

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

IV SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 77/2013

SENTENZA N. 78 DEL 29/04/2013 IN DANNO DI

G.D. Dott.ssa Carlotta SORIA

CURATORE FALLIMENTARE Avv. PIERPAOLO NUZZI

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

1. PREMESSE.

A seguito di istanza prodotta dal Curatore Fallimentare in data 27/10/2022 n. 123, il Giudice Delegato in data 08/11/2022 autorizzava l'aggiornamento della perizia con riferimento a fatti e circostanza nel contempo succedutisi.

Nello specifico tali fatti e circostanza sono riassumibili come segue:

- a) Variazioni catastali illecitamente eseguite dal fallito, in date successive al fallimento stesso, di fatto impeditive ai trasferimenti dei cespiti in sede di procedura fallimentare.
- b) Atto di transazione con le figlie del fallito con trasferimento di alcuni beni.



Nello specifico quanto suddetto è dettagliatamente descritto nella succitata istanza. **(All. "1")**

A quanto sopra nel contempo si aggiunge un aspetto di carattere prioritario relativo alla conformità urbanistica dell'intero fabbricato.

Ricordiamo che tale aspetto, dettagliatamente descritto nella Relazione principale, è stato oggetto di un iter autorizzativo/giudiziario molto controverso concluso con una **Sentenza Consiglio di Stato n. 1657/2007** che, in riforma della Sentenza TAR Puglia n. 1201/2004, accoglieva il ricorso di primo grado n. 581/2002 annullando la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 465/2002 del 22/11/2002.

A seguito di detta Sentenza il Comune di Mola di Bari provvedeva alla **revoca della Concessione Edilizia e con relazione depositata in data 28/08/2015, prot. gen. n.20164, dichiarava come a seguito della revoca della C.E. 465/2002, era da intendersi valida la precedente C.E. 157/96, senza la necessità di adottare ulteriori provvedimenti da parte del Comune.**

Dopo ulteriori strascichi giudiziari e non, tale tesi è stata confermata anche recentemente a seguito di nomina di Commissario ad acta, per cui a



meno di ulteriori novità è da intendersi definitiva.

Quanto suddetto introduce un aspetto di ulteriore confusione (in una procedura già di per se abbastanza controversa), in quanto si è in presenza nel complesso di un fabbricato sostanzialmente conforme alla revocata C.E. in Sanatoria 465/2002 ma di fatto autorizzata con C.E. 157/96.

Anche da un punto di vista catastale, le planimetrie in atti e le destinazioni d'uso dei singoli cespiti, sono attualmente in coerenza con la revocata C.E. 465/2002 e non sempre COERENTI con la valida C.E. 157/96.

In ultimo è opportuno segnalare che la totalità degli atti pubblici di trasferimento degli immobili (tra cui anche un Decreto di Trasferimento di Codesto Tribunale nell'ambito di una Procedura Esecutiva), riportano, nella parte relativa alla conformità urbanistica, la C.E. 465/2002 e non già la valida C.E. 157/96.

Si premette che a seguito delle già citate variazioni catastali poste in essere dal fallito, oggetto anche di diffida al competente ufficio della Agenzia delle Entrate - Territorio, con



richiesta protocollata in data 26/05/2021, si è fatta formale richiesta di Accesso agli Atti ad oggi senza alcun riscontro. (All. "2")

Ciò detto passiamo al merito dell'oggetto della presente.

LOTTO 2. Immobile B.1: Lastrico solare in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub. 36 (ex sub 12).

Come già descritto in perizia, trattasi di un lastrico solare di copertura del fabbricato (quota parte) con accesso dalla rampa delle scale.

Su di esso è allocato un impianto fotovoltaico per produzione di Energia Elettrica (attualmente non attivo), costituito da circa 100 pannelli solari, (numero identificativo GSE 6517).





Ne consegue che il valore dell'assieme (lastrico + impianto) è dato dalla somma dei due addendi.

A tal proposito, la valutazione dell'impianto fotovoltaico, strettamente specialistica, è stata oggetto di apposita relazione da parte dell'Ing. Filippo Intreccio di Mola di Bari, all'uopo autorizzato dal Giudice su specifica istanza del sottoscritto al Curatore Fallimentare.

La suddetta relazione ha stimato il valore residuo dell'impianto fotovoltaico in € 15.000,00.

Per ciò che attiene invece il valore del lastrico solare in quanto tale avremo:



- superficie commerciale: mq. 215;
- valore unitario: €/mq. 200,00
- Valore lastrico solare: mq. 215 x €/mq. 200,00
= € 43.000,00

Il Valore Commerciale del "lotto 2" era pari a:

$$\mathbf{\text{€ } 15.000,00 + \text{€ } 43.000,00 = \text{€ } 58.000,00.}$$

In sede di sopralluogo si è appurato che tutta la strumentazione a supporto dell'impianto fotovoltaico realizzato su di esso, è ubicato in un locale tecnico sito al quarto piano, senza identificativo catastale, inizialmente destinato a centrale termica a servizio del fabbricato, ma di pertinenza di altro cespite (p.lla 2179 sub 16), catastalmente in comproprietà tra il fallito e la consorte, oggetto di trasferimento nell'ambito di una procedura esecutiva in danno di quest'ultima. Di conseguenza tale locale è gravato da servitù in favore dell'impianto fotovoltaico.





Come già evidenziato nell'istanza depositata dal Curatore, il cespite di cui ci occupa è stato oggetto di numerose variazioni catastali da parte del fallito con cambi di categoria catastale e nuova costituzione con intestatarie le figlie del fallito in quota indivisa pari al 50% cadauna.

(Al1. "3-4-5")

A seguito di istanza della Curatela fallimentare acquisita al protocollo del Catasto al n. BA100995/2022 con la quale si faceva richiesta di intestazione del cespite al Fallito



Marco **(All. "6")**, l'ufficio preposto con raccomandata a/r del 27/04/2022, chiedeva alle figlie del fallito l'esibizione del titolo di provenienza. **(All. "7")**

Con successiva comunicazione del 17/06/2022, il Catasto in assenza di esibizione di quanto richiesto comunicava di procedere alla rettifica dell'intestazione catastale in capo al fallito come richiesto dalla Curatela.

(All. "8")

CONFORMITA' URBANISTICA.

Da un punto di vista urbanistico, il cespite in esame non presenta differenze tra le C.E. come si evince dagli elaborati grafici in possesso del sottoscritto.

Si allega il confronto quali-quantitativo tra gli stralci degli elaborati progettuali relativi alla C.E. 157/96 (VALIDA) e la C.E. 465/2002 (REVOCATA).

(All. "9")

Sarebbe opportuno comunque, sentito il parere degli uffici competenti, procedere alla regolarizzazione della struttura portante dell'impianto fotovoltaico, attraverso eventualmente una CILA in



sanatoria ovvero facendo ricorso alla Sanatoria ex-post di cui si dirà nel prosieguo.

CONFORMITA' CATASTALE.

A seguito dei chiarimenti forniti dal Catasto, il cespite è conforme catastalmente per ciò che attiene l'intestazione.

Qualora necessitasse la regolarizzazione di cui sopra, si renderà necessario variare parallelamente la planimetria catastale.

Sulla scorta di tutto quanto suddetto, si ritiene che il valore del cespite già evidenziato in sede di perizia possa rimanere inalterato e cioè pari a € 58.000,00.

**LOTTO 5: Locale in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub. 31 e particella 2365, sub 1, con sovrastante lastrico solare in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2365, sub 2. (B4+B5)
Terreno in Mola di Bari (BA) censito in catasto terreni al foglio 47, particella 3945. (B6)**



**Terreno in Mola di Bari (BA) censito in
catasto terreni al foglio 47, particella
3406. (B7)**

Al netto dei cespiti già oggetto di cessione a titolo transattivo B5, B6 e B7 (All. "10-11"), il lotto in oggetto, anche in relazione alle variazioni catastali effettuate dal fallito, si riduce a quanto segue:

Locale in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub. 32 e particella 2365, sub 3 con variazione della Categoria da C1 a "in corso di definizione". (All. "12-13")

Nell'assieme esso è costituito da un locale sito al piano terra con area di sedime costituita da parte della p.lla 2179 e dalla totalità della adiacente p.lla 2365 e da sottostante ampio locale interrato (p.lla 2365).

Al suddetto lotto, in conseguenza dei cespiti alienati oggetto di transazione, si accede solo dall'androne del fabbricato al piano terra.

Il cespite inoltre è dotato di scala interna per l'accesso al piano inferiore.

Il piano terra, adibito ad abitazione del fallito ed attualmente libero, presenta le classiche



rifiniture di un appartamento costituito da ampio ingresso, soggiorno, n. 2 stanze, cucina e bagno.

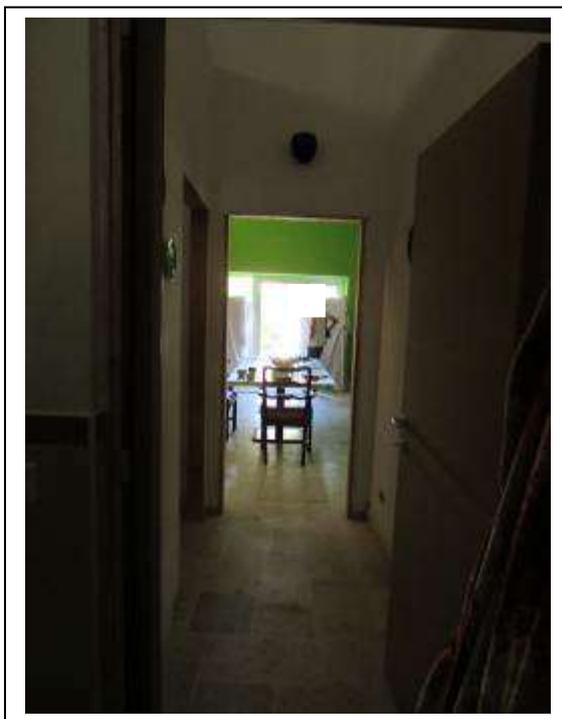
Un ulteriore bagno è stato realizzato ad un livello superiore con accesso mediante rampa di scale interna.

Il piano sottostante è al rustico.

INGRESSO



CORRIDOIO



CUCINA



STANZA 1



STANZA 2



SOGGIORNO



BAGNO 1



BAGNO 2



PIANO INTERRATO





**CONSIDERAZIONI SULLE AZIONI CONSEGUENTI ALL' ATTO DI
TRANSAZIONE DEL 30/07/2021.**

Come già accennato quota parte dell' iniziale lotto 5 è stato alienato a seguito di atto di transazione del 30/07/2021.

In tale ambito gli acquirenti si erano impegnati ad eseguire alcune opere (vedi punto 6) che, alla data dell' ultimo sopralluogo, erano parzialmente realizzate:



Nello specifico:

- a) Non risultano forniti in opera i nuovi infissi sulle parziali chiusure realizzate al piano terra.



- b) Non risulta realizzata la grata di raccolta acque piovane, con adeguato sistema di rilancio e smaltimento delle acque piovane, a termine della rampa ed a ridosso del muro al piano interrato.
- c) Non è dato sapere se si è provveduto a frazionare le interconnessioni impiantistiche esistenti.

Inoltre sarà necessario provvedere a:

- d) Provvedere alla chiusura del varco esistente tra il piano seminterrato ed altri cespiti (sub 19).





e) Ripristino della scala interna di comunicazione tra i piani terra e interrato, mediante demolizione delle chiusure orizzontali e verticali esistenti.



CONFORMITA' URBANISTICA.

Lo stato dei luoghi rilevato e la destinazione d'uso attuale (appartamento per civile abitazione) risultano difformi sia nel raffronto con la C.E. 465/2002 e sia con la valida **C.E. 157/96**.

A. PIANO TERRA

Dal confronto di quanto rilevato e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla **C.E. 157/96**, emergono difformità che attengono sia alla consistenza, sia alla disposizione planimetrica e sia alla destinazione d'uso assentita (parcheggio). Ricordiamo comunque che è data facoltà all'acquirente, entro 120 gg. dal decreto di trasferimento, di presentare istanza di condono per le opere abusive ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47, art. 40 (ultimi due comma) e successive modifiche ed integrazioni, come ulteriormente modificata dalla legge 23/12/1994 n. 724 art. 39 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dal d.l. 30/09/2003 n. 269 art. 32, comma 25, a condizione che la data delle ragioni del credito sia antecedente la data di pubblicazione di almeno uno dei condoni succedutisi in Italia.

Nel nostro caso, da informazioni assunte dal Curatore Fallimentare, sono iscritti nello stato



passivo alcuni crediti antecedenti il 30/09/2003 (ultimo condono) per cui, previo verifiche presso i competenti uffici comunali, potrebbe essere possibile l'adesione ex-post all'ultimo condono ai sensi dell'art. 32, comma 25 d.l. 30/09/2003 n. 269.

B. PIANO SEMINTERRATO.

Anche in questo caso, dal confronto di quanto rilevato e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla **C.E. 157/96**, emergono difformità che attengono sia alla consistenza, sia alla disposizione planimetrica.

Risulta conforme la destinazione d'uso assentita (deposito).

Ciò detto resta inalterata la possibilità di accesso al condono ex-post di cui sopra.

CONFORMITA' CATASTALE.

L'esatto inquadramento catastale, sarà tutto da rifare e conseguente, in termini di destinazione d'uso e di consistenza, alle scelte che l'acquirente farà per l'aspetto urbanistico.

Anche in questo caso, si riporta in allegato il confronto quali-quantitativo tra gli stralci degli



elaborati progettuali relativi alla C.E. 157/96 (VALIDA) e la C.E. 465/2002 (REVOcata). **(All. "14")**

ADEGUAMENTO DELLA STIMA.

In sede di perizia di stima, la valutazione del cespite, al netto dei terreni valutati a parte, era pari a **€ 303.600,00**.

Alla cifra suddetta va comunque detratta l'aliquota relativa al lastrico solare che, come riferito, è stato oggetto di alienazione nell'ambito dell'accordo transattivo.

La valutazione del lastrico solare, preso singolarmente, sarà pari a:

$$\text{€}/\text{mq } 1.100,00 \times \text{mq } 113 \times 0.10 = \text{€ } 12.430,00$$

Di conseguenza, l'attuale valore del cespite, al netto di quanto già alienato diventa:

$$\text{€ } 303.600,00 - \text{€ } 12.430,00 = \text{€ } 291.170,00$$

Tenuto ulteriormente conto della diminuzione di valore dovuta alla perdita parziale di "appetibilità" rispetto all'assieme, dei futuri costi che l'acquirente dovrà sostenere per le necessarie pratiche urbanistiche e catastali nonché per l'assenza di garanzia della vendita, si ritiene opportuno abbattere il suddetto valore forfettariamente e globalmente del 25%, per cui avremo:



€ 291.170,00 x 0,75 = in c.t. € 219.000,00

**LOTTO 3: Locale ad uso deposito in Mola di Bari
(BA) censito in catasto fabbricati al
foglio 47, particella 2179, sub. 19.
(B.2)**

Trattasi di un piccolo vano deposito al piano interrato con accesso dal corridoio dove sono ubicate le cantinole.





**LOTTO 4: Locale ad uso deposito in Mola di Bari
(BA) censito in catasto fabbricati al
foglio 47, particella 2179, sub. 20.
(B.3)**

Il cespite in esame, come già detto, in sede di primo sopralluogo, non esisteva come entità autonoma in quanto di fatto da sempre annesso ad altro cespite (p.lla 37) di proprietà Pagliarulo (piano interrato del locale commerciale adiacente al portone di ingresso al fabbricato) per le motivazioni già dette in sede di perizia principale.





Come già descritto in sede di Istanza a cura del Curatore Fallimentare, in occasione di ulteriore recente accesso, si è appurato che il proprietario del cespite adiacente (sub 37) aveva provveduto alla realizzazione di un setto di delimitazione della locale rendendolo di fatto inaccessibile, senza permettere l'accesso agli organi fallimentare



nella sua proprietà per prendere visione di quanto realizzato all'insaputa del Curatore stesso.

Tale circostanza rende di fatto il locale inaccessibile per chiunque che non sia il suddetto proprietario del locale adiacente, con grave nocumento in prospettiva della vendita.

Ragion per cui si rende necessario accorpere i due sub (19 e 20) in un unico lotto con accesso dalla rampa di scale interna al fabbricato.

CONFORMITA' URBANISTICA.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta grosso modo conforme alla C.E. 465/2002 ma difforme con la valida **C.E. 157/96.**

Anche in questo caso ricordiamo comunque che è data facoltà all'acquirente, entro 120 gg. dal decreto di trasferimento, di presentare istanza di condono per le opere abusive ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47, art. 40 (ultimi due comma) e successive modifiche ed integrazioni, come ulteriormente modificata dalla legge 23/12/1994 n. 724 art. 39 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dal d.l. 30/09/2003 n. 269 art. 32, comma 25, a condizione che la data delle ragioni del credito sia antecedente la data di pubblicazione di almeno uno dei condoni succedutisi in Italia.



Nel nostro caso, da informazioni assunte dal Curatore Fallimentare, sono iscritti nello stato passivo alcuni crediti antecedenti il 30/09/2003 (ultimo condono) per cui, previo verifiche presso i competenti uffici comunali, potrebbe essere possibile l'adesione ex-post all'ultimo condono ai sensi dell'art. 32, comma 25 d.l. 30/09/2003 n. 269.

CONFORMITA' CATASTALE.

L'inquadramento catastale, sarà tutto da rifare a partire dalla fusione di particelle.

Sarà anche da correggere l'elaborato planimetrico e probabilmente un nuovo inserimento in mappa della parte di locale che sottende la p.lla 3994 oggetto di transazione.

Il tutto, in termini di destinazione d'uso e di consistenza, conseguente alle scelte che l'acquirente farà per l'aspetto urbanistico.

Anche in questo caso, si riporta in allegato il confronto quali-quantitativo tra gli stralci degli elaborati progettuali relativi alla C.E. 157/96 (VALIDA) e la C.E. 465/2002 (REVOCATA). **(All. "15")**



ADEGUAMENTO DELLA STIMA.

In sede di perizia di stima, la valutazione del cespite, sommando i valori per ciascuno di essi, era pari a **€ 53.000,00**.

Tenuto conto dei futuri costi che l'acquirente dovrà sostenere per la rimozione degli impianti e delle attrezzature esistenti, per le necessarie pratiche urbanistiche e catastali, per i lavori necessari per l'apertura del varco di collegamento tra i due sub, nonché per l'assenza di garanzia della vendita, si ritiene opportuno abbattere il suddetto valore forfettariamente e globalmente del 35%, per cui avremo:

€ 53.000,00 x 0,65 = in c.t. € 35.000,00

Concludendo, il sottoscritto C.T.U. ritenendo di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Bari, 22 Maggio 2023

Ing. Nicola COSTANTINO

