

---

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

---

SEZIONE FALLIMENTARE



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### INTEGRAZIONE

Fallimento n° **13258/1998 R.F. del 21.07.1998**

Curatore del Fallimento: **Dott.ssa Pina Losito**

Giudice Delegato: **Dott. Giuseppe Marseglia**



# Sommario

---

|   |    |
|---|----|
| <b>PREMESSA</b> .....   | 2  |
| INCARICO.....   | 2  |
| QUESITI.....  | 2  |
| OPERAZIONI PERITALI .....   | 2  |
| <b>ASPETTI GENERALI DEI BENI</b> .....  | 3  |
| DESCRIZIONE .....   | 3  |
| LOCALIZZAZIONE.....   | 3  |
| TIPIZZAZIONE URBANISTICA.....   | 3  |
| TITOLARITÀ.....   | 3  |
| DATI CATASTALI.....   | 4  |
| DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....   | 5  |
| STATO CONSERVATIVO.....   | 6  |
| CONSISTENZA .....   | 6  |
| STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....  | 7  |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....   | 7  |
| CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....   | 9  |
| <b>RISPOSTA AI QUESITI</b> .....  | 10 |
| QUESITO ❶.....  | 10 |
| <i>verificare la sanabilità delle porzioni immobiliari acquisite al fallimento ai sensi e per gli effetti del D.L. 269/2003 e/o sue successive integrazioni e modifiche</i> ..... | 10 |
| QUESITO ❷.....  | 12 |
| <i>verificare gli oneri di accatastamento dei manufatti aventi classificazione provvisoria (classificati F3), ponendoli, eventualmente a carico dell'aggiudicatario</i> .....     | 12 |
| QUESITO ❸.....  | 13 |
| <i>congruità del prezzo posto a base d'asta pari ad Euro 65.812,50</i> .....  | 13 |
| <b>CONCLUSIONI</b> .....  | 15 |



**PREMESSA****INCARICO**

---

Il sottoscritto ARCANGELO VITALE, nato a Bari il 22.11.1981, C.F.: VTL RNG 81S22 A662L, ingegnere libero professionista regolarmente iscritto nel ruolo presso l'ordine degli ingegneri della Provincia di Bari al numero 9477, con studio professionale in Bitonto (BA) alla via Avv. Carmine Gallo 15/A, con istanza n.17 del 18.11.2022 depositata telematicamente in data 22.11.2022 dal curatore fallimentare, la Dott.ssa PINA LOSITO, e successiva autorizzazione da parte del Giudice, il Dott. GIUSEPPE MARSEGLIA, in data 01.12.2022, **veniva incaricato ad espletare un supplemento di perizia tecnica.**

**QUESITI**

---

- ❶ -- verificare la sanabilità delle porzioni immobiliari acquisite al fallimento ai sensi e per gli effetti del D.L. 269/2003 e/o sue successive integrazioni e modifiche;
- ❷ -- verificare gli oneri di accatastamento dei manufatti aventi classificazione provvisoria (classificati F3), ponendoli, eventualmente a carico dell'aggiudicatario;
- ❸ -- congruità del prezzo posto a base d'asta pari ad Euro 65.812,50.

**OPERAZIONI PERITALI**

---

Il sottoscritto dopo aver acquisito la documentazione agli atti, nonché relazione di consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Ing. VITO PIGNATARO in data 14.08.2000 e depositata in cancelleria in data 18.09.2000 (in copia nell'**ALLEGATO E**), ha effettuato due sopralluoghi, in data 07.01.2023 e 08.02.2023, necessari a ricostruire la geometria degli ambienti, per constatare il contesto urbano in cui è inserito il bene e per verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rilevato nella perizia tecnica redatta dal CTU Pignataro. Per riscontrare la legittimità urbanistica e catastale invece sono stati effettuati accesso agli atti presso il comune di Bitonto (BA) in data 17.01.2023 e visure catastali e ipotecarie in data 21/03/2023; Si precisa che allo stato attuale molte delle aree sono accessibili con difficoltà a causa sia della vegetazione presente che delle precarie condizioni statico strutturali in cui versano le strutture ed in particolare di un gazebo in legno lamellare con tetto a falde spioventi collegato all'edificio principale che in passato veniva utilizzato come ristorante.

Tutto ciò premesso, esaminati gli atti ed esperite le necessarie verifiche, al fine di integrare la perizia tecnica d'ufficio il sottoscritto riporta qui di seguito le proprie risultanze:

Ingegnere **ARCANGELO VITALE**



**DESCRIZIONE**

---

L'oggetto del fallimento n.13258/2018 R.F. è un compendio immobiliare sito in Mariotto frazione del comune di Bitonto (BA) così composto:

- A. un'area ampiamente pavimentata, sistemata a giardino, con presenza di vegetazione arborea;
- B. due porzioni di area adibita a strada privata di accesso alla vicina strada provinciale delle quali la prima interna alla recinzione dell'area sistemata a giardino (ricadente sulla particella 767 del foglio 116 NCEU), la seconda è esterna (ricadente sulla particella 830 del foglio 116 NCT). Quest'ultima in particolare è gravata dal passaggio carrabile verso altre unità immobiliari intercluse;
- C. un fabbricato adibito all'attività di ristorazione;
- D. un fabbricato adibito a civile abitazione.

Durante i sopralluoghi effettuati in data 07.01.2023 e 08.02.2023 il sottoscritto ha potuto constatare l'esistenza delle strutture sopracitate ad eccezione di una piscina rilevata all'epoca della CTU dell'Ing. Pignataro e menzionata nella relazione tecnica.

**LOCALIZZAZIONE**

---

Detto compendio immobiliare è ubicato in agro di Bitonto (BA), frazione di Mariotto, alla contrada Pezze Milano geograficamente posizionato alla periferia sud-est della frazione di Mariotto e presenta, verso la strada provinciale Mariotto Mellitto, tre accessi distinti costituiti rispettivamente da un passaggio carrabile, da un passaggio pedonale e da una strada gravata dalla servitù apparente di passaggio carrabile.

**TIPIAZIONE URBANISTICA**

---

Le norme tecniche di attuazione della variante al PRG, deliberato in prima istanza dal consiglio comunale con atto n.5 del 07.02.1976 ed approvato in seconda istanza dalla giunta regionale con atto n. 866 del 22.02.1980, nonché preso atto dal consiglio comunale nella seduta del 22.10.1980 con atto n. 157, prevedono che il suolo identificato con il foglio di mappa n.116 particella n. 767 ricade in un'area identificata come zona agricola E1; analoga tipizzazione è prevista dalle NTA della variante al PRG adottate dal consiglio comunale n. 100 del 24.07.1998.

**TITOLARITÀ**

---

Gli immobili oggetto del fallimento, appartengono al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_



## DATI CATASTALI

---

Gli immobili di che trattasi sono così identificati:

1. N.C.E.U. di Bari, Comune di Bitonto, FG.116, MAPP 767, SUB.1, CONTRADA PEZZA MILANO, Cat. F/3;
2. N.C.E.U. di Bari, Comune di Bitonto, FG.116, MAPP 767, SUB.2, CONTRADA PEZZA MILANO, Cat. F/3;
3. N.C.E.U. di Bari, Comune di Bitonto, FG.116, MAPP 767, SUB.3, CONTRADA PEZZA MILANO, Cat. F/1;

## Storia degli intestati dell'immobile

### 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/1982 Pubblico ufficiale NOT.SOMMA Sede PALO DEL COLLE (BA) Repertorio n. 13068 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 14155 registrato in data 05/07/1982 - RETT.PARTI/ M.37 N.529/95. Voltura n. 22407.1/1995 in atti dal 31/08/1995

Dal confronto tra la documentazione catastale e dei rilievi effettuati dal sottoscritto, emerge la **non rispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.**

L'immobile, attualmente censito in catasto come unità in corso di costruzione (F3) e contraddistinto con il sub.1, in passato utilizzato per l'attività di ristorazione, risulta ampliato con una struttura in legno lamellare insistente sull'area identificata in catasto come unità urbana (F1) contraddistinta con il sub. 3, per la quale esiste una pratica di autorizzazione al montaggio di una "copertura a carattere precario" (pratica n. 12/98), con conseguente provvedimento di rinvio in attesa di adempimento della pratica di condono n.505/94. La stessa risulta totalmente difforme, per caratteristiche costruttive e dimensioni, riportate nei grafici allegati alla richiesta di autorizzazione, in quanto la stessa non ha caratteristiche amovibili essendo realizzata in legno ma perimetrata con murature ed infissi.

L'immobile destinato ad abitazione, contraddistinto dal sub.2, risulta anch'esso modificato rispetto a quanto rilevato dal CTU Pignataro. Il porticato antistante risulta chiuso perimetralmente con murature e serramenti di diversa tipologia.

Quanto sopra rappresentato è riportato nelle visure che compongono l'**ALLEGATO C**.

Ingegnere **ARCANGELO VITALE**



## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il lotto è caratterizzato prevalentemente da un'area sistemata giardino, recintata e pavimentata, identificata in catasto come unità urbana (F1) contraddistinta con il subalterno 3 e da due fabbricati attualmente censiti in catasto come unità in corso di costruzione (F3) e contraddistinti rispettivamente con il subalterno1 l'immobile che in passato veniva utilizzato per l'attività di ristorazione, mentre con il subalterno 2 quello destinato ad abitazione. Una parte dell'area in esame è stata destinata a strada di passaggio che, costeggiando il confine sud ovest e nord-ovest del giardino, pone in comunicazione la vicina strada provinciale Mariotto Mellitto con la particella 766. L'accesso all'immobile è consentito sia dalla suddetta strada provinciale Mariotto Mellitto denominata anche Via delle Mattine in frazione Mariotto e da un altro accesso carrabile su strada privata, intestata al signor \_\_\_\_\_ e contraddistinta in catasto al fg.116 p.la 830, quest'ultima strada gravata dal passaggio carrabile dalla strada provinciale verso le unità interne limitrofe intercluse.

### FABBRICATO SUB.1

L'immobile, attualmente censito in catasto come unità in corso di costruzione (F3) e contraddistinto con il sub.1, in passato utilizzato per l'attività di ristorazione, oggi in stato di incuria ed abbandono, è costituito dalle seguenti strutture: Una prima struttura principale, realizzata in muratura, ha una superficie coperta di circa 200 mq ed una superficie utile di 182 mq (**dati acquisiti dalla pratica di condono n.505/94 dell'istanza di sanatoria - ALLEGATO B**). Esternamente alla stessa sono state realizzate alcune strutture in lamiera di ferro e di muratura, precarie, abusive.

Una seconda, abusiva, costituita da un gazebo realizzato in legno di tipo lamellare con tetto a falde spioventi, chiuso perimetralmente con murature e serramenti di diversa tipologia, è collegata al precedente fabbricato attraverso un passaggio interno.

Dal punto di vista del grado di finitura e di conservazione, oggi, l'immobile verte in uno stato di incuria ed abbandono. Il primo necessita di interventi di manutenzione straordinaria affinché lo stesso possa essere agibile ed utilizzabile. Il gazebo risulta essere in totale stato di degrado a causa dell'assenza di manutenzione con conseguente compromissione della staticità della struttura stessa.

### FABBRICATO SUB.2

Il fabbricato per uso abitazione, attualmente censito in catasto come unità in corso di costruzione (F3) e contraddistinto con il sub.2 è realizzato in muratura, composto da piano terra e primo piano o piano mansarda. La superficie utile a piano terra è di 62,79 mq., al piano primo è di 34,31 mq; il porticato misura una superficie di 33,52 mq ed il balcone al primo piano 1,08 mq (**dati acquisiti dalla pratica n.679 / 94 dell'istanza di sanatoria - ALLEGATO B**). Per quanto riguarda il grado di rifinitura e conservazione dell'immobile, se pur abitato, risulta essere in un pessimo stato di manutenzione oltre ad essere stato alterato dal punto di vista volumetrico in quanto il porticato antistante risulta chiuso perimetralmente con murature e serramenti di diversa tipologia.



## STATO CONSERVATIVO

L'intero compendio immobiliare in definitiva verte in uno stato di conservazione e manutenzione **SCADENTE** se analizzato nella sua totalità considerando in particolar modo la tipologia costruttiva e la qualità delle finiture presenti; come suddetto per il fabbricato SUB1 sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per le strutture, per gli impianti e per le finiture, qualora si volesse ripristinare la sua funzionalità.

Mentre la struttura in legno annessa, essendo abusiva ed in avanzato stato di degrado, sarebbe da demolire.

Il fabbricato SUB 2, oltre al ripristino dell'antistante porticato, necessita anch'esso di manutenzione straordinaria per strutture impianti e finiture.

Anche la pavimentazione e le recinzioni dell'area circostante necessitano di interventi manutentivi.

I dettagli delle superfici sono stati acquisiti dalle pratiche di sanatoria riportate all' **ALLEGATO B**.

## CONSISTENZA

Lo schema tabellare, di seguito riportato, contiene il riepilogo delle destinazioni, delle altezze e delle **superfici rinvenienti dalle pratiche di condono nn.505/94 e 679/94** e compensate con coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale al fine di ottenere una superficie convenzionale complessiva vendibile (dettagli di calcolo nell' **ALLEGATO A**).

| Destinazione                                 | Superficie | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Piano |
|--|------------|--------------|--------------------------|-------|
| Area esterna                                 | 3000,00 mq | 0,02*        | 62,33 mq.                | TERRA |
| Ristorante                                   | 182,00 mq  | 1,00         | 182,00 mq                | TERRA |
| Abitazione<br>P.TERRA                        | 62,79 mq   | 1,00         | 62,79 mq                 | TERRA |
| Abitazione<br>P.PRIMO                        | 34,31 mq   | 1,00         | 34,31 mq                 | PRIMO |
| Abitazione<br>PORTICATO                      | 33,52 mq   | 0,40         | 13,40 mq                 | TERRA |
| Abitazione<br>BALCONE                        | 1,08 mq    | 1/3          | 0,36 mq                  | PRIMO |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |            |              | <b>355,19 mq</b>         |       |

\* Per giardini e aree di pertinenza il coefficiente considerato è del 10% fino alla decorrenza della superficie utile dell'alloggio mentre l'eccedenza va calcolata al 2%;

Nella fattispecie lo sviluppo che comporta l'ottenimento della superficie commerciale dell'area esterna di 62,33 m<sup>2</sup> è così calcolato:

$$(62,79+34,31+182,00)= 279,10 \text{ m}^2;$$

$$(3.000,00-279,10)= 2.720,90 \text{ m}^2$$

$$(79,10 \text{ m}^2 \times 0,1) + (2.720,90 \text{ m}^2 \times 0,02) = 7,91 \text{ m}^2 + 54,42 \text{ m}^2 = 62,33 \text{ m}^2$$

Ingegnere **ARCANGELO VITALE**



**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

---

A seguito delle informazioni assunte dal curatore fallimentare, la Dott.ssa Pina Losito, parte dell'immobile e precisamente la porzione adibita ad abitazione risulta occupata da un anziano signore, qualificatosi come (c.f.: PRG  
, nato a la restante parte risulta  
saltuariamente occupata da terzi;

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 21/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Elenco immobili Comune di BITONTO (BA) Catasto Fabbricati****1. Sezione urbana - Foglio 0116 Particella 00767 Subalterno 0001****Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 16/05/1996 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 14391

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 677 del 03/05/1996

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1014 del 19/02/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1974 del 02/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Iscrizione n. 895 del 19/02/2016

2. TRASCRIZIONE del 24/01/2002 - Registro Particolare 2456 Registro Generale 3116

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 10023 del 08/06/1998

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

3. ISCRIZIONE del 19/02/2016 - Registro Particolare 895 Registro Generale 7850

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 677 del 03/05/1996

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1960 del 1996

Immobili precedenti





**Elenco immobili Comune di BITONTO (BA) Catasto Fabbricati****2. Sezione urbana - Foglio 0116 Particella 00767 Subalterno 0002****Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 16/05/1996 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 14391

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 677 del 03/05/1996

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1014 del 19/02/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1974 del 02/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Iscrizione n. 895 del 19/02/2016

2. TRASCRIZIONE del 24/01/2002 - Registro Particolare 2456 Registro Generale 3116

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 10023 del 08/06/1998

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

3. ISCRIZIONE del 19/02/2016 - Registro Particolare 895 Registro Generale 7850

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 677 del 03/05/1996

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1960 del 1996

Immobili precedenti

**Elenco immobili Comune di BITONTO (BA) Catasto Terreni****3. Sezione urbana - Foglio 0116 Particella 00767 Subalterno -****Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 19/02/2016 - Registro Particolare 895 Registro Generale 7850

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 677 del 03/05/1996

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1960 del 1996

Immobili precedenti

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che al momento della vendita saranno cancellate le suddette formalità pregiudizievoli.

L'indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – non ha prodotto ulteriori evidenze in relazione ai gravami esistenti sull'immobile. Copia delle ispezioni è riportata nell'**ALLEGATO D**.

Ingegnere **ARCANGELO VITALE**



## CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'attività di C.T.U. è estesa all'analisi e verifica degli atti amministrativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto (BA). L'indagine documentale eseguita presso il suddetto ufficio comunale ha consentito di recuperare i seguenti atti:

- Domanda di sanatoria per abusi edilizi L.n.47/85 pratica 1099 rigettata dal sindaco del Comune di Bitonto in data 11/11/1992;
- Domanda di sanatoria per abusi edilizi L.n. 724/94 pratica n.505/94 in attesa di definizione;
- Domanda di sanatoria per abusi edilizi L.n. 724/94 pratica 679/94 in attesa di definizione;
- Pratica di autorizzazione al montaggio di un "gazebo a carattere precario" (pratica n. 12/98) con provvedimento di rinvio in attesa di adempimento della pratica di condono n.505/94.

Il fabbricato SUB1, costituito da due strutture indipendenti rispettivamente in muratura ed in legno lamellare, è stato oggetto delle seguenti vicissitudini urbanistiche. Per la struttura realizzata in muratura, a seguito di domanda di sanatoria per abusi edilizi L.n. 47/85 pratica numero 1099 il sindaco del Comune di Bitonto notificava al signor [redacted] l'11 novembre 1992, rigetto dell'istanza. Con l'avvento della L.n. 724/94 è stata segno di nuova istanza di sanatoria per la quale pende, presso l'ufficio urbanistico del Comune di Bitonto, la pratica n.505/94 per la cui procedibilità il Comune di Bitonto ha richiesto con nota del 21/04/2006 prot. n. 9600, il versamento degli oneri concessori maggiorati degli interessi, pari ad € 24.149,00 e diritti di segreteria pari ad € 516,46, oltre a documenti integrativi per il completamento della pratica di condono. Per la struttura realizzata in legno lamellare, in data 23 gennaio 1998 veniva presentata istanza di autorizzazione al montaggio di una "copertura a carattere precario". In riferimento alla suddetta istanza, con comunicazione del 16 aprile 1998, il sindaco del comune di Bitonto, rinviava l'autorizzazione a rilascio della concessione in sanatoria relativa la pratica n.505/94. Pertanto il gazebo, presente sull'area del signor [redacted] deve intendersi una struttura non autorizzata peraltro totalmente difforme, per caratteristiche costruttive e rispetto alle dimensioni riportate nei grafici allegati alla richiesta di autorizzazione, in quanto lo stesso non ha caratteristiche amovibili, essendo realizzato in legno ma perimetrato con murature ed infissi.

Il fabbricato adibito ad abitazione, costituito da una struttura in muratura, è stato oggetto delle seguenti vicissitudini Urbanistiche. A seguito di domanda di sanatoria per abusi edilizi L.n.47/85 pratica 1099 il sindaco del Comune di Bitonto notificava signor [redacted] l'11 novembre 1992, rigetto dell'istanza. Con l'avvento della L.n.724/94 è stata segno di nuova istanza di sanatoria per la quale pende, presso l'ufficio urbanistico del Comune di Bitonto, la pratica n.679/94 per la cui procedibilità il Comune di Bitonto ha chiesto con nota del 06/04/2006 prot. n. 8601 il versamento dei diritti di segreteria pari ad € 114,00, degli oneri concessori maggiorati degli interessi di € 11.821,00, dell'oblazione, maggiorata degli interessi legali, di € 3.438,00 e la presentazione della documentazione integrativa.

In risposta a tale richiesta, essendo il compendio immobiliare oggetto di fallimento n°13258/1998 R.F. del 21.07.1998, il curatore fallimentare, la Dott.ssa Pina Losito, riscontrava al Comune di Bitonto l'impossibilità di adempiere a tale richiesta in ottemperanza alla legge fallimentare.

Pertanto ad oggi le istanze di condono 505/94 e 679/94 sono ancora pendenti ed in attesa di risoluzione. Restano escluse dalla possibilità di sanare gli abusi edilizi il "gazebo" oggetto di richiesta in data 16 aprile 1998, che risulta essere completamente difforme rispetto alle caratteristiche ed alle dimensioni riportate nell'istanza, oltre ad essere in condizioni statiche precarie, ed il porticato antistante l'immobile destinato ad abitazione che dovrà essere ripristinato come risulta nella richiesta di condono.

I suddetti atti sono riportati in copia nell'**ALLEGATO B**.

Ingegnere **ARCANGELO VITALE**



## QUESITO ❶

*verificare la sanabilità delle porzioni immobiliari acquisite al fallimento ai sensi e per gli effetti del D.L. 269/2003 e/o sue successive integrazioni e modifiche*

---

Qualora un immobile abusivo sia oggetto di un trasferimento coattivo, la possibilità di richiedere la sanatoria viene riconosciuta, dall' art. 40 comma sesto della L. 47/1985, anche all'aggiudicatario entro il termine di 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento purché le ragioni di credito, per cui si interviene o procede, siano di data anteriore all'entrata in vigore della suddetta legge. Il "Condono straordinario" infatti concede, agli immobili oggetto di procedure esecutive, un termine e alcune condizioni per le quali l'immobile possa rientrare nelle previsioni di sanabilità straordinaria. La prima condizione essenziale prevede che gli abusi e illeciti edilizi devono essere compiuti prima di una determinata data, che risulta stabilita rispettivamente per ciascuno dei tre condoni edilizi (L. 47/85, L. 724/94, L. 326/03).

Queste tre leggi differiscono tra loro per molti aspetti ed in particolare il terzo ed ultimo provvedimento di condono straordinario contiene condizioni ed esclusioni molto severe, imponendo limiti differenziati per categorie di intervento, volumetrie, e vincoli di vario tipo. Per quanto non precisato ed integrato dal DL 269/2003 si deve fare espresso rinvio alla lettura coordinata e combinata delle due precedenti norme sul Condono edilizio.

Al fine di comprendere dunque se sia possibile o meno per l'aggiudicatario ricorrere alla sanatoria prevista dall'art. 32, d.l. 30.9.2003 n. 269, convertito in l. 24.11.2003, n. 326, considerando quindi che il Terzo Condono consiste in una disciplina assai più severa e rigorosa dei precedenti condoni, è necessario verificare la rispondenza tra l'abuso commesso e quanto disposto dal comma 25:

*“Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e s.m.i., nonché dalla presente normativa, si applicano alle **opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003** e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 % della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a **nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria**, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.”*

L'accesso al terzo condono dunque impone limiti quantitativi e di destinazioni d'uso con l'esclusione quindi delle nuove costruzioni non residenziali.

Fermo restando poi tutte le ulteriori condizioni da rispettare previste dal successivo comma 26 del medesimo articolo 32 DL 269/2003, si devono sommare anche le condizioni di esclusione perentoria, come previste dal comma 27 art. 32 DL 269/2003. In particolare la lettera B del suddetto comma esclude il caso in cui:

*“b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003;”*

In definitiva il mancato rispetto anche di una sola delle suddette condizioni è sufficiente per escludere la possibilità di ottenere il terzo condono edilizio.

Ingegnere **ARCANGELO VITALE**



Analizzando il caso in specie, la richiesta di un nuovo condono straordinario ai sensi e per gli effetti del D.L. 269/2003 e/o sue s.m.i. solo per i fabbricati acquisiti al fallimento, ovvero i sub 1 e sub 2 da accatastare con le destinazioni d'uso per le quali sono stati utilizzati fino ad oggi (attualmente in catasto come unità in corso di costruzione F3), previa demolizione di tutte le altre strutture abusive realizzate successivamente, **non avrebbe riscontro positivo per il sub 1 in quanto immobile non residenziale.**

Inoltre la presentazione di una nuova istanza di condono, oltre all'onorario professionale per il tecnico incaricato che dovrà istruire tutte le pratiche, rilasciare attestazioni, asseverazioni ecc., comporta ulteriori costi che ad oggi non si è in grado di stimare vista la complessità dell'iter procedurale ed esecutivo, come ad esempio tutte le somme, da corrispondere ex-novo, dovute a titolo di oblazione, di contributo concessorio e dei diritti di segreteria; Tutte le spese da sostenere per le indagini sulle strutture, necessarie per la verifica dell'idoneità sismica, e quelle relative ai lavori strettamente indispensabili all'adeguamento strutturale, impiantistico e funzionale del fabbricato. Sono necessari inoltre i costi per demolire tutte le ulteriori opere mai autorizzate e ricondurre l'immobile nell'alveo della legittimità.

Verosimilmente potrebbe risultare più accessibile la possibilità di portare a compimento le istanze di sanatoria n.505/94 e 679/94, pendenti presso l'ufficio urbanistico, per la cui procedibilità il Comune di Bitonto ha richiesto rispettivamente con nota del 21/04/2006 prot. n. 9600 e del 06/04/2006 prot. n. 8601 il versamento della parte residua dell'oblazione, degli oneri concessori maggiorati degli interessi e dei diritti di segreteria, oltre ad ulteriori documenti integrativi.

A tale richiesta la Dott.ssa Losito, in qualità di curatore, rispondeva che la legge fallimentare non le consentiva di adempiere a tali richieste rimandando così tale onere all'eventuale aggiudicatario.

A seguito di verifica con accesso agli atti del 17.01.2023, e da informazioni assunte dai tecnici dell'ufficio urbanistica del comune di Bitonto, alla suddetta corrispondenza non risultano pervenute ulteriori comunicazioni, **tantomeno ad oggi risultano provvedimenti di rigetto o di concessione relative alle suddette pratiche di condono, ragion per cui è possibile ipotizzare la fattibilità di portare a compimento le pratiche di condono n. 505/94 e 679/94 pendenti presso il comune di Bitonto fatto salvo, per il sottoscritto CTU, l'impossibilità di determinare a priori aspetti discrezionali e propri in mano alla Pubblica Amministrazione che potrebbero sovvertire quanto ipotizzato.**



**QUESITO 2**

*verificare gli oneri di accatastamento dei manufatti aventi classificazione provvisoria (classificati F3), ponendoli, eventualmente a carico dell'aggiudicatario*

---

Le porzioni immobiliari acquisite al fallimento, attualmente sono censite in catasto come unità in corso di costruzione (F3) e contraddistinte rispettivamente con il subalterno1 l'immobile che in passato veniva utilizzato per l'attività di ristorazione, mentre con il subalterno 2 quello destinato ad abitazione. I costi necessari per accatastare le unità immobiliari con le destinazioni d'uso per le quali sono stati utilizzati fino ad oggi sono così ripartiti:

- IMMOBILE UTILIZZATO PER L'ATTIVITA' DI RISTORAZIONE IDENTIFICATO AL N.C.E.U. di Bari, Comune di Bitonto, FG.116, MAPP 767, SUB.1; DA ACCATASTARE COME FABBRICATO CON CATEGORIA SPECIALE:

ONORARIO: € 600 oltre iva ed oneri previdenziali;  
SPESE CATASTALI: € 100.

- IMMOBILE UTILIZZATO PER CIVILE ABITAZIONE IDENTIFICATO AL N.C.E.U. di Bari, Comune di Bitonto, FG.116, MAPP 767, SUB.2; DA ACCATASTARE COME ABITAZIONE:

ONORARIO: € 400 oltre iva ed oneri previdenziali;  
SPESE CATASTALI: € 50.



**QUESITO ③**

*congruità del prezzo posto a base d'asta pari ad Euro 65.812,50*

---

Per la verifica della congruità del prezzo a base d'asta, occorre partire dal valore di stima e dai criteri adottati nella consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Ing. VITO PIGNATARO in data 14.08.2000 e depositata in cancelleria in data 18.09.2000, nella quale si quantificava così i beni oggetto di perizia:

*A. un'area ampiamente pavimentata, sistemata a giardino, con presenza di vegetazione arborea;*

*B. due porzioni di area adibita a strada privata di accesso alla vicina strada provinciale delle quali la prima interna alla recinzione dell'area sistemata a giardino (ricadente sulla particella 767 del foglio 116 NCEU), la seconda è esterna (ricadente sulla particella 830 del foglio 116 NCT). Quest'ultima in particolare è gravata dal passaggio carrabile verso altre unità immobiliari intercluse;*

ESTENSIONE DI CIRCA 3.000 mq.....£ 150.000.000

---

*C. un fabbricato adibito all'attività di ristorazione;*

SUPERFICIE UTILE DI 182,00 mq ED UN INCIDENZA MEDIA DI £/mq 1.800.000.....£ 327.600.000

---

*D. un fabbricato adibito a civile abitazione.*

P.TERRA SUPERFICIE UTILE DI 62,79 mq ED UN INCIDENZA MEDIA DI £/mq 1.500.000.....£ 94.185.000

P.PRIMO SUPERFICIE UTILE DI 34,31 mq ED UN INCIDENZA MEDIA DI £/mq 1.200.000.....£ 41.172.000

PORTICATO P.TERRA SUPERFICIE UTILE DI 33,52 mq ED UN INCIDENZA MEDIA DI £/mq 500.000.....£ 17.760.000

BALCONE P.PRIMO SUPERFICIE UTILE DI 1,08 mq ED UN INCIDENZA MEDIA DI £/mq 400.000.....£ 432.000

**TOTALE**.....£ 152.549.000

---

Alla stima del valore di mercato attuale dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti utilizzando lo stesso procedimento estimativo comparativo adottato nella precedente consulenza tecnica, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una serie di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento scelto, il più idoneo a cogliere il valore venale di beni immobili, prende in esame immobili che presentano caratteristiche riconducibili per similitudine a quello oggetto della valutazione.

In alternativa la valutazione del bene può essere effettuata anche attraverso la consultazione delle banche dati fornite dall'Agenzia delle Entrate relative alle quotazioni immobiliari (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Preso atto del numero e della qualità dei dati a disposizione, si ritiene che per la stima dell'immobile in esame, può esser preso come riferimento proprio l'intervallo dei valori espresso dall'OMI in quanto ritenuto più aderente ai valori reali rispetto ad altri.

Rielaborando dunque la stima degli stessi immobili, considerando le stesse superfici, oggi si avrebbero i seguenti valori:

**Ingegnere ARCANGELO VITALE**



| Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Totale arrotondato |
|--------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 355,19 mq                | 800,00 €/mq     | € 284.152,00       | € 284.000,00       |

Per la determinazione del prezzo finale di vendita, il valore commerciale ottenuto sarà deprezzato per un importo pari a tutte le somme necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile e dei relativi atti amministrativi ai fini dell'eventuale trasferimento, spese che possono essere così sommariamente quantificate:

- € 8.500 (euro ottomilacinquecento/00), ovvero circa 10 €/mq quali costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto dei manufatti e delle porzioni di fabbricato abusive;
- € 160.000 (euro centosessantamila/00), ovvero circa 450 €/mq quali costi per la manutenzione straordinaria necessaria per il ripristino funzionale del compendio immobiliare;
- € 4.500 (euro quattromilacinquecento/00) quali spese e competenze tecniche di professionista abilitato per la presentazione, presso gli uffici competenti, di tutte le pratiche edilizie volte all'aggiornamento degli atti amministrativi e catastali, compreso le pratiche per la sanatoria edilizia;
- per la sanabilità urbanistica-edilizia dovrà spendersi una cifra al momento non valutabile con certezza a causa della presenza di incognite irrisolvibili in via predittiva. Nel caso di completamento delle pratiche di condono pendenti, le somme richieste dal comune di Bitonto alla data di Aprile 2006 ammontavano a circa € 40.000,00. A queste andranno sommati gli interessi maturati alla data del trasferimento dell'immobile delle somme non ancora corrisposte.

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte, considerata la estrema variabilità dei costi relativi alle attività più importanti ed onerose, che ad oggi non si è in condizione di stimare, e delle valutazioni tecniche, in quanto espressione di discrezionalità personale, si ritiene che il valore di vendita del compendio immobiliare, allo stato attuale, è di circa 70.000,00 €

Pertanto, considerata la variabilità del criterio di stima adottato nella perizia dell'Ing. Pignataro, la presenza di incognite per la determinazione del valore di vendita e del range all'interno del quale possono oscillare i valori delle banche dati dell'osservatorio immobiliare, **il prezzo posto a base d'asta, pari ad Euro 65.812,50, può ritenersi CONGRUO.**



## CONCLUSIONI

---

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, oltre alla rimozione di tutti i manufatti e delle porzioni di fabbricato abusive, il compendio immobiliare necessita di opere manutentive per il ripristino funzionale e strutturale. Per il condono straordinario invece, che non può avvenire ai sensi e per gli effetti del D.L. 269/2003 e/o s.m.i. per le ragioni sopra esposte, sarà opportuno interessare l'ufficio tecnico del comune di Bitonto per l'eventuale completamento delle istanze di sanatoria, n.505/94 e 679/94, pendenti presso il suddetto ufficio. Ritenuto inoltre idoneo il criterio di valutazione e la stima dell'immobile rinveniente dalla precedente consulenza tecnica, il prezzo posto a base d'asta può ritenersi congruo considerando tutti i costi che dovranno essere sostenuti per la messa in pristino del fabbricato, per la manutenzione straordinaria e per gli atti amministrativi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale.

Alla presente relazione tecnica sono allegati i seguenti elaborati, da considerarsi parte integrante della relazione stessa:

- Allegato "A"- FOTO
- Allegato "B"- ATTI AMMINISTRATIVI
- Allegato "C"- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- Allegato "D"- ISPEZIONI IPOTECARIE
- Allegato "E"- RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO CTU Ing. PIGNATARO
- Allegato "F"- DOCUMENTI E VERBALI

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., il sottoscritto resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bitonto, 12/04/2023

Il CTU  
Ing. Arcangelo Vitale



Ingegnere **ARCANGELO VITALE**

