

TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO

RELAZIONE DI STIMA
PARTE 1 di 2- IMMOBILI

FALLIMENTO

TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

Sommario

1	PREMESSA.....	4
2	OPERAZIONI PERITALI.....	4
3	IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	4
4	LOTTO 1.....	6
4.1	DESCRIZIONE LOTTO 1.....	6
4.2	DATI CATASTALI LOTTO 1.....	7
4.3	CONSISTENZA LOTTO 1.....	8
4.4	INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO.....	9
4.4.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	9
4.4.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	9
4.5	PROVENIENZA E TITOLARITA'.....	10
4.5.1	PROVENIENZA.....	10
4.5.2	TITOLARITA'.....	10
4.5.3	GRAVAMI.....	10
4.6	CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.....	11
4.7	VALUTAZIONE LOTTO 1.....	14
5	LOTTO 2.....	15
5.1	DESCRIZIONE LOTTO 2.....	15
5.2	DATI CATASTALI LOTTO 2.....	16
5.3	CONSISTENZA LOTTO 2.....	16
5.4	INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO.....	18
5.4.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	18
5.4.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	18
5.5	PROVENIENZA E TITOLARITA'.....	18
5.5.1	PROVENIENZA.....	18
5.5.2	TITOLARITA'.....	18
5.5.3	GRAVAMI.....	19
5.6	CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.....	19
5.7	VALUTAZIONE LOTTO 2.....	20
6	LOTTO 3.....	22



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

6.1	DESCRIZIONE LOTTO 3	22
6.2	DATI CATASTALI LOTTO 3	22
6.3	CONSISTENZA LOTTO 3	23
6.4	INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO	24
6.4.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	24
6.4.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	24
6.5	PROVENIENZA E TITOLARITA'	25
6.5.1	PROVENIENZA	25
6.5.2	TITOLARITA'	25
6.5.3	GRAVAMI	26
6.6	CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE	26
6.7	VALUTAZIONE LOTTO 3	26
7	LOTTO 4	28
7.1	DESCRIZIONE LOTTO 4	28
7.2	DATI CATASTALI LOTTO 4	29
7.3	CONSISTENZA LOTTO 4	29
7.4	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	30
7.5	PROVENIENZA E TITOLARITA'	30
7.5.1	PROVENIENZA	30
7.5.2	TITOLARITA'	30
7.5.3	GRAVAMI	30
7.6	CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE	31
7.7	VALUTAZIONE LOTTO 4	31
8	CONCLUSIONI	33
9	ALLEGATI CARTOGRAFICI ED AUSILI VALUTATIVI	34
10	CONTENUTO DEL FASCICOLO ALLEGATI	57
	- FASCICOLO FOTOGRAFICO	
	- FASCICOLO ALLEGATI	



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

1 PREMESSA

A seguito di incarico ricevuto in data 04/06/2020 dal dott. Sebastiano PANEBIANCO, curatore fallimentare della Società fallita , e giusto il programma di liquidazione ex art.104bis L.F. approvato dal GD della procedura, avente per oggetto la stima dei beni mobili ed immobili di proprietà della suddetta Società, la scrivente Arch. Giuseppina De Fronzo con studio in Bari Piazza Armando Diaz n.5, esperiti i sopralluoghi necessari a più riprese fra il 19/06/2020 e il 14/07/2020 e condotte le indagini di rito, rilascia la seguente relazione. Nella presente Parte 1 sono stimati i beni Immobili della fallita.

2 OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali venivano condotte dalla sottoscritta in presenza dell'Ufficio Fallimentare come da verbale d'inventario depositato in Cancelleria in data 23/07/2020. Gli 8 sopralluoghi esperiti venivano condotti a più riprese fra il 19/06/2020 e il 21/07/2020, visionando sia gli immobili ed i suoli ricompresi nell'area per insediamenti produttivi, sia l'immobile sito in Putignano alla Via Giuseppe Pugliese SNC. Venivano nel contempo inventariati dall'Ufficio i beni mobili ivi contenuti e costituiti da attrezzature, arredi, materie prime e prodotti finiti, automezzi; il tutto come meglio riportato nel citato Verbale.

3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Al fine di identificare i beni immobili facenti parte del patrimonio immobiliare della società, la scrivente ha eseguito visura catastale per soggetto presso l'Agenzia del Territorio riscontrando i risultati ottenuti con i relativi titoli di provenienza. Gli immobili iscritti in catasto ed in carico alla società sono risultati i seguenti:

Foglio	Particella	Sub	Catasto	Cat	Sup	Indirizzo
35	390	24	Fabbricati	C/2	186	Via Ten. Pugliese SNC
49	950	2	Fabbricati	D/7		SP237 NC
51	35	7	Fabbricati	D/7		SP237 NC
51	35	6	Fabbricati	D/7		SP237 NC
49	349	1	Fabbricati	D/1		SS377 NC
49	349	3	Fabbricati	A/3	94	SP Putignano Castellana
49	1131	1	Fabbricati	Collabente		Via Cesare Contegiacomo NC



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

49	143	Terreni	Seminativo	8997
49	934	Terreni	Vigneto	430
49	935	Terreni	Vigneto	170
49	1134	Terreni	Vigneto	640
49	1135	Terreni	Vigneto	2610

Constatata la sostanziale disomogeneità dei beni immobili, la scrivente ritiene opportuno suddividerli nei Lotti distinti così come di seguito indicato:

LOTTO 1

Opificio artigianale ricadente nel territorio del Comune di Putignano (BA), S.P. 237 PUTIGNANO-NOCI Km15+500, adibito al deposito e produzione di filati, si compone di:

- a) **Opificio artigianale a pianta pressoché rettangolare disposto in fregio alla S.P.237 PUTIGNANO-NOCI, distribuito su cinque livelli (S1 – T – 1 – 2 – 3), avente superficie in pianta di circa 6.431,00mq coperti lordi, con all'interno locali ad uso deposito, uffici, locali tecnici e servizi;**
- b) **Piccolo edificio di servizio a pianta quadrata posto nell'area pertinenziale esterna, avente superficie in pianta di circa 100,00mq, con all'interno locale tecnico, area ristoro e blocco servizi igienici;**
- c) **Area scoperta pertinenziale, pavimentata e recintata avente superficie di circa 4.885,00mq.**

LOTTO 2

Opificio artigianale ricadente nel territorio del Comune di Putignano (BA), S.P. 237 PUTIGNANO-NOCI Km15+250, adibito al deposito e produzione di filati, si compone di:

- a) **Opificio artigianale a pianta pressoché rettangolare disposto in fregio alla S.P.237 PUTIGNANO-NOCI, distribuito su tre livelli (S1 – T – 1), avente superficie in pianta di circa 2.758,00mq coperti lordi, con all'interno locali ad uso deposito, uffici, alloggio custode, locali tecnici e servizi;**



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

- b) Area scoperta pertinenziale, pavimentata e recintata avente superficie di circa 2.660,00mq.

LOTTO 3

Piccolo edificio collabente ricadente nel territorio del Comune di Putignano (BA), Via Cesare Contegiacomo , e suoli in prossimità della S.P. 237 PUTIGNANO-NOCI Km15+350; si compone di:

- a) Piccolo edificio collabente eretto ad un piano fuori terra a pianta irregolare disposto in adiacenza a Via Cesare Contegiacomo, avente superficie in pianta di circa 79,00mq coperti lordi;
- b) Suolo circostante il precedente manufatto edilizio, esteso 8.997mq catastali compreso tra la S.P. 237 PUTIGNANO-NOCI e Via Cesare Contegiacomo;
- c) Suoli ricompresi tra la S.P.237 PUTIGNANO-NOCI, Via Michele Mummolo, Via Cesare Contegiacomo; estesi nel complesso 3.850,00mq catastali.

LOTTO 4

Locale deposito ricadente nel territorio del Comune di Putignani (BA), Via Giuseppe Pugliese SNC, facente parte di più ampio edificio eretto a otto piani fuori terra, distribuito su due livelli (S1-T) collegati da scala interna, avente superficie catastale di 186,00mq;

4 LOTTO 1

4.1 DESCRIZIONE LOTTO 1

L'opificio oggetto di valutazione rientra nel territorio del Comune di Putignano (BA), posto in fregio S.P. 237 PUTIGNANO-NOCI Km15+500 trae accesso da detta via, e più precisamente dalla viabilità di servizio che da essa si diparte parallelamente e denominata Piazza S.Domenico, per il tramite di quattro accessi carrabili ed uno pedonale. Ulteriori accessi di servizio, quattro carrabili ed uno pedonale, sono presenti sulla retrostante Via Cesare Contegiacomo.

I manufatti edilizi di cui l'opificio si compone sono realizzati con struttura puntuale del tipo a travi e pilastri e copertura piana praticabile; i tamponamenti perimetrali sono realizzati in laterizio intonacati e tinteggiati. All'interno la pavimentazione è in grès porcellanato.



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

Con specifico riferimento al corpo principale, esso è distribuito su cinque livelli, dal piano interrato al terzo piano in elevazione sul piano terra: al piano interrato sono presenti locali ad uso deposito, archivio, servizi igienici, locali tecnici e zone di carico e scarico collegate al piazzale esterno tramite tre rampe carrabili. Al piano terra trovano posto la reception, locale lavorazione, spogliatoi e servizi, uffici e deposito di esposizione del prodotto finito. Al primo piano sono presenti una zona lavorazione, magazzino per le materie prime, spogliatoi e servizi, uffici. Al secondo piano sono presenti una zona lavorazione, uffici, servizi, locali tecnici. Al terzo piano sono presenti un vano con servizio e locali tecnici.

I piani sono tra loro collegati con cinque vani scala, sei ascensori. Due montacarichi pongono in comunicazione il piano interrato con il piano terra ed il primo piano.

Le coperture, in parte praticabili, ospitano un impianto fotovoltaico per la produzione di energia.

E' presente sul pertinenziale piazzale esterno un manufatto edilizio che ospita un'area break, tre servizi igienici (di cui uno direttamente accessibile dall'esterno, ed un vano tecnico.

Lo stato di manutenzione è in generale buono ed adeguato alla destinazione d'uso.

L'area pertinenziale esterna, pianeggiante e completamente recintata, è pavimentata con battuto di cemento nella zona a parcheggio e con marmette di cemento nelle aree pedonali. Insiste sul lato nord una zona parcheggio coperta da pensilina metallica con funzione di supporto di pannelli fotovoltaici.

4.2 DATI CATASTALI LOTTO 1

Catasto fabbricati del Comune di Putignano (BA) – **Foglio di Mappa 49:**

- **p.Ila 950, Sub 2**, Categoria D/7, Rendita 2.564,00€, S.P.237 per Noci n. NC, piano T-1.

Catasto fabbricati del Comune di Putignano (BA) – **Foglio di Mappa 51:**

- **p.Ila 35, Sub 6**, Categoria D/7, Rendita 20.686,00€, S.P.237 per Noci n. NC, piano T-1-2-3-S1;
- **p.Ila 35, Sub 7**, Categoria D/7, Rendita 13.542,00€, S.P.237 per Noci n. NC, piano T-1-2-3-4-S1.

Con variazione del 23/10/2014 protocollo n. BA0401337 in atti dal 23/10/2014 la particella di cui al Foglio 49, particella 950 sub. 1 originava l'attuale particella 950 sub. 2



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

Con variazione del 27/07/2005 protocollo n. BA0289763 in atti dal 27/07/2005, dalla soppressione dei subb. di cui al Foglio 51 particella 35 subb. 2 e 3 si originavano i subb. di cui al Foglio 51 particella 35 subb. 4 e 5. Con variazione del 23/10/2014 protocollo n. BA0401336 in atti dal 23/10/2014 la particella 35 sub. 5 originava l'attuale particella 35 sub. 7. Con variazione del 24/10/2014 protocollo n. BA0409319 in atti dal 24/10/2014 la particella 35 sub. 4 originava l'attuale particella 35 sub. 6.

4.3 CONSISTENZA LOTTO 1

Con riferimento agli immobili, la determinazione della consistenza commerciale sarà eseguita sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ispirate al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che a sua volta fissa i parametri correttivi da applicare alle superfici a diversa destinazione di un immobile al fine di ricavare una superficie omogeneizzata.

La superficie commerciale, con riferimento alle superfici legittime dell'immobile, risulta quindi pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali le superfici scoperte, sono omogeneizzate adottando un coefficiente pari al 10% della superficie. La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali principali; nella misura del 25% se non comunicanti.

Si calcola di seguito la consistenza commerciale:

$$S_c = S_A + S_B \times k_1 + S_c \times k_2 + S_p \times k_3$$

Dove:

S_c è la Superficie commerciale totale

S_A è la Superficie dei vani principali ed accessori diretti

S_B è la Superficie dei vani accessori comunicanti

S_c è la Superficie dei vani accessori non comunicanti

S_p è la Superficie delle aree scoperte

K_{1-2-3} sono i coefficienti di omogeneizzazione rispettivamente pari a 0,50, 0,25, 0,10.



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

L'analisi metrica condotta sull'immobile porta ad una determinazione delle superfici come di seguito esposto in tabella:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
	Vani principali	Accessori comunicanti	Accessori non comunicanti	Aree scoperte
Piano interrato	1513 mq	41 mq	179 mq	
Piano terra	1500 mq	12 mq	100 mq	5493 mq
Piano primo	1515 mq	8 mq		
Piano secondo	566 mq		71 mq	933 mq
Piano terzo	41 mq		58 mq	358 mq
	<u>5135 mq</u>	<u>61 mq</u>	<u>408 mq</u>	<u>6784 mq</u>

Pertanto si ha:

$$S_c = 5.135,00 + 61,00 \times 0,50 + 408,00 \times 0,25 + 6.784,00 \times 0,10 = 5.945,90 \text{mq}$$

4.4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

4.4.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il lotto nel suo complesso confina a nord la particella 143 del foglio 49; ad est con viabilità di servizio, a sud con le particelle 361 e 362 del foglio 51; a ovest con Via Cesare Contegiacomo. Posto alla periferia sud del Comune di Putignano dista 15,4 Km dallo svincolo con la SS100, primario asse di comunicazione regionale e 20,1 Km dallo svincolo con la A 14 Bologna-Taranto.

POSIZIONE GEOGRAFICA: 40°50'19.8"N 17°06'39.6"E

4.4.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Putignano (BA) le particelle su cui insiste l'opificio sono così destinate: **Da - Produttiva di primo insediamento - Comparto 3.**



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

4.5 PROVENIENZA E TITOLARITA'

4.5.1 PROVENIENZA

Il cespite è pervenuto alla società _____ con sede in _____
 (BA), c.f.: _____, in forza del seguente atto:

- **Atto Pubblico** del 14/12/2009 Repertorio n.5962/3855 a firma di CAPRIULO FRANCESCO RAFFAELE Notaio in Conversano (BA), registrato a Bari il 28/12/2009 e trascritto presso la Conservatoria di Bari in data 24 dicembre 2009 ai nn. 37959/58023.

4.5.2 TITOLARITA'

Il cespite risulta nella disponibilità dalla società _____ con
 sede in _____

4.5.3 GRAVAMI

- ISCRIZIONE del 3/2/1999 nn.604/3315 a Favore: Unicredito Italiano società per Azioni, con sede in Genova Contro: _____ con sede in Putignano per contratto di mutuo fondiario per atto Paolo Di Marcantonio del 28/1/1999 repertorio 102241 a garanzia della somma complessiva di Lire 1.000.000.000# per la somma complessiva di Lire 2.000.000.000# della durata di 10 anni su: immobili in Putignano al foglio 51 particella 35 sub 1 e 2, della durata di 10 anni. (N.B. alla scadenza dei 20 anni non risulta rinnovata).
- TRASCRIZIONE del 24/2/2003 nn.5959/8333 DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO emesso dal Tribunale di Bari in data 20/1/2003 rep. 464 a Favore: Concordato Preventivo _____ con sede in Putignano Contro: _____ con sede in Putignano su: immobili in Putignano al foglio 51 particella 35 sub 1 e 3 (ex sub 2) e foglio 49 particella 950 sub 1 su: immobili in Putignano al foglio 51 particella 35 sub 1 e 2, e terreno in Putignano al foglio 49 particella 173.
- ISCRIZIONE del 28/7/2016 ai nn. 4781/33731 a Favore: Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano Contro: _____ con _____



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento “
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

sede in Putignano per contratto di mutuo fondiario per atto Salvatore Pantaleo del 27/7/2016 repertorio 59133/17357 a garanzia della somma di euro 2.000.000,00 per la somma complessiva di euro 4.000.000,00 su: immobili in Putignano al foglio 51 particella 35 sub 6 (ex sub 4-2-3) e 7 (ex sub 5 – 2 e 3) e foglio al foglio 49 particella 950 sub 2 (ex sub 1)

4.6 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dalle indagini condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Putignano (BA), in capo al fabbricato identificato in catasto al Foglio 51 particella 35 sub 6 risultano depositati in atti i seguenti documenti:

- **Concessione Edilizia** n. 96/1992 del 03/09/1992, per “Realizzazione di un opificio per la produzione di confezioni per bambini ed abbigliamento in genere”;
- **Concessione Edilizia di rinnovo** n. 168/1995 del 03/04/1996;
- **Concessione Edilizia in variante** n. 34/1997 del 29/09/1997, per “Variante opificio per la produzione di confezioni per bambini ed abbigliamento in genere”;
- **Attestato di abitabilità** rilasciato dal Dirigente l'UTC in data 24/05/1999.

In capo al fabbricato identificato in catasto al Foglio 51 particella 35 sub 7 risultano depositati in atti i seguenti documenti:

- **Concessione Edilizia** n. 66/1997 del 31/07/1998, per “Opificio per la produzione di abbigliamento in genere”;
- **Concessione Edilizia in variante** n. 61/1999 del 07/06/1999, per “Variante in corso d'opera di un opificio per la produzione di abbigliamento in genere”;
- **Concessione Edilizia in variante** n. 193/2000 del 26/03/2001, per “Variante per realizzazione di opificio per la produzione di abbigliamento in genere”.

In capo al fabbricato identificato in catasto al Foglio 49 particella 950 sub 2 risultano depositati in atti i seguenti documenti:

- **Concessione Edilizia** n. 46/2000 del 31/07/1998, per “Sistemazione di un'area a parcheggio e realizzazione di alcuni locali di servizio pertinenze di opificio in costruzione autorizzato con CE 66/97 e CE di variante 61/99”;



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

- **D.I.A.** n.248/2000 prot.4571 del 27/07/2000, tecnico asseverante Ing. Pietro F. Ivona iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.2115, per “esecuzione di muri di recinzione e lavori di spianamento livellamento e bitumazione per ulteriore parcheggio di pertinenza dell’opificio in costruzione”.
- **D.I.A.** n.498/2001 prot.2697 del 05/04/2001, di variante in corso d’opera alla CE 46/2000, tecnico asseverante Ing. Pietro F. Ivona iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.2115, per “modifica alla distributiva interna dei locali di servizio”.
- Presa d’atto del Dirigente UTC circa **Attestazione di Agibilità** rilasciata in data 24/10/2001 dall’Ing. Pietro Federico Ivona ai sensi dell’art.4 del D.P.R.425/94, per la sistemazione di un’area a parcheggio ed alcuni locali di servizio pertinenze di un opificio esistente.

Su tutte le porzioni risulta altresì il seguente titolo edilizio:

- **Segnalazione certificata di inizio attività del 22/08/2011 prot.35283** a firma del tecnico asseverante Ing. Giovanni Angelini iscritto all’Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n.8714, per “installazione sul manufatto industriale sede della di n.441 moduli fotovoltaici suddivisi come segue: n.63 moduli sul lastrico solare del secondo piano, n.104 moduli sul lastrico solare del piano primo, n.64 moduli sul lastrico solare dell’edificio di pertinenza adibito a bar, n.210 moduli come elementi coprenti della struttura parcheggio a realizzarsi”.

Valutata la documentazione in atti si osserva la sostanziale corrispondenza fra lo stato dei luoghi e gli elaborati urbanistici e catastali a meno delle seguenti incongruenze:

- FUSIONE DEI DUE CORPI DI FABBRICA IDENTIFICATI AL FOGLIO 51 PARTICELLA 35 SUBB.6 E 7 A MEZZO DI PORTE DI COMUNICAZIONE A TUTTI I PIANI;**
- Con riferimento all’immobile di cui al sub.6 piano interrato, piano terra e piano primo: **MODIFICHE INTERNE PER DIVERSA DISTRIBUTIVA INTERNA A MEZZO DI DEMOLIZIONE/REALIZZAZIONE DI TRAMEZZI;**
- Con riferimento all’immobile di cui al sub.6 piano secondo: **REALIZZAZIONE DI VOLUMETRIE NON ASSENTITE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO DELL’ALLOGGIO CUSTODE CON MODIFICHE INTERNE. IN PARTICOLARE LE VOLUMETRIE NON ASSENTITE SONO COSI’ IDENTIFICATE:**



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

- i. **REALIZZAZIONE DI SERVIZI IGIENICI E VANO UFFICIO PER COMPLESSIVI 30mq CIRCA E RIPORTATI SULLA PLANIMETRIA CATASTALE COME “DEPOSITO ATTREZZI” SULLO SPIGOLO NORD OVEST DEL FABBRICATO;**
 - ii. **CHIUSURA DI QUOTAPARTE DEL TERRAZZO A MEZZO DI STRUTTURA IN ALLUMINIO E VETRO PER COMPLESSIVI 50mq CIRCA E RIPORTATI SULLA PLANIMETRIA CATASTALE COME “ZONA BREAK”;**
 - iii. **REALIZZAZIONE DI DISIMPEGNI ED ARCHIVIO IN ADIACENZA ALL’ALLOGGIO CUSTODE PER COMPLESSIVI 63mq CIRCA IN CORRISPONDENZA DELLO SPIGOLO SUD EST DEL FABBRICATO;**
- d) Con riferimento all’immobile di cui al sub.7 piano interrato, piano terra e piano primo:
MODIFICHE INTERNE PER DIVERSA DISTRIBUTIVA INTERNA A MEZZO DI DEMOLIZIONE/REALIZZAZIONE DI TRAMEZZI.

Le difformità riscontrate ai punti a), b) e d) rientrano nelle previsioni del DPR n. 380/01, Art. 6-bis “Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata”, comma 5: “La mancata comunicazione asseverata dell’inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro”. Dette difformità sono pertanto sanabili a fronte delle seguenti spese:

- Sanzione opere di cui alla ptc.35, sub 6	€ 1.000,00
- Sanzione opere di cui alla ptc.35, sub 7	€ 1.000,00
- Oneri professionali ed accessori	€ 2.000,00

Per un totale stimato di €4.000 oltre iva e cassa per gli Oneri Professionali.

Le difformità di cui riscontrate al punto c) possono essere ripristinate a fronte delle seguenti spese il cui importo è stimato per via sintetica:

- Demolizione di opere non assentite	€ 20.000,00
- Oneri professionali ed accessori	€ 2.000,00

Per un totale stimato di €22.000 oltre iva e cassa per gli Oneri Professionali.



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

4.7 VALUTAZIONE LOTTO 1

Per la valutazione dei fabbricati occorre preliminarmente individuare lo strumento di analisi estimativa tra quelli presenti in letteratura, il più appropriato dei quali appare il metodo per confronto diretto o comparativo. L'applicabilità del metodo è subordinata alla verifica dei presupposti richiesti, ovvero dalla presenza nella stessa zona di immobili *simili per condizioni intrinseche ed estrinseche* all'immobile oggetto di stima, dalla conoscenza dei *recenti e normali valori di compravendita*, ed in ultimo dall'esistenza di un *parametro normale o elemento di confronto comune* tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto. Detta stima sarà affiancata da quella operata utilizzando i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Al fine di individuare immobili aventi caratteristiche idonee a quelle richieste dal metodo di stima "sintetico-comparativa", è stata condotta una ricerca presso i principali operatori di settore di immobili in vendita di pari destinazione d'uso. Pur riscontrando una limitata disponibilità di beni simili nella zona di interesse, sono stati selezionati i seguenti immobili:

Comune	Stato manutentivo	Superficie (mq)	Richiesta (€)	P.U. (€/mq)
Putignano	Buono	2.030,00	1.450 000,00	714,00
Putignano	Buono	800,00	740 000,00	925,00

Tenuto conto del fatto che i valori su esposti rappresentano offerte di vendita, sarà applicato un coefficiente correttivo pari a 0,90 per tenere conto del ribasso in sede di contrattazione e sarà preso a riferimento il valore rinveniente dalla media dei valori su esposti e quindi pari a :

$$0,90 \times (714,00 + 925,00) / 2 = 737,55 \text{ €/mq}$$

Avuto riguardo alla notevole superficie commerciale dei beni oggetto di stima, detto valore unitario potrà essere applicato opportunamente pesato per tener conto della superficie del cespite, superiore a quella mediamente disponibile in zona

Utilizzando la seguente relazione:

$$V_m = V_u \cdot S \cdot k$$

dove:

V_m è il più probabile valore di mercato cercato



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

V_u è il valore unitario medio di riferimento

S è la superficie omogeneizzata dell'immobile

k è il coefficiente di riduzione (che si assume pari a 0,90) per tener conto della superficie dell'immobile superiore a quella mediamente a disposizione in immobili simili.

si ottiene il più probabile valore di mercato pari a:

$$V_m = 737,55 \text{ €/mq} \times 5.945,90 \text{mq} \times 0,90 = \text{€}3.946.858,69$$

Ovvero, in cifra tonda, **€3.947.000,00** (dico Euro tremilioninovecentoquarantasettemila/00)

Al fine di verificare il risultato ottenuto, sarà ripetuta la stima applicando i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la zona di interesse. Gli immobili de quo ricadono in zona E2 del comune di Putignano per la quale con riferimento al secondo semestre 2019 l'Agenzia pubblica i seguenti valori:

Tipologia	Val. di mercato (€/mq)	
	Min	Max
Laboratori	520	710

La forbice dei valori indicati applicata agli immobili oggetto di valutazione porta ad un intervallo valutativo indicato da OMI pari a:

$$520,00 \text{ €/mq} \times 6.054,80 \text{mq} = \text{€}3.148.496,00 \text{ (valore minimo)}$$

$$710,00 \text{ €/mq} \times 6.054,80 \text{mq} = \text{€}4.298.908,00 \text{ (valore massimo)}$$

Da cui si osserva la sostanziale congruità del più probabile valore di mercato ottenuto per stima sintetico-comparativa.

5 LOTTO 2

5.1 DESCRIZIONE LOTTO 2

L'opificio oggetto di valutazione rientra nel territorio del Comune di Putignano (BA), posto in fregio S.P. 237 PUTIGNANO-NOCI Km15+250 trae accesso da detta via per il tramite di un accesso carrabile ed uno



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

pedonale. Ulteriori accessi di servizio, due carrabili ed uno pedonale, sono presenti sulla retrostante Via Cesare Contegiacomo.

Il manufatto edilizio di cui l'opificio si compone è realizzato con struttura puntuale del tipo a travi e pilastri e copertura piana praticabile; i tamponamenti perimetrali sono realizzati in calcestruzzo gettato in opera a faccia vista. All'interno la pavimentazione è in grès porcellanato tranne al piano interrato dove è presente una pavimentazione di tipo industriale.

Esso è distribuito su tre livelli, dal piano interrato al primo piano in elevazione sul piano terra: al piano interrato sono presenti locali ad uso lavorazione e deposito, un piccolo ufficio, servizi igienici, locali tecnici e zone di carico e scarico collegate al piazzale esterno tramite due rampe carrabili. Al piano terra trovano posto la reception, locale lavorazione, spogliatoi e servizi, uffici e deposito. Al primo piano sono presenti una zona esposizione e magazzino, servizi igienici ed un alloggio custode.

I piani sono tra loro collegati con due vani scala ed un montacarichi.

Lo stato di manutenzione è in generale buono ed adeguato alla destinazione d'uso.

L'area pertinenziale esterna, pianeggiante e completamente recintata, è pavimentata per la maggior parte con asfalto; in corrispondenza degli accessi posteriori la pavimentazione è in masselli autobloccanti.

5.2 DATI CATASTALI LOTTO 2

Catasto fabbricati del Comune di Putignano (BA) – **Foglio di Mappa 49:**

- **p.lla 349, Sub 1**, Categoria D/1, Rendita 13.665,00€, S.S.377 per Noci n. NC, piano S1-T-1.
- **p.lla 349, Sub 3**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 94mq, Rendita 477,72€, S.P.237 per Noci n. NC, piano 1 (alloggio custode).

5.3 CONSISTENZA LOTTO 2

La determinazione della consistenza commerciale sarà eseguita sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ispirate al D.P.R. 23 marzo 1998, n.



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

138, allegato C, che a sua volta fissa i parametri correttivi da applicare alle superfici a diversa destinazione di un immobile al fine di ricavare una superficie omogeneizzata.

La superficie commerciale dell'immobile risulta quindi pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali le superfici scoperte, sono omogeneizzate adottando un coefficiente pari al 10% della superficie. La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali principali; nella misura del 25% se non comunicanti.

Si calcola di seguito la consistenza commerciale:

$$S_c = S_A + S_B \times k_1 + S_c \times k_2 + S_p \times k_3$$

Dove:

S_c è la Superficie commerciale totale

S_A è la Superficie dei vani principali ed accessori diretti

S_B è la Superficie dei vani accessori comunicanti

S_c è la Superficie dei vani accessori non comunicanti

S_p è la Superficie delle aree scoperte

K_{1-2-3} sono i coefficienti di omogeneizzazione rispettivamente pari a 0,50, 0,25, 0,10.

L'analisi metrica condotta sull'immobile porta ad una determinazione delle superfici come di seguito esposto in tabella:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
	Vani principali	Accessori comunicanti	Accessori non comunicanti	Aree scoperte
Piano interrato	1029 mq	15 mq	17 mq	
Piano terra	1047 mq			2660 mq
Piano primo	570 mq			474 mq
	2646 mq	15 mq	17 mq	3134 mq

Pertanto si ha:

$$S_c = 2.646,00 + 15,00 \times 0,50 + 17,00 \times 0,25 + 3134 \times 0,10 = 2.971,15 \text{mq}$$



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

5.4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

5.4.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il lotto nel suo complesso confina a nord le particelle 936, 348 e 475; ad est con la particella 486, a sud con la particella 143; a ovest con Via Cesare Contegiacomo. Posto alla periferia sud del Comune di Putignano dista 15,2 Km dallo svincolo con la SS100, primario asse di comunicazione regionale e 19,9 Km dallo svincolo con la A 14 Bologna-Taranto.

POSIZIONE GEOGRAFICA: 40°50'27.6"N 17°06'42.2"E

5.4.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Putignano (BA) le particelle su cui insiste l'opificio sono così destinate: **Da - Produttiva di primo insediamento - Comparto 3.**

5.5 PROVENIENZA E TITOLARITA'

5.5.1 PROVENIENZA

Il cespite è pervenuto alla società _____ con sede in _____, in forza del seguente atto:

- **Atto Pubblico** del 05/07/2009 Repertorio n.8789/2371 a firma di LABRIOLA MICHELE Notaio in Bari, registrato a Bari il 22/7/1999 al n. 7292/V e trascritto presso la Conservatoria di Bari in data 9 luglio 1999 ai nn. 17752/25953.

5.5.2 TITOLARITA'

Il cespite risulta nella disponibilità dalla società _____ con sede in _____



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

5.5.3 GRAVAMI

- Contratto d’uso precario a favore della Società con sede in _____
 _____ registrato a Bari il 20/07/2020 al n.10414 serie 3T. La
 durata del contratto è fino all’aggiudicazione dell’immobile in sede di vendita fallimentare.

5.6 CONFORMITA’ URBANISTICA E CATASTALE

Dalle indagini condotte presso l’ufficio tecnico del Comune di Putignano (BA), in capo al fabbricato identificato in catasto al Foglio 49 particella 349 sub 1 e 3 risultano depositati in atti i seguenti documenti:

- **Concessione Edilizia** n. 113/1986 del 05/12/1986, per “Costruzione di capannone per l’esposizione, il commercio e la lavorazione di filati”.
- **Concessione Edilizia in variante** n. 39/1988 del 08/06/1988, per “variante costruzione capannone per l’esposizione, il commercio e la lavorazione di filati”;
- **Dichiarazione di agibilità del Sindaco** del 21/10/1988.

Valutata la documentazione in atti si osserva la sostanziale corrispondenza fra lo stato dei luoghi e gli elaborati urbanistici e catastali a meno delle seguenti incongruenze:

- a) **REALIZZAZIONE DI MODIFICHE INTERNE AI PIANI INTERRATO, TERRA E PRIMO DELL’OPIFICIO;**
- b) **DEMOLIZIONE DI TRAMEZZO NELL’ALLOGGIO CUSTODE;**
- c) **FUSIONE AL SECONDO PIANO TRA OPIFICIO ED ALLOGGIO CUSTODE.**

Le difformità riscontrate ai punti a) e b) rientrano nelle previsioni del DPR n. 380/01, Art. 6-bis “Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata”, comma 5: “La mancata comunicazione asseverata dell’inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro”. Dette difformità sono pertanto sanabili a fronte delle seguenti spese:

- Sanzione opere di cui alla ptc.349, sub 1	€ 1.000,00
- Sanzione opere di cui alla ptc.349, sub 3	€ 1.000,00
- Oneri professionali ed accessori	€ 2.000,00



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

Per un totale stimato di €4.000 oltre iva e cassa per gli Oneri Professionali. In alternativa, le opere impropriamente realizzate potranno essere facilmente rimosse per ripristinare lo stato assentito non essendo intervenute opere murarie di rilievo.

Le difformità di cui riscontrate al punto c) possono essere ripristinate a fronte delle seguenti spese:

- Opere murarie per ripristino della muratura € 2.500,00
- Oneri professionali ed accessori € 1.000,00

Per un totale stimato di €3.500 oltre iva e cassa per gli Oneri Professionali.

5.7 VALUTAZIONE LOTTO 2

Per la valutazione dei fabbricati occorre preliminarmente individuare lo strumento di analisi estimativa tra quelli presenti in letteratura, il più appropriato dei quali appare il metodo per confronto diretto o comparativo. L'applicabilità del metodo è subordinata alla verifica dei presupposti richiesti, ovvero dalla presenza nella stessa zona di immobili *simili per condizioni intrinseche ed estrinseche* all'immobile oggetto di stima, dalla conoscenza dei *recenti e normali valori di compravendita*, ed in ultimo dall'esistenza di *un parametro normale o elemento di confronto comune* tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto. Detta stima sarà affiancata da quella operata utilizzando i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Al fine di individuare immobili aventi caratteristiche idonee a quelle richieste dal metodo di stima "sintetico-comparativa", è stata condotta una ricerca presso i principali operatori di settore di immobili in vendita di pari destinazione d'uso. Pur riscontrando una limitata disponibilità di beni simili nella zona di interesse, sono stati selezionati i seguenti immobili:

Comune	Stato manutentivo	Superficie (mq)	Richiesta (€)	P.U. (€/mq)
Putignano	Buono	2.030,00	1.450 000,00	714,00
Putignano	Buono	800,00	740 000,00	925,00



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

Tenuto conto del fatto che i valori su esposti rappresentano offerte di vendita, sarà applicato un coefficiente correttivo pari a 0,90 per tenere conto del ribasso in sede di contrattazione e sarà preso a riferimento il valore rinveniente dalla media dei valori su esposti e quindi pari a :

$$0,90 \times (714,00 + 925,00) / 2 = 737,55 \text{ €/mq}$$

Utilizzando la seguente relazione:

$$V_m = V_u \cdot S$$

dove:

V_m è il più probabile valore di mercato cercato

V_u è il valore unitario medio di riferimento

S è la superficie omogeneizzata dell'immobile

si ottiene il più probabile valore di mercato pari a:

$$V_m = 737,55 \text{ €/mq} \times 2.971,15 \text{ mq} = \text{€}2.191.371,68$$

Ovvero, in cifra tonda, **€2.190.000,00** (dico Euro Duemilionicentonovantamila/00)

Al fine di verificare il risultato ottenuto, sarà ripetuta la stima applicando i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la zona di interesse. Gli immobili de quo ricadono in zona E2 del comune di Putignano per la quale con riferimento al secondo semestre 2019 l'Agenzia pubblica i seguenti valori:

Tipologia	Val. di mercato (€/mq)	
	Min	Max
Laboratori	520	710

La forbice dei valori indicati applicata agli immobili oggetto di valutazione porta ad un intervallo valutativo indicato da OMI pari a:

$$520,00 \text{ €/mq} \times 2.971,15 \text{ mq} = \text{€}1.544.998,00 \text{ (valore minimo)}$$

$$710,00 \text{ €/mq} \times 2.971,15 \text{ mq} = \text{€}2.109.516,50 \text{ (valore massimo)}$$



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

Da cui si osserva la sostanziale congruità del più probabile valore di mercato ottenuto per stima sintetico-comparativa.

6 LOTTO 3

6.1 DESCRIZIONE LOTTO 3

Il lotto oggetto di valutazione rientra nel territorio del Comune di Putignano (BA), ed è costituito da:

- a) Piccolo edificio collabente eretto ad un piano fuori terra a pianta irregolare disposto in adiacenza a Via Cesare Contegiacomo, avente superficie in pianta di circa 65,00mq coperti lordi; il piccolo edificio, di vetusta edificazione, si compone di due manufatti adiacenti realizzati con struttura in muratura portante e volta in pietra l'uno, con copertura a doppia falda e tegumenti alla "marsigliese" l'altro. Nel complesso privi di impianti e finiture fatiscenti, lo stato di manutenzione è scadente.
- b) Suolo circostante il precedente manufatto edilizio, esteso 8.997mq catastali compreso tra la S.P. 237 PUTIGNANO-NOCI e Via Cesare Contegiacomo. All'atto del sopralluogo il suolo risultava privo di installazioni agricole ma comunque mantenuto.
- c) Suoli ricompresi tra la S.P.237 PUTIGNANO-NOCI, Via Michele Mummolo, Via Cesare Contegiacomo; delle quattro particelle di cui si compone il suolo (934, 935, 1134 e 1135) tutte tra loro adiacenti, tre sono interessate da viabilità: le ptc.934 e 935 sono parte di Via Contegiacomo; la ptc.1134 è parte della viabilità a servizio della rotatoria di svincolo tra Via Michele Mummolo e S.P.237. Nel complesso le particelle hanno una superficie totale di 3.850,00mq catastali. La particella 1135 risulta essere parzialmente recintata su Via Cesare Contegiacomo a mezzo di muretto in calcestruzzo. All'atto del sopralluogo il suolo risultava privo di installazioni agricole e non mantenuto.

6.2 DATI CATASTALI LOTTO 3

Catasto fabbricati del Comune di Putignano (BA) – **Foglio di Mappa 49:**

p.lla 1131, Sub 1, unità collabenti.



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

Catasto terreni del Comune di Putignano (BA) – **Foglio di Mappa 49:**

- **p.lla 143**, superficie 8.997 mq, qualità seminativo, classe 1, R.D. €67,38, R.A. € 23,23;
- **p.lla 934**, superficie 430 mq, qualità vigneto, classe 1, R.D. €4,66, R.A. € 2,55;
- **p.lla 935**, superficie 170 mq, qualità vigneto, classe 1, R.D. €1,70, R.A. € 1,01;
- **p.lla 1134**, superficie 640 mq, qualità vigneto, classe 1, R.D. €6,94, R.A. € 3,80;
- **p.lla 1135**, superficie 2.610 mq, qualità vigneto, classe 1, R.D. €28,31, R.A. € 15,50.

Le particelle di cui al Catasto Terreni Foglio 49 Particelle 934 e 935 derivano dalla particella 123 a seguito di frazionamento del 09/05/2001 protocollo n. 250297 (n.1805.1/2001).

Le particelle di cui al Catasto Terreni Foglio 49 particelle 1134 e 1135 derivano dalla particella 933 a seguito di frazionamento del 10/08/2015 protocollo n.BA0249203, ovvero dall'originaria particella 123 a seguito di frazionamento del 09/05/2001 protocollo n. 250297 (n.1805.1/2001).

La particella di cui al Catasto Fabbricati Foglio 49 particella 1131 sub 1 deriva dalla Particella 1131 ente urbano a seguito della soppressione della particella 144 (Tipo Mappale del 22/01/2015 protocollo BA0027160 (n.27160.1/2015).

6.3 CONSISTENZA LOTTO 3

Con riferimento ai suoli la superficie catastale è così composta:

p.lla	Superficie catastale
143	8.997 mq
934	430 mq
935	170 mq
1134	640 mq
1135	2.610 mq
Totale	12.847 mq

Superficie catastale totale del suolo: 12.847mq

Con riferimento al fabbricato esso ha una superficie lorda in pianta di circa 79mq.



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

6.4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

6.4.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il fabbricato collabente ed il circostante suolo identificato con la particella 143 confinano nel complesso a nord la particella 349; ad est con la S.P. 237 PUTIGNANO-NOCI, a sud con la particella 950; a ovest con Via Cesare Contegiacomo.

POSIZIONE GEOGRAFICA: 40°50'24.5"N 17°06'41.8"E

I suoli identificati con le particelle 934, 935, 1134 e 1135 confinano nel complesso a nord con Via Michele Mummolo, ad est con la S.P. 237 PUTIGNANO-NOCI, a sud con le particelle 348 e 475; a ovest con la particella 932.

POSIZIONE GEOGRAFICA: 40°50'31.0"N 17°06'42.5"E

6.4.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Putignano (BA) le particelle su cui insiste l'opificio sono così destinate: **Da - Produttiva di primo insediamento - Comparto 3.**

Il Comparto 3 della zona Produttiva "Da di primo insediamento", è regolamentato dal P.I.P. approvato con D.G.P.R. n.623 del 19/04/1979, dalla successiva "variante" approvata con delibera di C.C. n.4 del 21/03/1986 e, in ultimo, dalle "specificazioni e approfondimenti" approvati con delibera di C.C. n.21 del 18/08/2000. L'utilizzazione delle aree di cui sopra è subordinata al rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie derivanti da Leggi Statali, Regionali e dalle N.T.A. del vigente P.R.G., oltre che di quelle specifiche correlate alla presenza dei vincoli pregiudizievoli.

L'area di cui al presente Lotto è vincolata dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e tipizzata come area "**ad alta pericolosità idraulica**". In dette aree, giusta art. 7 delle N.T.A. allegate al P.A.I. sono consentiti (oltre alle opere di sistemazione idraulica, adeguamento ed ampliamento di infrastrutture pubbliche) i seguenti interventi: *"interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità; interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a condizione che non concorrano ad incrementare*



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

il carico urbanistico; ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti; realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata”.

6.5 PROVENIENZA E TITOLARITA'

6.5.1 PROVENIENZA

Il cespite è pervenuto alla società _____ con sede in _____, in forza dei seguenti atti:

- **atto di compravendita** per notaio Michele Labriola di Bari in data 16 giugno 1999 repertorio 8541 e trascritto presso la Conservatoria di Bari in data 23 giugno 1999 ai nn. 23252/15906 dai signori _____ ;
- ai signori Dalessandro Gaetano e Marco, con **atto di compravendita** per notaio Paolo Di Marcantonio di Putignano del 21 ottobre 1998 repertorio 100853 e trascritto presso la Conservatoria di Bari in data 3 novembre 1998 ai nn. 34522/23821 Contro _____ con successivo **atto di conferma** per atto Michele Labriola del 16 giugno 1999 repertorio 8541 e trascritto in data 23 giugno 1999 ai nn. 23251/15905.

6.5.2 TITOLARITA'

Il cespite risulta nella disponibilità dalla società _____



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

6.5.3 GRAVAMI

Premesso che le particelle 934 e 935 del foglio 49 derivano dalla soppressione della particella 123 per frazionamento del 09/05/2001 prot.250297 e che nello stesso frazionamento risultano variate, tra le altre, la particella 933; che le particelle 1134 e 1135 del foglio 49 derivano dalla soppressione della particella 933 per frazionamento del 10/08/2015 prot.BA0249203; si registra quanto segue:

- Ordinanza n.37 emessa dal Comune di Putignano prot. 4495, affissa all'albo pretorio dello stesso Comune in data 13/03/1998, avente per oggetto occupazione d'urgenza della porzione di suolo riportata in catasto al foglio 49 particella 123 per una superficie di metri quadrati 600 (seicento), necessaria all'esecuzione dei lavori per il completamento delle urbanizzazioni primarie nel comparo n.3 dell'area P.I.P..

6.6 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dalle indagini condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Putignano (BA), in capo al fabbricato identificato in catasto al Foglio 49 particella 1131 sub 1 non risultano presenti atti concessori.

Analoghe indagini condotte presso il Catasto Fabbricati hanno evidenziato l'assenza di planimetrie in atti.

6.7 VALUTAZIONE LOTTO 3

Stante la presenza su tutta l'estensione del lotto del vincolo idrogeologico, risulta nulla la possibilità di sfruttarne le superfici a scopo edificatorio. In accordo con le N.T.A. del P.A.I. le sole attività consentite sono quindi quelle agricole. La valutazione del Lotto sarà conseguentemente condotta avuto riguardo all'unica capacità economica del bene che è appunto quella agricola.

Analogha osservazione è riservata alle particelle 934, 935 e 1134 interessate da viabilità, per le quali le capacità economiche sono nulle e pertanto estromesse dalla valutazione.

Le particelle idonee all'eventuale sfruttamento agricolo risultano quindi le seguenti:

p.IIa	Superficie catastale
143	8.997 mq



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

1135	2.610 mq
Totale	11.607 mq

Al fine di procedere con la valutazione del cespite, finalizzata alla ricerca del suo più probabile valore di mercato, saranno presi a riferimento i valori agricoli medi (VAM): essi sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

I suoli oggetto di valutazione ricadono nella Regione Agraria n.2, Murge di Castellana (Comuni di: Alberobello, Castellana Grotte, Locorotondo, Putignano). Gli ultimi dati pubblicati per detta regione, riferiti all'annualità del 2013 (pubblicati sul BUR Regione Puglia n.125 del 24/09/2015), individuano in funzione delle diverse destinazioni agricole i seguenti valori:

Coltura	Valore Agricolo (Euro/Ha)
Seminativo	8.700,00
Vigneto	13.100,00

Sulla base dei suddetti valori unitari, avuto riguardo alle singole superfici, utilizzando la relazione

$$V_m = \sum_i V_a \cdot S_i$$

dove:

V_m è il più probabile valore di mercato cercato

V_a è il valore agricolo dell'i-esima particella



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

S_i è la superficie dell' i -esima particella

si ottiene il più probabile valore di mercato pari a:

$$V_m = 00.89.97\text{Ha} \times 8.700,00\text{€/Ha} + 00.26.10\text{Ha} \times 13.100,00\text{€/Ha} = \text{€}11.246,49$$

Per quanto attiene il piccolo fabbricato collabente, avuto riguardo alle condizioni di manutenzione ed alla quotazione di beni simili, la scrivente ritiene adeguato attribuire una valutazione unitaria di 100€/mq dal che, avuto riguardo alla superficie lorda si ottiene il più probabile valore di mercato pari a:

$$V_m = 79\text{mq} \times 100\text{€/mq} = \text{€}7.900,00$$

Per un valore totale del cespite di cui al presente Lotto pari a:

$$\text{€}11.246,49 + \text{€}7.900,00 = \text{€}19.146,49$$

Ovvero, in cifra tonda, **€19.150,00**. (dico euro diciannovemilacentocinquanta/00).

7 LOTTO 4

7.1 DESCRIZIONE LOTTO 4

Locale deposito ricadente nel territorio del Comune di Putignano (BA), Via Giuseppe Pugliese SNC, distribuito su due livelli (S1-T) collegati da scala interna; al piano terra è presente un piccolo servizio igienico. L'unità immobiliare è parte di più ampio edificio eretto a otto piani fuori terra con accesso da Via Tripoli al civ.82, mentre essa trae accesso da ampia porta metallica aperta sul retrostante slargo di Via Pugliese, più precisamente dall'ultima porta a destra per chi guarda la facciata dell'edificio esposta ad Est.

L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è realizzato con struttura puntuale del tipo a travi e pilastri, solai in latero-cemento e copertura piana praticabile, i tamponamenti perimetrali sono realizzati in laterizio intonacati e tinteggiati. ; il locale al piano terra ha la pavimentazione in marmette di cemento, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Il piano interrato è privo di finiture di sorta.

Lo stato di manutenzione è in generale discreto ed adeguato alla destinazione d'uso.



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

7.2 DATI CATASTALI LOTTO 4

Catasto fabbricati del Comune di Putignano (BA) – **Foglio di Mappa 35:**

- **p.lla 390, Sub 24**, Categoria C/2, Rendita 566,60€, superficie catastale 186mq, Via Tenente Giuseppe Pugliese SNC, piano T-S1.

7.3 CONSISTENZA LOTTO 4

La determinazione della consistenza commerciale sarà eseguita sulla base delle indicazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ispirate al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che a sua volta fissa i parametri correttivi da applicare alle superfici a diversa destinazione di un immobile al fine di ricavare una superficie omogeneizzata.

La superficie commerciale dell'immobile risulta quindi pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali principali.

Si calcola di seguito la consistenza commerciale:

$$S_c = S_A + S_B \times k_1$$

Dove:

S_c è la Superficie commerciale totale

S_A è la Superficie dei vani principali ed accessori diretti

S_B è la Superficie dei vani accessori comunicanti

K_1 è il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,50.

L’analisi metrica condotta sull’immobile ha determinato la superficie del piano terra in 115mq circa e quella del piano interrato in 71mq circa.

Pertanto si ha:

$$S_c = 115,00 + 71,00 \times 0,50 = 150,50 \text{mq}$$



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

7.4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'edificio di cui l'unità immobiliare è parte ricade in zona semicentrale del Comune di Putignano, a diretto contatto con i principali assi di comunicazione urbana ed extra urbana. La zona è completamente urbanizzata e dotata di servizi.

POSIZIONE GEOGRAFICA: 40°51'08.9"N 17°07'18.8"E

7.5 PROVENIENZA E TITOLARITA'

7.5.1 PROVENIENZA

Il cespite è pervenuto alla società _____ con sede in _____, in forza dei seguenti atti:

- **Compravendita** del 22/10/2014 Repertorio n.55168/15502 a firma di PANTALEO SALVATORE Notaio in Putignano (BA), atto registrato a Bari il 10/11/2014 e trascritto presso la Conservatoria di Bari in data 11/11/2014 ai nn. 27928/36826 per acquisto fatto dalla società _____
- pervenuto alla società _____ per **atto di compravendita** a firma di PANTALEO Salvatore Notaio in Putignano in data 25/06/2001 repertorio 2982, atto trascritto presso la Conservatoria di Bari in data 19/07/2001 ai nn. 28679/20302 per acquisto fatto dalla signora _____.

7.5.2 TITOLARITA'

Il cespite risulta nella disponibilità dalla società _____

7.5.3 GRAVAMI

- Nessuno.



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

7.6 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

L'edificio di cui l'unità immobiliare è parte è stato realizzato in forza del Nulla Osta n.112/67 del 16/11/1976. Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune non risultano ulteriori pratiche edilizie riferibili all'unità immobiliare in oggetto che allo stato attuale risulta difforme rispetto agli elaborati in atti. Si evidenzia tuttavia che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale attuale e che dalla visura storica catastale risulta una fusione del 13/06/2001 protocollo n. 365913 in atti dal 13/06/2001 (n. 14357.1/2001) che ha originato lo stato attuale dell'immobile.

Le difformità riscontrate rientrano nelle previsioni del DPR n. 380/01, Art. 6-bis "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata", comma 5: "La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro". Dette difformità sono pertanto sanabili a fronte delle seguenti spese:

- Sanzione opere	€ 1.000,00
- Oneri professionali ed accessori	€ 1.000,00

Per un totale stimato di €2.000 oltre iva e cassa per gli Oneri Professionali.

7.7 VALUTAZIONE LOTTO 4

Per la valutazione dei fabbricati occorre preliminarmente individuare lo strumento di analisi estimativa tra quelli presenti in letteratura, il più appropriato dei quali appare il metodo per confronto diretto o comparativo. L'applicabilità del metodo è subordinata alla verifica dei presupposti richiesti, ovvero dalla presenza nella stessa zona di immobili *simili per condizioni intrinseche ed estrinseche* all'immobile oggetto di stima, dalla conoscenza dei *recenti e normali valori di compravendita*, ed in ultimo dall'esistenza di un *parametro normale o elemento di confronto comune* tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Al fine di individuare immobili aventi caratteristiche idonee a quelle richieste dal metodo di stima "sintetico-comparativa", è stata condotta una ricerca presso i principali operatori di settore di immobili in vendita di pari destinazione d'uso, individuando i seguenti immobili:



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

Comune	Stato manutentivo	Superficie (mq)	Richiesta (€)	P.U. (€/mq)
Putignano	Buono	180,00	77 000,00	428,00
Putignano	Buono	183,00	78 000,00	426,00

Sarà quindi preso a riferimento il valore medio dei valori su esposti e quindi pari a :

$$(428,00 + 426,00) / 2 = 427,00 \text{ €/mq}$$

Al fine di equiparare lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione a quello degli immobili presi a riferimento, sarà adottato un coefficiente correttivo pari a 0,95.

Utilizzando la seguente relazione:

$$V_m = V_u \cdot S \cdot k$$

dove:

V_m è il più probabile valore di mercato cercato

V_u è il valore unitario medio di riferimento

S è la superficie omogeneizzata dell'immobile

K è il parametro che tiene conto dello stato di manutenzione

si ottiene il più probabile valore di mercato pari a:

$$V_m = 427,00 \text{ €/mq} \times 150,50 \text{ mq} \times 0,95 = \text{€}61.050,33$$

Ovvero, in cifra tonda, **€61.000,00** (dico Euro Sessantunomila/00)

Si nota al riguardo della presente stima il mancato allineamento con i valori medi indicati da OMI e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la zona di interesse. In detta zona, identificata come C1, l'Agenzia indica valori unitari per la tipologia "box" compresi tra 570 e 800 €/mq, valori che tuttavia non hanno trovato riscontro nelle attuali offerte di vendita degli operatori di settore.



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

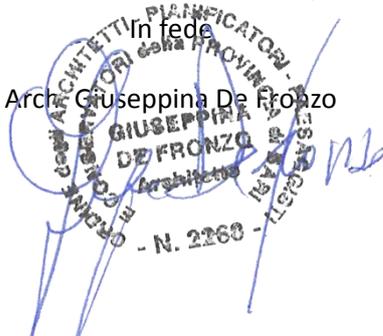
8 CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni svolte in perizia, avuto riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti, nonché al grado di vetustà, manutenzione e fruibilità dello stesso, si indica quale più probabile valore dei Lotti:

LOTTO 1	€ 3.947.000,00
LOTTO 2	€ 2.190.000,00
LOTTO 3	€ 19.150,00
LOTTO 4	€ 61.000,00
	<hr/>
Sommano	€ 6.217.150,00

Bari, 10/12/2020

In fede
 Arch. Giuseppina De Fronzo
 GIUSEPPINA DE FRONZO
 Arch. - N. 2268 -




TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

9 ALLEGATI CARTOGRAFICI ED AUSILI VALUTATIVI



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO



Figura 1: Posizione dei Lotti su base Google Maps



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

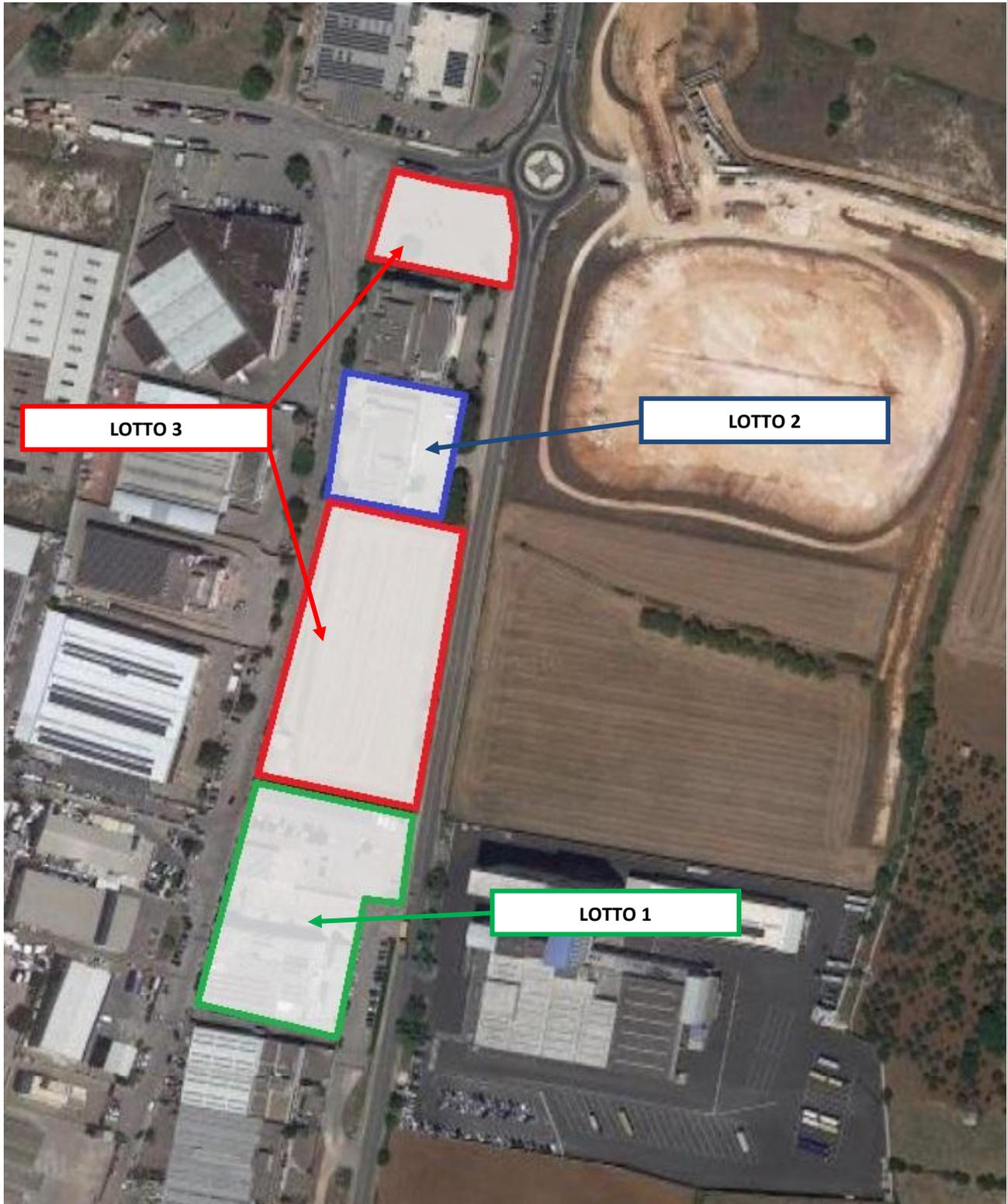


Figura 2: Posizione dei Lotti su base Google Maps



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO



Figura 3: Estratto cartografia PRG



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento “
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO



Figura 4: Estratto cartografia PAI



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

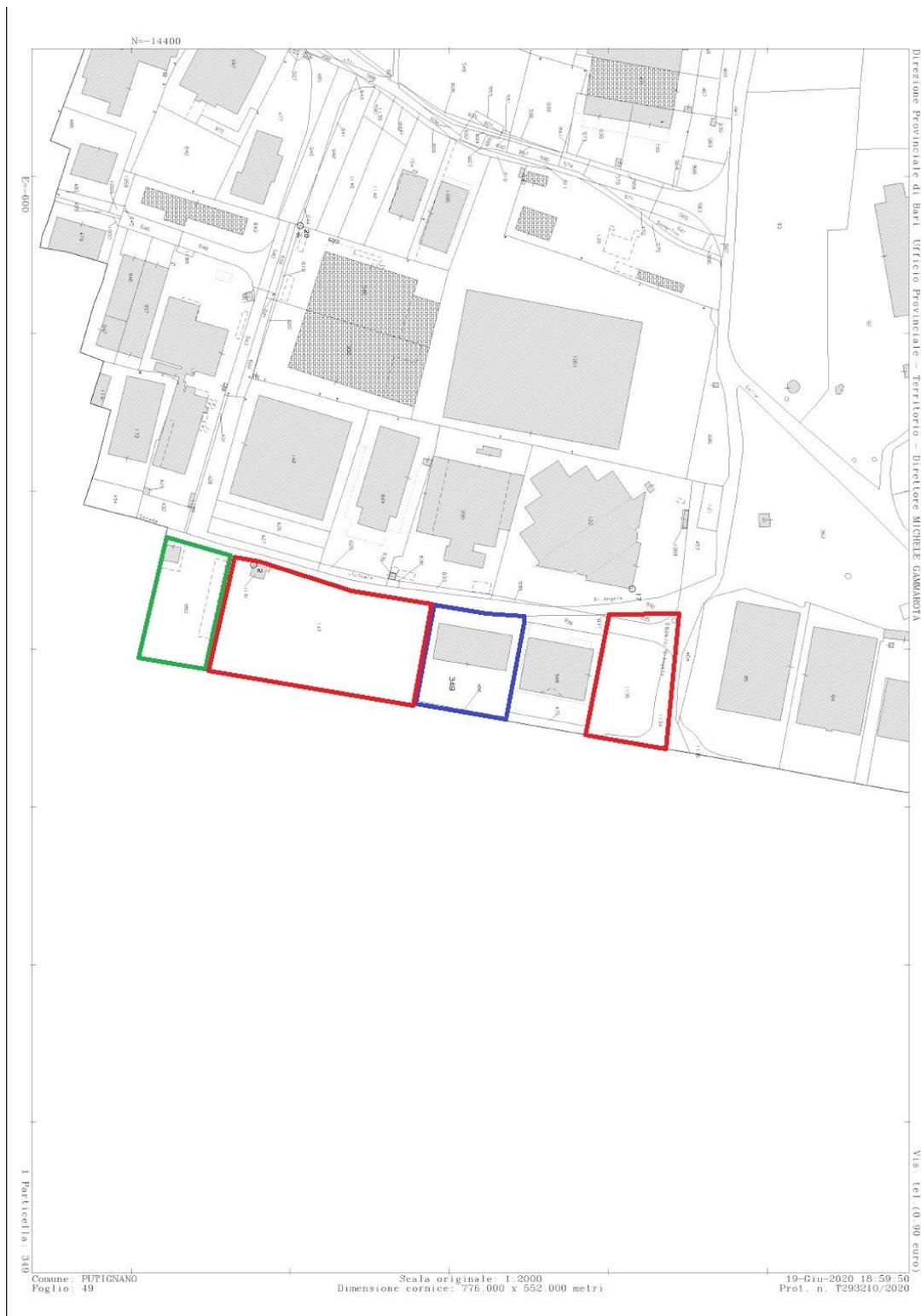


Figura 5: Perimetrazione dei Lotti su base catastale



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

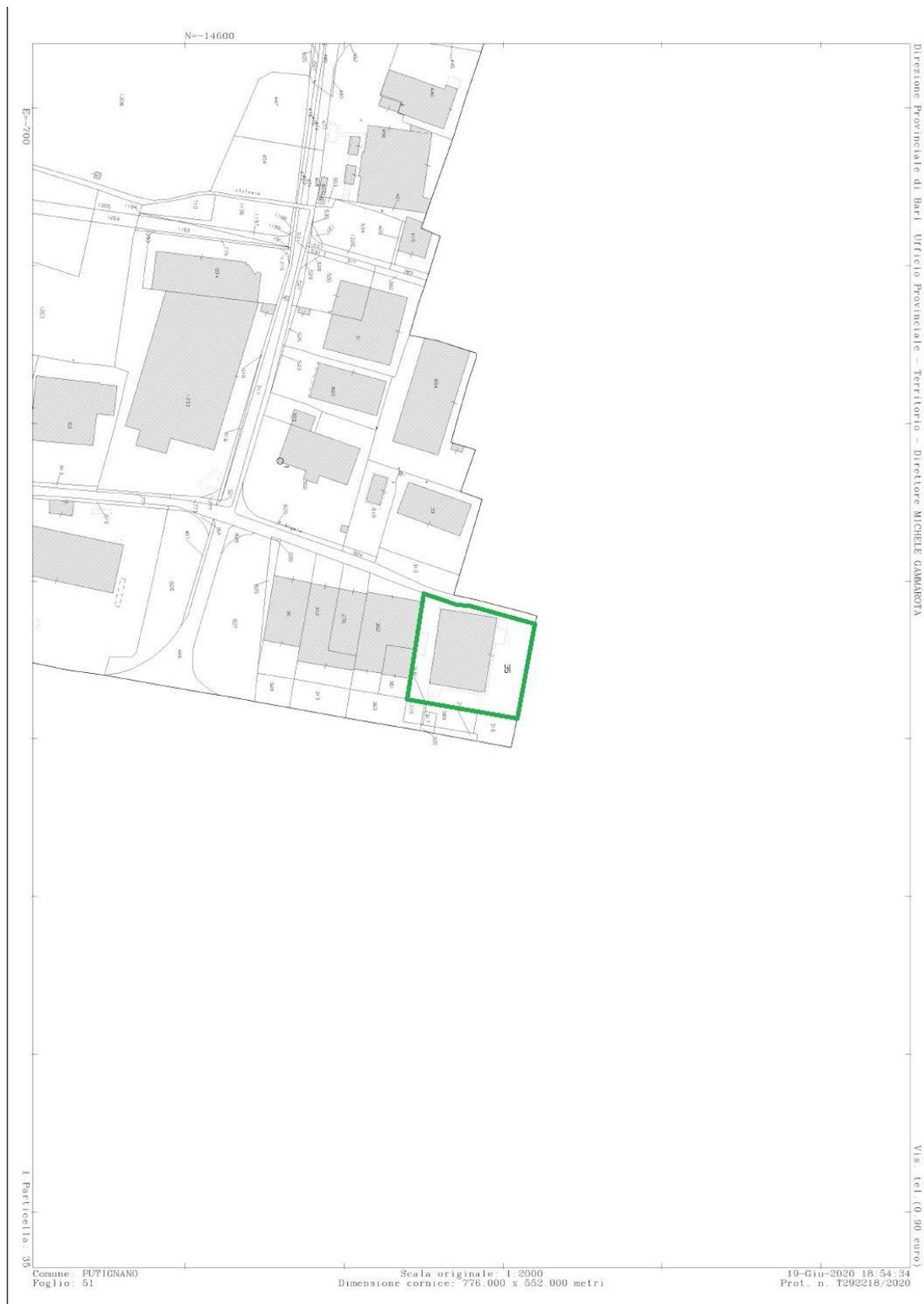


Figura 6: Perimetrazione dei Lotti su base catastale



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

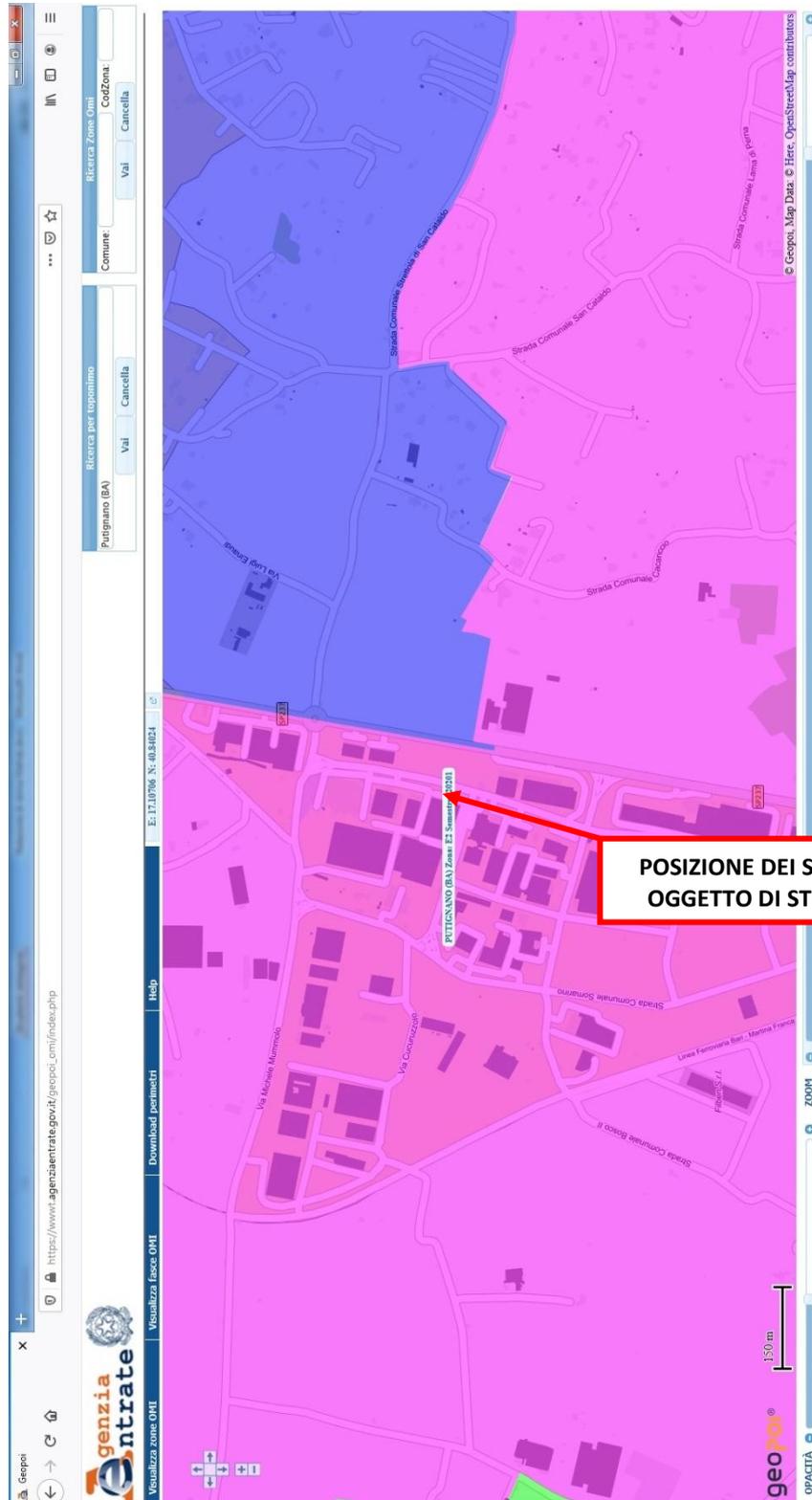


Figura 7: Perimetrazione Zone OMI



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

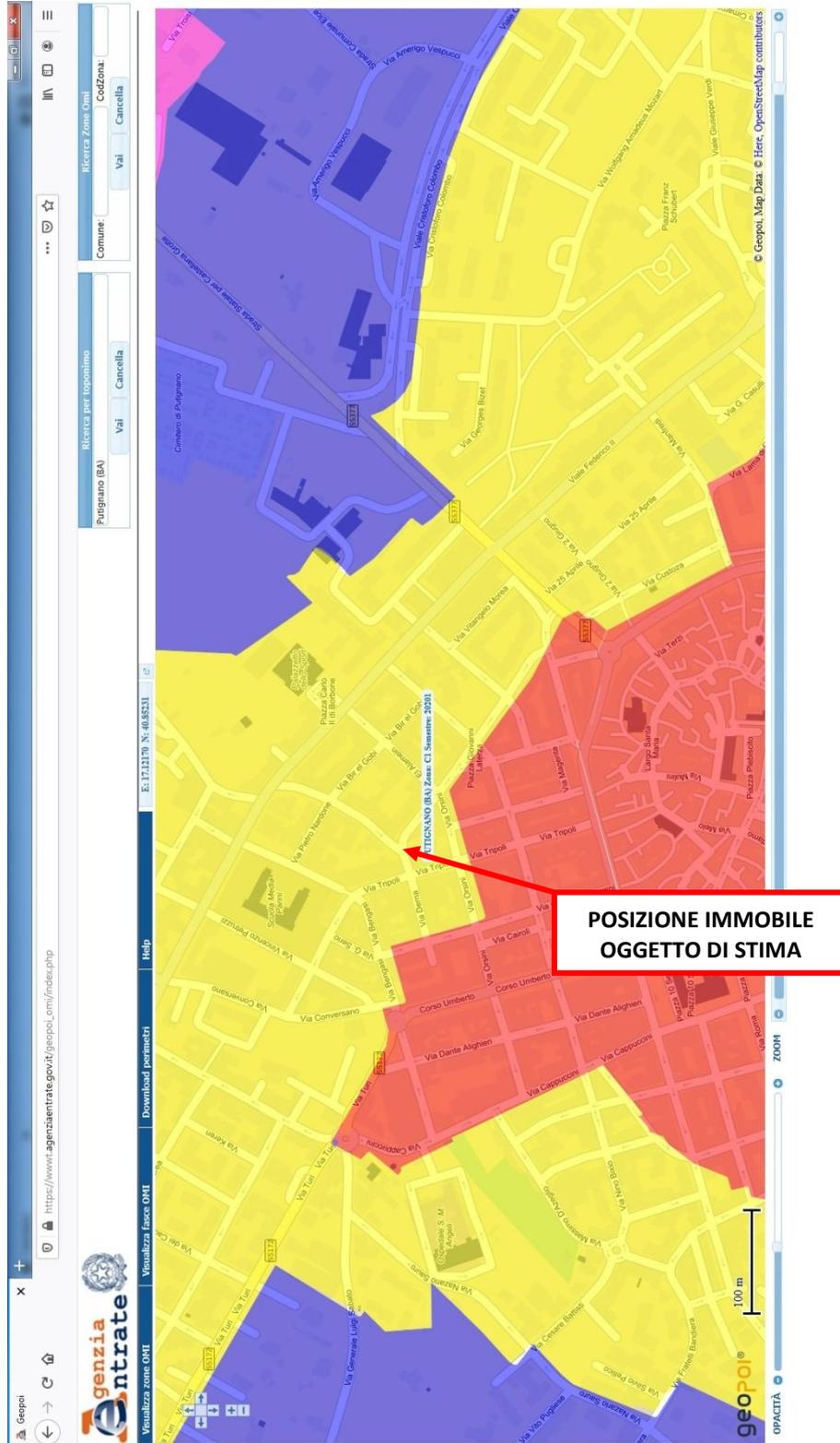


Figura 8: Perimetrazione Zone OMI



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

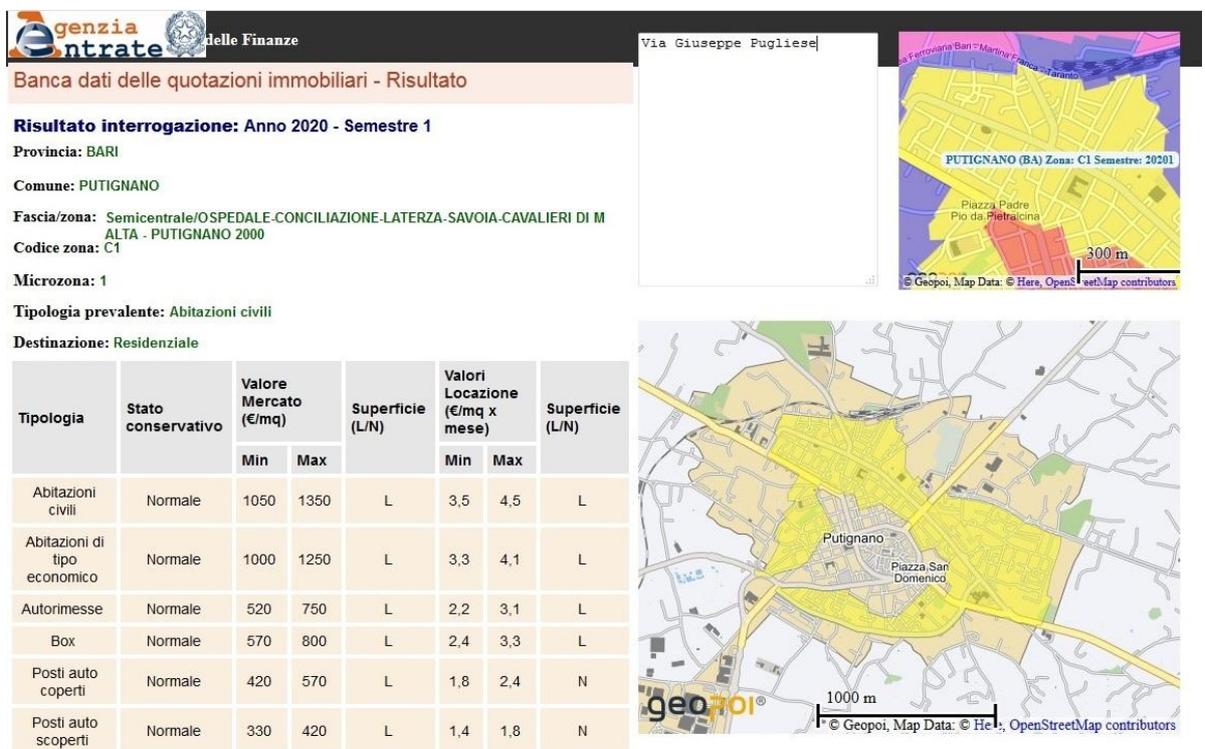
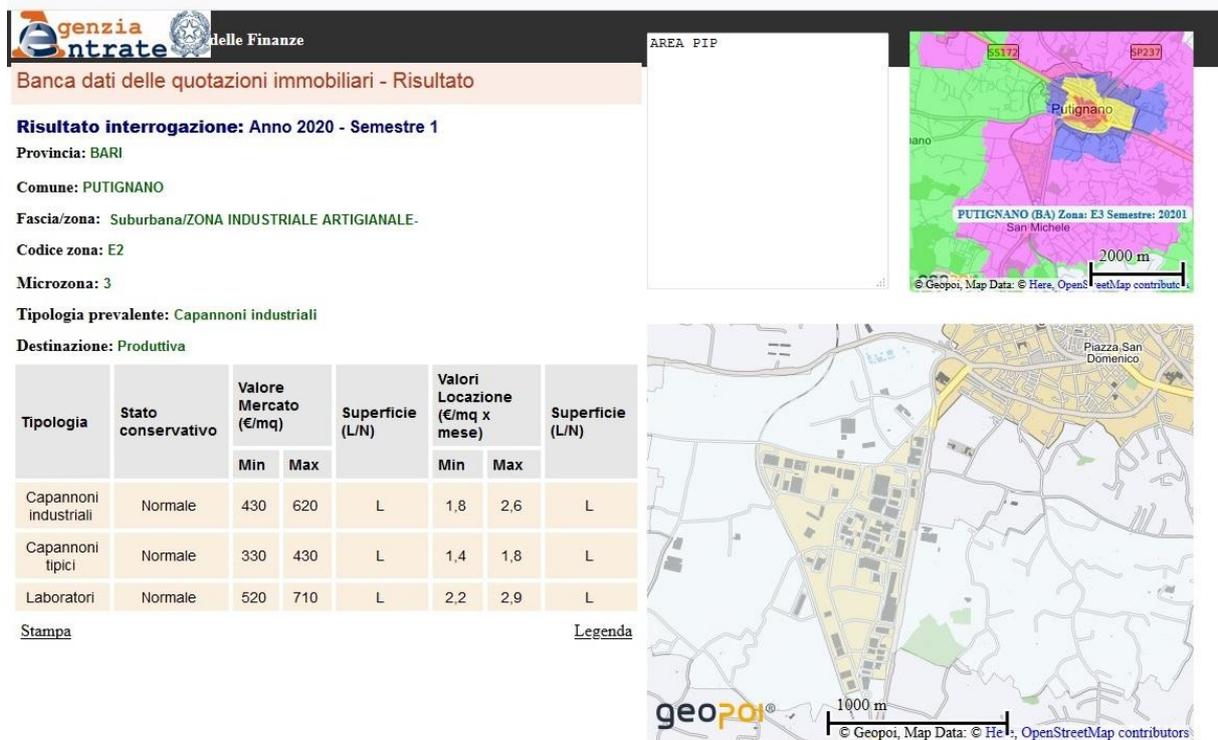


Figura 9: Quotazioni OMI Putignano

TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

Ufficio del territorio di BARI



Data: 13/04/2016
Orar: 9.05.01

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Publicazione sul BUR

n.125 del 24/09/2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.- del 21/01/2014

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 MURGE DI CORATO Comuni di: CORATO, RUVO DI PUGLIA				REGIONE AGRARIA N°: 2 MURGE DI CASTELLANA Comuni di: ALBEROBELLO, CASTELLANA GROTTA, LOCOROTONDO, PUTIGNANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ACTINIDIETO	20000,00							
BOSCO	3200,00				2500,00			
CILIEGIETO	18000,00				20000,00			
FIORI	30000,00							
FRUTTETO	17300,00				18100,00			
INCOLTO	700,00				1000,00			
MANDORLETO	8100,00				8900,00			
ORTO IRRIGUO	20000,00				16000,00			
PASCOLO	1700,00				1700,00			
SEMINATIVO	8900,00				8700,00			
SEMINATIVO ARBORATO	9400,00				9400,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	13600,00				13600,00			
ULIVETO	15900,00	SI	SI		11100,00			
VIGNETO ALBERELLO	14000,00				13100,00	SI	SI	
VIGNETO ALTO INTELAIATO DA VINO	23600,00				26100,00			

Figura 10: Valori Agricoli Medi



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento “
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO



Ventrella Soluzioni Immobiliari
Via Cappuccini 13
Putignano (BA)

Tel. 0804051520
Tel. 0804052552
Fax. 0804935016

Capannone in Vendita

Strada Provinciale per Noci 70017, Putignano (BA)

€ 1.450.000

Riferimento: C45



Locali: >5
Superficie Uffici: 230 m²
Terrazzo: Sì
Giardino: Nessuno

Bagni: più di 3
Libero da: 1
Piano: Piano terra
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Superficie: 2030 m²
Riscaldamento: Assente
Totale piani: 1
Arredamento: Non Arredato

Classe energetica EP globale non rinnovabile: $\geq 3,51$ kWh/m² anno
EP invernale del fabbricato: Alta

EP estiva del fabbricato: Alta

Descrizione: Proponiamo Capannone completamente ristrutturato, certificato con impianti a norma, fronte SS. per Noci, composto da un piano terra con accesso da via Noci di 900 mq comunicante con piano seminterrato con vano scala e rampa esterna verso altro piano terra a livello da via Cavalieri del Lavoro di 900 mq. Il primo piano è composto da 2 appartamenti di 230 mq. PUTIGNANO è un comune di 28000 abitanti sito nel sud-est...



30/09/2020

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



Figura 11: Offerte immobiliari comparative



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento “
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

VIVICASA
IMMOBILIARE

Vivi Casa
Via Margherita di Savoia 25
Putignano (BA)

Tel. +390396075567
Tel. 0809671447

Capannone in Vendita

Via Cavalieri del Lavoro 70017, Putignano (BA)

€ 740.000

Riferimento: CAP04



Locali: 4
Superficie Uffici: 200 m²
Riscaldamento: Autonomo
Piano: Piano terra
Totale piani: 2
Giardino: Privato

Bagni: 2
Alt. Sottotrave: 5
Cucina: Abitabile
Allarme: Sì
Posti Auto: 5
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 800 m²
Anno di costruzione: 1960
Terrazzo: Sì
Reception: Sì
Garage: 1
Arredamento: Non Arredato

Classe energetica Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: In via Cavalieri del Lavoro, posizione strategica, proponiamo in vendita capannone angolare per complessivi 800 mq circa di cui 425 mq a piano terra e 400 mq al primo piano, con piazzale e viabilità di pertinenza di 1.000 mq. L'immobile sarà libero da DICEMBRE 2020. CATEGORIA CATASTALE D/7

Siamo a Putignano, incantevole cittadina a 40 chilometri a Sud-Est di Bari, nel cuore del comprensorio dei Trulli e delle...



30/09/2020

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

Figura 12: Offerte immobiliari comparative



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

Magazzino in Vendita

Strada Statale 172 70017, Putignano (BA)

€ 77.000

Codice Annuncio: EK-43797194



Bagni: 1
 Libero da: 1
 Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 180 m²
 Piano: Piano terra
 Arredamento: Non Arredato

Anno di costruzione: 1966
 Giardino: Nessuno

Descrizione: Immobile in offerta euro 87.000 anziché euro 110.000 (promozione valida con preliminare da effettuarsi entro il 31.12.18) Ampio e luminoso locale, in ottimo stato, perfetto per uso artigianale o deposito - magazzino. Completo di bagno, impianto idrico ed elettrico, libero da subito. In zona abitata e custodita, visibile previo appuntamento. Non ci sono agenzie immobiliari. Si valutano anche proposte di locazione....

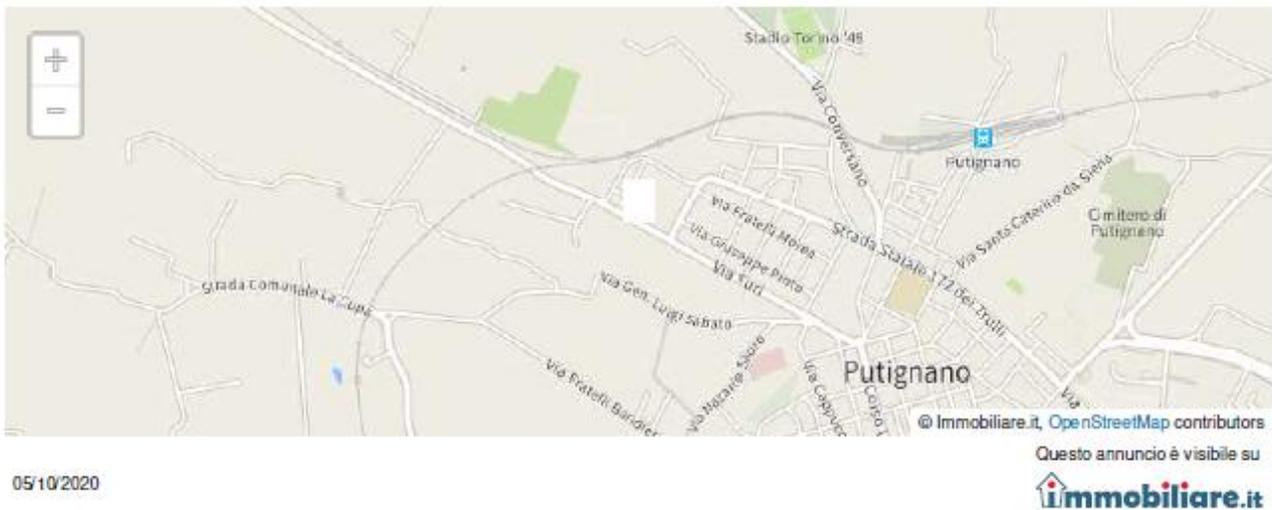


Figura 13: Offerte immobiliari comparative



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

VIVICASA
IMMOBILIARE

Vivi Casa
Via Margherita di Savoia 25
Putignano (BA)

Tel. +393396075567
Tel. 0809671447

Magazzino in Vendita

Via Generale Armando Diaz 70017, Putignano (BA)

€ 78.000

Riferimento: L11



Locali: 1
Anno di costruzione: 1967
Piano: Piano terra
Garage: 1
Arredamento: Non Arredato

Bagni: 1
Libero da: 1
Totale piani: 1
Giardino: Nessuno

Superficie: 183 m²
Riscaldamento: Assente
Posti Auto: 1
Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica  Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: In Via A. Diaz, zona semi centrale, proponiamo in vendita ampio locale uso deposito di 183 mq circa, in buono stato.

Siamo a Putignano, incantevole cittadina a 40 chilometri a Sud-Est di Bari, nel cuore del comprensorio dei Trulli e delle Grotte. Essa è costruita su tre colli a 375 metri sul livello del mare ed a 18 km dallo stesso. Putignano è un comune di 27.913 abitanti della provincia di Bari famoso per il...



05/10/2020

Questo annuncio è visibile su


Figura 14: Offerte immobiliari comparative



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento “
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

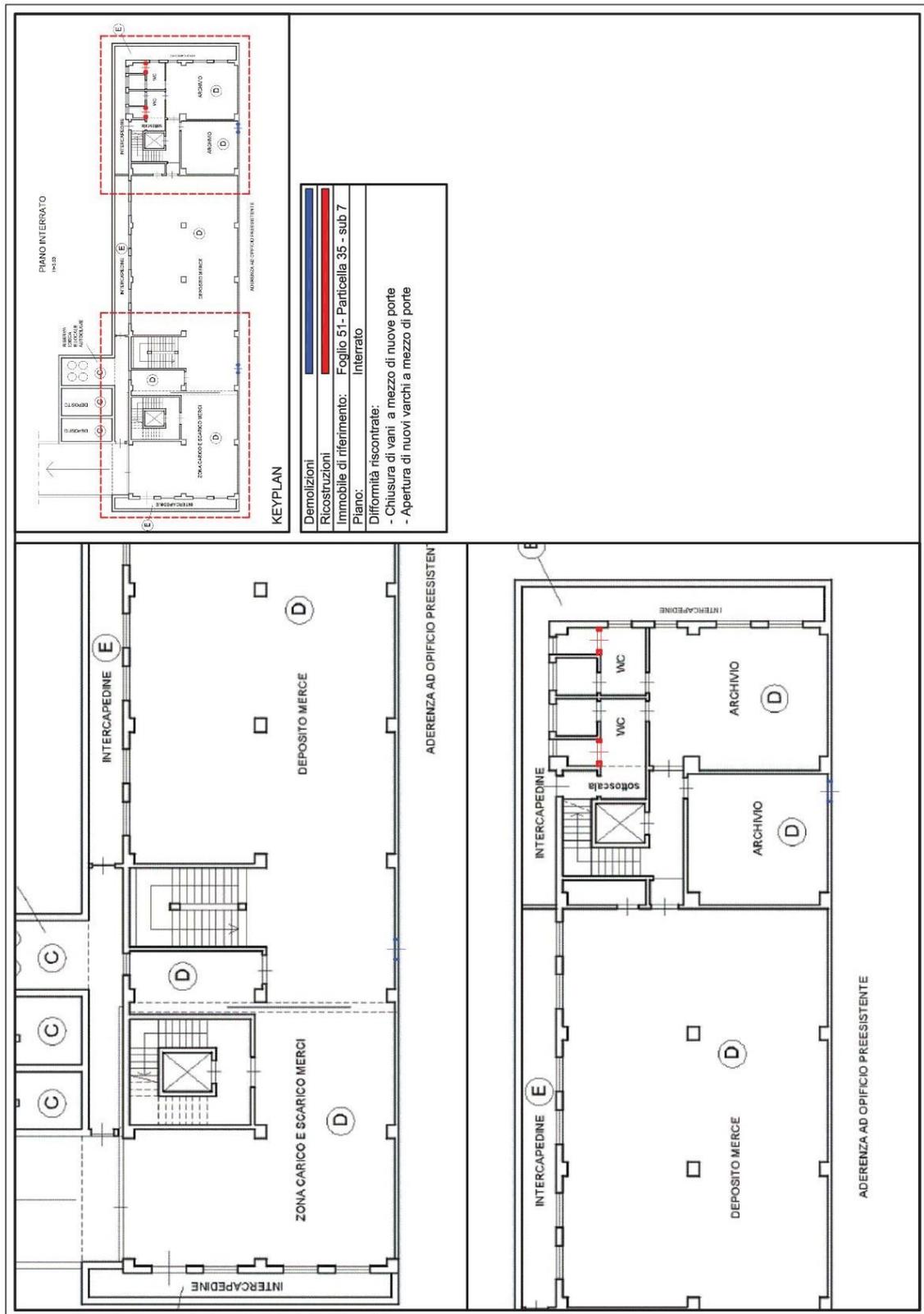


Figura 15: Identificazione delle irregolarità urbanistiche

TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

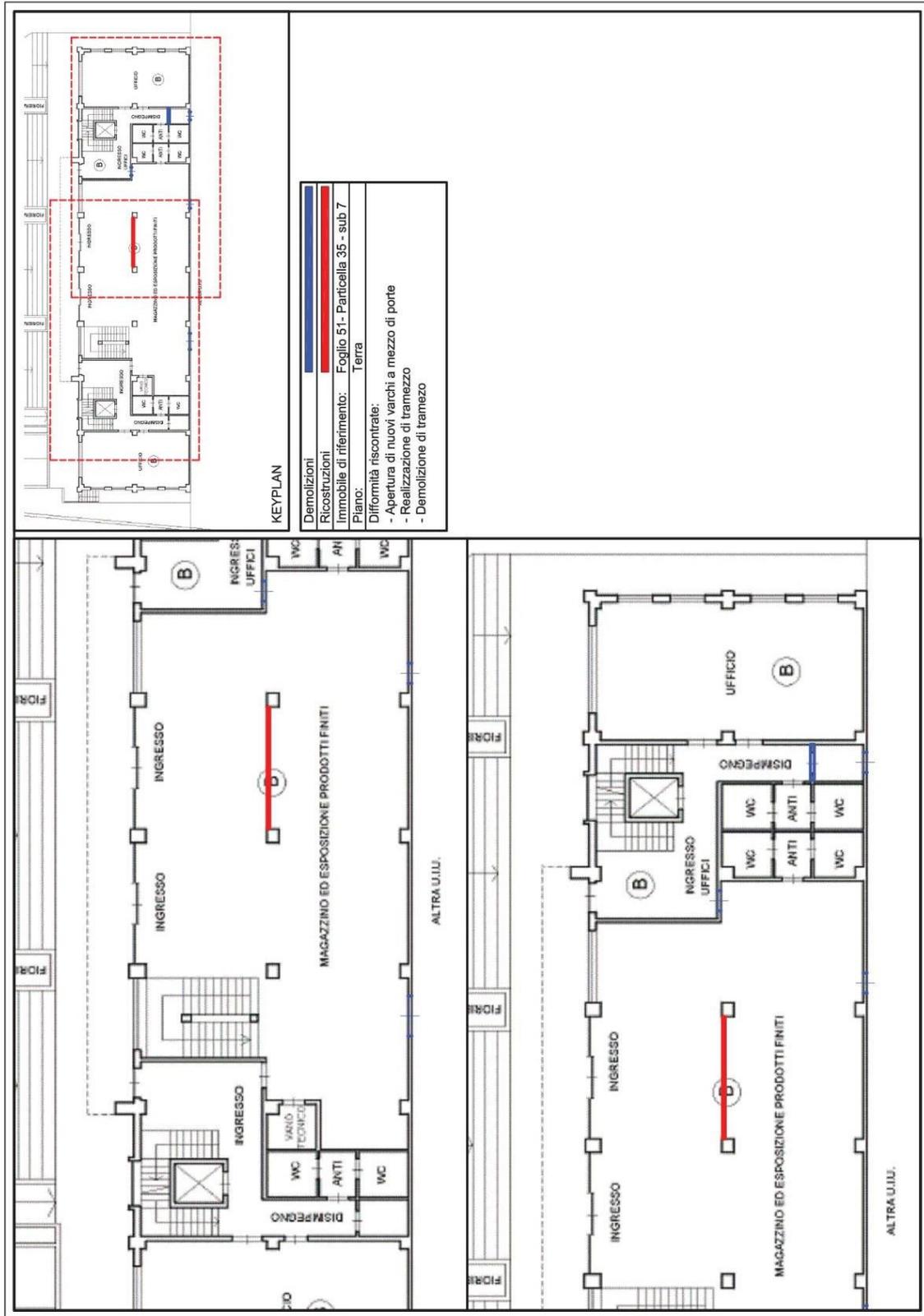


Figura 16: Identificazione delle irregolarità urbanistiche



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento “
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

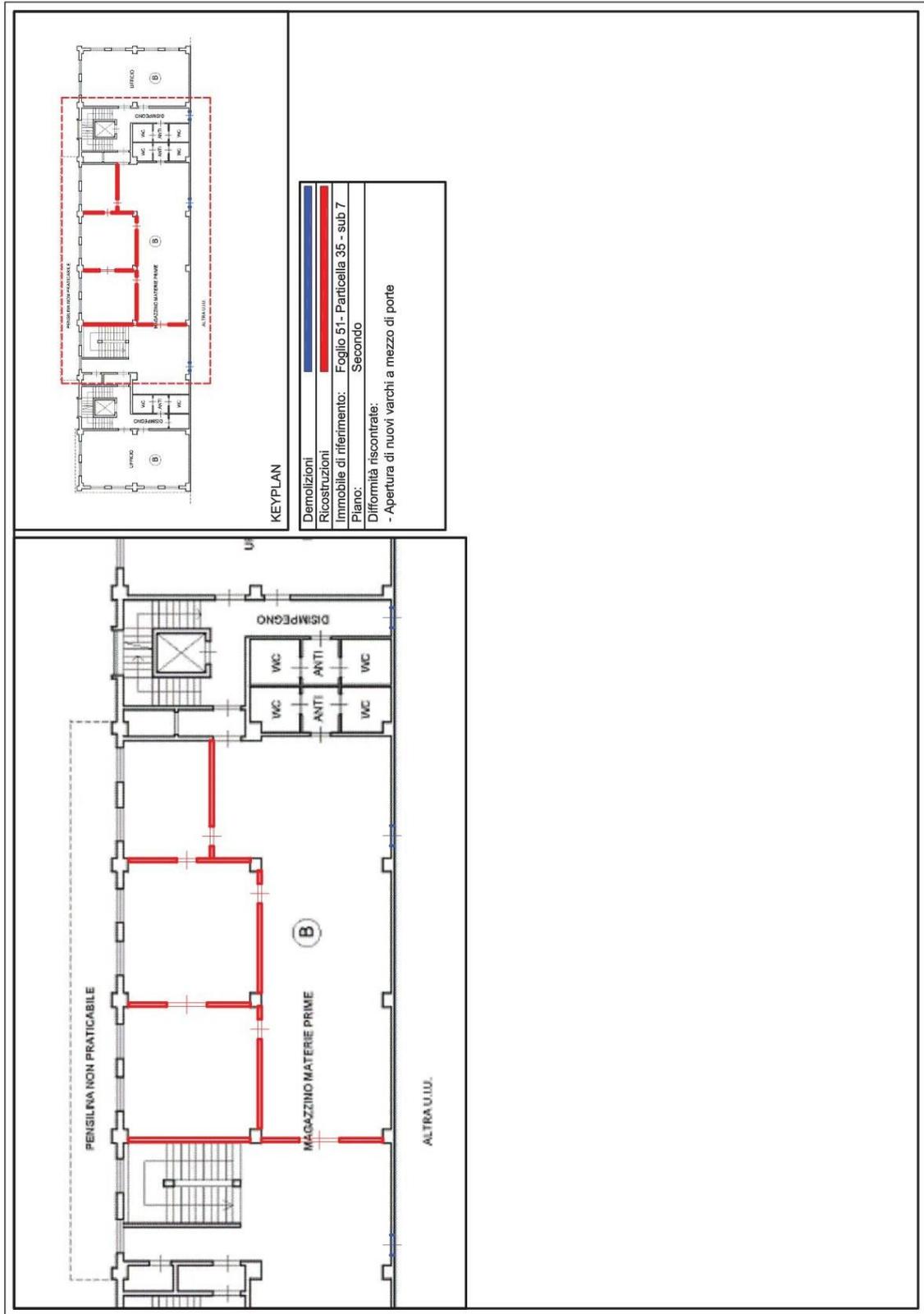


Figura 17: Identificazione delle irregolarità urbanistiche



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

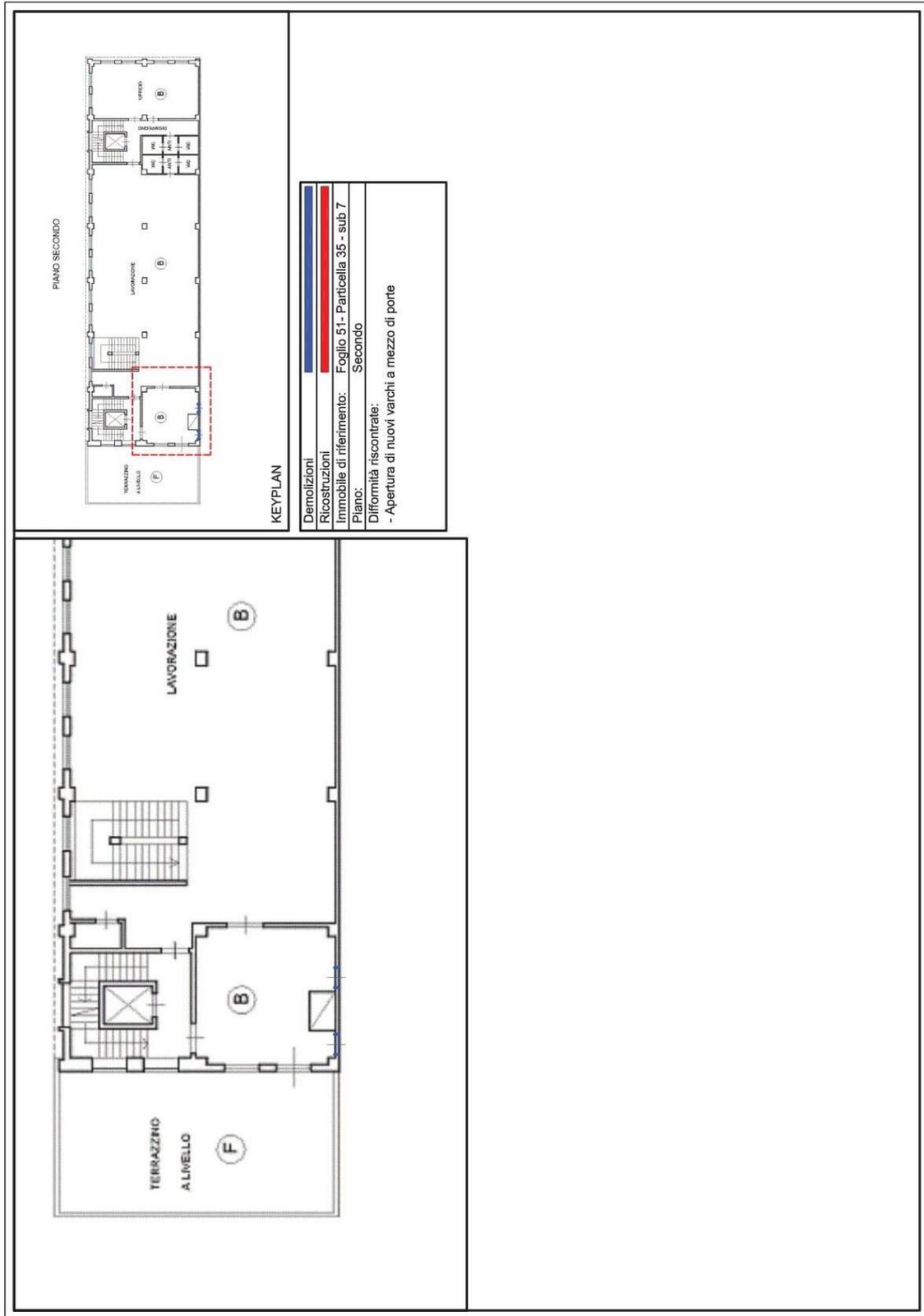


Figura 18: Identificazione delle irregolarità urbanistiche



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento “
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

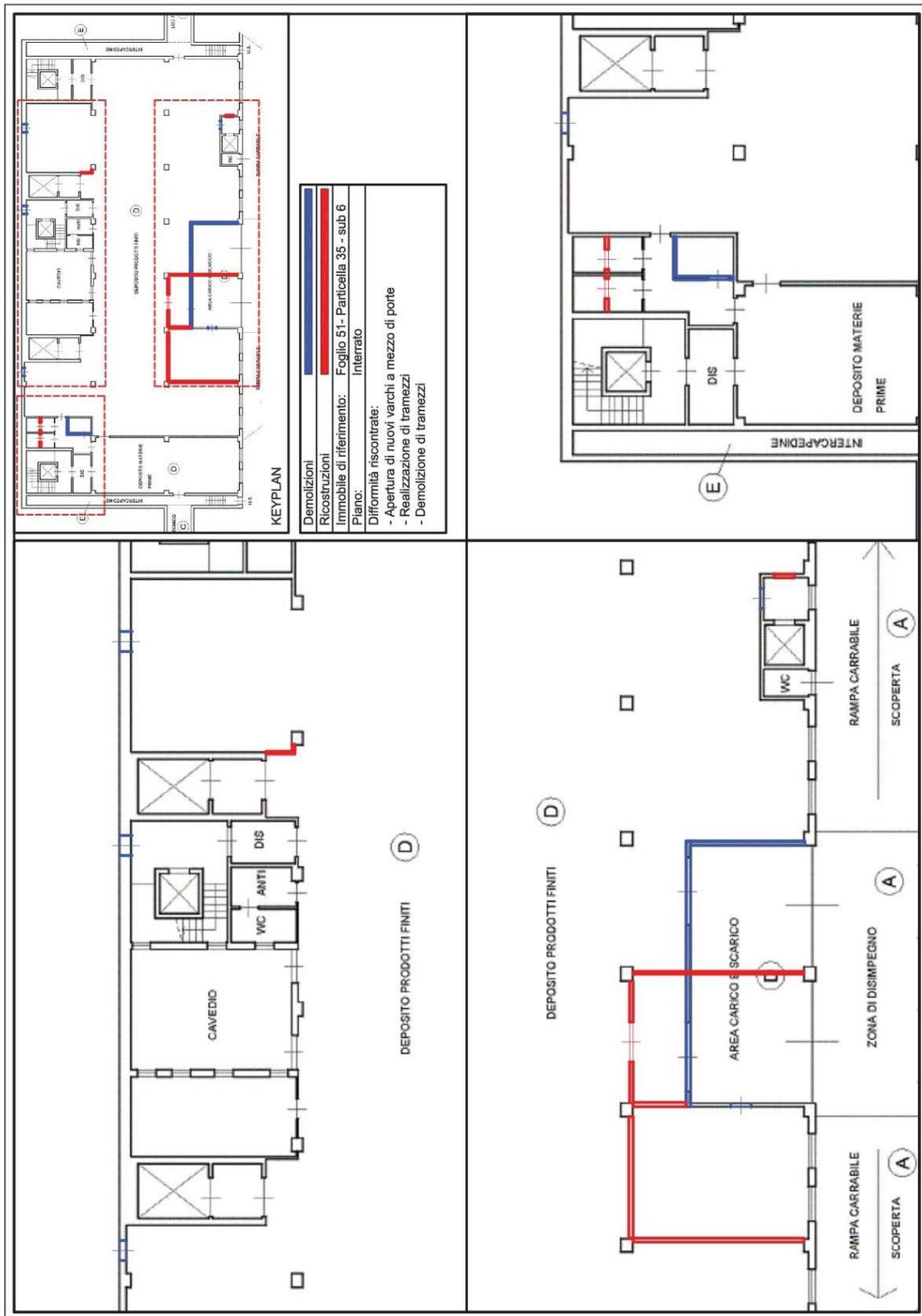


Figura 19: Identificazione delle irregolarità urbanistiche



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

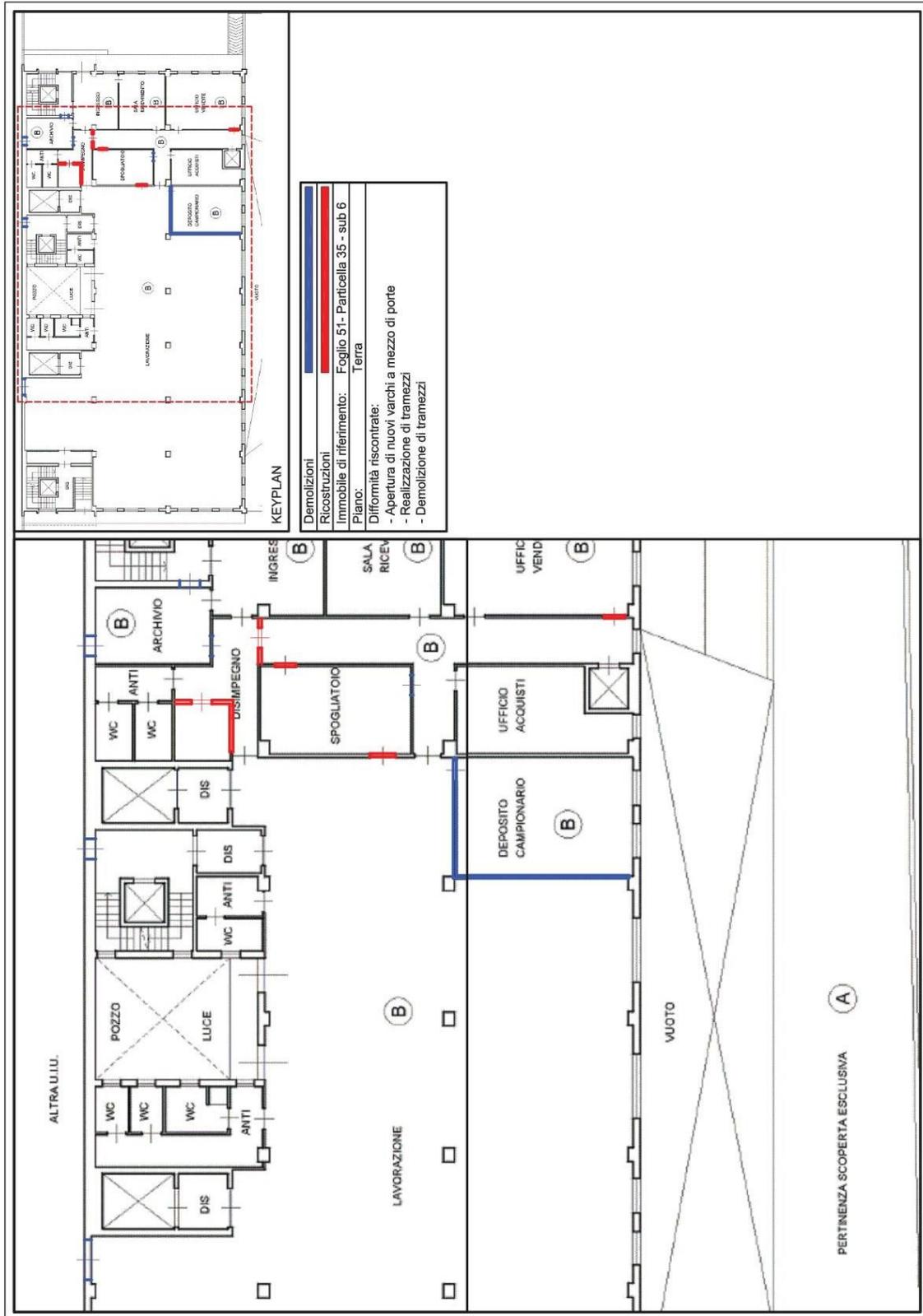


Figura 20: Identificazione delle irregolarità urbanistiche



TRIBUNALE DI BARI
 R.F. 166/2019 – Fallimento “
 G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
 TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

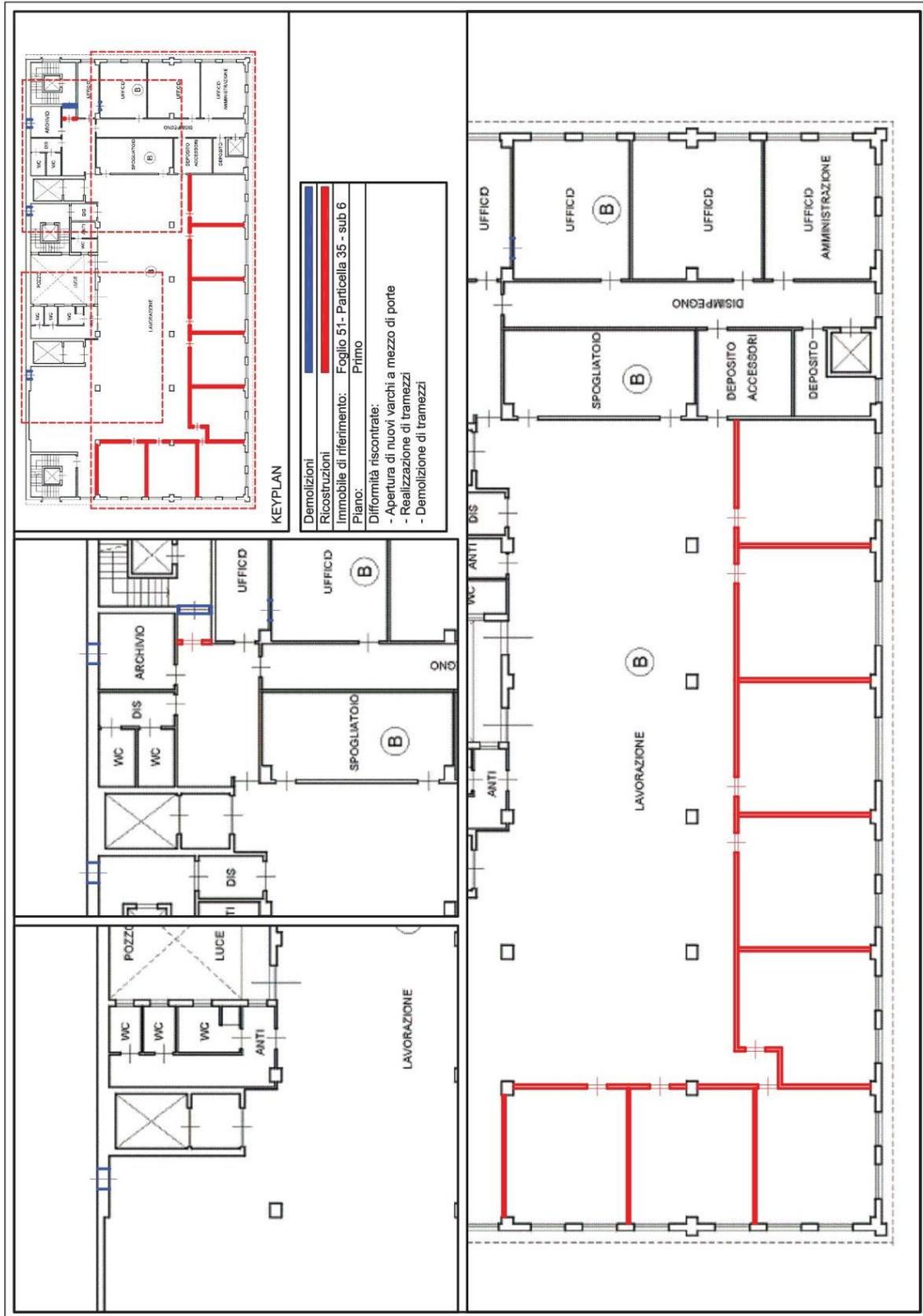


Figura 21: Identificazione delle irregolarità urbanistiche



TRIBUNALE DI BARI
R.F. 166/2019 – Fallimento
G.D. DOTT.SSA ROSA PASCULLI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SEBASTIANO PANEBIANCO
TECNICO INCARICATO: ARCH. GIUSEPPINA DE FRONZO

10 CONTENUTO DEL FASCICOLO ALLEGATI

- Visure storiche catastali;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetrie catastali;
- Titoli edilizi;
- Certificati di destinazione urbanistica;
- Visure Ipocatastali.

