

TRIBUNALE DI BARI

R.F. 40/2017

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

G.D. Dott. R. PASCULLI

Curatore: avv. C. TINTO

1. RELAZIONE TECNICA



1. PREMESSA

In data 30 luglio 2018, io sottoscritto, Maurizio Cramarossa, ingegnere civile, ho ricevuto l'incarico di valutare i beni immobili di proprietà
 , nella procedura fallimentare iscritta al R.F. 40/2017.

2. PROPRIETA' EDILDEGECO

Dalla verifica catastale, sotto ditte di nomi leggermente diversi, ho riscontrato essere di proprietà
 i beni riportati nel seguente prospetto

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|------------|
| Palo d. C. | F | 21 | 2685 | 43 | C/2 |
| | F | 21 | 2685 | 67 | C/6 |
| | F | 21 | 2685 | 119 | C/2 |
| | F | 21 | 2685 | 120 | C/2 |
| | F | 21 | 928 | 18 | C/2 |
| | | 27 | 1161 | 7 | F/5 |
| | | 27 | 1350 | 26 | F/3 |
| | | 27 | 1350 | 27 | F/3 |
| | F | 27 | 1350 | 28 | C/6 |
| | | 27 | 1350 | 4 | F/5 |
| | T | 27 | 1279 | | vigneto |
| | T | 27 | 1351 | | uliveto |
| | F | 10 | 640 | 4 | C/6 |
| | F | 10 | 640 | 5 | C/6 |
| | T | 10 | 1485 | | mandorleto |
| | T | 29 | 1120 | | uliveto |
| | T | 36 | 118 | | mandorleto |
| | F | 43 | 514 | | A/4 |
| | F | 43 | 538 | 2 | D/1 |
| | F | 43 | 538 | 3 | D/1 |
| | T | 43 | 539 | | accert. |



| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|------------|
| Palo d. C. | T | 43 | 540 | | uliveto |
| | T | 43 | 543 | | accert. |
| | T | 43 | 544 | | mandorleto |
| | F | 43 | 579 | 1 | C/2 |
| | F | 43 | 580 | 1 | C/2 |
| | F | 43 | 580 | 2 | C/2 |
| Bitritto | F | 7 | 980 | 18 | F/5 |
| Binetto | T | 2 | 490 | | uliveto |
| | T | 2 | 492 | | uliveto |
| | T | 2 | 494 | | uliveto |
| | T | 2 | 496 | | sem. arb. |
| | T | 2 | 875 | | uliveto |
| | T | 2 | 876 | | uliveto |

3. VERIFICA DELLE FORMALITA'

La verifica della proprietà _____, mi ha permesso di evidenziare delle formalità a carico dei seguenti immobili (allegati 1-2):

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Sub | scrittura |
|------------|---------|--------|------------|-----|---|
| Palo d. C. | F | 21 | 2685 | 43 | Ipoteca legale n. rep. 2569/1413 del 10/12/2013 richiesta da Equitalia SUD S.p.A. |
| | F | 21 | 2685 | 119 | Pignoramento R.G. 33736 del 21/10/2014 a favore di Banca Popolare di Bari |
| | F | 21 | 2685 | 120 | Pignoramento R.G. 33736 del 21/10/2014 a favore di Banca Popolare di Bari |
| | F | 43 | 538 | 1 | Pignoramento R.G. 33736 del 21/10/2014 a favore di Banca Popolare di Bari |
| | F | 43 | 538 | 2 | Pignoramento R.G. 33736 del 21/10/2014 a favore di Banca Popolare di Bari |
| | F | 43 | 538 | 3 | Pignoramento R.G. 33736 del 21/10/2014 a favore di Banca Popolare di Bari |



4. INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI**4.1 Palo del Colle - FOGLIO 21**

Qui ricadono

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|-----------|
| Palo d. C. | F | 21 | 926 | 18 | C/2 |
| | F | 21 | 2685 | 43 | C/2 |
| | F | 21 | 2685 | 67 | C/6 |

Questi immobili si trovano tutti nel medesimo complesso edilizio realizzato dalla _____ in Palo del Colle, al Corso Vittorio Emanuele II, 16.

Il sub 18 è un piccolo locale posto al pianerottolo di riposo tra il piano terra ed il primo piano, di circa 2,5 mq di superficie (v. Allegato 3). Non è stato possibile prendere visione dell'interno. Ritengo che una vendita potrebbe interessare esclusivamente i proprietari degli appartamenti dello stesso stabile.

Il sub 43 è un deposito posto al piano interrato, anche questo non visionabile; come evidenziato nel paragrafo precedente, su questo immobile grava una formalità.

Il sub 67 è invece un posto auto scoperto, all'interno dell'area condominiale (v. allegato 4).

4.2 Palo del Colle - FOGLIO 27

Gli immobili di seguito riportati fanno parte tutti dello stesso complesso residenziale realizzato dalla _____ in Palo del Colle, tra le vie di Crollalanza, Madonna della Stella e Delle Mura

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|-----------|
| Palo d. C. | F | 27 | 1350 | 4 | F/5 |
| | F | 27 | 1161 | 7 | F/5 |
| | F | 27 | 1350 | 26 | F/3 |
| | F | 27 | 1350 | 27 | F/3 |
| | F | 27 | 1350 | 28 | C/6 |



In particolare, il sub 7 indicato come lastrico solare è in realtà il piano di copertura dell'interrato e risulta a tutti gli effetti in uso come bene condominiale (v. allegati 5).

Mentre la 1350 sub 4 è un'area attualmente ad uso condominiale destinata a verde.

Non dovrebbero più essere intestati ad una ditta, ma essere già stati trasferiti all'ente urbano.

Pertanto, non hanno alcun valore in una ipotetica compravendita



Il sub 7 copre il piano interrato

Gli altri tre sono dei box posti al piano interrato. E' stato possibile vederne solo due il 26 ed il 27, che si presentano in buono stato generale anche se sono occupati da materiale edile in stato di abbandono. Attualmente sono comunicanti, in quanto è stato abbattuto (o mai realizzato) il tramezzo divisorio. Evidenzio il mancato aggiornamento catastale che li figura ancora come beni in costruzione invece di attribuirne la categoria C/6, come già fatto per il sub 28 (v. allegato 6)

Nell'ambito dello stesso complesso residenziale si trovano anche gli immobili

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Categoria | sup. (mq) |
|------------|---------|--------|------------|-----------|-----------|
| Palo d. C. | T | 27 | 1279 | vigneto | 1,00 |
| | T | 27 | 1351 | uliveto | 1.259,00 |

Per quanto risultino ai terreni, si tratta di superfici rese disponibili per urbanizzazioni e servizi nell'ambito di piani di lottizzazione.

La 1279 è un "relitto" di esigua superficie, che occupa un margine stradale; la 1351 è l'area condominiale all'interno del complesso residenziale costruito dalla (v. allegato 7-8). Non dovrebbero essere più immobili di proprietà, in quanto si inquadrano come cessioni all'ente urbano.



La 1351



Anche questi, pertanto, non hanno alcun valore nel caso di una ipotetica compravendita.

4.3 Palo del Colle - FOGLIO 10

In questo foglio si trovano i seguenti immobili

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | sub | categoria | sup. (mq) |
|--------|---------|--------|------------|-----|------------|-----------|
| | F | 10 | 640 | 4 | C/6 | |
| | F | 10 | 640 | 5 | C/6 | |
| | T | 10 | 1485 | | mandorleto | 739,00 |



il terreno 1485

Trattasi di due box, uno con accesso diretto dalla pubblica strada e l'altro nel cortile interno (v. allegato 9). Non è stato possibile entrare. Poi, un terreno, residuo rispetto alla costruzione eseguita dalla , per il quale è stata già ceduta la cubatura per gli interventi edilizi precedenti (v. allegato 10).

4.4 Palo del Colle - FOGLIO 43

Le formalità rappresentate nel cap. 3 interessano direttamente alcuni immobili ricadenti in questo foglio, per via della nota di precisazione che la formalità si intende estesa anche ad accessori e pertinenze, e quindi non potranno essere presi in considerazione gli immobili del seguente prospetto

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|------------|
| Palo d. C. | T | 43 | 539 | | accert. |
| | T | 43 | 540 | | uliveto |
| | T | 43 | 543 | | accert. |
| | T | 43 | 544 | | mandorleto |
| | F | 43 | 579 | 1 | C/2 |
| | F | 43 | 580 | 1 | C/2 |
| | F | 43 | 580 | 2 | C/2 |



Dove mi limito a riferire che i alcuni dei beni ricadenti nel Catasto Terreni hanno una corrispondenza diretta con attribuzioni nel Catasto Fabbricati, in quanto alla verifica della Agenzia delle Entrate, non erano più terreni, ma piazzali a servizio delle attività svolte nei capannoni adiacenti (v. allegato 11). In particolare la particella 539 Terreni diventa 579 ai Fabbricati, la 543 diventa 580 sub 1-2, mentre 540 e 544 sono fasce di rispetto, sempre integrate nei piazzali.

Resta pertanto come immobile valutabile solo il

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|-----------|
| Palo d. C. | F | 43 | 514 | | A/4 |

Si tratta della palazzina uffici che era a servizio della attività svolta nei capannoni. È costituita da due piani fuori terra, anche se la situazione catastale individua un immobile ad un solo piano (v. allegato 12-13).

Evidenzio anche in questo caso, il mancato aggiornamento catastale, in quanto la costruzione del secondo piano è legittimata con Concessione Edilizia n. 2983 del 22/5/2003 (v. allegato 14), ma non riportata come variazione catastale.



Esterni dell'immobile oggetto di valutazione





Vista di insieme dall'ingresso della intera area

Gli ambienti si presentano in buone condizioni generali, risultano pieni di materiale vario in stato di abbandono.

Il trascorrere del tempo senza utilizzo, ha reso il bene oggetto di frequenti atti vandalici o di furto che rendono attualmente gli impianti inutilizzabili.





Interni dell'immobile a destinazione abitativa

4.5 Palo del Colle - FOGLIO 29

La particella 1120 ricadente in questo foglio è oggi parte della viabilità cittadina, in particolare è una parte della sede stradale di via Zara ad angolo con via 20 Settembre (v. allegato 15).

Non dovrebbe più essere nemmeno intestata alla _____, ma inquadrata sempre come cessione all'ente urbano, quindi manca una variazione catastale. Non è vendibile.

4.6 Palo del Colle - FOGLIO 36

Si tratta di un terreno, in buono stato generale anche se non soggetto ad alcun ciclo di cura o di coltivazioni in corso. Facilmente raggiungibile dalla viabilità comunale (v. allegato 16).

4.7 Bitritto - FOGLIO 7

L'immobile qui ricadente è un lastrico solare, ultimo restante in carico alla _____ di tutti quelli posti in vendita in un complesso residenziale realizzato dalla stessa impresa. Non è utilizzabile come superficie per sopraelevazione, ed è sicuramente un immobile di interesse per i proprietari degli appartamenti dello stesso fabbricato.



4.8 Binetto - FOGLIO 2

I terreni ricadenti in agro di Binetto come si può vedere già nell'estratto di mappa, rappresentano una delle urbanizzazioni derivanti da un piano di lottizzazione non ancora in costruzione (v. allegato 17). La loro successione, infatti, individua la sede di viabilità interna alla lottizzazione.

Pertanto, saranno di difficile vendita, anche perché attualmente non raggiungibili, a meno di stipulare complesse servitù di passaggio con i proprietari confinanti, ma sempre in un regime transitorio.

Non sono pertanto vendibili.

5. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto descritto nei paragrafi precedenti, gli immobili che possono essere realmente oggetto di valutazione sono quelli riportati di seguito

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|-----------|
| Palo d. C. | F | 27 | 1350 | 26 | F/3 |
| | F | 27 | 1350 | 27 | F/3 |
| | F | 27 | 1350 | 28 | C/6 |
| | F | 10 | 640 | 4 | C/6 |
| | F | 10 | 640 | 5 | C/6 |

Per ciascuno di essi si può far riferimento ad una compravendita del 2017, riferita proprio ad un immobile di pari caratteristiche e ricadente nella particella 1161, subalterno 29, venduto nel 2017 a circa 690,00 €/mq, che pertanto prendo come probabile valore unitario di mercato, secondo le ultime indicazioni in materia di valutazione estimativa. Oltre ad

Poi l'edificio isolato

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|-----------|
| Palo d. C. | F | 43 | 514 | | A/4 |



In questo caso, il recente mercato di compravendita nella zona non riferisce di beni di pari caratteristiche, per cui mi riferisco ai valori medi dell'Osservatorio, dovendo anche tenere conto della posizione e del contesto artigianale in cui si trova, che non mi consente di poter valutare l'immobile esattamente come una residenza isolata monofamiliare (villetta).

In base a queste considerazioni, il valore di riferimento è 1.300,00 €/mq che ritengo congruo ridurre a 800,00 €/mq per le considerazioni fatte sulla posizione ed il contesto. Tenuto conto che la superficie complessiva dell'immobile è di mq 130,00, il valore stimato è

$$800,00 \text{ €/mq} \times 153,00 \text{ mq} = \text{€ } 122.400,00$$

che si arrotonda a € 122.000,00.

Ancora, il piccolo deposito da 2,5 mq al piano ammezzato individuato da

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|-----------|
| Palo d. C. | F | 21 | 928 | 18 | C/2 |

che risulta essere praticamente senza mercato, riscontrando come già indicato un interesse da parte dei proprietari dello stesso stabile.

Anche con riferimento ai dati dell'Osservatorio, il valore che si può attribuire è di 1.500,00 €.

Sempre nello stesso stabile, il deposito al piano interrato non visionabile

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|-----------|
| Palo d. C. | F | 21 | 2685 | 43 | C/2 |

di superficie dichiarata di circa 92,00 mq, per il quale prendo come prezzo unitario 700,00 €/mq

Ed il posto auto scoperto

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|-----------|
| Palo d. C. | F | 21 | 2685 | 67 | C/6 |

che dall'Osservatorio risulta così valutabile

$$500,00 \text{ €/mq} \times 10,00 \text{ mq} = \text{€ } 5.000,00$$



Poi, il lastrico solare a Bitritto

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|----------|---------|--------|------------|------------|-----------|
| Bitritto | F | 7 | 980 | 18 | F/5 |

che ha una consistenza di circa 100,00 mq e, attribuendo in proporzione del 30% il valore medio unitario per abitazione sempre dell'Osservatorio che è pari a 1.200,00 €/mq, ottengo

$$300,00 \text{ €/mq} \times 100,00 \text{ mq} = 30.000,00 \text{ €}$$

Nell'ambito dei terreni, devo considerare

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Categoria | sup. (mq) |
|------------|---------|--------|------------|------------|-----------|
| Palo d. C. | T | 10 | 1485 | mandorleto | 739,00 |
| | T | 36 | 118 | mandorleto | 2.611,00 |

e, con riferimento ai valori agricoli medi disponibili ed aggiornati, ottengo

$$1,45 \text{ €/mq} \times 739,00 \text{ mq} = 1.071,55$$

che si arrotonda a 1.100,00 €, e

$$1,45 \text{ €/mq} \times 2.611,00 \text{ mq} = 3.785,95$$

che si arrotonda a 3.800,00 €.



6. CONCLUSIONI

Mi è stato affidato l'incarico di valutare l'insieme dei beni immobili intestati alla _____, nell'ambito della procedura iscritta al RF n. 40/2017.

Dopo aver attentamente valutato gli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate e la Conservatoria ed aver compiuto sopralluoghi ed accessi presso i competenti uffici tecnici dei comuni in cui ricadono i beni, e, dove possibile, aver prodotto documentazione fotografica, non ho potuto ritenere beni immobili da mettere in vendita, alcuni immobili gravati da formalità ed alcuni terreni risultanti ancora tali, ma diventati di fatto pertinenze condominiali o viabilità cittadina.

Alla luce di quanto esposto, riporto di seguito i beni di proprietà della _____ che possono essere oggetto di una procedura di vendita ai Fabbricati:

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Prezzo base |
|------------|---------|--------|------------|------------|-------------|
| Palo d. C. | F | 27 | 1350 | 26 | 10.000,00 |
| | F | 27 | 1350 | 27 | 10.000,00 |
| | F | 27 | 1350 | 28 | 10.000,00 |
| | F | 10 | 640 | 4 | 15.000,00 |
| | F | 10 | 640 | 5 | 17.000,00 |
| | F | 43 | 514 | | 122.000,00 |
| | F | 21 | 928 | 18 | 1.500,00 |
| | F | 21 | 2685 | 43 | 30.000,00 |
| | F | 21 | 2685 | 67 | 5.000,00 |
| Bitritto | F | 7 | 980 | 18 | 30.000,00 |

E ai terreni

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | sup. (mq) | Prezzo base |
|------------|---------|--------|------------|-----------|-------------|
| Palo d. C. | T | 10 | 1485 | 739,00 | 1.100,00 |
| | T | 36 | 118 | 2.611,00 | 3.800,00 |

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto



Maurizio Cramarossa

ing. Maurizio Cramarossa

TRIBUNALE DI BARI

R.F. 40/2017

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

G.D. Dott. R. PASCULLI

Curatore: avv. C. TINTO



**1. INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA
DEPOSITATA IL 10.6.2019**



ing. Maurizio Cramarossa

1. PREMESSA

In data 30 luglio 2018, io sottoscritto, Maurizio Cramarossa, ingegnere civile, ho ricevuto l'incarico di valutare i beni immobili di proprietà

, nella procedura fallimentare iscritta al R.F. 40/2017, per cui, dopo aver effettuato sopralluoghi e valutazioni, ho provveduto a depositare telematicamente l'elaborato tecnico di stima.

Tuttavia, a distanza di tempo, non avendo mai trascurato le ulteriori verifiche per alcuni dei cespiti come indicato nella relazione, sono emerse alcune precisazioni e documenti che necessariamente comportano questa integrazione, in conseguenza della quale, alcuni lotti di vendita vengono eliminati, altri aggiunti e per altri sono state inserite delle precisazioni.

In particolare, saranno riportati i paragrafi che nella relazione depositata sono stati oggetto di precisazione e le parti in aggiunta sono in grassetto.

4. INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI**4.3 Palo del Colle - FOGLIO 10**

In questo foglio si trovano i seguenti immobili

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | sub | categoria | sup. (mq) |
|--------|---------|--------|------------|-----|------------|-----------|
| | F | 10 | 640 | 4 | C/6 | |
| | F | 10 | 640 | 5 | C/6 | |
| | T | 10 | 1485 | | mandorleto | 739,00 |



il terreno 1485

Trattasi di due box, uno con accesso diretto dalla pubblica strada e l'altro nel cortile interno (v. allegato 9). Non è stato possibile entrare. Poi, un terreno, residuo rispetto alla costruzione eseguita dalla per il quale è stata già ceduta la cubatura per gli interventi edilizi precedenti (v. allegato 10).



ing. Maurizio Cramarossa

A seguito di verifiche rese necessarie partendo dalle dichiarazioni del signor _____, ho potuto appurare che i due boxes sono stati oggetto di compravendita, ma non è seguita la voltura della ditta nel Catasto Fabbricati.

In particolare, il sub 4 è stato venduto per notaio Somma con atto del 14.10.1992 alla signora _____ ed il sub 5, sempre per notaio Somma con atto del 28.10.1991 ai coniugi _____

4.4 Palo del Colle - FOGLIO 43

Le formalità rappresentate nel cap. 3 interessano direttamente alcuni immobili ricadenti in questo foglio, per via della nota di precisazione che la formalità si intende estesa anche ad accessori e pertinenze, e quindi non potranno essere presi in considerazione gli immobili del seguente prospetto

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|------------|
| Palo d. C. | T | 43 | 539 | | accert. |
| | T | 43 | 540 | | uliveto |
| | T | 43 | 543 | | accert. |
| | T | 43 | 544 | | mandorleto |
| | F | 43 | 579 | 1 | C/2 |
| | F | 43 | 580 | 1 | C/2 |
| | F | 43 | 580 | 2 | C/2 |

Dove mi limito a riferire che i alcuni dei beni ricadenti nel Catasto Terreni hanno una corrispondenza diretta con attribuzioni nel Catasto Fabbricati, in quanto alla verifica della Agenzia delle Entrate, non erano più terreni, **ma considerati piazzali a servizio delle attività svolte nei capannoni adiacenti, pertanto portati in Catasto Fabbricati come depositi** (v. allegato 11).



ing. Maurizio Cramarossa

In particolare la particella 539 Terreni diventa 579 ai Fabbricati, la 543 diventa 580 sub 1-2, mentre 540 e 544 sono fasce di rispetto, sempre integrate nei piazzali.

Una ulteriore verifica effettuata con i cespiti della proprietà già rientranti nel pignoramento R.G. 33736 del 21/10/2014 a favore di Banca Popolare di Bari, ha permesso di chiarire che questi immobili non rientrano in tale procedura, sebbene considerati anche essi delle pertinenze.

Sono, quindi, da considerarsi come lotti vendibili a tutti gli effetti, completati dalle relative fasce di rispetto che consentono l'accesso dalla pubblica via e che sono rimaste in carico per mancato aggiornamento catastale.

Pertanto, saranno definiti in lotti di vendita i seguenti immobili

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|------------|
| Palo d. C. | T | 43 | 540 | | uliveto |
| | T | 43 | 544 | | mandorleto |
| | F | 43 | 579 | 1 | C/2 |
| | F | 43 | 580 | 1 | C/2 |
| | F | 43 | 580 | 2 | C/2 |

Per le caratteristiche degli immobili, si consiglia la vendita in un unico lotto.

Inoltre, sarà valutabile in lotto il seguente immobile

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|-----------|
| Palo d. C. | F | 43 | 514 | | A/4 |

Si tratta della palazzina uffici che era a servizio della attività svolta nei capannoni. È costituita da due piani fuori terra, anche se la situazione catastale individua un immobile ad un solo piano (v. allegato 12-13).

Evidenzio anche in questo caso, il mancato aggiornamento catastale, in quanto la costruzione del secondo piano è legittimata con Concessione Edilizia

ing. Maurizio Cramarossa

n. 2983 del 22/5/2003 (v. allegato 14), ma non riportata in **Catasto Fabbricati**.



Esterni dell'immobile oggetto di valutazione



Vista di insieme dall'ingresso della intera area

Come si può notare dalle fotografie, l'area di pertinenza della costruzione, di circa 70,00 mq, non è attualmente delimitata dalla confinante area di pertinenza del capannone che rientra nel pignoramento prima menzionato, ma resta individuata comunque sulle planimetrie catastali.



ing. Maurizio Cramarossa

Gli ambienti si presentano in buone condizioni generali, risultano pieni di materiale vario in stato di abbandono.

Il trascorrere del tempo senza utilizzo, ha reso il bene oggetto di frequenti atti vandalici o di furto che rendono attualmente gli impianti inutilizzabili.



he

Interni dell'immobile a destinazione abitativa



ing. Maurizio Cramarossa

5. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto descritto nei paragrafi della relazione già depositata e per quanto precisato in questa integrazione, si aggiungono come immobili che possono essere realmente oggetto di valutazione, quelli riportati di seguito

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|------------|
| Palo d. C. | T | 43 | 540 | | uliveto |
| | T | 43 | 544 | | mandorleto |
| | F | 43 | 579 | 1 | C/2 |
| | F | 43 | 580 | 1 | C/2 |
| | F | 43 | 580 | 2 | C/2 |

In base alle indicazioni dell'Osservatorio, e tenuto conto della particolarità di questi immobili considerati depositi, per quanto piazzali a cielo aperto, individuo in 16,00 €/mq un congruo prezzo di riferimento.

Pertanto, i valori degli immobili saranno

Fg 43 – P.IIa 579 – sub 1: 400,00 mq x 16,00 €/mq= € 6.400,00

Fg 43 – P.IIa 580 – sub 1-2: 160,00 mq x 16,00 €/mq= € 2.560,00

Il lotto di vendita avrà quindi un valore di € 8.960,00.

Mentre non potranno essere più oggetto di vendita i seguenti immobili

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria |
|------------|---------|--------|------------|------------|-----------|
| Palo d. C. | F | 10 | 640 | 4 | C/6 |
| | F | 10 | 640 | 5 | C/6 |



ing. Maurizio Cramarossa

6. CONCLUSIONI

Mi è stato affidato l'incarico di valutare l'insieme dei beni immobili intestati alla S.r.l. nell'ambito della procedura iscritta al R.F. n. 40/2017.

Dopo aver attentamente valutato gli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate e la Conservatoria ed aver compiuto sopralluoghi ed accessi presso i competenti uffici tecnici dei comuni in cui ricadono i beni, e, dove possibile, aver prodotto documentazione fotografica, non ho potuto ritenere beni immobili da mettere in vendita, alcuni immobili gravati da formalità ed alcuni terreni risultanti ancora tali, ma diventati di fatto pertinenze condominiali o viabilità cittadina.

Alla luce di quanto esposto **nella relazione già depositata e di quanto precisato in questa nota integrativa**, riporto di seguito i beni di proprietà della S.r.l. che possono essere oggetto di una procedura di vendita ai Fabbricati, con lotti così modificati:

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Prezzo base |
|------------|---------|--------|------------|------------|-------------|
| Palo d. C. | F | 27 | 1350 | 26 | 10.000,00 |
| | F | 27 | 1350 | 27 | 10.000,00 |
| | F | 27 | 1350 | 28 | 10.000,00 |
| | T | 43 | 540 | | (*) |
| | T | 43 | 544 | | (**) |
| | F | 43 | 579 | 1 | 6.400,00 |
| | F | 43 | 580 | 1 | |
| | F | 43 | 580 | 2 | 2.560,00 |
| | F | 43 | 514 | | 122.000,00 |
| | F | 21 | 928 | 18 | 1.500,00 |
| Bitritto | F | 21 | 2685 | 43 | 36.000,00 |
| | F | 21 | 2685 | 67 | 5.000,00 |
| | F | 7 | 980 | 18 | 30.000,00 |

(*)= fascia di rispetto della particella 579

(**)= fascia di rispetto della particella 580

I lotti ai terreni restano gli stessi

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto



TRIBUNALE DI BARI

R.F. 40/2017

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

G.D. Dott. R. PASCULLI

Curatore: avv. C. TINTO

3. LOTTI DI VENDITA



LOTTO 1

Box per autorimessa al primo piano interrato, con accesso diretto dal corridoio di manovra, primo a sinistra entrando dalla rampa, con accesso regolato da una saracinesca avvolgibile automatica. Nel complesso residenziale sito in Palo del Colle alla via Madonna della Stella, 50.

PALO DEL COLLE - Fabbricati – FG 27 – part. 1350 – sub 28 – cat. C/6 – cl. 3 – 14,00 mq – rendita € 30,37

Prezzo di vendita: 10.000,00 €

LOTTO 2

Box per autorimessa al primo piano interrato, con accesso diretto dal corridoio di manovra, secondo a sinistra entrando dalla rampa, con accesso regolato da una saracinesca avvolgibile automatica. Non presente il muro divisorio da altro box confinante. Nel complesso residenziale sito in Palo del Colle alla via Madonna della Stella, 50.

PALO DEL COLLE - Fabbricati – FG 27 – part. 1350 – sub 27

Manca di aggiornamento catastale

Prezzo di vendita: 10.000,00 €

LOTTO 3

Box per autorimessa al primo piano interrato, con accesso diretto dal corridoio di manovra, terzo a sinistra entrando dalla rampa, con accesso regolato da una porta metallica. Non presente il muro divisorio da altro box confinante. Nel complesso residenziale sito in Palo del Colle alla via Madonna della Stella, 50.

PALO DEL COLLE - Fabbricati – FG 27 – part. 1350 – sub 26

Manca di aggiornamento catastale

Prezzo di vendita: 10.000,00 €



LOTTO 4

Box per autorimessa posto al piano terra, con accesso diretto dalla pubblica via, con accesso regolato da una saracinesca avvolgibile automatica. Nell'edificio residenziale sito in Palo del Colle alla via Mauro De Ceglie.

PALO DEL COLLE - Fabbricati - FG 10 - part. 640 - sub 4 - cat. C/6 - cl. 4 - 21,00 mq - rendita € 53,14

Prezzo di vendita: 15.000,00 €

CON RISERVA DI EVENTUALE AGGIORNAMENTO PER UNA VERIFICA DI PROPRIETA' PER SOPRAGGIUNTE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

LOTTO 5

Box per autorimessa posto al piano terra, con accesso diretto dalla viabilità interna al complesso residenziale, con accesso regolato da una saracinesca avvolgibile automatica. Nell'edificio residenziale sito in Palo del Colle alla via Mauro De Ceglie.

PALO DEL COLLE - Fabbricati - FG 10 - part. 640 - sub 5 - cat. C/6 - cl. 4 - 25,00 mq - rendita € 63,27

Prezzo di vendita: 17.000,00 €

CON RISERVA DI EVENTUALE AGGIORNAMENTO PER UNA VERIFICA DI PROPRIETA' PER SOPRAGGIUNTE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

LOTTO 6

Fabbricato isolato, composto da due piani serviti da scala esterna, con sviluppo in pianta di circa 68,00 mq calpestabili ciascuno, con area pertinenziale attualmente non delimitata, di circa 70,00 mq, ubicato in Palo del Colle in area artigianale sulla s.p. 44 per Binetto, alla altezza dello svincolo con la s.s. 96.

PALO DEL COLLE - Fabbricati - FG 43 - part. 514 - cat. A/4 - cl. 3 - 4,5 vani - rendita € 218,46

Manca aggiornamento catastale per la costruzione del secondo piano

Prezzo di vendita: 122.000,00 €



LOTTO 7

Piccolo ripostiglio posto tra i piani terra e primo, con accesso diretto dal pianerottolo di riposo del vano scala, in fabbricato residenziale sito in Palo del Colle, al Corso Vittorio Emanuele II, 16.

PALO DEL COLLE - Fabbricati - FG 21 - part. 928 - sub 18 - cat. C/2 - cl. 6 - 3,00 mq - rendita € 13,01

Prezzo di vendita: 1.500,00 €

LOTTO 8

Posto auto scoperto, situato in area condominiale con accesso dal civico 16 del Corso Vittorio Emanuele II, 16, in Palo del Colle.

PALO DEL COLLE - Fabbricati - FG 21 - part. 2685 - sub 67 - cat. C/6 - cl. 1 - 10,00 mq - rendita € 15,49

Prezzo di vendita: 5.000,00 €

LOTTO 9

Terreno con coltivazione mandorleto, nel centro abitato di Palo del Colle, raggiungibile dalla viabilità cittadina. Non possiede cubatura.

PALO DEL COLLE - Terreni - FG 10 - part. 1485 - 739,00 mq

Prezzo di vendita: 1.100,00 €

LOTTO 10

Terreno con coltivazione mandorleto, in agro di Palo del Colle, con accesso diretto dalla viabilità comunale.

PALO DEL COLLE - Terreni - FG 36 - part. 118 - 2.611,00 mq

Prezzo di vendita: 3.800,00 €

LOTTO 11

Lastrico solare di un fabbricato per civile abitazione sito in Bitritto, alla via Bitetto, 65/A. Non è superficie edificabile

BITRITTO - Fabbricati - FG 7 - part. 980 - sub 18 - F/5 - 100,00 mq

Prezzo di vendita: 30.000,00 €



LOTTO 12

Deposito posto al piano interrato del fabbricato sito in Palo del Colle, al corso Vittorio Emanuele II, 16.

Sull'immobile grava una ipoteca legale a favore di Equitalia Sud S.p.A., n. 2569/1413 del 10/12/2013

PALO DEL COLLE - Fabbricati - FG 21 - part. 2685 - sub 43 - C/2 - cl. 2 - 92,00 mq

Prezzo di vendita: 36.000,00 €

PRECISAZIONI

LOTTE 4 - 5

Informazioni raccolte durante i sopralluoghi, hanno fatto emergere la possibilità che questi beni possano non essere più intestati alla , in relazione ad atti di cui non ho ancora reperito gli estremi perché, laddove ci siano, sono stati oggetto di una registrazione probabilmente non completa o soggetta ad errore.



TRIBUNALE DI BARI

R.F. 40/2017

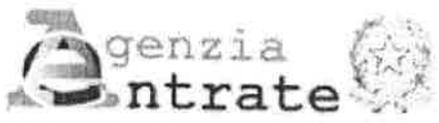
VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

G.D. Dott. R. PASCULLI

Curatore: avv. C. TINTO

2. ALLEGATI ALLA RELAZIONE





Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione
Registro generale n. 46434
Registro particolare n. 33222
Presentazione n. 48 del 14/11/2016

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

| | | | | |
|--------------|--------------------|----------|-------------------------|---------|
| Liquidazione | Totale | € 299,00 | Imposta di bollo | € 59,00 |
| | Imposta ipotecaria | € 200,00 | | |
| | Tassa ipotecaria | € 40,00 | | |
| | | | Sanzioni amministrative | |

Eseguita la formalità.
Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 37198
Protocollo di richiesta BA 515969/1 del 2016

Il Conservatore
Conservatore RECERE GILDA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

| | | | |
|--------------------|-------------------------------|----------------------|-------------|
| Descrizione | ATTO GIUDIZIARIO | Numero di repertorio | 9929 |
| Data | 21/10/2016 | Codice fiscale | 93123580727 |
| Pubblico ufficiale | UNEP-CORTE DI APPELLO DI BARI | | |
| Sede | BARI (BA) | | |

Dati relativi alla convenzione

| | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Specie | ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE |
| Descrizione | 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI |
| Voluntà catastale automatica | NO |



Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B
Richiedente ARC REAL ESTATE SPA PER C/
AVV. PANZA
Indirizzo C.DA COLLE DELLE API - CAMPOBASSO

Dati riepilogativi

| | | | | | |
|-----------------|---|-------------------|---|-----------------|---|
| Unità negoziali | 1 | Soggetti a favore | 1 | Soggetti contro | 1 |
|-----------------|---|-------------------|---|-----------------|---|

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

| | |
|----------------|--|
| immobile n. | 1 |
| Comune | G291 - PALO DEL COLLE (BA) |
| Catasto | FABBRICATI |
| Sezione urbana | - Foglio 21 Particella 2685 Subalterno 119 |



Nota di trascrizione

Registro generale n. 46434
 Registro particolare n. 33222
 Presentazione n. 48 del 14/11/2016

Pag. 2 - segue

| | | | |
|-----------------|-------------------------------------|-------------|-----------------|
| Natura | C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO | Consistenza | 79 metri quadri |
| Indirizzo Piano | CORSO VITTORIO EMANUELE 51 | | N. civico - |
| Immobile n. 2 | | | |
| Comune | G291 - PALO DEL COLLE (BA) | | |
| Catasto | FABBRICATI | | |
| Sezione urbana | - Foglio 21 | Particella | 2685 |
| Natura | C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO | Consistenza | 87 metri quadri |
| Indirizzo Piano | CORSO VITTORIO EMANUELE 51 | | N. civico - |
| Immobile n. 3 | | | |
| Comune | G291 - PALO DEL COLLE (BA) | | |
| Catasto | FABBRICATI | | |
| Sezione urbana | - Foglio 43 | Particella | 538 |
| Natura | D1 - OPIFICI | Consistenza | - |
| Indirizzo Piano | STRADA PROVINCIALE 44 T | | N. civico - |
| Immobile n. 4 | | | |
| Comune | G291 - PALO DEL COLLE (BA) | | |
| Catasto | FABBRICATI | | |
| Sezione urbana | - Foglio 43 | Particella | 538 |
| Natura | D1 - OPIFICI | Consistenza | - |
| Indirizzo Piano | STRADA PROVINCIALE 44 T | | N. civico 44 |
| Immobile n. 5 | | | |
| Comune | G291 - PALO DEL COLLE (BA) | | |
| Catasto | FABBRICATI | | |
| Sezione urbana | - Foglio 43 | Particella | 538 |
| Natura | X - FABBRICATO | Consistenza | - |
| Indirizzo Piano | STRADA PROVINCIALE 44 T | | N. civico 44 |

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di
 Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI
 Sede BARI (BA)
 Codice fiscale 00254030729
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di
 Denominazione o ragione sociale
 Sede PALO DEL COLLE (BA)
 Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1



Nota di trascrizione

Registro generale n. 46434
Registro particolare n. 33222
Presentazione n. 48 del 14/11/2016

Pag. 3 - Fine

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AD OGNI ACCESSORIO, PERTINENZA E DIPENDENZA.



Direzione Provinciale di BARI

Certificato n.ro BA.535743 anno
Pag. 1 - 2018

Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di trascrizione Registro particolare 33222 del 14/11/2016
(Verbale di pignoramento di Immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 14/11/1996 - 14/11/2016, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

| Nota | Data presentazione | Registro Generale | Registro Particolare |
|---|--------------------|-------------------|----------------------|
| 0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI | 21/10/2014 | 33736 | 25503 |



Ispezione telematica

n. T 345622 del 10/04/2019

Inizio ispezione 10/04/2019 20:17:41

Richiedente MRLPLA

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 67379

Registro particolare n. 40672

Presentazione n. 257 del 20/12/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 06/12/2005
Notaio CARDINALI GIUSEPPE
Sede BARI (BA)

Numero di repertorio 33264/13195
Codice fiscale CRD GPP 49L09 A662 S

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G291 - PALO DEL COLLE (BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 21 Particella 2685 Subalterno 43
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 92 metri quadri
DEPOSITO
Indirizzo CORSO VITTORIO EMANUELE N. civico CN
Piano S1



Ispezione telematica

n. T 345622 del 10/04/2019

Inizio ispezione 10/04/2019 20:17:41

Richiedente MRLPLA

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 67379

Registro particolare n. 40672

Presentazione n. 257 del 20/12/2005

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

Sede (BA)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il 0 (BA)

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL DOTTOR _____ IA VENDUTO ALLA SOCIETA' _____, CHE HA ACQUISTATO A MEZZO DEL COSTITUITO AMMINISTRATORE UNICO, IL SEGUENTE IMMOBILE: "PORZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO SITO IN PALO DEL COLLE AL CORSO VITTORIO EMANUELE, COSTITUITO DA TRE CORPI DI FABBRICA SERVITI DA QUATTRO SCALE DISTINTE CON LE LETTERE DA "A" A "D" E CON ACCESSI DA VIABILITA' INTERNA, OLTRE AGLI ANNESSI CORTILI E POSTI AUTO SCOPERTI APIANO TERRA, E PRECISAMENTE: - IL LOCALE AL PIANO INTERRATO DELLA "SCALA C", DISTINTO COL NUMERO INTERNO 11 ED AVENTE ACCESSO DALLA SECONDA PORTA A SINISTRA PER CHI, SCENDENDO DALLA RAMPA, SVOLTA A SINISTRA, - CONFINANTE CON CENTRALINA ASCENSORE, CORSIA DI MANOVRA E BENI DELLA SOCIETA' ACQUIRENTE (O SUOI AVENTI CAUSA), - PERVENUTO AL VENDITORE DAL PADRE _____ PER SUCCESSIONE APERTASI IN PALO DEL COLLE IL 17 LUGLIO 1999 E REGISTRATO A BARI IL 04.12.1999 AL N. 45 DEL VOL. 32 ED ATTRIBUITO IN DIVISIONE CON MIO ATTO DEL 23 DICEMBRE 1999, REGISTRATO A BARI IL 12.01.2000 AL N. 332". IL TRASFERIMENTO E' COMPRENSIVO DI OGNI ACCESSORIO, PERTINENZA, SERVITU', ONERE E DIRITTO COMUNQUE ANNESSI ALL'UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTA LA QUALE SI E' TRASFERITO COSI' COME SI POSSEDEVA E/O SI AVEVA DIRITTO DI POSSEDERE DALLA PARTE ALIENANTE, IVI COMPRESA LA PROPORZIONALE COMPRIETA' DELLE PARTI DELL'EDIFICIO COMUNI COME PER LEGGE E PER DESTINAZIONE, COSI' COME DISCIPLINATE NELL'ATTO DEL NOTAIO FRANCESCO RINALDI DA TORITTO IN DATA 24 GIUGNO 1999, REGISTRATO A BARI/2 IL 14.07.1999 AL N. 2993/1V E TRASCritto A BARI IL 09.07.1999 AL N. 25863/17679. PER IL PREZZO PAGATO DI EURO 45.000,00 (QUARANTACINQUEMILA/00). SI E' RINUNZIATO ALL'IPOTECA LEGALE.



Ispezione telematica

n. T 345483 del 10/04/2019

Inizio ispezione 10/04/2019 20:16:19

Richiedente MRLPLA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 42117

Registro particolare n. 5715

Presentazione n. 45 del 17/12/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO

Data 10/12/2013

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 2569/1413

Codice fiscale 11210661002

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Capitale € 70.857,73

Interessi -

Tasso interesse annuo -

Spese -

Tasso interesse semestrale -

Totale € 141.715,46

***Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente Pubblico ufficiale

EQUITALIA SUD S.P.A.

Codice fiscale

11210661002

Indirizzo VIA DEMETRIO MARIN, 3 - BARI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G291 - PALO DEL COLLE (BA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

DEPOSITO

Particella 2685

Consistenza

Subalterno 43

92 metri quadri



Ispezione telematica

n. T 345483 del 10/04/2019

Inizio ispezione 10/04/2019 20:16:19

Richiedente MRLPLA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 42117

Registro particolare n. 5715

Presentazione n. 45 del 17/12/2013

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale EQUITALIA SUD S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 11210661002

Domicilio ipotecario eletto VIA DEMETRIO MARIN,
3 - BARI

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 01476201288001969000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 25102012 NUMERO DI RUOLO: 250196, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TUE, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 25112010 NUMERO DI RUOLO: 250477, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TUE, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12102011 NUMERO DI RUOLO: 550013, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TUE, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 24122010 NUMERO DI RUOLO: 250041, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TUE, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 22122011 NUMERO DI RUOLO: 191, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08022010 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08032012 NUMERO DI RUOLO: 6486, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1202, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 02112011



MODULARIO
a. c. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

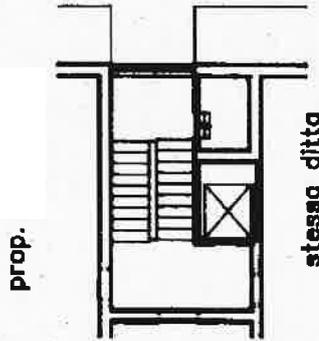
MOD. BN (C)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PALO DEL COLLE** via **CORSO V. EMANUELE** civ. **CX**

ALLEGATO 3



prop.
stessa ditta

Corso Vittorio Emanuele
Pianta Primo Piano
(amezzato)
H= m 1.75



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:...

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Ger...** (Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto al 23/11/2018 - Comune di PALO DEL COLLE(G291) - < Foglio: 21 Particella: 928 - Subalterno 18 >
Firmato Da: MAURIZIO MAROSSA DE ARUBAPEG-S.P.A.-NG CA 3 Serial#: 79309379964154577f691f4846731a2



MODULARIO
F. rig. rom. 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

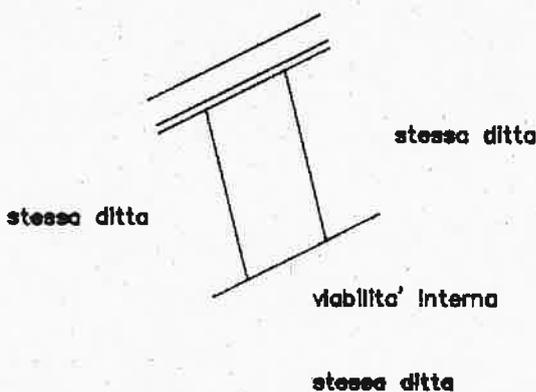
CORSO V. EMANUELE

MOD. BN (C

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Via civ. CN

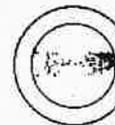
ALLEGATO 4



pianta piano terra



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1

Dichiarazione di N.C.

Compilata da: (Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 27/05/1999 Data: 23/11/2018 - n. BA0276123 - Richiedente AVV. TINTO CLEMI - Ultima Planimetria in atti

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Identificativi catastali

Iscritto all'albo de

Firmato da: C. RAVIAROSSA W. RIZZI @ ENESSE - Situazione al 23/11/2018 - Comune di PALO DEL COLLE(G291) - < Foglio: 21 Particella: 2685 - Subalterno 67 >
ARUBAPEG-S.P.A.: NG CA 3 Serial#: 7930937996415d577fc91f4846731a2

MODULARIO
P. - Contato - 488



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **BARI**

AUEGATO 5

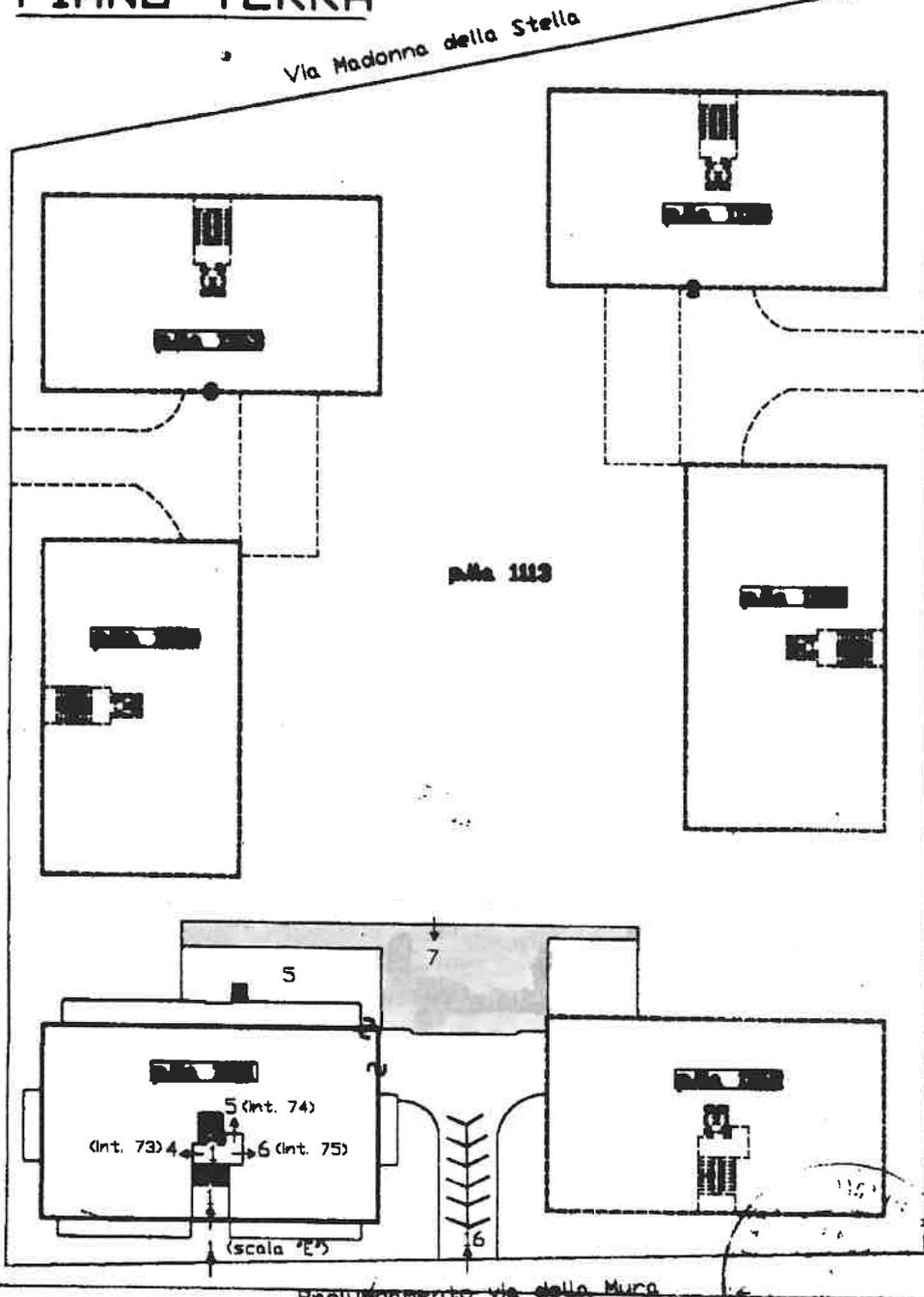
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. **2** di **7**

| Comune | Sezione | Foglio | Numero | Tipo mappa n | del |
|-----------------------|---------|-----------|-------------|--------------|-----------------|
| PALO DEL COLLE | - | 27 | 1161 | 2128 | 13/05/95 |

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI scala 1: **500**

PIANO TERRA



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

537/167

Operatore

TECNICO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2019 - Comune di PALO DEL COLLE (G291) - < Foglio: 27 - Particella: 1161 - Elaborato planimetrico >

Firmato Da: CRAMAROSSA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79309379966415d577fc91f48f6731a2



MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di BARI

ALLEGATO 5

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 6 di 7

| Comune | | Sezione | Foglio | Numero | Tipo mappa n. | | del |
|-----------------------|------|------------------------------|--------------|-------------|---------------|-----------------|---|
| <u>PALO DEL COLLE</u> | | <u>/</u> | <u>27</u> | <u>1161</u> | <u>1128</u> | <u>13/05/95</u> | |
| Numero | Sub. | UBICAZIONE via/piazza | N. civico | plano | scala | int. | DESCRIZIONE |
| 1161 | 1 | Prolungamento via della Mura | | S1-1-2-3 | E | | Bene comune non censibile (vano ascensore e relativa scala distinta con la lettera "E" da p.S1 a p.3.) ai sub. da 4 a 6 ed ai sub. da 8 a 15 della stessa particella. |
| 1161 | 2 | | | S1 | E | | Bene comune non censibile (centrale idrica) ai sub. 14 e 15 della stessa particella. |
| 1161 | 3 | | | S1 | E | | Bene comune non censibile (vano motore ascensore) ai sub. da 4 a 6 ed ai sub. da 8 a 15 della stessa particella. |
| 1161 | 4 | Prolungamento via della Mura | | T | E | 73 | Abitazione |
| 1161 | 5 | Prolungamento via della Mura | | T | E | 74 | Abitazione |
| 1161 | 6 | Prolungamento via della Mura | | T | E | 75 | Abitazione |
| 1161 | 7 | Via Crollalanza | | T | | | Lastrico solare (superficie 120 mq) |
| 1161 | 8 | Prolungamento via della Mura | | 1 | E | 76 | Abitazione |
| 1161 | 9 | Prolungamento via della Mura | | 1 | E | 77 | Abitazione |
| 1161 | 10 | Prolungamento via della Mura | | 1 | E | 78 | Abitazione |
| 1161 | 11 | Prolungamento via della Mura | | 2 | E | 79 | Abitazione |
| 1161 | 12 | Prolungamento via della Mura | | 2 | E | 80 | Abitazione |
| 1161 | 13 | Prolungamento via della Mura | | 2 | E | 81 | Abitazione |
| 1161 | 14 | Prolungamento via della Mura | | 3 | E | 82 | Abitazione |
| 1161 | 15 | Prolungamento via della Mura | | 3 | E | 83 | Abitazione |
| 1161 | 16 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | | Bene comune non censibile (rampa d'accesso a p.t. e corsia di manovra a p.S1) ai sub. da 17 a 30 della stessa particella. |
| 1161 | 17 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | 84 | Locale Garage |
| 1161 | 18 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | 85 | Locale Garage |
| 1161 | 19 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | 86 | Locale Garage |
| 1161 | 20 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | 87 | Locale Garage |
| 1161 | 21 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | 88 | Locale Garage |
| 1161 | 22 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | 89 | Locale Garage |
| 1161 | 23 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | 90 | Locale Garage |
| 1161 | 24 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | 91 | Locale Garage |
| 1161 | 25 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | 92 | Locale Garage |
| 1161 | 26 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | 93 | Locale Garage |
| 1161 | 27 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | 94 | Locale Garage |
| 1161 | 28 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | 95 | Locale Garage |
| 1161 | 29 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | 96 | Locale Garage |
| 1161 | 30 | Prolungamento via della Mura | | S1 | | 97 | Locale Garage |



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo B37/192

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot. 1161

Operatore [Signature]

IL TECNICO [Signature]

data [Signature]

Annulato e sostituito dal mod. EP/3 prot. 1161

Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297) - Fattore di scala: 100%

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2019 - Comune di PALO DEL COLLE (G291) - < Foglio: 27 - Particella: 1161 - Elaborato planimetrico >

Firmato Da: CRAMAROSSA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79309379966415d577fc91f48f6731a2

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

Dichiarazione protocollo n. BA0081331 del 24/02/2015

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

Via Madonna Della Stella

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 27

Particella: 1350

Subalterno: 28

Compilata da:

Molfetta Benedetto

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Bari

N. 2041

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALEGATO 6

PIANO SEMINTERRATO

H= 3.40 mt.



corsia di manovra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2018 - Comune di PALO DEL COLLE(G291) - < Foglio: 27 Particella: 1350 - Subalterno 28 >
VIA MADONNA DELLA STELLA n. 50 piano: S1;

Firmato Da: CRAMAROSSA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79309379966415c577fc91f486731a2

E=-1200



Vis. tel. (0 90 euro)

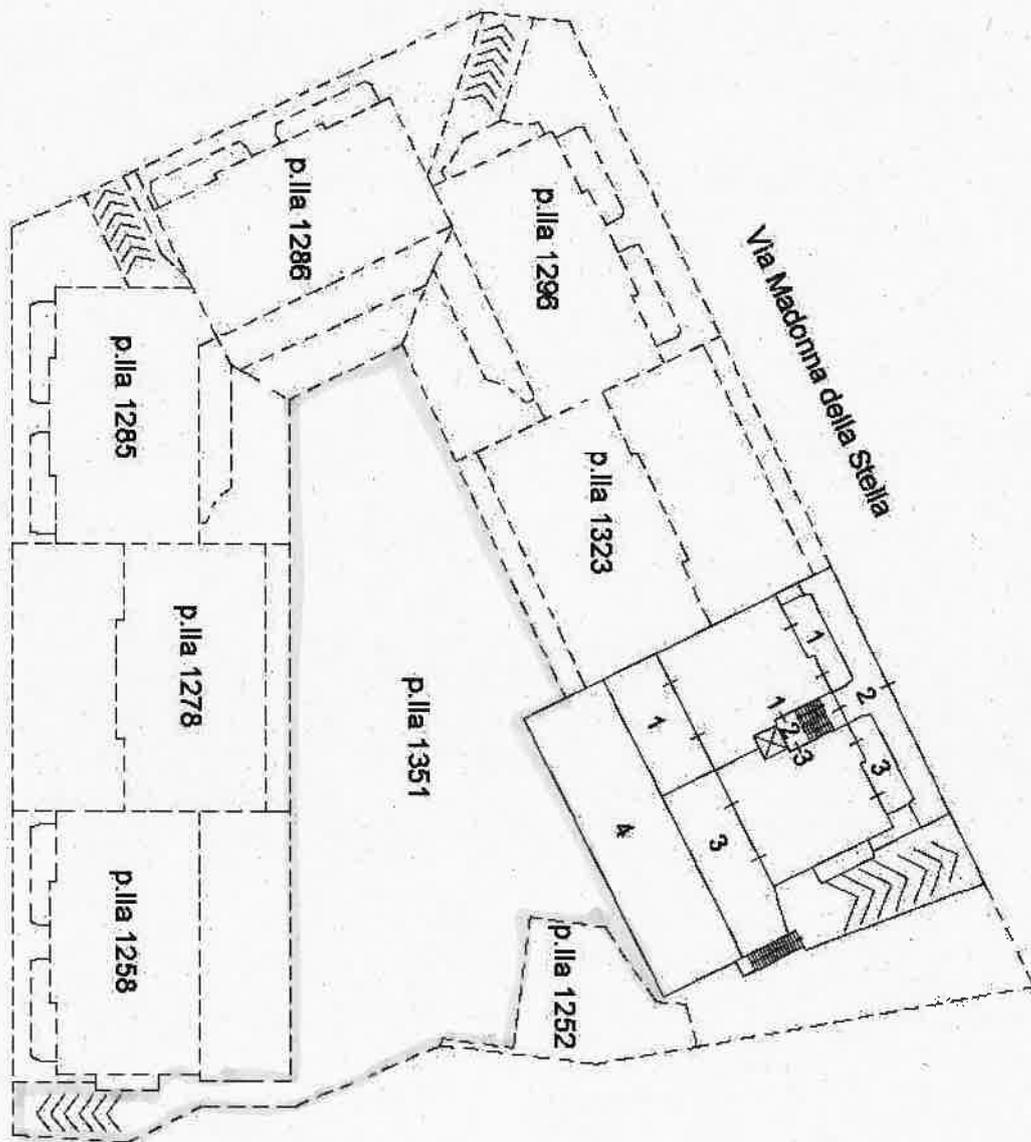
Comune: PALO DEL COLLE
Foglio: 27 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

10-Dic-2018 9:20:12
Prot. n. T26510/2018



PIANO TERRA



Dati: Via della Madonna



MODULARIO
F. rig. rend. 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

LIRE
200

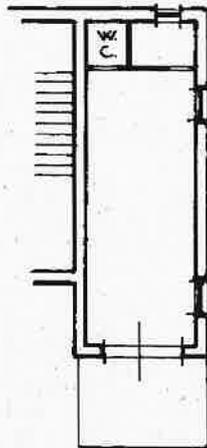
Planimetria di u.i.u. in Comune di **PALO DEL COLLE** via **Ten. De Ceglie** civ. /

ALLEGATO 9

PIANTA PIANO TERRA

H = mt. 3.70

stessa
ditta

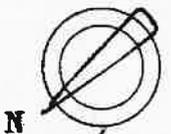


stessa
ditta

. via Ten. De Ceglie



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

P 6606



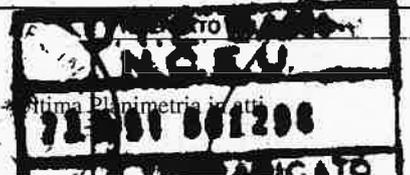
06843593

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geom. Michele REGINA**
(Titolo, cognome e nome)

scritto all'atto del **3** **Geometri**

della provincia di **BARI** n. **1013**



MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

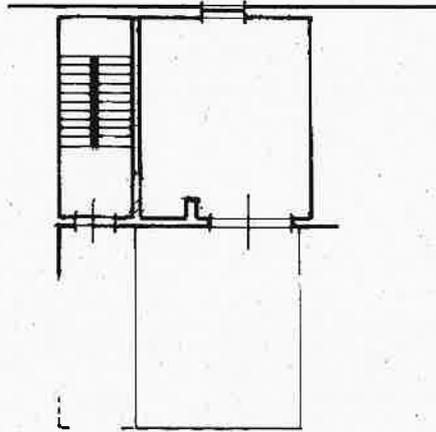
MOD. **BN** (CEL)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PALO DEL COLLE** via **Ten. De Ceglie** civ. **1**

ALLEGATO 9

stessa ditta



stessa ditta

stessa ditta

PIANTA PIANO TERRA

H= mt. 3,70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:250



06843585

P4606

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geom. Michele REGINA**
(Titolo, cognome e nome)
iscritto all'Albo dei Geometri
della provincia di **BARI** n. **4013**



Data presentazione: 23/04/1991 - Data: 23/11/2018 - n. BA0276139 - Richiedente AVV. TINTO CLEMI - Ultima Planimetria in atti

Tct. schede **10**
Identificativi catastali
F. **220** **S**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2018 - Comune di PALO DEL COLLE(G291) - < Foglio: 10 Particella: 640 - Subalterno 5 >
Firmato Dal **GEOMETRA MICHELE REGINA** - Impreso-De: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79309379964150577f091f486731a2

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

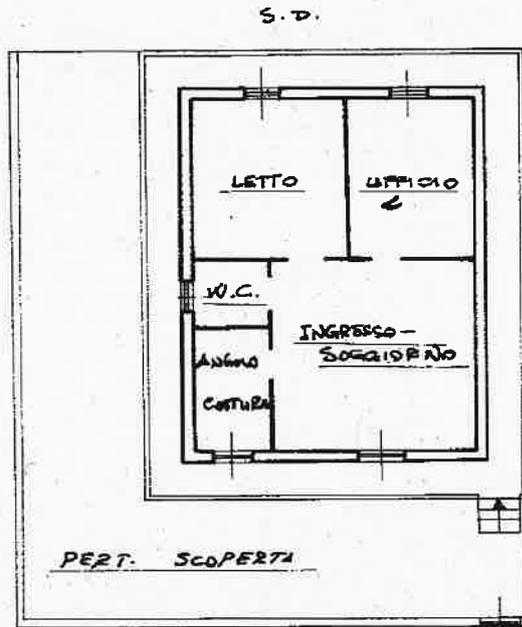
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PALO DEL COLLE via STRADA PROV. PALO-BINETTO civ. 1

ALLEGATO 12

PIANO TERRA (H=3.00 mt.)



STRADA PROV. BINETTO - PALO

INGEGNERI
RE
IO
YSSA
5548
ENTALE
DI BARI

UT 2 BARI
M.C.P.
20.02.95 002786
CATASTO



ORIENTAMENTO



SCALA D

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. MINERVA VITO
(Titolo, cognome e nome)
GIUSEPPE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

Catasto del Fabbricato - Situazione al 23/11/2018 - Comune di PALO DEL COLLE(G291) - < Foglio: 43 Particella: 514 > - Sub: 1
Firmato dall'INGEGNERE ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79309379964150577f691f4846731a2



MODULARIO
P. n. 19 - 1994 - 688



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

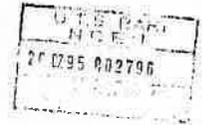
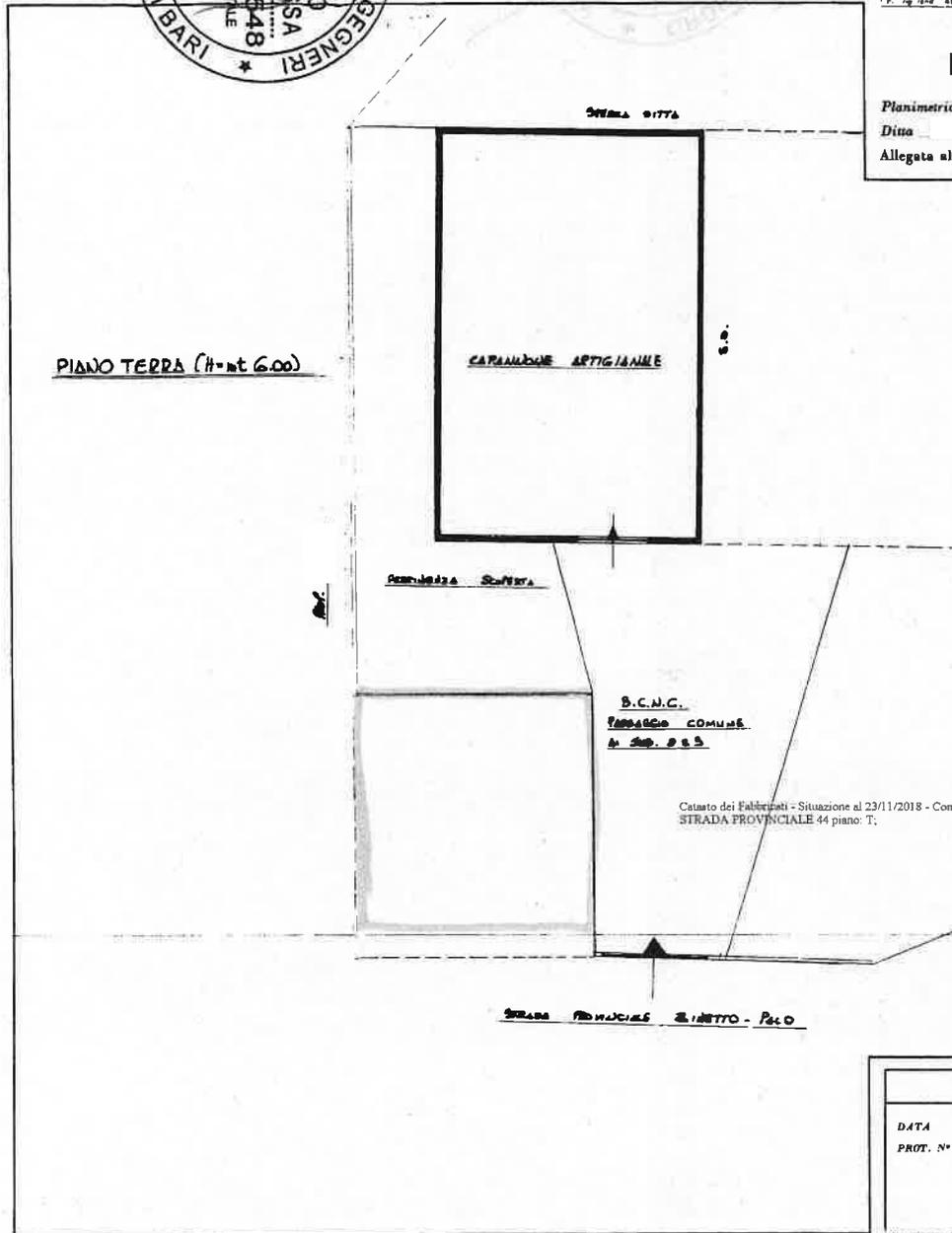
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
350

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALO DEL COLLE SP. BINETTO - PALO

Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI

ALLEGATO 13



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2018 - Comune di PALO DEL COLLE (G291) - < Foglio: 43 Particella: 538 - Subalterno 2 >
STRADA PROVINCIALE 44 piano: T.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

| | |
|---|-----------------|
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
| DATA | FOGLIO: 43 |
| PROT. N° | PARTICELLA: 538 |
| | SUB: 2 |

Compilata dal Geom. VITO GIUSEPPE MINERVA
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BARI
DATA 12/07/1995
Firma Geom. Vito Giuseppe Minerva

Viste le altre caratteristiche del progetto:

- Superficie utile mq. 69,00
- Altezza massima mt. 2,90
- Volume mc. 200,00

Visto il parere dell'Organo Sanitario competente espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265;

Vista l'istruttoria tecnica di ufficio, in data 17.3.2003 – 07.5.2003.

Visto il parere favorevole in linea tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico in data 07.5.2003.

Preso atto del nulla osta (2)

- Visti: - il Regolamento Edilizio Comunale vigente;
- gli strumenti urbanistici comunali;
 - la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
 - la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
 - la legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni;
 - le vigenti leggi regionali;

Preso atto che l'opera di cui alla presente concessione NON ricade nel caso di concessione gratuita perché, trattandosi di palazzina ufficio in zona artigianale, non rientra nei casi di gratuità previsti dall'art. 9 della legge n.10/77.

Vista la, convenzione/atto unilaterale d'obbligo, registrata _____ il _____
n. _____ vol. _____ e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____
_____ il _____ n. _____ art. _____

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art.5 della legge n.10, stabilito in base alla deliberazione G.M. n.965 del 07.12.1985, sono stati determinati in Euro **722,71** da versarsi in unica rata entro il rilascio della presente concessione edilizia (3)

e che il contributo commisurato al costo della costruzione è stato determinato in Euro **566,14**

Fatti salvi **TUTTI** i diritti dei terzi;

C O N C E D E

alla **Società**

di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa con:

- a) inizio lavori: entro il **22.11.2003**
- b) termine di ultimazione: entro il **22.5.2006**
- c) versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione di Euro **722,71**

in **UNICA** rata.



11) Il titolo della concessione, il committente e l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione e delle modalità fissate nella presente concessione.
Il direttore dei lavori è responsabile per il rispetto delle modalità esecutive della concessione ad edificare.

12) Altre prescrizioni particolari:

L'esecuzione delle opere non rispondenti al progetto approvato e delle relative varianti autorizzate, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.



Il Responsabile del Servizio Tecnico

Arch. Antonella Tartaro

Allegati: copia del progetto munito di visto

VOLTURA

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di Palo del Colle DICHIARA di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. _____ consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di _____

Palo del Colle li 26/5/03

IL RICEVENTE

IL MESSO NOTIFICATORE

MICHELE ANTONELLO
Messo Notificatore
Comune di Palo del Colle

- (1) Indicare l'oggetto della concessione.
- (2) Indicare il nulla osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per l'esecuzione di opere in zona sismica (legge 2 febbraio 1974, n.64) o altra autorizzazione particolare, nulla osta Comando VV.FF. (se dovuto), progetto contenimento consumi energetici, ecc.
- (3) Vedi art.47 legge n.457 del 1978 modificato con art. 26-bis legge n.25/1980. In alternativa indicare che gli oneri sono stati assunti totalmente o parzialmente dall'interessato mediante esecuzione diretta, come risulta da convenzione da descrivere nei dati essenziali.
- (4) Da annullarsi in caso di concessione gratuita o di edilizia convenzionata.



Copia +
Puzza San. Fazio

2983

22 MAG. 2003

COMUNE DI PALO DEL COLLE

Il **21 SET. 2002** ha espresso parere favorevole per l'approvazione del progetto.



Il Responsabile della Ripartizione Tecnica
Ing. GIUSEPPE SANGUARDI

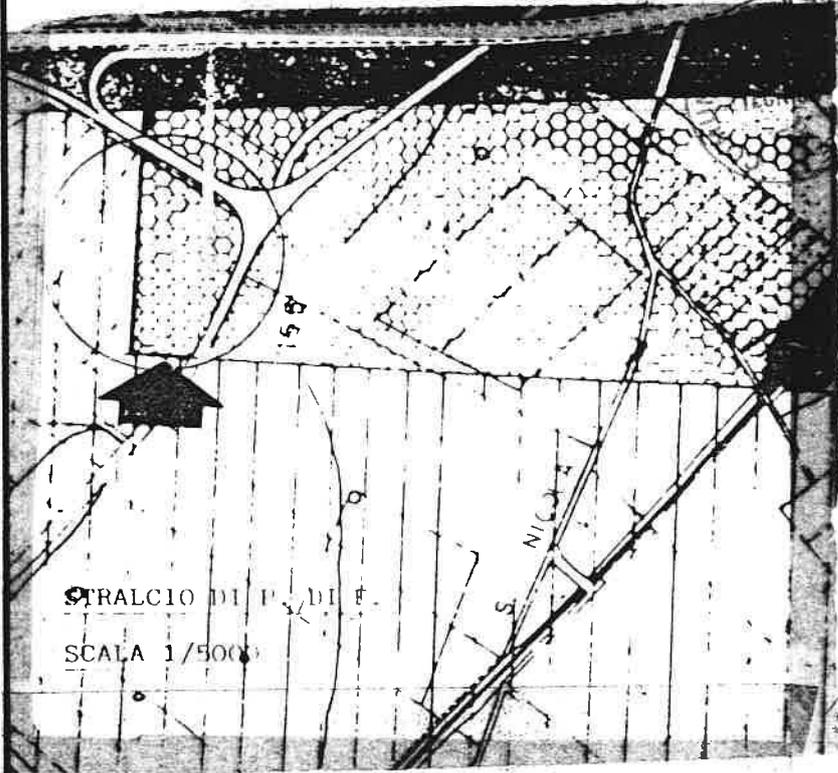
SCRIVO

PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE A 1° PIANO
PALAZZINA-UFFICIO DEL CAPANNONE DI PROPRIETA'
DELL'IMPRESA NUOVA SU S.P. per
BINETTO ALLO SVINCOLO SS.96. (Zona Artigianale
Maglia B C.E. n1368/89 e C.E. n°1689/92).

PROGETTISTA E DIRETTORE
DEI LAVORI - CALCOLATORE
(Ing. ARCANGELO TOSCANO)



Il **MUNICIPIO DI PALO DEL COLLE**
Il Responsabile del Servizio Tecnico
Ing. ANTONELLA TARTARO
Il **7 MAG. 2003** ha espresso parere favorevole per l'approvazione del progetto.

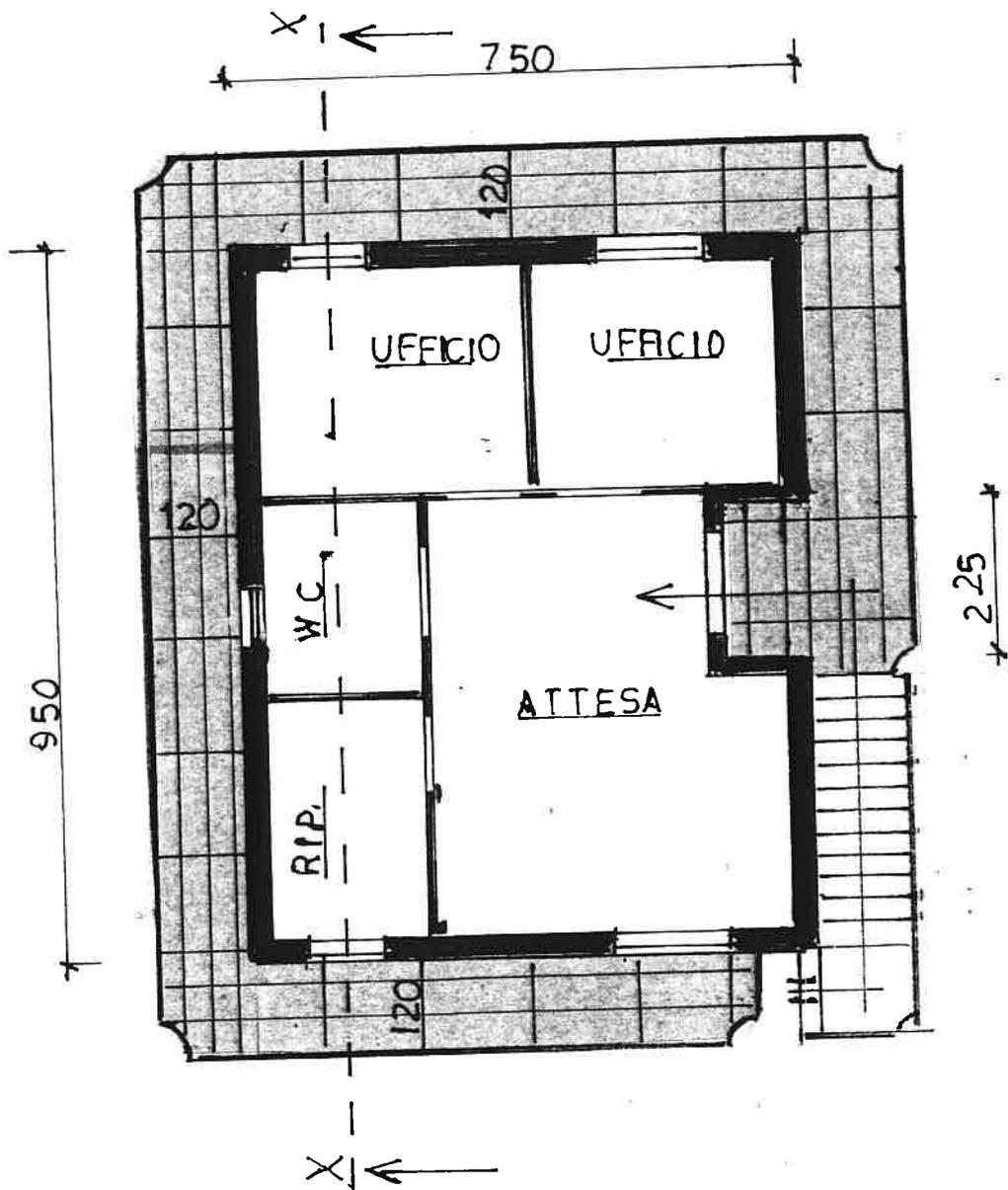


8 MAG. 2002
A.U.S.L. BA/9
Dipartimento di Prevenzione
Igiene e Sanità Pubblica
(Dr. Miale Francesco)

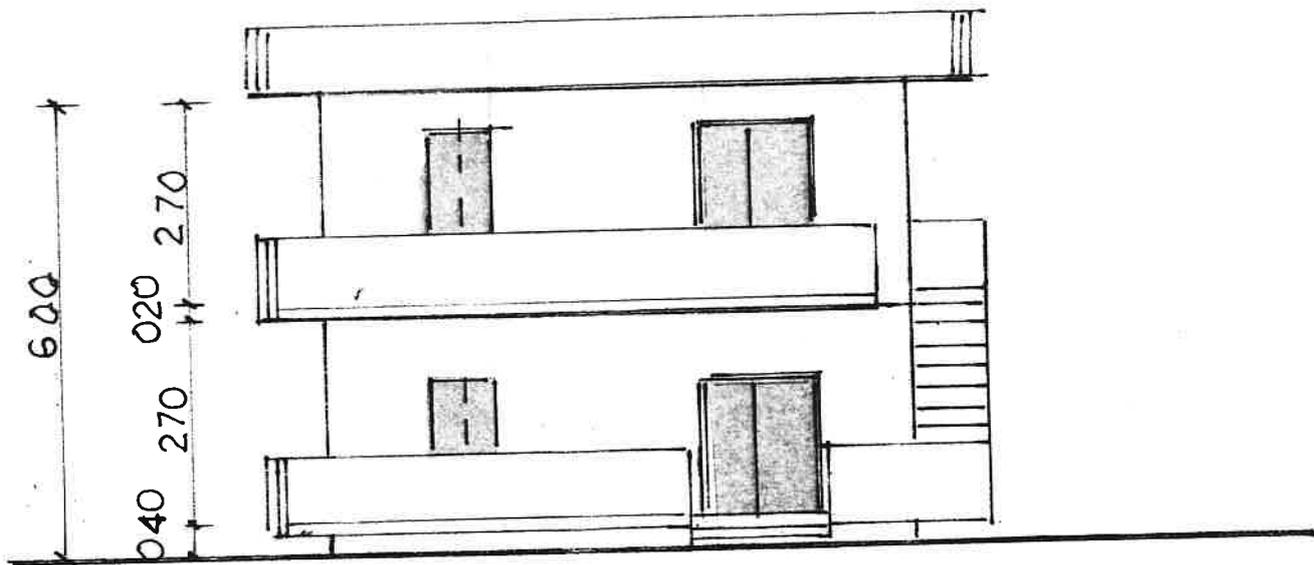
21-9-2002

17/13
E

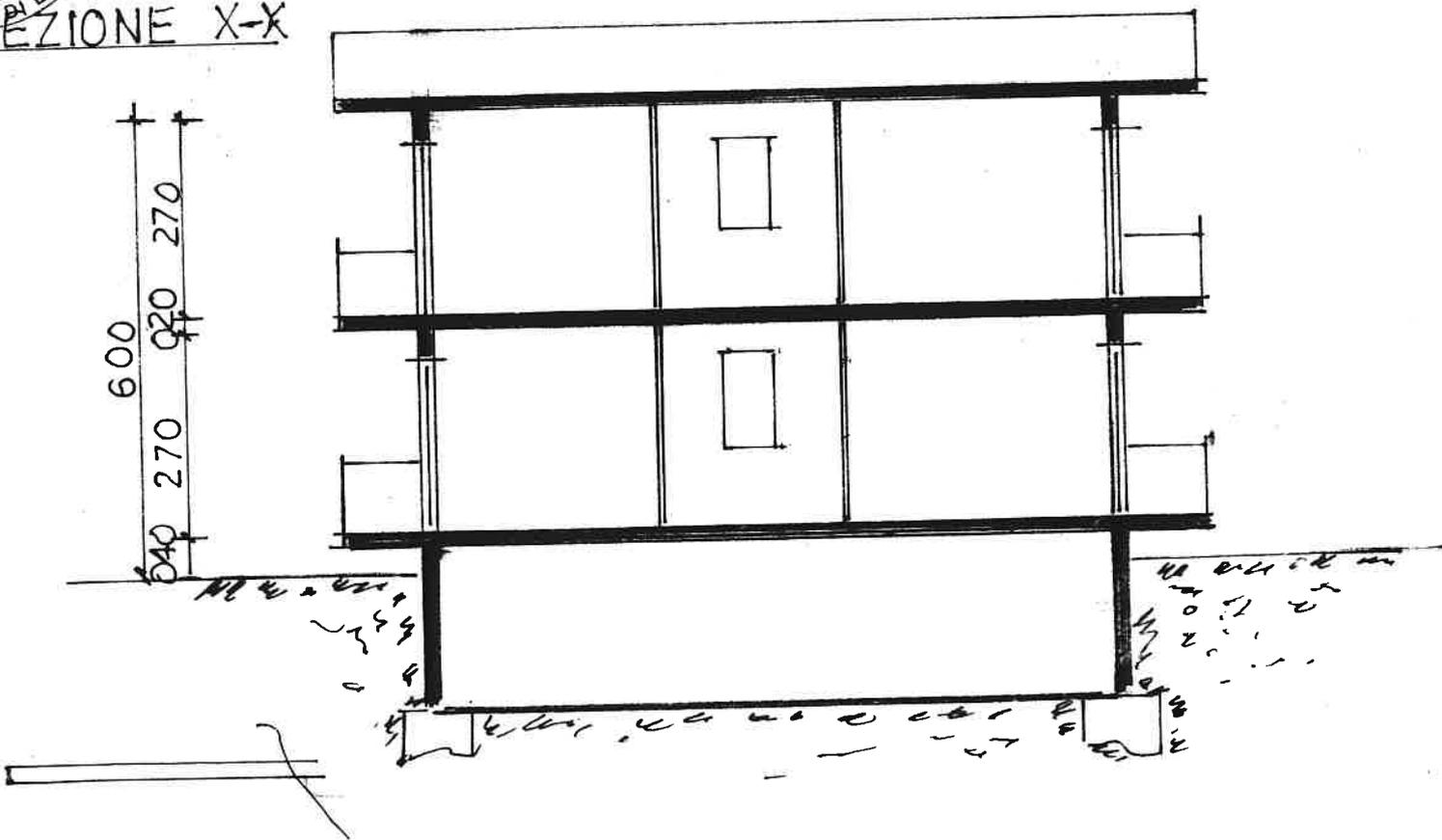
PIANTA PRIMO PIANO



PROSPETTO



SEZIONE X-X



N=2200



Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANNA MARIA IMPERATO

Vis. tel. (0.90 euro)

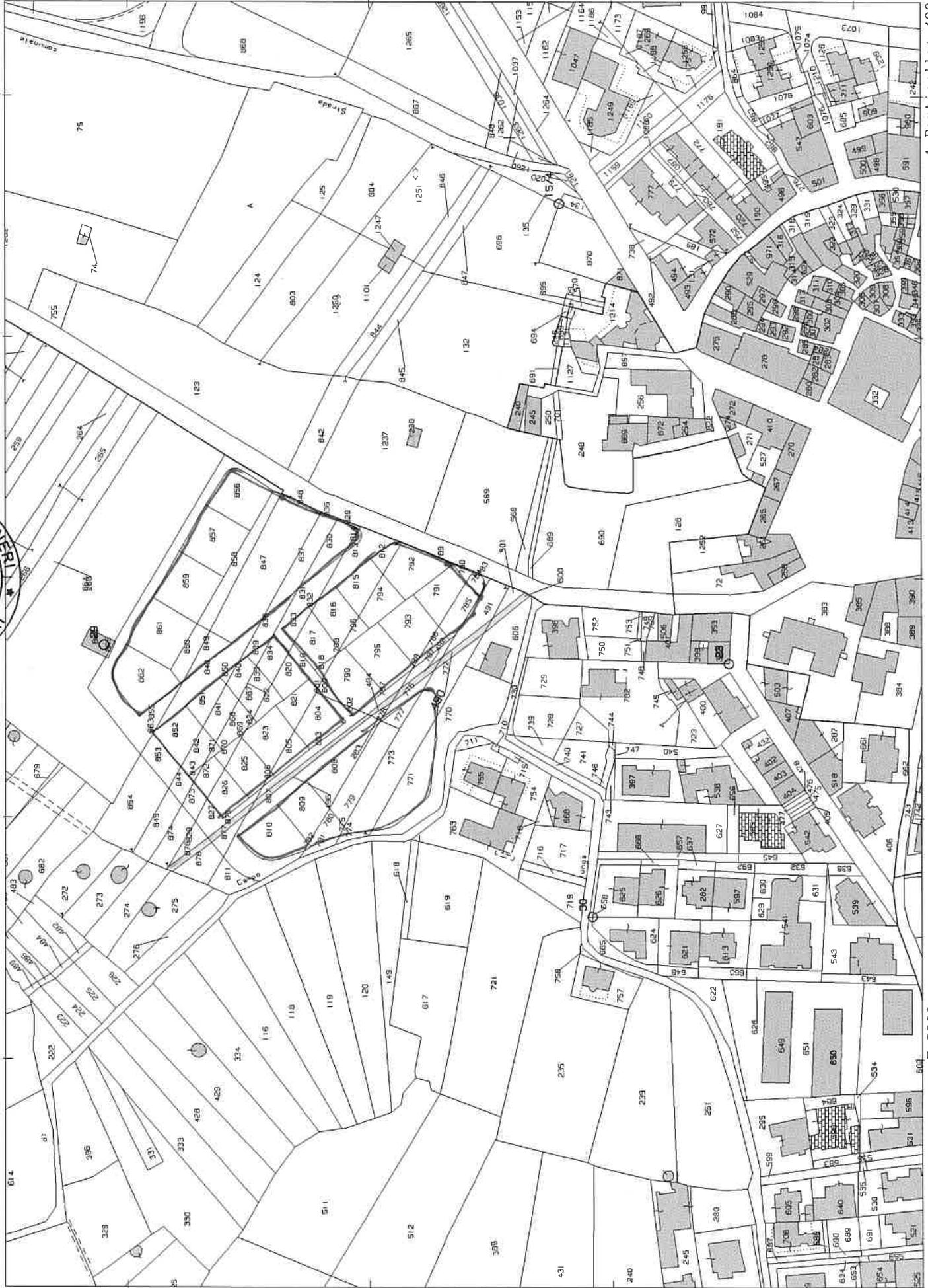
Comune: PALO DEL COLLE
Foglio: 36

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

10-Dic-2018 9:22:32
Prot. n. T27872/2018

Firmato Da: CRAMAROSSA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79309379966415d577fc91f48f6731a2





N=3000

Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

10-Dic-2018 9:39:47 Prot. n. T38378/2018

Comune: BINETTO Foglio: 2

I Particella: 490

E=2200

ALLEGATO 17

TRIBUNALE DI BARI

R.F. 40/2017

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

G.D. Dott. R. PASCULLI

Curatore: avv. C. TINTO

4. PROSPETTO AGGIORNAMENTI CATASTALI



Per quanto descritto in relazione, si sintetizza nel successivo prospetto l'insieme delle pratiche catastali che, a mio avviso, sono necessarie per rendere le proprietà oggetto di valutazione coerenti con lo stato di fatto.

| Comune/ catasto | Foglio | P.Illa | Sub | Tipo di pratica catastale |
|--------------------|--------|--------|-----|---|
| Palo d. C./F | 27 | 1161 | 7 | Modifica ditta proprietaria ad Ente Urbano |
| Palo d. C./T | 27 | 1279 | | Modifica ditta proprietaria ad Ente Urbano |
| Palo d. C./F | 27 | 1350 | 26 | Attribuzione della categoria da F/3 a C/6 |
| Palo d. C./F | 27 | 1350 | 27 | Attribuzione della categoria da F/3 a C/6 |
| Palo d. C./F | 27 | 1350 | 4 | Modifica ditta proprietaria ad Ente Urbano |
| Palo d. C./T | 27 | 1351 | | Modifica ditta proprietaria ad Ente Urbano |
| Palo d. C./T | 29 | 1120 | | Modifica ditta proprietaria ad Ente Urbano |
| Palo d. C./F | 43 | 514 | | Aggiornamento con inserimento del secondo piano |

