



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

**Procedura R.F. N°82/2021**

**Giudice: Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO**

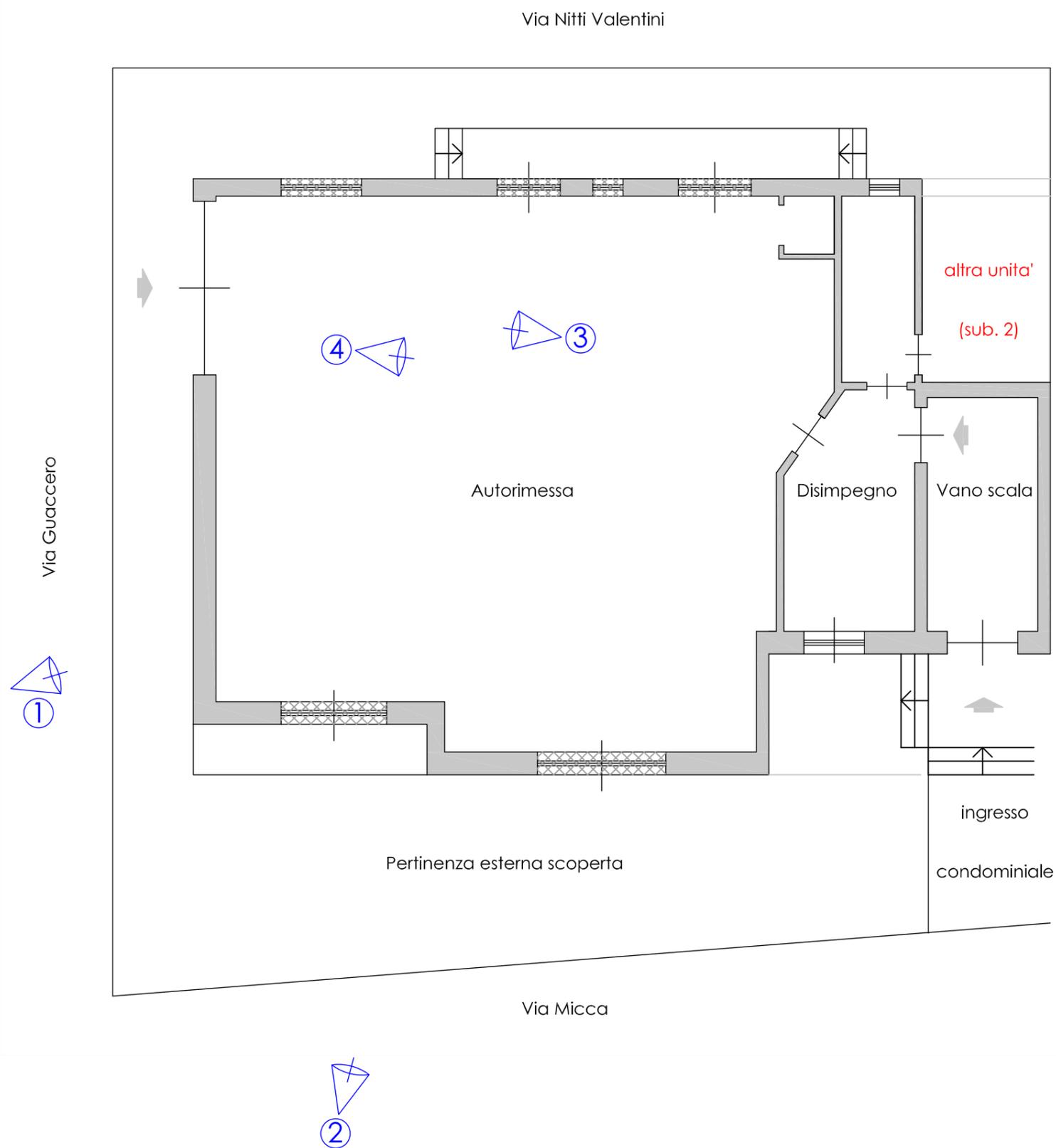
**Curatore: Avvocato Vincenza Genchi**

**Fallimento**

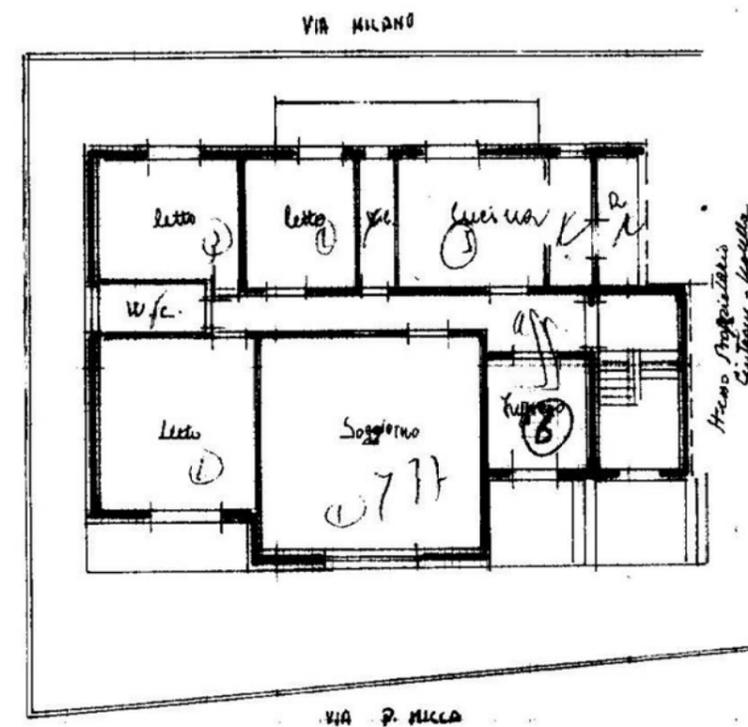
\*\*\*\*\*

**ALLEGATO 4: Scheda Immobile BENE A**

Planimetria da rilievo



Planimetria catastale -non conforme



Planimetria Licenza Edilizia n. 1592 del 02.05.1991 - non conforme

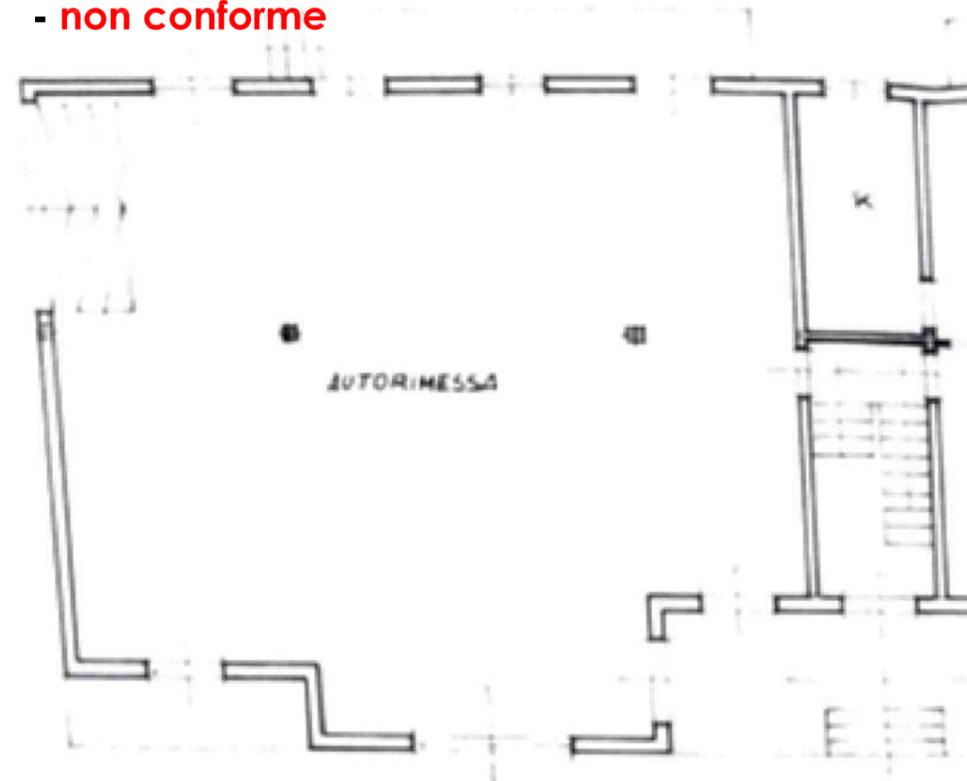




Foto 1: Ingresso carrabile su via Guaccero



Foto 2: Ingresso pedonale da via Micca



Foto 3: Autorimessa



Foto 4: Autorimessa



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/08/2021 - Ora: 18.06.04 Segue

Visura n.: T113199 Pag: 1

## Visura storica per immobile

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

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PALO DEL COLLE ( Codice: G291)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di BARI</b> <b>Foglio: 10 Particella: 767 Sub.: 1</b>

### 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	1			A/2	2	8 vani	Totale: 172 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 165 m <sup>2</sup>	Euro 702,38	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/09/2018 protocollo n. BA0211503 in atti dal 05/09/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 63950.1/2018)
<b>Indirizzo</b>		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	1			A/2	2	8 vani	Totale: 172 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 165 m <sup>2</sup>	Euro 702,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		, VIA PIETRO MICCA piano: T;										
<b>Notifica</b>	-				<b>Partita</b>	200910		<b>Mod.58</b>	-			



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 20/08/2021 - Ora: 18.06.04 Fine

Visura n.: T113199 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	1			A/2	2	8 vani		Euro 702,38 L. 1.360.000	COSTITUZIONE in atti dal 05/08/1992	
<b>Indirizzo</b>		, VIA PIETRO MICCA piano: T;											
<b>Notifica</b>		-				<b>Partita</b>		200910		<b>Mod.58</b>		-	

#### 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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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. N. 7. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

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

Ditte

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI

VIA MILANO

VIA P. MICCA

Letto  
Letto  
Cucina  
W.C.  
Letto  
Soggiorno  
C. 77  
C. 6

Ing. Vito Antonio Celli

PANTA PIANO  
RIALZATO  
INTERNO 2

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

03357613

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO *348*

DATA

PROT. N°

*10/11/77*

Compilata dall' Ing. Celli  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
VITO V. ANTONIO

Iscritto all'Albo de Ing. Vito Antonio Celli  
della Provincia di Bari

DATA 4/11/77

Firma: ing. Vito Antonio Celli

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2021 - Comune di PALO DEL COLLE (G291) - < Foglio: 10 - Particella: 767 - Subalterno: 1 >  
VIA PIETRO MICCA n. 68 piano: T;

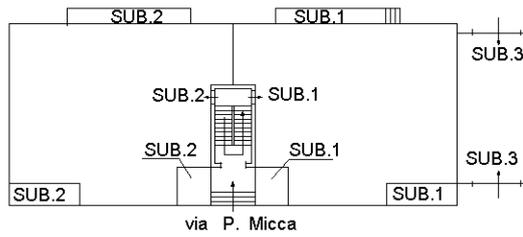
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bari

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

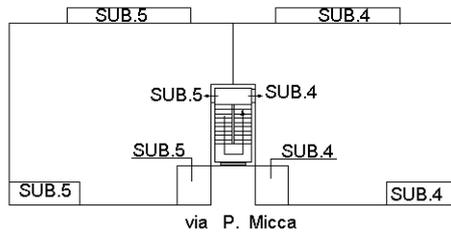
Comune di Palo Del Colle	Protocollo n. BA0124110 del 03/03/2008
Sezione: Foglio: 10 Particella: 767	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

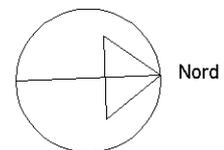
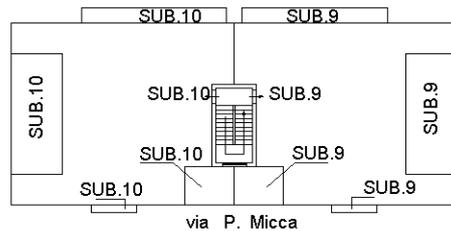
PIANO TERRA  
H =3.00m



PIANO PRIMO  
H =3.00m



PIANO SECONDO  
H =3.00m



Ultima planimetria in atti

N=200

E=-500



Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 Comune: PALO DEL COLLE  
 Foglio: 10 All: B

24-Nov-2021 12:13:2  
 Prof. n. T165471/2021

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 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. \*\*\*\*\*

1. **BENE A:** Abitazione sita in Palo del Colle identificata al N.C.E.U. al foglio 10, particella 767, subalterno 1, Via Pietro Micca n. 68, piano T, categoria A/2 (abitazione tipo civile), classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale: 172 m<sup>2</sup>, totale escluse le aree scoperte: 165 m<sup>2</sup>, 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.

\*\*\*\*\*

**4.1) BENE A:** Autorimessa sita in Palo del Colle (foglio 10, particella 767, subalterno 1), 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 prat. 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.

Con Licenza Edilizia n. 1592 del 02.05.1991 il BENE A veniva cambiato di destinazione d'uso da appartamento ad autorimessa. A seguito della variazione d'uso tuttavia non è stata richiesta nuova agibilità.

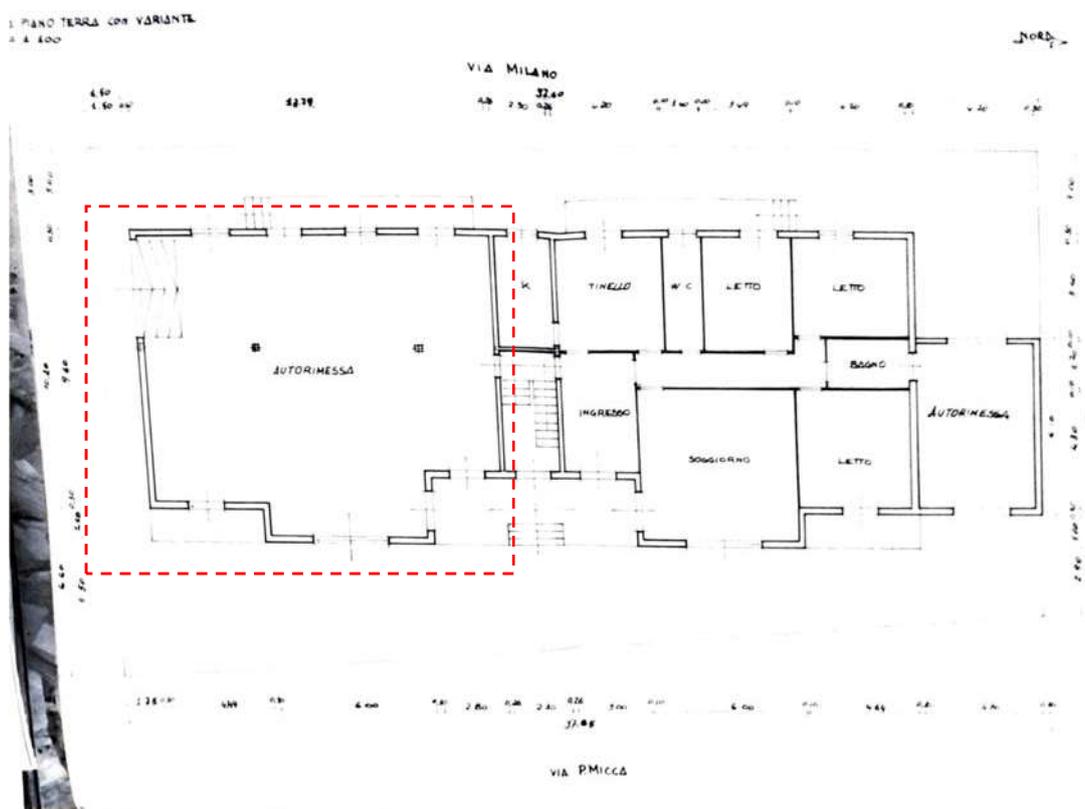


Fig.n.20: BENE A- Stralcio L.E. n.1592/91

Nello stato di fatto l'immobile è difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio in capo all'immobile per modifiche nella distribuzione interna e chiusura delle delle finestre e porte finestre sui prospetti.

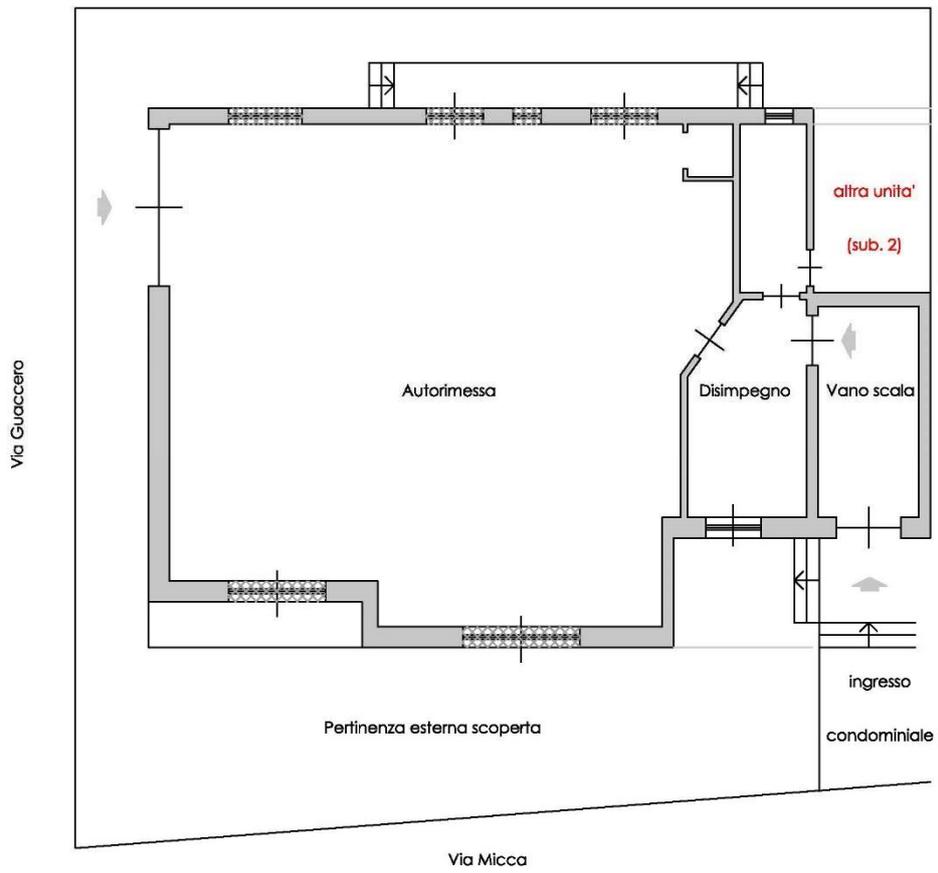


Fig.n.21: BENE A- Planimetria stato di fatto (da rilievo)

\*\*\*\*\*

7.1) SCHEDA BENE A

7.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE IMMOBILE	
<b>Denominazione</b>	Autorimessa a piano terra in fabbricato condominiale
<b>Ubicazione</b>	Via Micca civ. 68 - Palo del Colle (BA) - con ingresso carraio da via Guaccero
<b>Identificativi</b>	Foglio 10, Particella 767 sub. 1
<b>Destinazione</b>	Autorimessa
<b>Proprietà</b>	***** e *****
<b>Utilizzo</b>	Nelle disponibilità dei proprietari
<b>Superficie Commerciale</b>	93,00 m <sup>2</sup> (SEL)



#### 7.1.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso

L'unità immobiliare Bene A è un' autorimessa 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' autorimessa è accessibile con ingresso carraio da via Guaccerò, ma possiede ingressi pedonali anche da via Micca, 68 e Via Nitti Valentini, di cui quello principale consente l'ingresso da vano scala condominiale.

E' costituito da un ampio locale principale oltre altri due locali secondari.

L'intero fabbricato in cui l'immobile ricade si trova complessivamente in discreto stato di manutenzione. L'immobile è pavimentato con varie pavimentazioni (alcune zone a mattonelle, altre a cemento a vista); le pareti ed il soffitto quasi totalmente intonacate e tinteggiate; il portone di ingresso in carraio in ferro, mentre quello di accesso da vano scala è in legno. Sono presenti impianti idrici, fognati ed elettrici, ed in particolare l'impianto termico è costituito da terminali modulari in ghisa posti a parete e generatore a gas murale. Attualmente l'unità immobiliare è direttamente collegato all'abitazione a confine mediante il locale di disimpegno.

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

#### 7.1.5) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del Bene A. 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 A				
Metodo di misura	Rilievo / Planimetrie			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie autorimessa	Sqa	160	0,5	80,0
Superficie esterna scoperta	SUC	130	0,1	13,0
Totale Superficie (m <sup>2</sup> )		290		<b>93,0</b>

### 7.1.7) 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 che costituisce il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ	Conformità
<b>Analisi della provenienza dei beni</b>	-
L'immobile denominato Bene A (Autorimessa 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	
<b>Verifica dello stato di possesso dei beni</b>	<b>Occupato</b>
L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava nelle disponibilità dei Proprietari	
<b>Verifica della conformità (regolarità) catastale</b>	<b>Non conforme</b>
L'unità immobiliare presenta difformità dello stato di fatto rispetto a quanto denunciato al catasto. Occorre eseguire denuncia di variazione. (vedere <b>Allegato grafico n.1</b> )	
<b>Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia</b>	<b>Non</b>

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.	<b>conforme</b>
<b>Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità</b>	<b>Non Presente</b>
L'unità immobiliare a piano primo è dotata di certificato di abitabilità	
<b>Stima costi di ripristino non conformità</b>	<b>€ 4.000</b>

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

<b>DUE DILIGENCE / VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI</b>
<b>Vincoli ed oneri gravanti sui beni</b>
<p>In ragione di quanto riportato nella documentazione storica catastale e certificato di ispezione ipo-catastale n. T326197 del 11/01/2022 si evince la seguente cronistoria:</p> <p>- l'immobile al NCEU di Palo del Colle al foglio 10 part.Illa 767 sub 1 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.8** : Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sul bene A

### 7.1.8) 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 A costituito dall'immobile " autorimessa " il più probabile valore di mercato è pari a € 90.000,00 (diconsi in cifra tonda euro novantamila).

VALORE DI MERCATO BENE A	Valore (€)
Stima market comparison approach	94.000,00
Costi di non conformità	4.000,00
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO "BENE A"</b>	<b>90.000,00</b>

#### 7.1.9) 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 BENE A costituito dall'immobile "autorimessa" **il prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta ad € 76.500,00 (diconsi in cifra tonda euro settantaseimilacinquecento,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA BENE A	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	90.000,00
Abbattimento forfettario del 15%	13.500,00
<b>VALORE ADEGUATO DEL LOTTO BENE A (Prezzo base d'asta)</b>	<b>76.500,00</b>