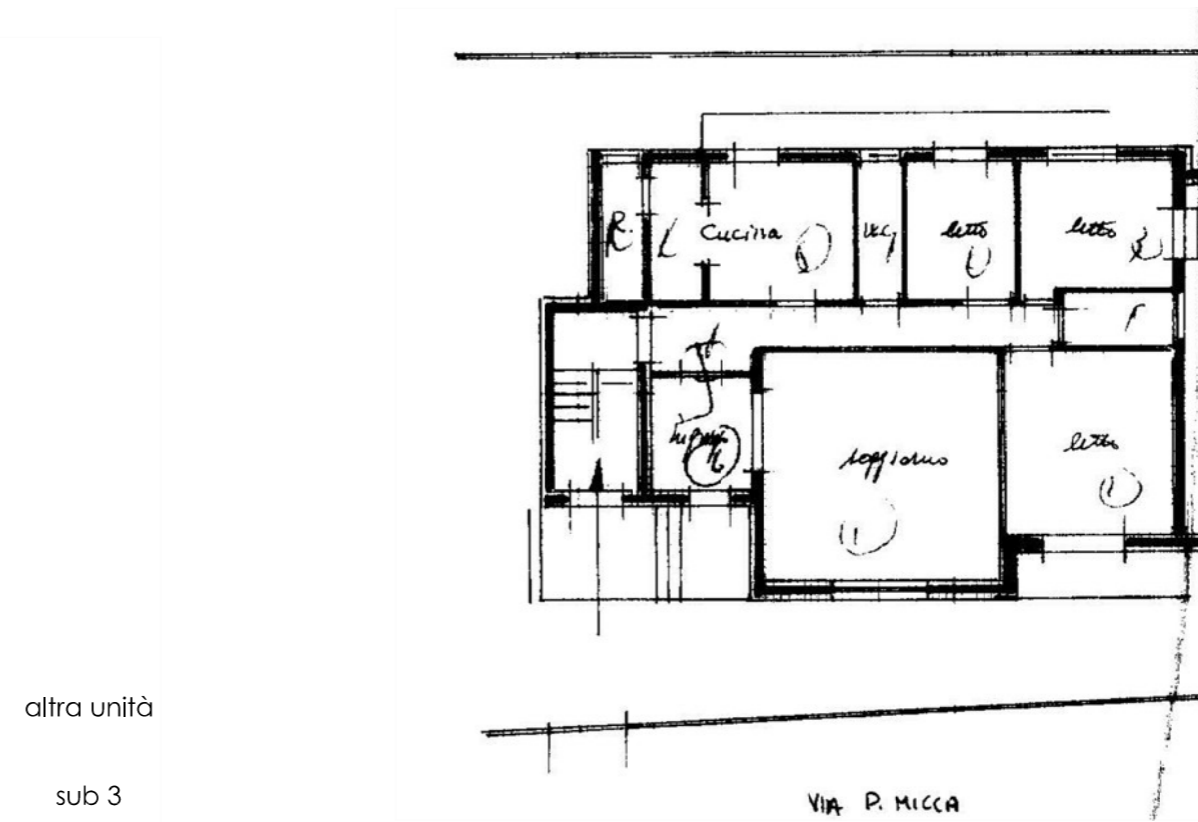
Fallimento e soci ***** e *****

ALLEGATO 5: Scheda Immobile BENE B

Planimetria da rilievo



Planimetria catastale -non conforme



Planimetria Licenza Edilizia n. 1592 del 02.05.1991 - non conforme

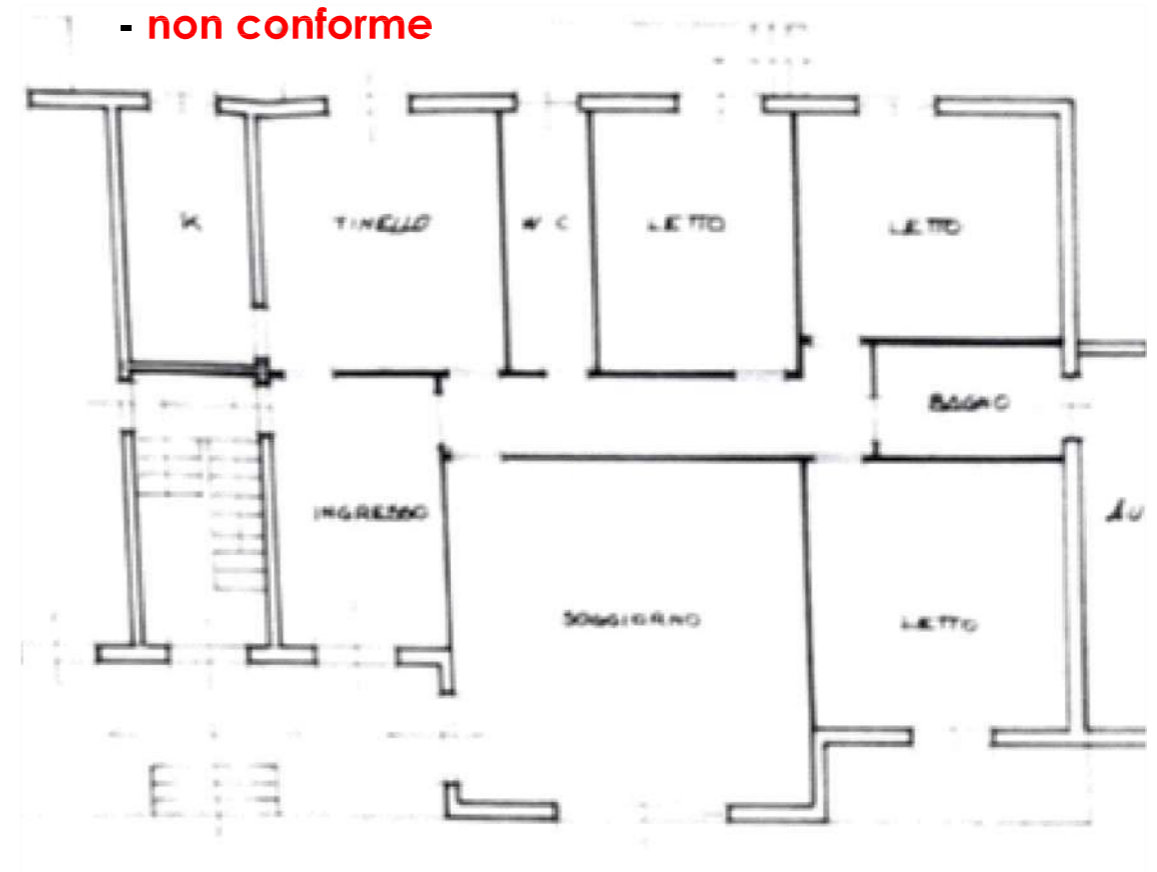




Foto 1: Ingresso da via Micca



Foto 2: Ingresso condominiale



Foto 3: Soggiorno



Foto 4: Sala da pranzo



Foto 5: Sala da pranzo

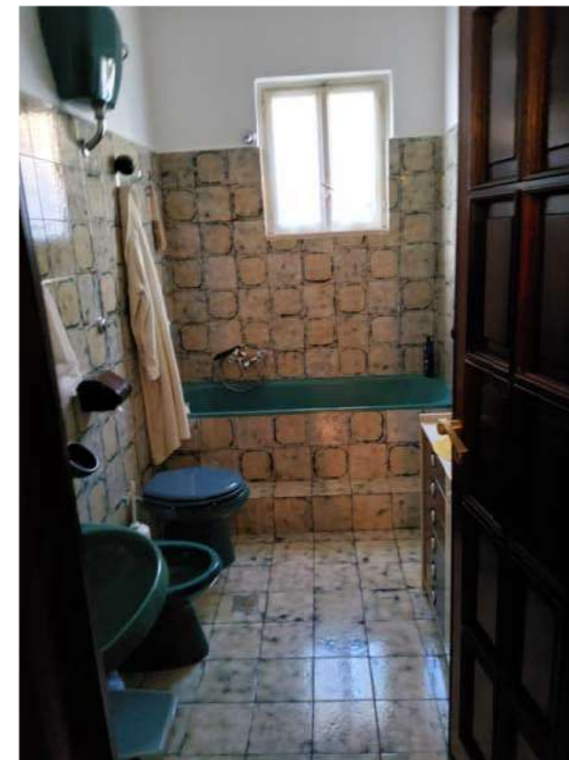


Foto 6: WC

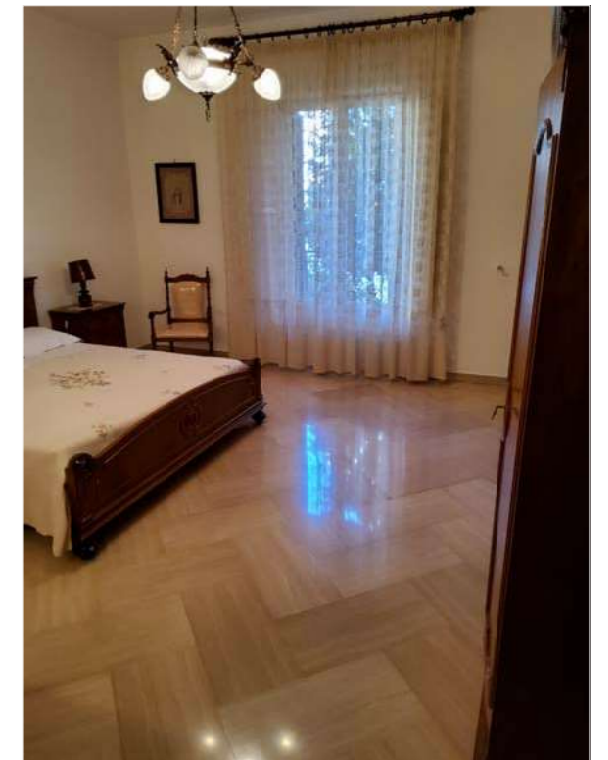


Foto 7: Stanza da letto



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/08/2021 - Ora: 18.06.25 Segue

Visura n.: T113230 Pag: 1

Visura storica per immobile

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.: 2

INTESTATI

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

Unità immobiliare dal 05/09/2018

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	2			A/2	2	8 vani	Totale: 169 m ² Totale escluse aree scoperte**: 163 m ²	Euro 702,38	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/09/2018 protocollo n. BA0211513 in atti dal 05/09/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 63959.1/2018)
Indirizzo		VIA PIETRO MICCA n. 68 piano: T;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G291 - Sezione - Foglio 10 - Particella 767

Situazione dell'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	2			A/2	2	8 vani	Totale: 169 m ² Totale escluse aree scoperte**: 163 m ²	Euro 702,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		, VIA PIETRO MICCA piano: T;										
Notifica	-	Partita							200910	Mod.58	-	



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 20/08/2021 - Ora: 18.06.25 Fine

Visura n.: T113230 Pag: 2

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

Situazione dell'unità immobiliare 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	2			A/2	2	8 vani		Euro 702,38 L. 1.360.000	COSTITUZIONE in atti dal 05/08/1992	
Indirizzo		, VIA PIETRO MICCA piano: T;											
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
2			(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 05/08/1992	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

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).

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

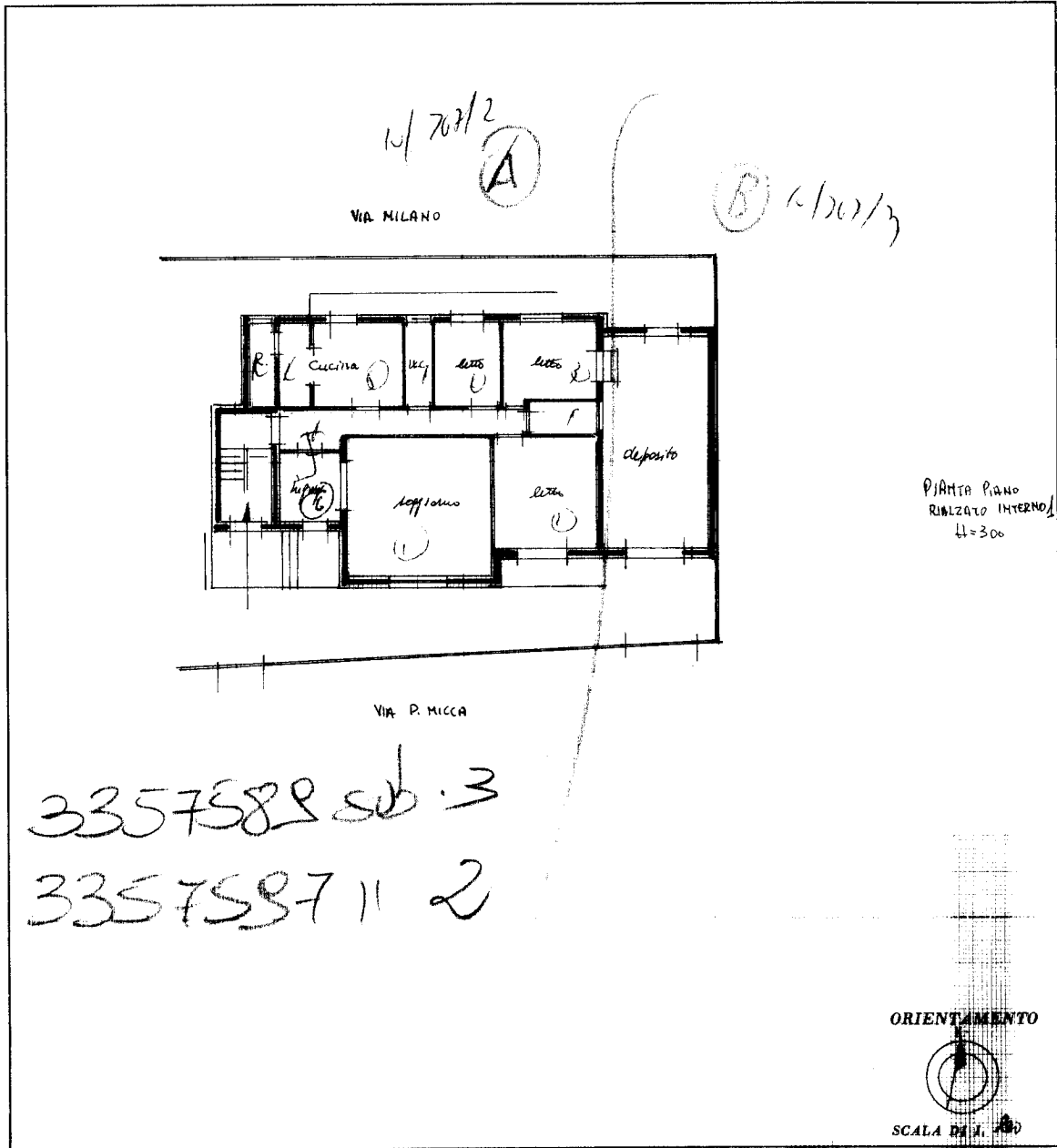
Lire
15

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALO DEL COLLE Via P. MICCA

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI



3357589 sub. 3
3357587 II 2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO 345

DATA _____
PROT. N° _____

Compilata dal Vito A. Tello
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inserito all'Albo de g. Ingegneri
della Provincia di Bari

DATA 4/11/77

Firma: imp. Vito Antonio Tello

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

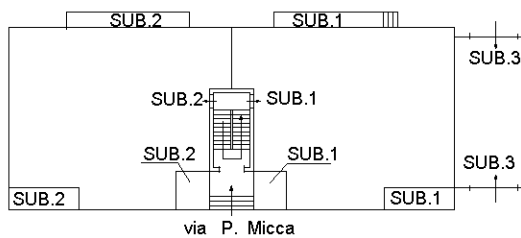
Ultima planimetria in atti

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

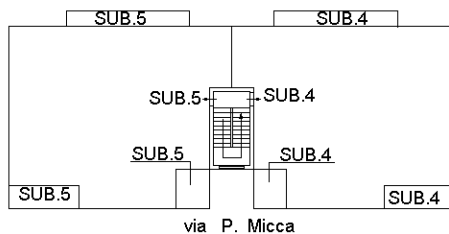
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari

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

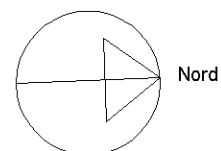
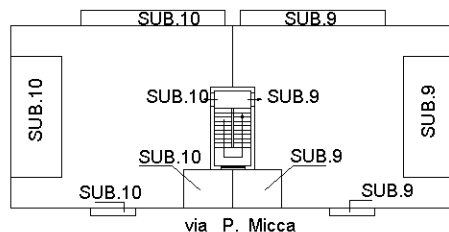
PIANO TERRA
H = 3.00m



PIANO PRIMO
H = 3.00m



PIANO SECONDO
H = 3.00m



Ultima planimetria in atti

N=200

E=-500



24-Nov-2021 12:13:2
 Prof. n. T165471/2021
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
 Comune: PALO DEL COLLE
 Foglio: 10 All: B

I Particella: 767

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 Paolo del Colle e intestati ai Sigg.ri

BENE B: Abitazione sita in Palo del Colle identificata al N.C.E.U. al foglio 10, particella 767, subalterno 2, Via Pietro Micca n. 68, piano T, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale: 169 m², totale escluse le aree scoperte: 163 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.

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

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.

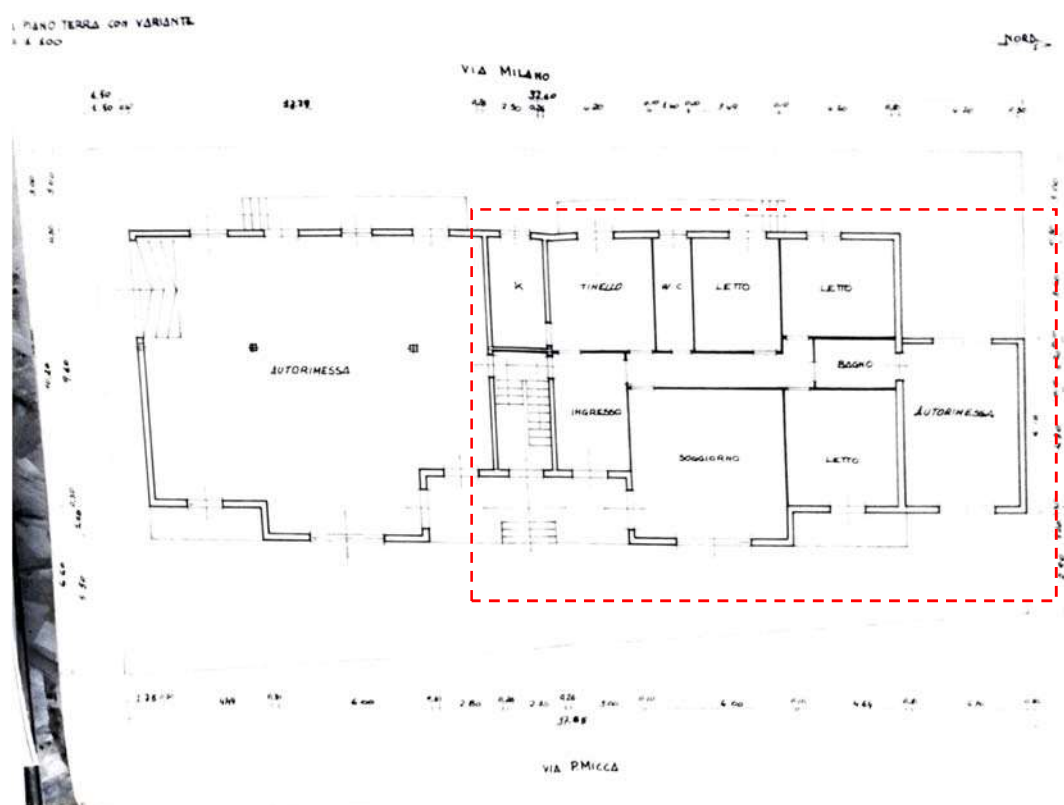
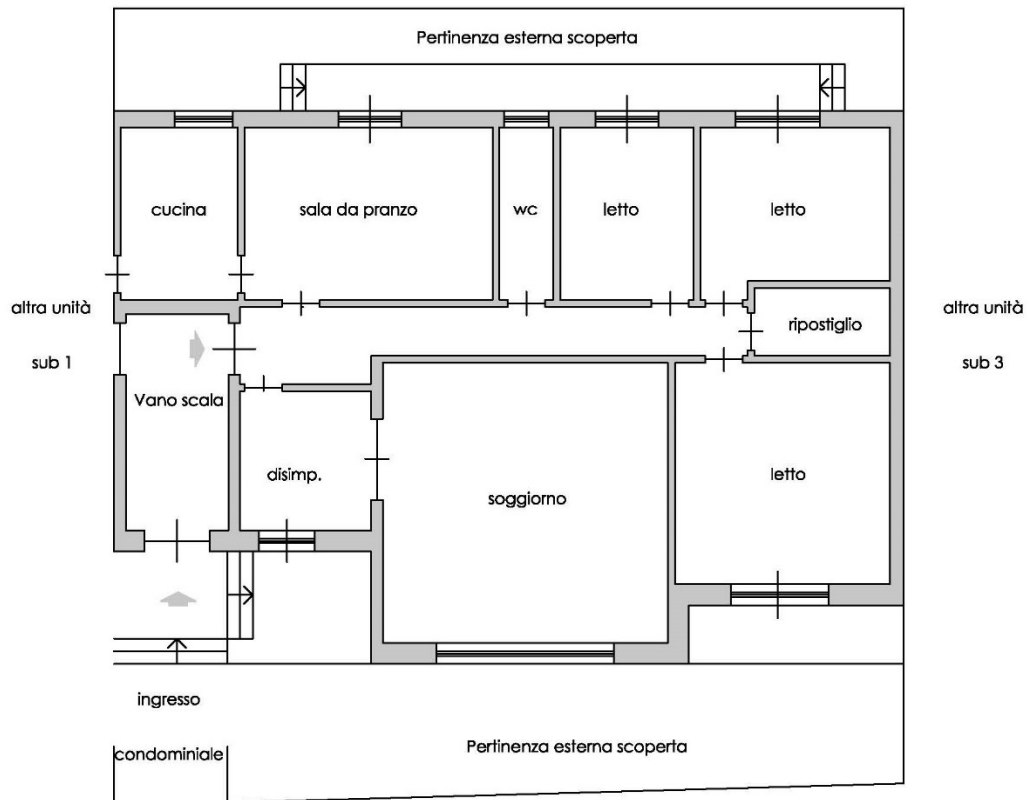


Fig.n.22: BENE B- Stralcio L.E. n.1592/91

Nello stato di fatto l'immobile è difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio in capo all'immobile per diversa distribuzione interna degli spazi.



Via Micca

Fig.n.23: BENE B- Planimetria stato di fatto (da rilievo)

7.2) SCHEDA BENE B

7.2.1) Denominazione e principali caratteristiche

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE IMMOBILE		
Denominazione	Abitazione a piano terra in fabbricato condominiale	 
Ubicazione	Via Micca civ. 68 - Palo del Colle (BA)	
Identificativi	Foglio 10, Particella 767 sub. 2	
Destinazione	Abitazione	
Proprietà	***** ***** e ***** *****	
Utilizzo	Nelle disponibilità dei proprietari	
Superficie Commerciale	184,50 m ² (SEL)	

7.2.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso

L'unità immobiliare Bene B 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 sia da vano scala condominiale che da ingresso laterale da aria pertinenziale.

E' costituito da un ampio locale destinato a soggiorno, n.3 stanze da letto, un piccola cucina, una sala da pranzo, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio.

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, fognati, elettrici, e termici con caldaia murale e radiatori in ghisa.

Attualmente l'unità immobiliare è direttamente collegato all'autorimessa posta a confine mediante il locale di disimpegno.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era nelle disponibilità dei proprietari.

7.2.5) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del Bene B. 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 B				
Metodo di misura	Rilievo / Planimetrie			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)

Superficie principale	S1	168,0	1,00	168,0
Superficie balconi	Sbal	30,0	0,3	10,0
Superficie esterna scoperta	SUC	65,0	0,1	6,5
Totale Superficie (m ²)		263		184,5

Tabella n.12: Tabella consistenza lotto

7.2.7) 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 bene 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 B (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	Presente
L'unità immobiliare è dotata di certificato di abitabilità	
Stima costi di ripristino non conformità	€ 4.900

Tabella n.16: Due diligence / Analisi di conformità - BENE B

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 e ipo-catastale del 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 2 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>

Tabella n.17: Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sul bene B

7.2.8) 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 B costituito dall'immobile " abitazione " il più probabile valore di mercato è pari a € 195.000,00 (diconsi in cifra tonda euro centonovantacinquemila,00).

VALORE DI MERCATO	Valore (€)
Stima market comparison approach	199.900,00
Costi di non conformità	4.900,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO "BENE B"	195.000,00

7.2.9) 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 B costituito dall'immobile "abitazione " **il prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta ad € 165.700,00 (diconsi in cifra tonda euro centosessantacinquesettecento,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	195.000,00
Abbattimento forfettario del 15%	29.300,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO "BENE B" (Prezzo base d'asta)	165.700,00