
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Relazione integrativa

del C.T.U. Arch. Mesto Ursini Anna, nel Fallimento 158/2021



PREMESSE

La sottoscritta arch. Anna Mesto Ursini, nominata stimatrice dei cespiti intestati alla s.r.l. in liquidazione e oggetto della procedura fallimentare R. G. n. 158/2021, con atto di nomina del 15/02/2022, cui è seguito atto di giuramento e di accettazione dell'incarico del 10/03/2022, in conformità a quanto richiesto nell'istanza del curatore del 10/02/2022, aveva redatto la Perizia di Stima, inerente N. 5 Lotti, e l'aveva depositata in cancelleria in data 26/09/2022.

A seguito richiesta del curatore fallimentare, formulata via mail e per le vie brevi, concernente una ulteriore verifica atta a confermare la continuità ventennale dei titoli di provenienza e ad accertare l'eventuale esistenza di vincoli e gravami sui terreni oggetto di edificazione dei beni, con decorrenza dalla data di acquisto degli stessi terreni, la sottoscritta ha redatto la presente relazione integrativa.

PROVENIENZE VENTENNALI

La Società con sede in Bari, durante il ventennio precedente la data della sentenza di fallimento, ha costruito l'edificio, cui si appartengono i beni, su suoli acquistati dalla Società e distinti catastalmente:

- al Fg. 48, Plle 1797, 1792, 1810 in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Ernesto Fornaro in Altamura del 11/12/1991, Rep. n. 74153, Racc. n. 8920, registrato a Gioia del Colle il 27/12/1991 al n. 7902 e trascritto a Bari il 9/01/1992 ai nn. 1636/1513;
- al Fg. 48, Plle 1783, 1785, 1806, 1800, 1796, 1793, in forza di atto per notaio Ernesto Fornaro in Altamura del 15/12/1990, Rep. n. 63883, Racc. n. 7765, registrato a Gioia del Colle il 4/01/1991 al n. 259 e trascritto a Bari il 18/12/1990 ai nn. 46166/35614;

come riveniente dagli atti di compravendita dei beni oggetto della procedura fallimentare, Rep. n. 36731, Racc. n. 5946 del 29/01/2002 per notaio Concetta Capano (*Allegato 1 alla Perizia*) e Rep. n. 37576, Racc. n. 6020 del 19-06-2002 per notaio Concetta Capano (*Allegato 30 alla Perizia*).

I suoli distinti catastalmente al Fg. 48, Plle 1797, 1792, 1810, costituiscono l'area antistante la costruzione e pertanto non sono interessati dal fabbricato cui i beni si appartengono, giusta estratto di mappa catastale (*Allegato 1*), ragion per cui non è stato acquisito il relativo e su citato titolo di provenienza.

Il fabbricato insiste su area attualmente identificata catastalmente al Fg. 48, Pla 1783, comprensiva della originaria p.la 1783 e delle particelle 1785, 1806, 1800, 1796, 1793, a seguito di variazione del 04/08/2000 Pratica n. 284722 in atti dal 17/09/2001 (n. 3250.1/2000) e relativo Tipo Mappale, come riveniente dalla visura storica al catasto terreni per u.i.u. al Fg. 48, P.la 1783 (*Allegato 2*). E' stato acquisito pertanto il titolo di provenienza relativo all'acquisto delle su menzionate particelle, atto per notaio Ernesto Fornaro del 15/12/1990, Rep. n. 63883, Racc. n. 7765, registrato a Gioia del Colle il 4/01/1991 al n. 259 e trascritto a Bari il 18/12/1990 ai nn. 46166/35614 (*Allegato 3*). Da tale atto si evince la piena libertà e disponibilità dei suoli eccezion fatta per i vincoli imposti dalla convenzione urbanistica stipulata col Comune di Bari con atto a rogito notaio Bruno Volpe in Bari del 28/05/1990, Rep. n. 11966, Racc. n. 4628, registrato a Bari il 15/06/1990 al n. 4500/V e trascritto a Bari il 5/06/1990 ai nn. 21607/17128.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di ispezione ipotecaria n. T198214 del 21/12/2023 a nome della _____ con sede in Bari, **per il periodo dalla data dell'atto di acquisto del suolo 15/12/1990 fino al 24/01/1996**, si è prodotto l'elenco sintetico delle formalità (*Allegato 4*), formalità che, con riferimento ai soli gravami e vincoli o asservimenti, sono risultate le seguenti:

- trascrizione a favore e contro del 11/04/1992 - Registro Particolare 11652/Registro Generale 14186: trattasi di costituzione di vincolo di destinazione a parcheggio e ad autorimessa gravante su immobile alla contrada San Girolamo, riportato in catasto al Fg. 9/A, e pertanto diverso da quello in esame (*Allegato 5*);
- **trascrizione contro del 26/09/1992 - Registro Particolare 26957/Registro Generale 34455 - Atto tra vivi - Costituzione di vincolo di asservimento e destinazione:** trattasi di scrittura privata autenticata nella firma dal notaio E. Fornaro in data 23/09/1992, Rep. n. 82180, registrata a Gioia del Colle il 1/10/1992 al n.1800, con la quale è stata asservita, a favore del comune di Bari, l'area di mq 1.708 alla costruzione cui i beni si appartengono, e sono state destinate a parcheggio privato, a favore del predetto comune, ai sensi della legge 24/03/1989 n.122, le due aree di complessivi mq 2.162,58 poste al primo e al secondo piano interrato della stessa costruzione;
- trascrizione contro del 21/12/1992 - Registro Particolare 34704/Registro Generale 44409 - Atto di impegno: **trattasi di atto di impegno per il trasferimento delle volumetrie a realizzarsi**, stipulato tra la Società _____ e altre due imprese costruttrici di edifici, da ubicarsi su suoli tra loro contermini, costituenti un complesso edilizio composto da tre fabbricati distinti e contigui (*Allegato 6*);
- iscrizione contro del 19/06/1993 - Registro Particolare 2390/Registro Generale 20199 - derivante da ipoteca volontaria: trattasi di ipoteca volontaria gravante su immobile in località Monteverde - San Girolamo, riportato in catasto al Fg. 8 e pertanto diverso da quello in esame (*Allegato 7*);
- trascrizione contro del 30/04/1994 - Registro Particolare 10602/Registro Generale 14042: trattasi di rettifica di vincolo a parcheggio e ad autorimessa, di cui alla trascrizione a favore e contro del 11/04/1992 - Registro Particolare 11652/Registro Generale 14186, gravante su immobile alla contrada San Girolamo, riportato in catasto al Fg. 8/A, e pertanto diverso da quello in esame (*Allegato 8*);
- iscrizione contro del 23/06/1995 - Registro Particolare 2647/Registro Generale 20468 - derivante da ipoteca volontaria; trattasi di ipoteca volontaria cancellata totalmente in data 28/03/2001.

Per il **periodo meccanizzato dal 24/01/1996 al 30/11/2001**, le ispezioni sono state effettuate sia sulle particelle prive di sezione che su quelle con Sezione "A"; dalle visure è emersa la **trascrizione della costituzione di vincolo di destinazione - Registro Particolare 28300/Registro Generale 41138 del 26/10/2001** (*Allegato 9*): trattasi di **rettifica del vincolo di asservimento e destinazione**, di cui alla trascrizione contro del 26/09/1992 - Registro Particolare 26957 / Registro Generale 34455.

Si allegano n. 12 elenchi sintetici delle formalità gravanti sulle singole particelle costituenti l'attuale terreno, distinto in catasto al Fg. 48 P.la 1783, oggetto dell'edificazione del fabbricato cui i beni si appartengono (*Allegato 10 - Allegato 11 - Allegato 12 - Allegato 13 - Allegato 14 - Allegato 15 - Allegato 16 - Allegato 17 - Allegato 18 - Allegato 19 - Allegato 20 - Allegato 21*): in ognuno di essi è riportata la su menzionata trascrizione R. P. 28300/R. G. 41138 del 26/10/2001 (*Allegato 9*).

Tanto si comunica in assolvimento alla richiesta del curatore fallimentare, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 15/01/2024

La C.T.U.
Arch. Mesto Ursini Anna



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Estratto di mappa Fg. 48, P.lle 1797, 1792, 1810
- ✓ N° 2 - C. T. Visura storica per immobile Fg. 48 P.la 1783
- ✓ N° 3 - Atto di compravendita Rep. n. 63883, Racc. n. 7765 del 15-12-1990
- ✓ N° 4 - El. sintetico su Bari dal 15-12-1990 al 24-01-1996
- ✓ N° 5 - Trascrizione R. P. n. 11652 del 11-04-1992
- ✓ N° 6 - Trascrizione R.P. n. 34704 del 21-12-1992
- ✓ N° 7 - Trascrizione R. P. n. 2390 del 19-06-1993
- ✓ N° 8 - Trascrizione R.P. n. 10602 del 30-04-1994
- ✓ N° 9 - Trascrizione R.P. n. 28300 del 26-10-2001
- ✓ N° 10 - El. sintetico su Bari dal 24-01-1996 al 30-11-2001 Fg. 48 Ptc. 1783
- ✓ N° 11 - El. sintetico su Bari dal 24-01-1996 al 30-11-2001 Fg. 48 Ptc. 1783 Sez. A
- ✓ N° 12 - El. sintetico su Bari dal 24-01-1996 al 30-11-2001 Fg. 48 Ptc. 1793
- ✓ N° 13 - El. sintetico su Bari dal 24-01-1996 al 30-11-2001 Fg. 48 Ptc. 1793 Sez. A
- ✓ N° 14 - El. sintetico su Bari dal 24-01-1996 al 30-11-2001 Fg. 48 Ptc. 1785
- ✓ N° 15 - El. sintetico su Bari dal 24-01-1996 al 30-11-2001 Fg. 48 Ptc. 1785 Sez. A
- ✓ N° 16 - El. sintetico su Bari dal 24-01-1996 al 30-11-2001 Fg. 48 Ptc. 1796
- ✓ N° 17 - El. sintetico su Bari dal 24-01-1996 al 30-11-2001 Fg. 48 Ptc. 1796 Sez. A
- ✓ N° 18 - El. sintetico su Bari dal 24-01-1996 al 30-11-2001 Fg. 48 Ptc. 1800
- ✓ N° 19 - El. sintetico su Bari dal 24-01-1996 al 30-11-2001 Fg. 48 Ptc. 1800 Sez. A
- ✓ N° 20 - El. sintetico su Bari dal 24-01-1996 al 30-11-2001 Fg. 48 Ptc. 1806
- ✓ N° 21 - El. sintetico su Bari dal 24-01-1996 al 30-11-2001 Fg. 48 Ptc. 1806 Sez. A