

DONATO MOREA

CN = DONATO MOREA
O = ORDINE DEGLI
INGEGNERI DI BARI
C = IT

TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 170 /2013 – R.F.

GIUDICE DELEGATO

DOTT. SSA PAOLA CESARONI

CURATORE

AVV. MASSIMILIANO GIANNINI

C.T.U.

ING. DONATO MOREA

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
LOTTO 8: IMMOBILE E SUOLI IN VIA PEZZE DEL SOLE – BARI
(INDIVIDUATI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI
BARI AL FOGLIO 51 PARTICELLA 628 SUB.1 ED AL CATASTO
TERRENI DEL COMUNE DI BARI AL FOGLIO 51 PARTICELLE
1002 E 778)**

FALLIMENTO N° 170 /2013

TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO - DOTT. SSA PAOLA CESARONI

CURATORE AVV. MASSIMILIANO GIANNINI

FALLIMENTO N° 170 /2013

Nella procedura in epigrafe l'illustrissimo G.D. Dott. Michele Prencipe, in seguito sostituito prima dalla Dott.ssa Rosanna Angarano ed in ultimo dalla Dott.ssa Paola Cesaroni, su richiesta del Curatore Fallimentare Avv. Massimiliano Giannini, nominava Coadiutore del fallimento il sottoscritto Ing. Donato Morea, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, al n° 3343, con studio professionale in Bari alla Via Dalmazia n° 179, incaricandolo, tra l'altro, di procedere alla valutazione degli immobili di proprietà della Ditta fallita.

Lotto 8: IMMOBILE E SUOLO IN VIA PEZZE DEL SOLE, SNC

La presente relazione di stima riguarda un immobile con i relativi suoli di pertinenza ubicato nel territorio del Comune di Bari in via Pezze del Sole snc, traversa di via Amendola, in zona semiperiferica, di proprietà della

1.1 PROPRIETA' E SITUAZIONE ATTUALE

Rinveniente da atto di compravendita del 30/12/2002, con Nota di trascrizione R.G. n. 1622.1/2003 in atti dal 16/01/2003 Repertorio n. 115308, Frazionamento del 19/04/2004 Pratica n. BA0147920 in atti dal 19/04/2004 Prot. Approv. 1669/2004 del 19/08/2004 - n. 147920.1/2004, e successiva

variazione catastale per Frazionamento del 24/03/2023 Pratica n. BA0077927 in atti dal 24/03/2023 Protocollo NSD Registro Ufficiale 12827, che hanno dato origine all'attuale particella 628 sub.1 in Catasto Fabbricati e particella 1002 in Catasto Terreni, nonché alla variazione catastale per Frazionamento del 28/05/2018 Pratica n. BA0133854 in atti dal 28/05/2018 n. 133854.1/2018 che ha dato origine all'attuale particella 778.

VISURA CATASTALE (allegato A)

L'immobile, come da Visura Catastale del 27/03/2023 prodotta dalla CTU, risulta individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Foglio di Mappa n. 51, alla particella 628 subalterno 1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita € 1.136,21.

Si rammenta che rientrano nella categoria catastale A/3 le Abitazioni di tipo economico - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

I suoli risultano individuati alla particella 1002, qualità Seminativo arboreo, classe 4, superficie 1295 mq, Redditi: domenicale € 3,34 – agrario € 2,01 ed alla particella 778, qualità Seminativo arboreo, classe 4, superficie 180 mq, Redditi: domenicale € 0,46 – agrario € 0,28.

1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO (allegato B)

I suoli, così come individuati in catasto, ricadono in “aree a verde pubblico – verde di quartiere” e “viabilità di P.R.G.” secondo il P.R.G. vigente del Comune di Bari.

Le aree in esame, a seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, ricadono in aree individuate come “Beni paesaggistici ai sensi dell’art.134 del

D.Lgs. 42/2004” dal Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.).

Secondo la “Variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.T./P. ai sensi dell’art. 5.06 delle N.T.A.” i suoli in perizia risultano compresi in “Fiumi, torrenti e corsi d’acqua esclusi dalla tutela ai sensi dell’art. 142 co.2 lett.a e lette. b D.Lgs n. 42/2004”.

Inoltre le particelle ricadono nelle “Aree escluse dalle norme”, ai sensi del Titolo II e Titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e art. 142 co.2 del D.Lgs n. 42/2004.

1.4 DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE (allegato C)

L’accesso all’immobile 628 sub.1 ed ai suoli particelle 1002 e 778 avviene attraverso la particella 999 tramite due cancelli attualmente esistenti. Pertanto le particelle in perizia dovranno avere servitù attiva di passaggio.

L’immobile p.lla 628 sub.1 risulta costituito da due manufatti, tra loro adiacenti:

- il primo, di forma rettangolare, dimensioni in pianta pari a 12,30x3,10 mt ed altezza netta interna è pari a 2,75 mt, è costituito da un prefabbricato composto da n.2 vani utili, piccolo ingresso e vano wc; le pareti e la copertura sono in metallo con interposto pannello isolante; il pavimento è in legno, gli infissi sono in lega di alluminio anodizzato; dotazione di impianti: elettrico, idrico (allacciato alla rete cittadina), fognante (con scarico in fossa del tipo imhoff);

- il secondo, di forma rettangolare, dimensioni in pianta pari a 12,00x10,10 mt ed altezza netta interna è pari a 3,00 mt, ha le pareti perimetrali in legno, il pavimento in battuto di cemento e la copertura con pannelli di lamiera

grecata; i serramenti esterni sono in pvc; ultimato nella parte esterna mentre risulta ancora da completare nella parte interna.

Riepilogo delle superfici e dei volumi:

Primo manufatto: Superficie lorda $12,30 \times 3,10 \text{ mt} = 38,13 \text{ mq}$

Volume lordo $38,13 \text{ mq} \times 3,00 \text{ mt} = 114,39 \text{ mc}$

Secondo manufatto: Superficie lorda $12,00 \times 10,10 \text{ mt} = 121,20 \text{ mq}$

Volume lordo $121,20 \text{ mq} \times 3,00 \text{ mt} = 363,60 \text{ mc}$

Nello stato attuale il primo manufatto (prefabbricato) si presenta in buone condizioni, mentre il secondo manufatto necessita di interventi di completamento.

La legittimità edilizia deriva da:

- in data 30 gennaio 2004, la proprietà tramite il legale rappresentante sig. _____ ha presentato “Dichiarazione di interesse alla sanatoria” del manufatto con destinazione d’uso residenziale, confermata in data 10 dicembre 2004 con “Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi” – Legge 24/11/2003 n. 326 e L.R. Puglia 23/12/2003 n.28 per “Realizzazione di una costruzione da adibire ad uso residenziale, costituita da un prefabbricato suddiviso in più vani e da un manufatto con struttura in legno e copertura in lamiera grecata” con il conseguente pagamento, nei tempi prestabiliti, di € 9.370,00 come causale “oblazione del condono edilizio”, di € 1.441,50 come causale “progettazione e realizzazione di programmi di recupero urbanistico” e di € 8.339,08 come causale “oneri concessori”.

1.5 STIMA DEL BENE IMMOBILE

Per determinare il valore di mercato più probabile dell’immobile in esame, il

sottoscritto CTU ha tenuto conto di fattori di ordine generale quali l'attuale situazione congiunturale dell'economia, la fiscalità generale e immobiliare, l'accessibilità al credito, ecc. e fattori di ordine particolare quali le dimensioni, la localizzazione, lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive, ecc..

I metodi utilizzati per la stima del bene sono:

- VALORE CATASTALE;
- PER COMPARAZIONE DIRETTA (mq, mc, ecc.);

1.5.1 VALORE CATASTALE

Per tale metodo di stima la CTU ha considerato la rendita catastale dell'immobile, rinveniente dalla visura allegata dell'Agenzia del Territorio, rivalutata e moltiplicata per un coefficiente stabilito dalla legge, variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile.

- Rendita catastale (non rivalutata): € 1.136,21
- Coefficiente di rivalutazione: + 5%
- Coefficiente moltiplicativo per categoria A/3: 126,00

Valore catastale (Foglio 51 – Part.628 sub.1):

€ 1.136,21 x 1,05 x 126,00 = € 150.320,58

La riforma del catasto prevede l'introduzione di modifiche normative e operative dirette ad assicurare il relativo valore patrimoniale, in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato e introducendo meccanismi di adeguamento periodico.

Ad oggi, quindi, il valore catastale ha come funzione principale quella di definire l'entità fiscale del bene.

1.5.2 PER COMPARAZIONE DIRETTA

Il metodo comporta la preventiva conoscenza dei valori unitari di beni simili rispetto a quelli in oggetto. A tal fine la CTU ha condotto una rilevazione di valori sia dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia della Borsa Immobiliare di Bari, sia del Borsino Immobiliare di Bari, individuando, per la zona "Via Amendola - Mungivacca", i seguenti valori per la destinazione d'uso residenziale di tipo economico:
 minimo 800,00 €/mq – medio 950,00 €/mq – massimo 1.100,00 €/mq.

Queste quotazioni vanno riconsiderate in funzione del giudizio sulle caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche del bene immobile in oggetto.

Pertanto per il buono stato di conservazione del primo fabbricato si ritiene congruo il valore medio individuato (950,00 €/mq), mentre per il secondo manufatto, considerando i necessari interventi di completamento, si ritiene congruo il valore minimo individuato (800,00 €/mq) e pertanto:

Valore per comparazione diretta (Foglio 51 – Part.628 sub.1):

Superficie lorda 1° manufatto 38,13 mq x 950,00 €/mq = € 32.410,50

Superficie lorda 2° manufatto 121,20 mq x 800,00 €/mq = € 96.960,00

Totale = € 133.183,50

1.6 STIMA DEL BENE IMMOBILE E CONCLUSIONI

Prima di procedere alla stima del bene immobile è opportuno evidenziare la possibilità, da parte di un futuro acquirente, di poter utilizzare, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della

normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Inoltre, se confermato anche in seguito, sarà possibile utilizzare il "Piano Casa" della Regione Puglia che prevede la possibilità, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, di incrementare del 20% o del 35% la volumetria esistente anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Si ritiene pertanto, calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti dalle due analisi, considerato lo stato di manutenzione dell'immobile, la sua posizione, le dimensioni del suolo, di assumere un valore complessivo pari a **€ 141.752,00.**

Si ritiene infine di operare su tale importo stimato una riduzione forfettaria di circa il 15% per tener conto della differenza tra oneri tributari sul valore catastale anziché sul prezzo di vendita e per l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

Valore di mercato dell'immobile e dei suoli individuati in Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio di Mappa n. 51, rispettivamente particelle 628 sub.1 e 1002 e 778:

€ 141.752,00 – 15% = € 120.489,00

Tanto il sottoscritto può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli dal Sig. Giudice Delegato Dott. Michele Prencipe, in seguito sostituito dalla

Dott.ssa Paola Cesaroni, su richiesta del Curatore Fallimentare Avv.
Massimiliano Giannini.

Bari, giugno 2023

IL C.T.U.

(Ing. Donato Morea)

Si trasmette la presente relazione in formato PDF, libero e firmato digitalmente, con gli allegati di seguito elencati:

Allegato “A”: Visura Catastale, Foglio di Mappa 51 del Catasto Terreni e Planimetria Catastale

Allegato “B”: Inquadramento urbanistico: Certificato di destinazione urbanistica

Allegato “C”: Descrizione dell’immobile: Ortofoto – Planimetria 1:100 – Documentazione Fotografica

Allegato “D”: Specifica delle spese e delle competenze professionali.

Bari, giugno 2023

IL C.T.U.

(Ing. Donato Morea)

TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 170 /2013 – R.F.

GIUDICE DELEGATO

DOTT. SSA PAOLA CESARONI

CURATORE

AVV. MASSIMILIANO GIANNINI

C.T.U.

ING. DONATO MOREA

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
LOTTO 8: IMMOBILE E SUOLI IN VIA PEZZE DEL SOLE – BARI
(INDIVIDUATI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI
BARI AL FOGLIO 51 PARTICELLA 628 SUB.1 ED AL CATASTO
TERRENI DEL COMUNE DI BARI AL FOGLIO 51 PARTICELLE
1002 E 778)**

FALLIMENTO N° 170 /2013

ALLEGATO A

**Visura Catastale e Foglio di Mappa 51 del Catasto Terreni
Planimetria catastale p.lla 628 sub.1**

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/03/2023

Dati identificativi: Comune di **BARI (A662) (BA)**

Foglio **51** Particella **628** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.136,21**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **8 vani**

Indirizzo: STRADA PEZZE DEL SOLE Piano T

Dati di superficie: Totale: **167 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **161 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/04/2021 Pratica n. BA0109043 in atti dal 02/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 71784.1/2021)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **BARI (A662) (BA)**

Foglio **51** Particella **628** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 21/07/2005 Pratica n. BA0284301
in atti dal 21/07/2005 COSTITUZIONE (n. 3520.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BARI (A662A) (BA)**

Foglio **51** Particella **628**

> **Indirizzo**

STRADA PEZZE DEL SOLE Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/04/2021
Pratica n. BA0109043 in atti dal 02/04/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 71784.1/2021)

Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

› **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.136,21**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **8 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2006
Pratica n. BA0276941 in atti dal 21/07/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21226.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

› **Dati di superficie**

Totale: **167 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **161 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/07/2005, prot. n. BA0284301

› **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

› 1. COSTITUZIONE del 21/07/2005 Pratica n.
BA0284301 in atti dal 21/07/2005 COSTITUZIONE (n.
3520.1/2005)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

*b) 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*

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/03/2023

Dati identificativi: Comune di **BARI (A662A) (BA)** Sezione **BARI**
Foglio **51** Particella **1002**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 3,34**
agrario **Euro 2,01**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**

Superficie: **1.295 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 24/03/2023 Pratica n. BA0077927 in atti dal 24/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.12827-07.23/03/2023 presentato il 23/03/2023 (n. 77927.1/2023)

› **Dati identificativi**

Comune di **BARI (A662A) (BA)**
Sezione **BARI**
Foglio **51** Particella **1002**

FRAZIONAMENTO del 24/03/2023 Pratica n. BA0077927 in atti dal 24/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.12827-07.23/03/2023 presentato il 23/03/2023 (n. 77927.1/2023)

› **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 3,34**
agrario **Euro 2,01**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**

Superficie: **1.295 m²**

FRAZIONAMENTO del 24/03/2023 Pratica n. BA0077927 in atti dal 24/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.12827-07.23/03/2023 presentato il 23/03/2023 (n. 77927.1/2023)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

- >
1. FRAZIONAMENTO del 24/03/2023 Pratica n. BA0077927 in atti dal 24/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.12827-07.23/03/2023 presentato il 23/03/2023 (n. 77927.1/2023)
- Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)
-

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/03/2023

Dati identificativi: Comune di **BARI (A662A) (BA)** Sezione **BARI**
Foglio **51** Particella **778**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,46**
agrario **Euro 0,28**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**

Superficie: **180 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 28/05/2018 Pratica n. BA0133854 in atti dal 28/05/2018 presentato il 25/05/2018 (n. 133854.1/2018)

> **Dati identificativi**

Comune di **BARI (A662A) (BA)**
Sezione **BARI**
Foglio **51** Particella **778**

FRAZIONAMENTO del 28/05/2018 Pratica n. BA0133854 in atti dal 28/05/2018 presentato il 25/05/2018 (n. 133854.1/2018)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,46**
agrario **Euro 0,28**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**

Superficie: **180 m²**

FRAZIONAMENTO del 28/05/2018 Pratica n. BA0133854 in atti dal 28/05/2018 presentato il 25/05/2018 (n. 133854.1/2018)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/12/2002 Pubblico ufficiale DI MARCANTONIO PAOLO Sede BARI (BA) Repertorio n. 115308 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1622.1/2003 Reparto PI di BARI in atti dal 16/01/2003

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

BARI (A662) (BA)
Foglio **51** Particella **99**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



N=5000

E=4000

1 Particella: 999

28-Mar-2023 11:30:33
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met#rotcollo pratica T203135/2023
Comune: (BA) BARI/A
Foglio: 51

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari

Dichiarazione protocollo n. BA0284301 del 21/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari

Strada Pezze Del Sole

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 51

Particella: 628

Subalterno: 1

Compilata da:
Girone Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bari

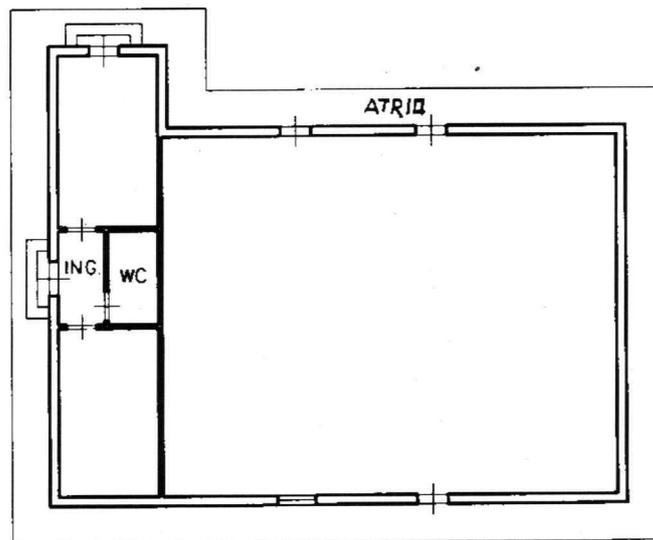
N. 3570

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 07/07/2014 - Tutta la provincia. Denominazione: SVED SRL - Foglio: 51 - Part: 628 - Sub: STRADA VICINALE PEZZE DEL SOLE piano: T;

PIANTA PIANO TERRA
H = 400



TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 170 /2013 – R.F.

GIUDICE DELEGATO

DOTT. SSA PAOLA CESARONI

CURATORE

AVV. MASSIMILIANO GIANNINI

C.T.U.

ING. DONATO MOREA

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
LOTTO 8: IMMOBILE E SUOLI IN VIA PEZZE DEL SOLE – BARI
(INDIVIDUATI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI
BARI AL FOGLIO 51 PARTICELLA 628 SUB.1 ED AL CATASTO
TERRENI DEL COMUNE DI BARI AL FOGLIO 51 PARTICELLE
1002 E 778)**

FALLIMENTO N° 170 /2013

ALLEGATO B

**Inquadramento urbanistico:
Certificato di destinazione urbanistica**



28 LUG. 2015

Bari, _____

OGGETTO: **certificato di destinazione urbanistica**

IL DIRETTORE DEL SETTORE

- ⇒ vista l'istanza presentata con prot. n. **165448** del **10/07/2015** da **MOREA Donato**, residente in Bari alla via Dalmazia n. 179;
- ⇒ visti gli atti d'Ufficio;
- ⇒ visto l'art. 30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001;
- ⇒ visto il P.R.G., approvato con decreto del Presidente della G.R.P. n.1475 del 08/07/1976, e successive varianti approvate;
- ⇒ visto il "Rapporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico", approvato con delibera di C.C. n.3 del 17/01/2013 e ss.mm.ii.;

certifica

che gli immobili, individuati in catasto terreni con gli identificativi di seguito riportati:

comune	sez. cens.	foglio	particelle
Bari	-	51	99-627-628-69-622

sono destinati a:

- p.lle 99-627-628-69: **"aree a verde pubblico - verde di quartiere"** e **"viabilità di P.R.G."**;
- p.la 622: **"aree a verde pubblico - verde di quartiere"**.

A seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, si fa presente che le suddette particelle ricadono in aree individuate come "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004" dal Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.), approvato con delibera n. 176 del 16/02/2015 (B.U.R.P. n. 40 del 23/03/2015).

Secondo la "Variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.T./P. ai sensi dell'art. 5.06 delle N.T.A.", approvata con delibera di C.C. n. 4 del 18/03/2014 in ottemperanza alle prescrizioni e modifiche di cui alla delibera di G.R. n.1812 del 02/08/2011 e approvata in via definitiva con prescrizioni e modifiche dalla Regione Puglia con delibera di G.R. n. 2252 del 28/10/2014 ai sensi dell'art. 16 co. 10 della L.R. 56/80, le suddette particelle sono comprese in "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua esclusi dalla tutela ai sensi dell'art. 142 co.2 lett.a e lett.b D.Lgs. 42/2004".

Inoltre le stesse ricadono nelle "Aree escluse dalle norme", ai sensi del Titolo II e Titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e art.142 co.2 del D.Lgs. n. 42/2004.

Si fa presente che le linee riportate sulla mappa catastale allegata non costituiscono "allineamenti" per l'esatta definizione dei limiti di zonizzazione di P.R.G..

Vista la direttiva della "Presidenza del Consiglio dei Ministri" DFP 0061547 P- del 22/12/2011, ai sensi della stessa, lettera b), il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

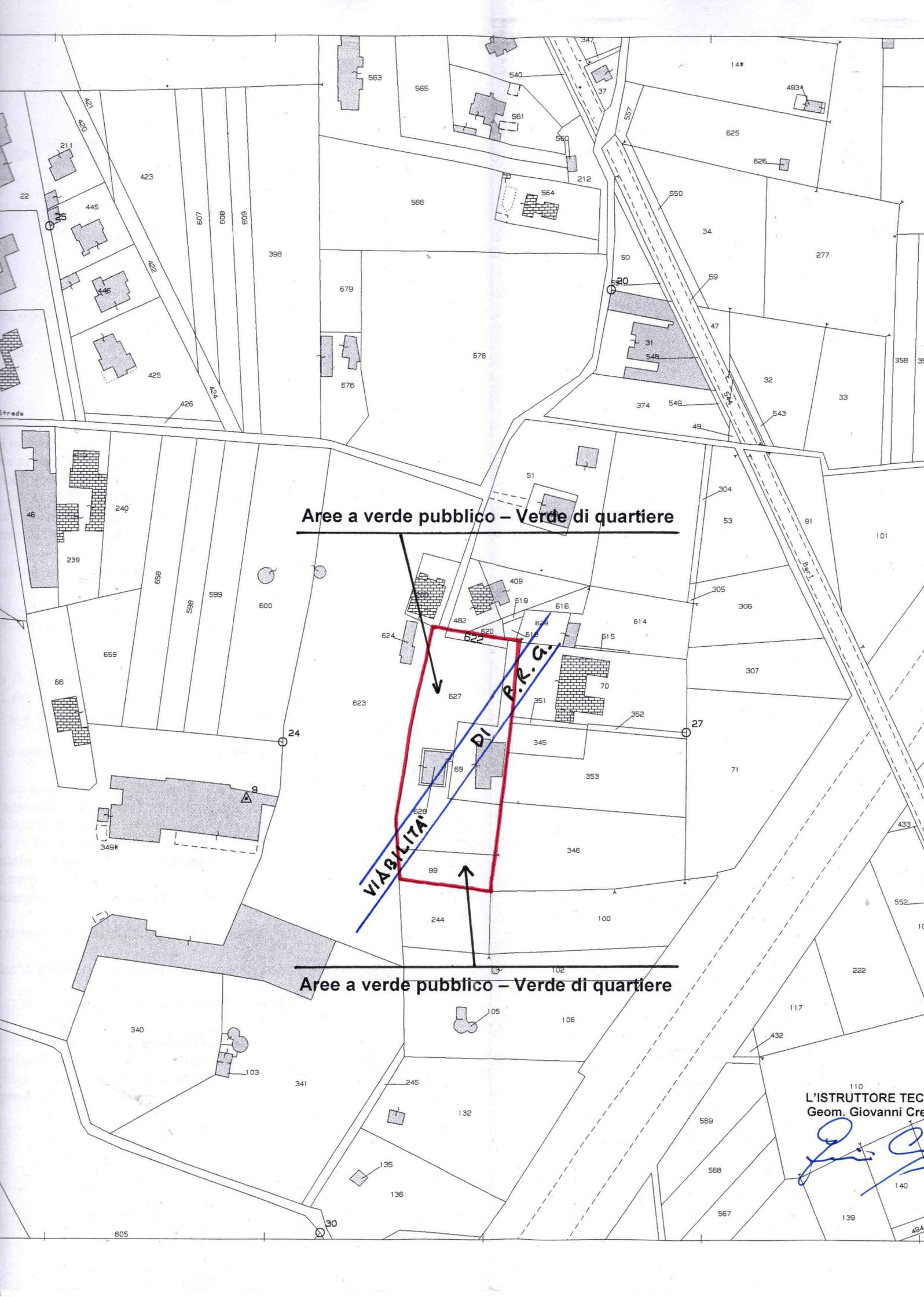
Allegati, costituenti parte integrante e sostanziale del presente certificato:

1. n. 1 visura di mappa del foglio n. 51 di Bari;
2. N.T.A. di P.R.G. .

L'ISTRUTTORE TECNICO
geom. Giovanni Creanza

IL DIRETTORE DI SETTORE
(ing. Laura Casanova)





Aree a verde pubblico - Verde di quartiere

DI A.R.G.
VIABILITA'

Aree a verde pubblico - Verde di quartiere

110
L'ISTRUTTORE TEC
Geom. Giovanni Cre

140

139

494

CITTA' DI BARI

Si attesta, ai sensi dell'art. 14 della Legge 4-1-1968 n. 165, che la presente copia composta di n. 3 fogli, è conforme all'originale

Allegato al certificato di destinazione urbanistica istanza del 10/07/2015 n. 165448

L'ISTRUTTORE TECNICO

Geom. Giovanni Creanza



IL DIRETTORE DEL SETTORE

Ing. Laura CASANOVA



ART. 26 - Aree di uso pubblico.

Le aree di uso pubblico sono di proprietà pubblica o privata.

ART. 27 - Aree destinate alla viabilità.

Le aree destinate alla viabilità si distinguono in:

- strade, nodi stradali e piazze;
- parcheggi;
- rispetti stradali.

Nelle aree sub a) è imposto il divieto assoluto di edificabilità; nelle aree sub b), da individuare, nelle zone di completamento, tra quelle destinate ai servizi per la residenza e, negli altri casi, attraverso i piani particolareggiati o le lottizzazioni, è consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, ai sensi dell'art.3, comma 2°, lett. d. D.M. 2-4-68; nelle aree sub c), definite dall'art. 25 delle presenti norme ed individuate nelle tavole di piano, il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, la installazione temporanea di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili.

A tale scopo l'amministrazione Comunale emanerà apposita normativa.

ART. 28 - Viabilità.

Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri strumenti della viabilità risultano dalla lettura delle tavole di Piano.

Le strade si suddividono in:

- strade di nuova costruzione a doppio senso di circolazione, munite di strade di servizio laterali, con sezione media complessiva di ml. 60;
- strade di nuova costruzione, a doppio senso o a senso unico di circolazione, con sezione media complessiva di ml. 25;
- strade di nuova costruzione, a senso unico o doppio di circolazione, con sezione media complessiva di ml. 15;
- strade esistenti, le quali ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di ml. 15 con facoltà del Comune di richiedere, se necessario, una maggiore sezione.

Per le strade di P.R.G. e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, il modulo base di progettazione è di ml. 3.50 per ciascuna corsia e di ml. 0.75 per ciascun marciapiede.

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono determinate in base alla legge ed alle presenti disposizioni.

Le misure dei rispetti stradali sono indicate nelle tavole di Piano e nella presente normativa.

ART. 31 - Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere).

(Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009)

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica.

In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

Le aree di verde pubblico sono così suddivise:



a) aree accorpate fino a 50.000 mq. nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Um.: unità operativa minima: 100%;
- Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;
- Rc.: rapporto di copertura: max 2% dell'area;
- P.: parcheggi: min. 10% dell'area;
- Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell'area;
- Dc.: distanza dei fabbricati dai confini: min. 20 ml.;
- Ds.: distanza dalle strade: min. 15 ml.;

b) aree accorpate di oltre 50.000 mq. e fino a 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto la lettera a) nonché impianti sportivi, ritrovi, ristoranti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Um.: unità operativa minima: 100%;
- Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,06 mc/mq.;
- Rc.: rapporto di copertura: max 3% dell'area,
- P.: parcheggi pubblici: min. 12% dell'area;
- Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 85% dell'area;
- Dc.: distanza dei fabbricati dai confini fra i fabbricati: min. ml. 20;
- Ds.: distanza dalle strade: min. ml.15;

c) aree accorpate di oltre 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto le lettere a) e b) nonché impianti sportivi per spettacolo, cinematografi e teatri all'aperto e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Um.: unità operativa minima: 100%;
- Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,10 mc./mq.;
- Rc.: rapporto di copertura: max 4% dell'area;
- P.: parcheggi pubblici: min. 16% dell'area;
- Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 80% dell'area.

Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purché l'area non risulti inclusa nel Programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle.

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52.

Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. nel rispetto delle prescrizioni di cui al co.3 del presente articolo.

E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui ineditati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circostrizione territorialmente competente.

ART. 43 - Aree per i servizi della residenza e verde di quartiere.

Le aree per i servizi della residenza, sono le seguenti :

- aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo: mq./ab. 4,50
- aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili: mq./ab. 2,00
- aree per parchi e giuochi: mq./ab. 11,00
- aree per parcheggi di zona: mq./ab. 2,50

per un totale di mq./ab. 20,00

Per le zone di espansione gli elaborati del piano non vincolano attraverso localizzazioni esplicite le aree dei servizi: queste sono tuttavia da ricavarsi e da individuarsi entro la zona omogeneamente definita di espansione, attraverso piani particolareggiati, o lottizzazioni convenzionate.



ART. 52 - Aree per i servizi della residenza delle zone omogenee A e B.

(Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009)

Le aree per i servizi della residenza delle zone omogenee "A" e "B", identificate nelle tavole di PRG con apposita simbologia, sono destinate esclusivamente alle attività elencate nei precedenti art. 40 3° comma e art. 43.

Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purchè l'area non risulti inclusa nel programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle.

Tali interventi saranno oggetto di un piano di utilizzazione deliberato dal Consiglio Comunale e definito sulla base della verifica degli "standard" dei singoli quartieri e/o delle singole circoscrizioni.

Nel caso di mancata adozione del piano di utilizzazione, l'intervento dei privati è ammesso previa valutazione del Comune operata sulla base della verifica degli standard dei singoli quartieri e/o delle singole circoscrizioni.

Per le aree di cui agli artt.31 e 32 tale verifica è fatta con riferimento rispettivamente alle esigenze del verde ed attrezzature di servizio a carattere regionale o urbano.

Ogni intervento nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. con unità operativa minima di intervento pari ad almeno 10.000 mq.

E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui inedificati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purchè esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circoscrizione territorialmente competente.

I piani urbanistici e gli interventi diretti sono regolati dagli indici e parametri di cui all'art. 54 co.1 delle N.T.A., ad esclusione del limite della superficie fondiaria (Sf).

ART. 59 - Attuazione del P.R.G. .

(Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009)

L'Amministrazione Comunale procede all'attuazione del PRG attraverso piani attuativi, programmi e progetti, sulla base di scelte prioritarie atte a garantire il progressivo ed ordinato sviluppo del sistema urbano ed assicurando il coordinamento con il Piano Triennale delle OO.PP., verificando lo stato di attuazione del territorio interessato e la coerenza con le effettive esigenze di sviluppo e di trasformazione dello stesso.

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio per attuare interventi di riuso e recupero dell'edificato esistente, di ristrutturazione urbanistica, di riqualificazione, di nuova urbanizzazione.

Nessun nuovo piano attuativo potrà essere adottato quando non siano esistenti le opere di urbanizzazione primaria né le stesse rientrino in progetti approvati e finanziati in itinere a cura dell'Amministrazione Comunale, né vi sia impegno formale del soggetto proponente e/o realizzatore del piano attuativo a mezzo di apposita convenzione tra soggetto e Comune, a realizzare le opere sia all'interno del perimetro del piano attuativo che all'esterno e comunque fino al collegamento alle idonee reti infrastrutturali pubbliche esistenti, cedendole gratuitamente al Comune.



TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 170 /2013 – R.F.

GIUDICE DELEGATO

DOTT. SSA PAOLA CESARONI

CURATORE

AVV. MASSIMILIANO GIANNINI

C.T.U.

ING. DONATO MOREA

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
LOTTO 8: IMMOBILE E SUOLI IN VIA PEZZE DEL SOLE – BARI
(INDIVIDUATI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI
BARI AL FOGLIO 51 PARTICELLA 628 SUB.1 ED AL CATASTO
TERRENI DEL COMUNE DI BARI AL FOGLIO 51 PARTICELLE
1002 E 778)**

FALLIMENTO N° 170 /2013

ALLEGATO C

**Descrizione dell'immobile:
Ortofoto - Documentazione Fotografica**

ORTOFOTO

1/06/23, 19:47

Google Earth

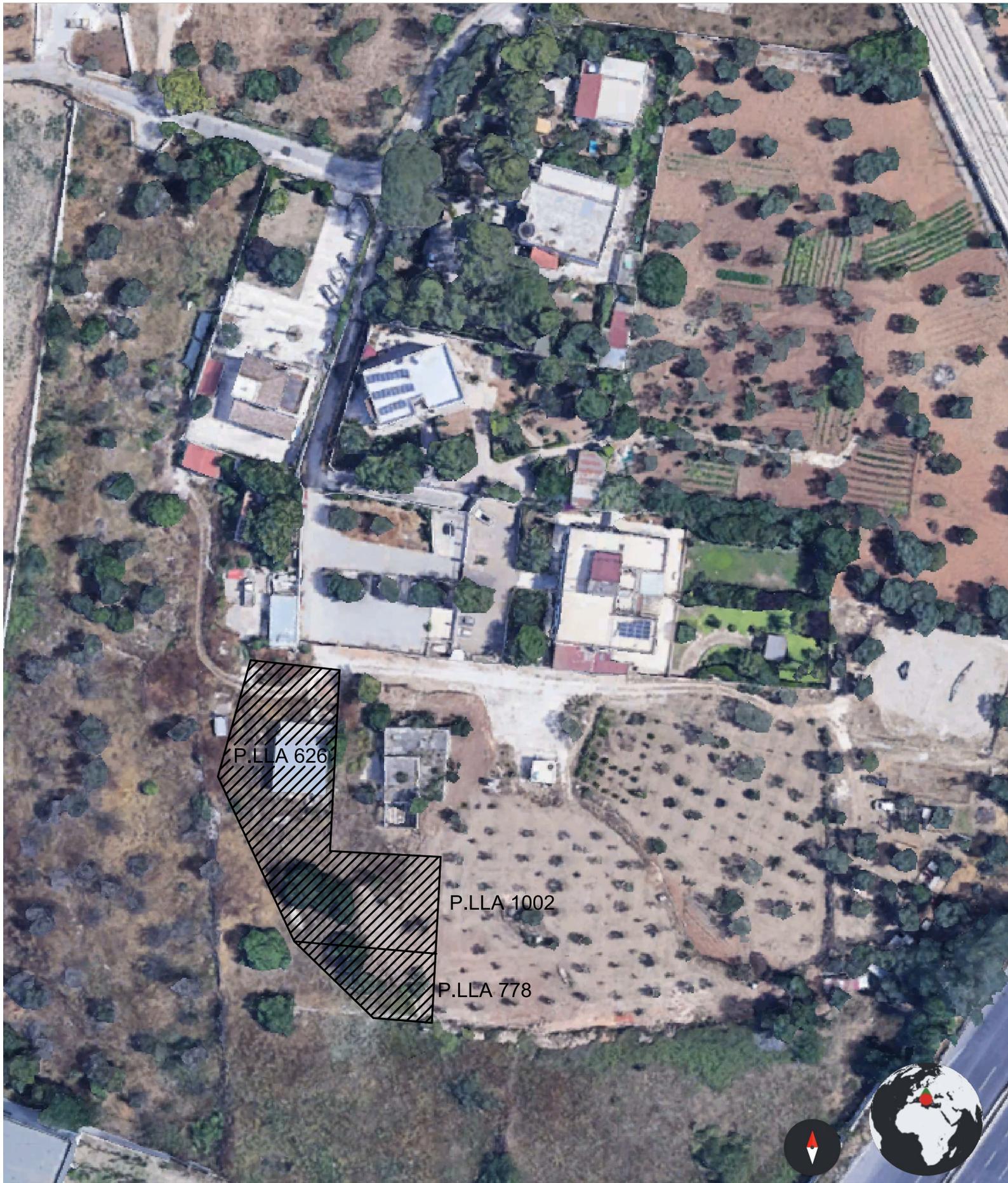




Foto 1: Accesso al Compendio immobiliare da via Pezze del Sole



Foto 2: Primo cancello di accesso, tramite la p.lla 999, alle p.lle 628, 1002 e 778



Foto 3: Secondo cancello di accesso, tramite la p.lla 999, alle p.lle 628, 1002 e 778



Foto 4: Vista d'insieme delle particelle 628, 1002 e 778



Foto 5: Vista da Nord dell'Immobile inerente la particella 628



Foto 6: Vista da Sud dell'Immobile inerente la particella 628



Foto 7: Vista frontale del prefabbricato inerente la particella 628



Foto 8: Vista frontale del secondo fabbricato inerente la particella 628

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA ALLA RELAZIONE DI STIMA LOTTO 8
FALLIMENTO



Foto 9: Vista posteriore dell'Immobile inerente la particella 628



Foto 10: Vista interna del secondo fabbricato inerente la particella 628



Foto 11: Vista interna del secondo fabbricato inerente la particella 628



Foto 12: Vista interna del secondo fabbricato inerente la particella 628