

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 Rosa PASCULLI

CURATORE FALLIMENTARE Avv. PIERPAOLO NUZZI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

1. PREMESSE.

Con riferimento alla procedura fallimentare n° 77/2013, Ecc.mo G.D. Dott. Rana, su specifica istanza del Curatore, rinvenuta la necessità di procedere alla stima dei beni acquisiti al fallimento, ha disposto perizia tecnica nominando in data 02/04/2015 il sottoscritto Dott. Ing. Nicola COSTANTINO perito d'Ufficio.

Il mandato conferitomi dal predetto G.D. riflette i seguenti quesiti:

1 "Proceda alla identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: gli esatti dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà, la legittimità o sanabilità urbanistica, la



sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione.";

2 "Accerti la esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del fallimento, allegghi gli atti di provenienza se non reperiti in atti";

3 "Proceda all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni avuto riguardo di prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto";

2. GLI IMMOBILI DA PERIZIARE.

Dall'istanza di nomina del sottoscritto CTU, gli immobili oggetto della presente procedura e che devono essere valutati sono:

A. IMMOBILI IN PIENA PROPRIETÀ DELLA

A.1 Cantinola in Mola di Bari (BA) censita in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub. 3.

B. IMMOBILI IN PROPRIETÀ DEL SOCIO ACCOMANDATARIO



- B.1 Lastrico solare in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub. 12.
- B.2 Locale ad uso deposito in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub. 19.
- B.3 Locale ad uso deposito in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub. 20.
- B.4 Locale in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub. 31 e particella 2365, sub 1.
- B.5 Lastrico solare in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2365, sub 2.
- B.6 Terreno in Mola di Bari (BA) censito in catasto terreni al foglio 47, particella 3945.
- B.7 Terreno in Mola di Bari (BA) censito in catasto terreni al foglio 47, particella 3406.
- B.8 Quota parte indivisa pari a $\frac{1}{2}$ del locale ad uso deposito in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub 16.
- B.9 Quota parte indivisa pari a $\frac{1}{2}$ dell'appartamento in Mola di Bari (BA) censito in catasto



**fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub
17.**

3. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali hanno avuto un iter piuttosto lungo e complicato per una serie di ragioni legate prevalentemente alla mancata possibilità di accesso ad alcuni dei cespiti acquisiti alla procedura.

Si segnale inoltre che il fallito, senza alcuna autorizzazione, ha posto in essere procedure di variazione tecnico/catastali in date ampiamente successive alla trascrizione del fallimento.

Inoltre, relativamente ai beni ubicati nel fabbricato p.lla 2179, l'esistenza di un contenzioso sulle procedure autorizzative molto complesso sul quale si dirà nel prosieguo.

A seguito di specifica istanza prodotta dal Curatore Fallimentare, il G.D. con provvedimento depositato in Cancelleria il 02/04/2015, dispose la sostituzione del precedente CTU con il sottoscritto. **(All. "1")**

Le attività di sopralluogo sui cespiti acquisiti alla massa fallimentare sono avvenuti secondo quanto segue:



- **Primo accesso 05/06/2015, ore 16,00:** alla presenza del Curatore Fallimentare Avv. Pierpaolo Nuzzi e dell'Avv. difensore della sig.ra moglie del fallito.
- L'Avv. provvedeva a consegnare al Curatore le chiavi del locale deposito al piano terra di proprietà (p.lla 2179, sub 3), nonché del lastrico solare (p.lla 2179, sub 12) di proprietà
- Si constatata la momentanea impossibilità di ulteriore accesso sugli altri cespiti del fallito.
- L'avv. inoltre dichiarava a verbale che, per quanto a lui riferito, i coniugi abitavano da poche settimane nel cespite di cui alla p.lla 2365 sub 1 graffata alla p.lla 2179 sub 31 e si impegnava di richiedere al fallito, per il tramite della moglie, le chiavi degli altri cespiti. **(All. "2")**
- **Secondo accesso 15/07/2015, ore 17,00:** alla presenza del Curatore Fallimentare Avv. Pierpaolo Nuzzi, della sig.ra



nonché dell'arch. suo
consulente.

I locali di che trattasi, p.lla 2179, sub 19 e
20, erano accessibili esclusivamente dal
sovrastante locale commerciale di proprietà del
sig. , senza alcuna soluzione di
continuità rispetto al cespite del suddetto.

(All. "2")

- **Terzo accesso 19/10/2015, ore 15,30:** alla
presenza del Curatore Fallimentare Avv.
Pierpaolo Nuzzi, del sig.
amministratore del condominio.

Quest'ultimo provvedeva alla consegna delle
chiavi del vano contatori ENEL sito
nell'androne. **(All. "2")**

- **Quarto accesso 15/12/2015, ore 15,30:** alla
presenza del Curatore Fallimentare Avv.
Pierpaolo Nuzzi.

Oggetto del sopralluogo era il locale tecnico
sito al quarto piano, senza identificativo
catastale, inizialmente destinato a centrale
termica a servizio del fabbricato, ma di fatto
sede di tutta le strumentazione a supporto
dell'impianto fotovoltaico ubicato sul lastrico
solare di proprietà del fallito. Inoltre il



suddetto locale tecnico risultava pertinenza di altro cespite (p.lla 2179 sub 16), in comproprietà tra il fallito e la consorte, oggetto di procedura esecutiva in danno di quest'ultima. Benché preavvisati, si riscontrava l'assenza di tutti gli interessati (compreso il delegato alla vendita) per cui, si procedeva al sopralluogo in quanto il suddetto locale tecnico era aperto. **(All. "2")**

- **Quinto accesso 28/01/2016, ore 15,30:** alla presenza del Curatore Fallimentare Avv. Pierpaolo Nuzzi, dell'avv. _____ difensore della sig. _____ e dell'ing. _____

fratello del fallito, si procede al sopralluogo del locale deposito sub 16 oggetto di procedura esecutiva.

Si constata ulteriormente l'impossibilità di accesso agli altri cespiti in quanto, da quanto dichiarato dall'avv. _____ le figlie del fallito _____, titolari, a loro dire, a vario titolo di diritti delle stesse unità immobiliari e comunque possessori delle stesse, erano fuori sede. **(All. "2")**

Alla luce dell'oramai evidente atteggiamento, prima dilatorio e poi di ferma e ripetuta resistenza del



fallito sulla scorta di presunti diritti di proprietà accampati dalle figlie, il Curatore Fallimentare Avv. Nuzzi, con istanza del 05/10/2015 reiterata il 15/12/2015, chiedeva al G.D. di disporre la liberazione dei suddetti immobili nominando a tal fine un avvocato per l'esecuzione del provvedimento stesso. Inoltre richiedeva al G.D. che lo stesso Avvocato formulasse un parere su eventuale azione risarcitoria da intraprendere nei confronti di _____ e _____, rispettivamente moglie e figlie del fallito. **(All. "3")**

Il G.D. con provvedimento del 22/12/2015, disponeva la nomina dell'avv. _____ affinché **"renda un preventivo parere sulle iniziative proposte dal curatore"**. **(All. "4")**

Con pec del 31/12/2017, il Curatore Fallimentare inviò al sottoscritto CTU il parere dell'avv. _____ con il quale si riteneva necessario e preliminare rispetto a qualsivoglia iniziativa, la redazione della stima degli immobili, se del caso, anche con l'ausilio della forza pubblica. **(All. "5")**

A questo punto, onde evitare ulteriori tensioni, tenuto conto dell'impossibilità di preavvisare il



fallito, mediante Racc. A/R, sull'accesso con l'ausilio della forza pubblica, ritenendo sufficienti le informazioni acquisite, il sottoscritto CTU decise di provvedere alla redazione della relazione di stima senza altre operazioni specifiche.

4. SUDDIVISIONE IN LOTTI.

La fattispecie in esame impone la individuazione di vari lotti ai fini della vendita secondo lo schema seguente con riferimento all'ordine espresso nel precedente capitolo:

A. IMMOBILI IN PIENA PROPRIETÀ DELLA

LOTTO 1: Locale deposito in Mola di Bari (BA)
censita in catasto fabbricati al foglio
47, particella 2179, sub. 3. (A1)

B. IMMOBILI IN PROPRIETÀ DEL SOCIO ACCOMANDATARIO

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

LOTTO 3: Locale ad uso deposito in Mola di Bari
(BA) censito in catasto fabbricati al



foglio 47, particella 2179, sub. 19.
(B.2)

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

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)

LOTTO 6: Quota parte indivisa pari a $\frac{1}{2}$ del locale
ad uso deposito in Mola di Bari (BA)
censito in catasto fabbricati al foglio
47, particella 2179, sub 16. (B8)

LOTTO 7: Quota parte indivisa pari a $\frac{1}{2}$ dello
appartamento in Mola di Bari (BA)



censito in catasto fabbricati al foglio

47, particella 2179, sub 17. (B9)

L'accorpamento di più cespiti a costituire il lotto 5, nasce dalla necessità di evitare il costituirsi di più servitù sui singoli cespiti qualora venduti singolarmente

5. UBICAZIONE

La zona dove sono ubicati tutti i predetti immobili è in pieno centro di Mola di Bari, nell'immediata vicinanza del Teatro Van Westerhout, a brevissima distanza dalla piazza principale e dal lungomare.

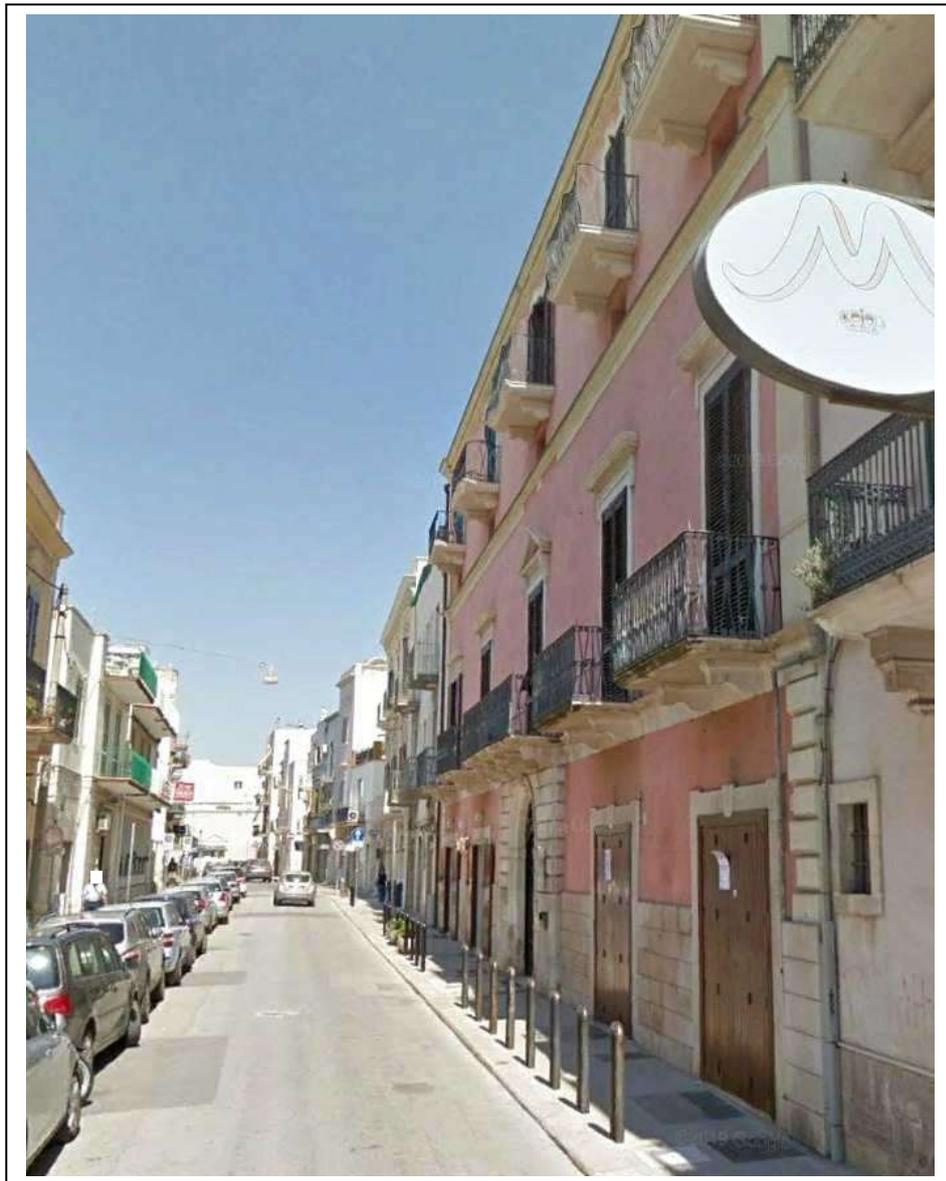
La zona è ovviamente interamente urbanizzata ed ottimamente disposta dal punto di vista sia dei servizi, che delle comunicazioni.

6. REGOLARITA' EDILIZIA.

Gli immobili di cui ai punti A1-B1-B2-B3-B4-B5-B8-B9, come in precedenza identificati, sono tutti quotaparte di un fabbricato (fg. 47, p.lla 2179 e p.lla 2365), oggetto di ristrutturazione di un preesistente risalente al 1700, del quale è opportuno ricostruire il complesso ed articolato iter autorizzativo.



Si premette che il suddetto fabbricato è ubicato in pieno centro di Mola di Bari in una zona urbanisticamente classificata, dal vigente Piano Regolatore, come Zona B1 - Totalmente Edificata (di particolare valore ambientale).



In tale zona sono ammesse opere di consolidamento e ristrutturazione interna agli edifici, senza alterazione che non sia migliorativa, della veste architettonica esterna.

Per modifiche migliorative vanno intese la riduzione di superfetazione in altezza o planimetriche, in contrasto volumetrico con l'ambiente e la sostituzione di placcaggi e colori non intonati all'aspetto materico e cromatico dell'ambiente architettonico tradizionale.

Per il pianterreno è consentita solo l'utilizzazione commerciale o ricreativa mentre ne è vietata l'utilizzazione residenziale stradale.

Nell'ambito delle zone "B1" sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché operazioni di ristrutturazione interna degli edifici nel rispetto delle prescrizioni precedenti. Sono altresì consentiti eventuali ampliamenti (nell'ambito dei lotti già edificati) per il raggiungimento dell'indice fondiario massimo di 5 mc/mq.

Sono invece vietate *"le operazioni di nuova costruzione sui lotti eventualmente ancora liberi":*

- **Concessione Edilizia n. 69/1995.**



A seguito di domanda presentata in data 25/05/1994
da _____ e

con progetto a firma ing.

consistente in n. 7 tavole, acquisita al
protocollo al n. 11065 in data 13/06/1994 (pratica
n. 331/94), il Comune di Mola di Bari rilasciava la
Concessione Edilizia n. 69 del 08/03/1995 per la
"Ristrutturazione dell'edificio sito in Via Van
Westerhout nn. 51-53-55, insistente su suolo
individuato in Catasto al Foglio 47, p.lla 2179.
Il termine per l'ultimazione lavori era fissato per
il 08/03/1998.

**- Concessione Edilizia per Variante in corso
d'opera n. 283/1995.**

A seguito di domanda presentata in data 27/02/1995
da _____

, con
progetto a firma ing. _____ consistente
in n. 2 tavole, acquisita al protocollo al n. 8273
in data 18/04/1995 (pratica n. 200/95), il Comune
di Mola di Bari rilasciava la Concessione Edilizia
per Variante in Corso d'Opera n. 283 del 21/12/1995
alla precedente Concessione Edilizia n. 69/1995.



La suddetta Variante si era resa necessaria per la ristrutturazione dei locali a piano terra corrispondenti ai numeri civici 57 e 59.

**- Concessione Edilizia n. 157/96 in sanatoria alla
Concessione Edilizia n. 69/1995.**

A seguito di domanda presentata in data 14/02/1996 da

con
progetto a firma ing. consistente
in n. 6 tavole, acquisita al protocollo al n. 2319
in data 19/02/1996 (pratica n. 56/96), il Comune di
Mola di Bari rilasciava la Concessione Edilizia n.
157/1996 in data 20/09/1996, in Sanatoria alla n.
69 del 08/03/1995.

**- Istanza per Concessione Edilizia in sanatoria
alla Concessioni Edilizie n. 69/1995, 283/95
e 157/96.**

La domanda presentata in data 14/06/1999 da
con progetto a
firma ing. consistente in n. 2
tavole, acquisita al protocollo al n. 10123 in data
17/06/1999, veniva rigettata dal Comune di Mola di
Bari per poi essere accolta, sia pur con leggere
modifiche, nel paragrafo che segue.



- Concessione Edilizia n. 465/2002 per Accertamento di Conformità.

A seguito di domanda presentata in data 22/06/2000 da _____ con progetto a firma _____ consistente in n. 3 tavole, acquisita al protocollo al n. 10675 in data 23/06/2000 (pratica n. 352/02), il Comune di Mola di Bari rilasciava la Concessione Edilizia n. 465/2002 in data 22/11/2002 per Accertamento di Conformità ex art. 13 Legge 28/02/1985 n. 47.

- Sentenza TAR n. 1201/2004.

A seguito di ricorso n. 581/2002 promosso da _____ contro il Comune di Mola di Bari, _____ avente per oggetto l'annullamento della Concessione Edilizia di cui al punto precedente, il Tar Puglia - Sezione terza con sentenza n. 1201 del 2004 respingeva il ricorso condannando gli istanti al pagamento delle spese processuali.

- Sentenza Consiglio di Stato n. 1657/2007.

A seguito di ricorso in appello n. 7943/2004 promosso da _____ contro il Comune di Mola



di Bari,
avente per oggetto la riforma della sentenza TAR Puglia n. 1201/2004, il Consiglio di Stato in S.G. - Sezione Quarta con sentenza n. 1657 del 2007 accoglieva il ricorso e, 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. 907/2002 del 17/01/2002, condannando Il Comune di Mola, e
al pagamento delle spese dei due gradi di giudizio.

- Sentenza Consiglio di Stato n. 4109/2008.

A seguito di ricorso in opposizione di terzo n. 1418/2008 promosso da e

e
Comune di Mola di Bari, avente per oggetto l'annullamento della Sentenza Consiglio di Stato n. 1657/2007, il Consiglio di Stato in S.G. - Sezione Quarta con sentenza n. 4109 del 2008 dichiarava lo stesso inammissibile con spese compensate tra le parti.

- Atto di revoca Concessione Edilizia del Comune di Mola di Bari.



Con lettera protocollo n. 28957, notificato a Marco
il giorno 11/11/2008, il Capo Settore
Urbanistica del Comune di Mola di Bari Ing. Vito
, revocava la Concessione Edilizia n. 465
del 22/11/2002 riservandosi ogni ulteriore azione
connessa al provvedimento stesso.

**In assenza di qualsivoglia decisione in merito da
parte del Comune di Mola di Bari, veniva presentato
dalla sig.ra**

**un ricorso al TAR Puglia (NRG 471/2015), III
sezione, contro il silenzio del Comune.**

**In tale ambito il Comune di Mola di Bari depositava
in data 03/09/2015 una relazione del 28/08/2015,
prot. gen. n.20164, in cui si dichiara come a
seguito della revoca della C.E. 465/2002, sia da
intendersi valida la precedente C.E. 157/96, senza
la necessità di adottare ulteriori provvedimenti da
parte del Comune.**

In ultimo ricordiamo che è data facoltà
all'acquirente, entro 120 gg. dal decreto di
trasferimento, di presentare istanza di condono per
eventuali 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.



Dott. Ing. Nicola Costantino Via Roberto da Bari, n. 59 – 70122 – Bari
Tel./Fax 080/522.22.47 – cell. 338/729.67.64
e-mail: costantinicola@libero.it
pec: nicola.costantino3757@pec.ordingbari.it

724 art. 39 e successive modifiche ed integrazioni,
nonché dalla d.l. 30/09/2003 n. 269 art. 32, comma
25, **qualora la data delle ragioni del credito sia
anteriore la data di pubblicazione di almeno uno
dei condoni succedutisi in Italia.**

Per ciò che attiene i terreni di cui ai precedenti
punti B6 e B7, la loro Destinazione Urbanistica è
la stessa precedentemente detta ossia Zona B1 -
Totalmente Edificata (di particolare valore
ambientale).



- **Immobilie B.1: Lastrico solare in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub. 12.**

Alla data della sentenza dichiarativa del fallimento, l'immobile in oggetto era censito al Catasto Fabbricati del comune di Mola di Bari al Foglio 47, Particella 2179, sub 12, ctg. Lastrico solare, consistenza mq. 215, Via Niccolò Van Westerhout n. 55, piano 4, in ditta:



Con variazione del 21/11/2016 prot. BA0335191 in atti in pari data, successiva al data della sentenza dichiarativa del fallimento, il suddetto immobile è stato catastalmente soppresso diventando "Bene Comune non Censibile". **(Al1. "7")**

E' evidente che tale variazione non è opponibile alla procedura.

Le coerenze sono Via Niccolò Van Westerhout, pianerottolo e altro lastrico solare (sub 14).



*Dott. Ing. Nicola Costantino Via Roberto da Bari, n. 59 – 70122 – Bari
Tel./Fax 080/522.22.47 – cell. 338/729.67.64
e-mail: costantinicola@libero.it
pec: nicola.costantino3757@pec.ordingbari.it*

Dal computo derivante dal rilievo risulta una
superficie commerciale di mq. 215.



- **Immobile B.4: Locale in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub. 31 e particella 2365, sub 1.**

Alla data della sentenza dichiarativa del fallimento, l'immobile in oggetto era censito al Catasto Fabbricati del comune di Mola di Bari al Foglio 47, Particella 2179, sub 31 graffata alla Particella 2365 sub 1, ctg. C/1, classe 2, consistenza mq. 196, rendita € 3.330,32 ,Via Niccolò Van Westerhout n. 55, piano S1-T, in ditta:



Con variazione (di destinazione) del 16/10/2014 prot. BA0388027 in atti in pari data, successiva al data di trascrizione del fallimento, il suddetto



immobile è stato catastalmente soppresso
diventando:

Foglio 47, Particella 2179, sub 32 graffata alla
Particella 2365 sub 3, ctg. "in corso di
definizione", Via Niccolò Van Westerhout n. 55,
piano S1-T, in ditta:



E' evidente che tale variazione non è opponibile
alla procedura.

Le coerenze sono, nell'assieme, androne fabbricato,
altro cespite sub 29, terreno p.lla 3996, salvo
altri.

Dagli atti di causa e dagli elaborati progettuali,
risulta una superficie complessiva pari a mq. 340
dei quali mq. 140 al piano terra e circa mq. 200 al
piano interrato.



Rendita € 903,80, Via Niccolò Van Westerhout n. 55,
piano S1-2, interno 5, in ditta:

Con rettifica di intestazione all'attualità del
01/12/1997, in atti dal 28/05/2014 a seguito di
istanza n. 118008/2014 (n. 13542/1/2014),
l'intestazione diventa:

Con successiva variazione del 09/11/2015, vengono
inseriti i dati di superficie, Foglio 47,
Particella 2365, sub 17, ctg. A/2, classe 4,
consistenza 7 vani, sup. cat. mq. 120, Rendita €
903,80, Via Niccolò Van Westerhout n. 55, piano S1-
2, interno 5, in ditta:

l
e

**8. VICENDE TRASLATIVE ANTECEDENTE LA DATA DEL
FALLIMENTO.**



Sull'aspetto della provenienza della quasi totalità dei cespiti oggetto della presente relazione è opportuno fare alcune precisazioni.

Difatti, fatta eccezione per i terreni di cui ai precedenti punti B6 e B7, tutti i beni acquisiti alla procedura fallimentare nascono fisicamente e catastalmente dalla ristrutturazione edilizia dell'originario fabbricato, quindi dalla soppressione per demolizione dei precedenti, a seguito della realizzazione del nuovo soggetto edilizio.

Tralasciando per un attimo l'aspetto formale della mancanza di atti pubblici trascritti sulle modalità di suddivisione tra gli originari proprietari coniugi dei nuovi cespiti realizzati in numero notevolmente superiore rispetto agli esistenti (divisione, permuta, vendite ecc.), è possibile sintetizzare quanto segue:

1. Con atto di donazione del 18/05/1993, rep. n.7055, a rogito dottor Daniela Auricchio, notaio in Turi, reg.to a Gioia del Colle il 07/06/1993 al n.2862,

(All. "23")

Pagina 31



Come già detto, la provenienza dei beni acquisiti alla procedura derivano catastalmente dalla soppressione dei succitati cespiti, secondo quanto segue:

- **Immobile A1** → Fg. 47, p.lla 2179, sub 3 (in minor consistenza);
- **Immobile B1** → Dalla soppressione degli originari sub 4-5 della p.lla 2179;



- **Immobile B2** → Dalla soppressione degli originari sub 4-5 della p.lla 2179;
- **Immobile B3** → Dalla soppressione degli originari sub 4-5 della p.lla 2179;
- **Immobile B4-B5** → Dalla soppressione degli originari sub 4-5 della p.lla 2179 di proprietà del fallito, congiuntamente alla soppressione degli originari sub 6-7 della p.lla 2179 di proprietà della sig.ra
e per la sola quota parte relativa alla p.lla 2365 per acquisto con atto a Rogito :
del 03/12/2003.
- **Immobile B8-B9** → Costituiti catastalmente ex novo.

Tornando all'aspetto formale ovvero alla mancanza di trascrizioni relative alle unita immobiliari costituite dopo l'intervento edilizio, i numerosi atti notarili rogati negli anni, anche per cespiti non oggetto della presente, ma nelle stesse condizioni, sembrerebbe non essere elemento ostativo per i passaggi di proprietà. A tal fine anche in ambito giudiziario il bene di cui al punto B8 è stato oggetto di decreto di trasferimento nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. 72/2013.



In ultimo è altresì doveroso segnalare che successivamente alla dichiarazione di fallimento, il fallito ha consegnato la seguente documentazione:

- Scrittura privata datata 27/09/1996, regolante i rapporti tra (All. "25")
- Scrittura privata datata 16/12/1997, regolante i rapporti tra i coniugi tra loro e con i compartecipanti all'intervento edilizio germani e sig. (All. "26")
- Scrittura privata datata 04/01/2003, regolante i rapporti tra i coniugi (All. "27")
- Scrittura privata datata 26/02/2008, regolante i rapporti tra i coniugi (All. "28")

I suddetti documenti, che investono diritti reali, non sono stati mai oggetto di trascrizione e registrati in date successive al fallimento, quindi, non opponibili alla procedura.

Immobilie A1) >> Lotto 1; Locale deposito in Mola di Bari (BA) censita in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub. 3.



Dalla parte alienante _____, nato a Mola _____, alla fallita _____, CF _____, in virtù di atto di compravendita del 23/04/2001, a Rogito Notaio Sylos-Calò Giuseppe di Mola di Bari, Rep. 49846, Reg.to a Bari il 10/05/2001 al n. 5176 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 07/05/2001 ai nn. 17279/12573 (All. "29")

Immobile B1 >> LOTTO 2: Lastrico solare in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub. 12.

Intestato al fallito a seguito di ristrutturazione di vecchio edificio pervenuto in quota parte in virtù di atto di donazione del 18/05/1993 a Rogito Notaio Auricchio di Turi, Reg.to a Gioia del Colle il 07/06/93 al n. 2862 e per altra parte in virtù di compravendita a Rogito notaio Giovanni Colletti di Mola di Bari in data 01/06/1990, Reg.to a Bari il 21/06/1990 al n. 8116.

Immobile B2 >> LOTTO 3: Locale ad uso deposito in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub. 19.

Intestato al fallito a seguito di ristrutturazione di vecchio edificio pervenuto in quota parte in virtù di atto di donazione del 18/05/1993 a Rogito



Notaio Auricchio di Turi, Reg.to a Gioia del Colle il 07/06/93 al n. 2862 e per altra parte in virtù di compravendita a Rogito notaio Giovanni Colletti di Mola di Bari in data 01/06/1990, Reg.to a Bari il 21/06/1990 al n. 8116.

Immobile B2 >> LOTTO 4: Locale ad uso deposito in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub. 20.

Intestato al fallito a seguito di ristrutturazione di vecchio edificio pervenuto in quota parte in virtù di atto di donazione del 18/05/1993 a Rogito Notaio Auricchio di Turi, Reg.to a Gioia del Colle il 07/06/93 al n. 2862 e per altra parte in virtù di compravendita a Rogito notaio Giovanni Colletti di Mola di Bari in data 01/06/1990, Reg.to a Bari il 21/06/1990 al n. 8116.

Immobile B4-B5-B6-B7 >> 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)



Mola di Bari in data 01/06/1990, Reg.to a Bari il 21/06/1990 al n. 8116.

9. SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ, ETC..

Dalla documentazione prodotta in atti, nonché da quella acquisita e dalle risultanze rilevate in loco, sussistono al momento, sui cespiti in esame, vincoli tali che possono, in alcuni casi, limitarne il valore e la immediata disponibilità.

Tralasciando l'aspetto relativo alla definizione dell'iter urbanistico/autorizzativo di cui si è riferito in precedenza e le numerose variazioni catastali non opponibili alla procedura, abbiamo quanto segue:

**LOTTO 1: Locale deposito in Mola di Bari (BA)
censita in catasto fabbricati al foglio
47, particella 2179, sub. 3. (A1)**

Dalla documentazione prodotta in atti, nonché da quella acquisita e dalle risultanze rilevate in loco, non sussistono al momento, sul cespite in esame, vincoli tali da limitarne il valore e la immediata disponibilità.

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



In sede di sopralluogo si è appurato che tutta le 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.

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

In sede di sopralluogo si è appurato che il cespite in esame non è fisicamente definibile.

**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 è completamente annesso ad altro locale adiacente di proprietà
Durante la ristrutturazione del fabbricato è stato



sottoscritto tra il fallito e _____, un
preliminare di compravendita di quota parte detto
locale, per £. 26.000.000. In realtà tutto il
locane è annesso ad altra proprietà senza alcun
titolo per la parte eccedente quello oggetto del
preliminare di compravendita succitato.

**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)**

Su quota parte del lotto in esame, nello specifico
sui suoli B6 e B7, è in corso un giudizio di
usucapione, presso il Tribunale di Bari promosso da
e
proprietaria del cespite sub 27.



attualmente pendente innanzi alla Corte di Cassazione.

10. VALUTAZIONE.

➤ **Descrizione sistemi costruttivi, finiture.**

Come già detto, la maggior parte dei cespiti oggetto della presente sono parte di uno stesso fabbricato per civile abitazione sito a Mola di Bari, Via Van Westerhout n. 55.

Il fabbricato esistente è stato oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione, teso a conservare gli elementi architettonici di pregio esistenti (ornie, cornicioni, lesene, balconi lastre di pietra calcarea, mensole, fregi, antichi finestroni in legno, cornici marcapiano).

In generale, sulla scorta di quanto preso in visione in occasione dei numerosi sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ritiene di poter affermare, come apprezzamenti generali, l'ottimo aspetto architettonico e la buona distribuzione interna degli ambienti.

Le finiture interne sono anch'esse di ottima fattura.

➤ **Criteri di stima adottati;**



Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato attuale dei cespiti oggetto della procedura.

Per tale scopo, in generale, si seguirà il cosiddetto metodo **"sintetico"** (stima monoparametrica) basato su dati comparativi (stesso segmento di mercato) rilevabili e trattati da Società di Intermediazione Immobiliare.

➤ **Fonti delle informazioni;**

Acquisizione degli attuali prezzi di mercato corrisposti per proposte di vendite di immobili comparabili nella stessa zona a seguito di indagini esperite nell'ambito di qualificate Società di Intermediazione Immobiliare operanti nel Comune di Mola di Bari, mediate con i valori delle vendite rivenienti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it) ed aggiornati al primo semestre del 2020.

Gli attuali prezzi medi di vendita di immobili analoghi per destinazione a quelli in esame, oscillano attualmente da un minimo di 1.800,00 €/mq. ad un massimo di 2.200,00 €/mq. per gli appartamenti, da un minimo di 900,00 €/mq. ad un massimo di 1.100,00 €/mq. per i locali uso



deposito/garage e da un minimo di 1.600,00 €/mq. ad un massimo di 2.000,00 €/mq. per i locali commerciali.

La differenza di prezzo esistente tra i suddetti valori di minimo e massimo, è ovviamente imputabile a fattori diversi quali il tipo di fabbricato, l'esposizione, l'ubicazione, nonché il grado di finiture.

Tenuto conto delle varie problematiche esistenti già evidenziate, prudenzialmente si assume il valore pari a 2.000,00 €/mq per gli appartamenti, di 1.000,00 €/mq. per i locali deposito/garage e di 1.800,00 €/mq per i locali commerciali.

In ultimo è opportuno specificare che l'elencazione dei singoli lotti fa riferimento a identificativi catastali in essere alla data della sentenza dichiarativa del fallimento e non già ai successivi posti illecitamente in essere dal fallito.

**LOTTO 1: Locale deposito in Mola di Bari (BA)
censito in catasto fabbricati al foglio
47, particella 2179, sub. 3. (A1)**

Trattasi di un locale catastalmente ad uso deposito sito al Piano Terra dell'edificio con accesso dall'androne.



Le finiture sono di qualità esorbitante rispetto la destinazione d'uso.

La superficie commerciale è pari a mq. 22 per cui il Valore Commerciale del "lotto 1" sarà pari a:

$$\text{mq. 22} \times \text{€}/\text{mq. 1.000,00} = \text{€ 22.000,00.}$$

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

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. **(All. "31")**



La suddetta relazione in allegato alla presente stima il valore residuo dell'impianto fotovoltaico in € 15.000,00. **(All. "32")**

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" sarà pari a:

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

**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.

Per ciò che attiene invece il valore del locale avremo:

- superficie commerciale: mq. 12;
- valore unitario: €/mq. 1.000,00
- Valore locale deposito: mq. 12 x €/mq.
1.000,00 = € 12.000,00



Tenuto conto della particolare ubicazione (piano interrato) e del conseguente difficoltoso utilizzo dello stesso, si ritiene congruo un abbattimento del valore a € 9.000,00.

Di conseguenza il Valore Commerciale del "lotto 3" sarà pari a: € 9.000,00.

**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, non esiste come entità autonoma in quanto di fatto da sempre annesso ad altro cespite (p.lla 37) di proprietà (piano interrato del locale commerciale adiacente al portone di ingresso al fabbricato).

Parte del suddetto locale nel corso dei lavori di ristrutturazione, in data 27/09/1996, è stato oggetto di un preliminare di vendita sottoscritto dal fallito e dal sig. a cui non risulta esserci stato un seguito.

Attualmente non esiste un accesso autonomo ma solo attraverso il succitato locale commerciale di proprietà



Ciò non toglie che il cespite ha un valore intrinseco per cui ulteriori azioni verso gli attuali possessori saranno oggetto di ulteriori valutazioni da parte degli organi fallimentari:

- superficie commerciale: mq. 44;
- valore unitario: €/mq. 1.000,00
- Valore locale deposito: mq. 44 x €/mq. 1.000,00 = € 44.000,00.

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)

Sulla motivazione di aggregazione di più cespiti a costituire un unico lotto si è già riferito in precedenza.



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

A completare il lotto ci sono due terreni retrostanti il fabbricato (p.lle 3945 e 3406).

Il suddetto lotto presente più accessi. Nello specifico:

- Accesso pedonale dall'androne del fabbricato al piano terra;
- Accesso carrabile e pedonale da Via Pisani protetto da cancellata.

Il cespite inoltre è dotato di scale interne ed esterne per accesso alla varie quote.

In buona parte il tutto è ancora allo stato rustico.

Per ciò che attiene la stima dell'assieme abbiamo:

- A) Quota parte Locale al Piano Terra: mq. 150;**
- B) Quota parte Locale al Piano Interrato: mq. 230;**
- C) Lastrico solare: mq. 113;**

Ragguagliando le singole superfici in funzione della specifica destinazione d'uso avremo:



Superficie commerciale: mq (150 + 230 x 0,5 + 113 x 0,10) = mq. 276

Tenuto conto che il Valore Unitario dei locali commerciali pari a €/mq 1.800,00 non può essere applicato nella sua interezza in quanto buona parte del cespite è allo stato rustico, applicando un deprezzamento del 40% avremo:

$$\text{€/mq } 1.800,00 \times 0,60 = \text{€/mq } 1.100,00$$

In definitiva il Valore dell'immobile sarà:

$$\text{mq. } 276 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 303.600,00 \text{ (a)}$$

Passando alla valutazione dei citati terreni (p.11e 3945 e 3406), per la determinazione del più probabile loro valore di mercato è necessario preliminarmente precisare che la completa e assoluta in edificabilità degli stessi, non implica un loro diverso e più proficuo utilizzo per usi diversi quali ad esempio parcheggio ad uso privato (tra l'altro in una zona centralissima ad alta densità abitativa).

Limitando l'analisi economica al solo utilizzo di "giardino pertinenziale", il suo valore è strettamente correlato al valore degli immobili e pari cautelativamente al 4% del valore delle superfici abitabili.



Tenuto conto che mediamente in zona il valore delle abitazioni pari a circa 2.000,00 €/mq, avremo che il valore medio unitario di vendita sarà pari a 80 €/mq, per cui avremo:

mq. (551 + 425) x 80,00 €/mq. = € 78.080,00 (b)

In definitiva il valore di mercato del lotto in oggetto sarà pari a:

(a+b) = € 303.600,00 + € 78.080,00 = € 382.000,00

LOTTO 6: Quota parte indivisa pari a ½ del locale ad uso deposito in Mola di Bari (BA) censito in catasto fabbricati al foglio 47, particella 2179, sub 16. (B8)

Come già detto, il lotto in esame è stato oggetto di Decreto di Trasferimento nell'ambito della procedura esecutiva R.G. 72/2013 promossa in danno della sig.ra _____ moglie del fallito.

Di conseguenza non ha senso procedere ad una sua valutazione.

Sarà compito degli organi della procedura fallimentare stabilire la quota parte afferente al fallito.

LOTTO 7: Quota parte indivisa pari a ½ dello appartamento in Mola di Bari (BA)



**censito in catasto fabbricati al foglio
47, particella 2179, sub 17. (B9)**

Anche in questo caso, come già detto, il lotto in esame è oggetto di una complessa vicenda giudiziaria tra il fallito, la moglie sig.ra e la promittente acquirente sig.ra attualmente pendente al terzo grado di Giudizio presso la Corte di Cassazione.

Nell'ambito del Giudizio di primo grado, il sottoscritto in qualità di CTU ha avuto modo di visitare più volte il cespite rilevando il più che buono aspetto architettonico e le ottime rifiniture.

La superficie commerciale è pari a mq. 120 per cui il valore dell'intero è pari a:

$$\text{mq. 120} \times \text{€/mq 2.000,00} = \text{€ 240.000,00}$$

per cui la quota parte pari al 50% (catastale) è pari a € 120.000,00.

Infine è opportuno precisare che pertinenziale all'appartamento c'è anche un piccolo locale tecnico sito al piano interrato.

Concludendo, in base alla documentazione in atti ed a quella prodotta, dopo aver visionato e tenuto in debito conto ogni documento, nonché eseguito ogni



*Dott. Ing. Nicola Costantino Via Roberto da Bari, n. 59 – 70122 – Bari
Tel./Fax 080/522.22.47 – cell. 338/729.67.64
e-mail: costantinicola@libero.it
pec: nicola.costantino3757@pec.ordingbari.it*

sforzo per ottenere informazioni e dati esatti, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e, nel ringraziare per la fiducia accordatami, resta a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Bari, 4 Dicembre 2020

