

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Sezione Fallimenti

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio INTEGRATIVA

Concordato preventivo

Liquidatore Giudiziale **Avv. Emmanuele VIRGINTINO**

Commissario Giudiziale **Dr. Emanuele VENEZIANI**

Giudice Delegato **Dr. Michele MONTELEONE**

..... -----

Premesso:

- che i sottoscritti Ing. Vito PIGNATARO e arch. Barbara BARATTOLO venivano incaricati dal G.D. dr. Michele MONTELEONE di procedere alla stima del patrimonio immobiliare indicato nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo di cui in epigrafe (**allegato “A” della relazione di stima del 7 aprile 2009**);
- che nell'affidamento dell'incarico il G.D. dr. Michele MONTELEONE assegnava ai consulenti il compito di rispondere ai seguenti quesiti:
 - *Identifichino e descrivano compitamente i beni con i dati catastali ed i confini specificando la destinazione urbanistica nonché la vendibilità in lotto unico o in lotti separati previa loro determinazione;*
 - *Procedano i tecnici alla stima dei beni;*
 - *Precisino i tecnici le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio risultanti dai R. I. ed acquisiscano la relativa certificazione, concernente anche i danti causa eventuali. Riporti dettagliatamente in relazione le iscrizioni e trascrizioni che gravano sugli immobile periziati.*
 - *Alleghino gli estratti di mappa e del partitario.*

- *Precisino lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;*
- *Precisino l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- *Precisino l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- *Verifichino la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi;*
- *Indichino la rendita catastale di ogni immobile;*
- *Indichino se trattasi di beni strumentali all'esercizio dell'impresa fallita assoggettabile al regime fiscale IVA.*
- *che in data 7 aprile 2009, con il deposito dell'elaborato peritale, gli scriventi individuavano gli immobili ricadenti nell'attivo della procedura di concordato preventivo nei seguenti 15 lotti:*

LOTTO N°1

(pagina 26 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Quote indivise di terreni in BARI alla **contrada San Giorgio** ed ivi in Catasto Terreni identificati con il foglio di **mappa 105, particelle nn°77, 78(fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84 (allegato "D.1")**;

Prezzo base a corpo del lotto n°1 = € 200.000,00

LOTTO N°2

(pagina 36 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Terreni in BARI alla **via San Giorgio** ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio di **mappa 105, particelle nn°14(fabbricato rurale), 413 (ex particella 15) e 414 (viabilità - ex particella 15) (allegato “D.2”);**

Prezzo base a corpo del lotto n°2 = € 240.000,00

LOTTO N°3

(pagina 45 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Terreni in BARI alla strada vicinale Santa Caterina ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, particelle nn°12, 19(fabbricato rurale), 20, 21 e 131 nonché con il foglio di mappa n°38, particelle nn°625 e 626 (fabbricato con destinazione commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria) (**allegati “G.6” e “D.3”**)

Prezzo base a corpo del lotto n°3 = € 2.400.000,00

LOTTO N°4

(pagina 62 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Terreno senza capacità edificatoria sito in BARI alla **via San GIORGI** ed ivi identificati in Catasto con il foglio di **mappa 27, particelle nn°126 – sub. n°1 (fabbricato con destinazione commerciale) e 127 (allegato “D.4”)**

Prezzo base a corpo del lotto n°4 = € 410.000,00

LOTTO N°5

(pagina 74 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Suolo edificabile in BARI alla **via PASTEUR** ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio di **mappa 105, particelle nn°46, 218, 229, 261, 264 e 72 (allegato “D.5”)**;

Prezzo base a corpo del lotto n°5 = €. 560.000,00

LOTTI dal n°6.1 al n°6.6

(pagina 83 della relazione di stima del 7.04.09)

Cubatura residua costituita da 30.613,62mc di cui alla Concessione Edilizia n°128/95 rilasciata dal comune di BARI il 19.12.1996 e successive varianti in corso d’opera (**allegato “G.15”**) ed espressa dalle predette particelle nonché asservita alla costruzione del centro commerciale di proprietà della società “COMMERCIALE IMMOBILIARE _____” con sede in NAPOLI con atto di asservimento – vincolo a parcheggio a favore del comune di BARI e contro la _____. (trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di BARI il 28.12.1995 al n°40936) e richiamata nell’atto di vendita per rogito del notaio Ernesto FORNARO dell’11.12.1997 (reg. GIOIA DEL COLLE il 29.12.1997 al n°5905) (**allegati “D.3”, “N.2”, “R.1)**

- valore del lotto n°6.1: 5.102,27mc X 18€/mc = **92.000,00€.**

- valore del lotto n°6.2: 5.102,27mc X 18€/mc = **92.000,00€.**

- valore del lotto n°6.3: 5.102.27mc X 18€/mc = **92.000,00€.**

- valore del lotto n°6.4: 5.102,27mc X 18€/mc = **92.000,00€.**

- valore del lotto n°6.5: 5.102,27mc X 18€/mc = 92.000,00€.

- valore del lotto n°6.6: 5.102,27mc X 18€/mc = 92.000,00€.

----- *** ** *** -----

LOTTO N°7

(pagina 90 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Area scoperta sita in BARI alla via DEVITOFRANCESCO 2U ed ivi identificata al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla62 - sub. dal n°152 – al n°167 cat.C/6 (**allegato “E.1”**);

Prezzo base a corpo del lotto n°7 = €. 100.000,00

----- *** ** *** -----

LOTTO N°8 – non vendibile –

(pagina 98 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Appartamento in BARI al 6° piano di via EINSTAN 37 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.44 - cat.A/2 (immobile non visionato in quanto non è nella disponibilità della _____ a causa di un giudizio con una ditta di nome _____ – giusto comunicazione fax in risposta alla richiesta di eseguire sopralluogo di alcuni cespiti compresi fra quelli di cui al ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo in epigrafe) (**allegato “E.2”**) di pagina 102.

N.B.: L'immobile veniva dagli scriventi dichiarato non vendibile in quanto non poteva essere visionato e, benché rientrante tra quelli di cui al concordato in epigrafe, a causa di un giudizio pendente tra la ditta _____ e la ditta di nome _____ non era nella disponibilità della _____ – giusto comunicazione fax in risposta alla richiesta di eseguire sopralluogo di alcuni cespiti compresi fra quelli di cui al ri-

corso di ammissione alla procedura di concordato preventivo in epigrafe (**allegato “E.2” e foto n°17, n°18 e n°19**)

Prezzo base a corpo del lotto n°8 = € 355.000,00

LOTTO N°9

(pagina 105 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Uffici in BARI al 1° piano di via DEVITOFRANCESCO 2/N-11 ed ivi identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla62 - sub.96 - cat.A/10 (**allegato “E.3”**);

Prezzo base a corpo del lotto n°9 = € 160.000,00

LOTTO N°10

(pagina 112 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Uffici in BARI al 1° piano di via DEVITOFRANCESCO 2/N-11 ed ivi identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla62 - sub.97 - cat.A/10 (**allegato “E.3”**);

Prezzo base a corpo del lotto n°10 = € 215.000,00

LOTTO N°11

(pagina 120 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Uffici in BARI al primo piano di via EINSTAN 39 ed ivi identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.3 - cat.A/10 nonché Deposito al piano Terra ed al piano interrato di via EINSTAN 39 identificato al Catasto Fabbricati con foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.1 - cat.C/2) (**allegato “E.4”**);

Prezzo base a corpo del lotto n°11 = €. 4.301.325,00

----- *** ** *** -----

LOTTO N°12

(pagina 130 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Locale adibito a palestra sito in BARI al piano terra di via DEVITO-FRANCESCO 2/M-35 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa foglio 29 - p.lla272 - sub n°21-cat.C/1 (**allegato “E.5”**);

Prezzo base a corpo del lotto n°12 = €. 1.229.062,50

----- *** ** *** -----

LOTTO N°13 – non vendibile –

(Pagina 138 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Deposito in BARI al piano interrato di via Licio Carri n°22/2 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa foglio 29 - p.lla63 - sub n°202 – cat.C/2 (**immobile non visionato in quanto non è nella disponibilità della** (allegato “E.6”);

N.B.:Immobile, benché rientrante tra gli immobili di cui al concordato in epigrafe, a causa della mancata disponibilità della . non poteva essere – giusta comunicazione fax in risposta alla richiesta di eseguire sopralluogo di alcuni cespiti compresi fra quelli di cui al ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo in epigrafe (nota della . - allegato “F”)

Prezzo base a corpo del lotto n°13 = €. 55.000,00

----- *** ** *** -----

LOTTO N°14

(Pagina 146 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Posto auto coperto in Bari alla via LAMA BALICE n°8 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 4 – particella 276 - sub n°15 – cat. C/6 (allegato “E.11”);

Prezzo base a corpo del lotto n°14 = €. 11.000,00

----- *** ** *** -----

LOTTO N°15

(Pagina 154 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Fabbricato AGORÀ in Bari alla via G. Fanelli 285 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 49–p.lla 144-sub.2(in corso di costruzione-allegato “E.9”) e sub.3-cat.B/4 (allegato “E.10”);

Prezzo base a corpo del lotto n°15 = €. 39.230.817,01

----- *** ** *** -----

- che il sig. Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele VIRGINTINO esaminato l’elaborato peritale, a seguito di richieste pervenute dall’amministratore e dall’avvocato difensore della _____, facendogli seguito altresì ad intercorse corrispondenze avute con gli scriventi, in data 19 gennaio 2010 inoltrata al sig. G.D. dr. Michele MONTELEONE istanza di convocazione dei consulenti tecnici d’ufficio per assicurare un sollecito deposito dell’elaborato integrativo;
- che il sig. G.D., letta l’istanza del Curatore Giudiziario, convocava le suddette parti per l’udienza del 25 gennaio 2010;
- che all’udienza del 25 gennaio 2010 il sig. G.D., alla presenza dell’avvocato _____ intervenuta in sostituzione dell’avvocato Emmanuele VIRGINTINO, nonché dell’amministratore della _____, assistito dall’avvocato _____ as-

segnava ai C.T.U. un termine di 15 giorni per il deposito dell'elaborato tecnico integrativo di risposta alle osservazioni ed integrazioni richieste dal sig. Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele Virgintino con l'istanza del 19 gennaio 2010 ed a quelle dell'avvocato

fatta pervenire al Curatore Giudiziario con fax del 22 gennaio 2010;

- che le richieste di integrazioni inoltrate dalla _____ e dal Curatore Giudiziario agli scriventi comprendevano:

- **la stima definitiva del lotto n°8** (Appartamento in BARI al 6° piano di via EINSTAN 37 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.44 - cat.A/2) **e del lotto n°13** (deposito in BARI al piano interrato di via Licio Carri n°22/2 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa foglio 29 - p.lla63 - sub n°202 – categoria C/2) **in quanto dagli scriventi periziati come lotti non vendibili** (riferimenti contenuti nella lettera senza data dell'avvocato _____ e trasmessa al Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele Virgintino in risposta alle sue note del 19 maggio 2009) **(allegato “1”)**

- la risposta ai rilievi formulati dall'amministratore della _____ **(allegato “2”)** alla relazione di perizia degli scriventi e trasmessa, dall'avvocato Francesco _____ al Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele Virgintino, con lettera di accompagnamento senza data

- la risposta ai rilievi formulati dall'amministratore della _____ **(allegato “3”)** alla relazione di perizia degli scriventi e trasmessa, dall'avvocato _____ al Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele Virgintino, con fax del 22 gennaio 2010

- revisione ed integrazione, in conformità alle note contenute nell'ispezione ipotecaria del 24 giugno 2009 allegata alla lettera di trasmissione ai CTU del Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele Virgintino, del certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni che gravano sugli immobile periziati (**allegato "4"**),
- inserimento in Relazione delle annotazioni e delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) anteriori al ventennio e contenute nell'ispezione ipotecaria del 24 giugno 2009 allegata alla lettera di trasmissione ai CTU del Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele Virgintino (**allegato "3"**);
- che, nelle more dell'evasione dell'incarico integrativo sulla la necessità eseguire la stima dei cespiti indicati nei lotti n°8 e n°13 della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, a seguito di intercorsi colloqui telefonici avuti con l'avvocato _____ emergeva quanto segue:
 - **per l'immobile del lotto n°8** (appartamento in BARI al sesto piano di via EINSTEIN n°37 identificato in catasto con il foglio di mappa 29 - particella n°78 - sub. n°44 - categoria A/2 – p. T. e 1°P), a seguito del giudizio in corso contro la ditta _____, continuava a non essere nella disponibilità della _____. Tuttavia l'avvocato _____ comunicava gli scriventi che, per poter eseguire la sua ricognizione, sarebbe stato sufficiente contattare il difensore della parte convenuta l'avvocato Vito _____. All'uopo gli scriventi, presi i contatti con il predetto avvocato, avevano dallo stesso assicurazione che l'accesso all'immobile sarebbe stato possibile all'esito della ormai imminente sentenza;

- **per l'immobile del lotto n°13** (deposito al piano interrato di via LICIO CARRI n°22/2 in BARI identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa 29 - particella n°63 - sub. n°202 - cat. C/2), l'avvocato comunicava agli scriventi che, benché al momento non fosse nella disponibilità della sua cliente, quanto prima avrebbe dato notizie sulle modalità di accesso.
- Che successivamente, ricevuto dall'avvocato le informazioni sulle modalità di accesso all'immobile del lotto n°13, in data 7 gennaio 2010 veniva eseguita la sua ricognizione e rilevazione foto planimetrica (**foto n°1, n°2 e n°3 - allegato "5"**)
- Che, nelle more di quanto innanzi ed al fine di evadere l'incarico integrativo, veniva richiesta ed ottenuta dalla Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Bari la revisione e l'integrazione dei certificati del 19 novembre 2008 e del 27 gennaio 2009 (**allegato "6"**)
premessi quanto innanzi i sottoscritti C.T.U. Ing. Vito PIGNATARO e Arch. Barbara BARATTOLO passano ad illustrare la "**Relazione di consulenza Tecnica integrativa**" con il seguente ordine di esposizione:
 1. Stima definitiva del lotto n°8 (Appartamento in BARI al 6° piano di via EINSTAN 37 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.44 - cat.A/2)
 2. Stima definitiva del lotto n°13 (deposito in BARI al piano interrato di via Licio Carri n°22/2 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa foglio 29 - p.lla63 - sub n°202 – categoria C/2)
 3. Risposta ai rilievi formulati dall'amministratore della (allegato "3") alla relazione di perizia degli scriventi sulla stima del lotto

n°15 (Agorà) e trasmessi dall'avvocato con fax del

22 gennaio 2010 al Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele Virgintino

4. Risposta ai rilievi formulati dall'amministratore della (allegato "2") alla relazione di perizia degli scriventi e trasmessi dall'avvocato con lettera di accompagnamento senza data, al Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele VIRGINTINO

5. Formalità pregiudizievoli rivenienti dal certificato ventennale revisionato ed integrato il 4 febbraio 2010 dalla Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Bari (allegato "6") nonché annotazioni e formalità pregiudizievoli anteriori al ventennio contenute nell'ispezione ipotecaria del 24 giugno 2009

6. Formalità per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

7. Conclusioni

1. STIMA DEFINITIVA DEL LOTTO N°8 (Appartamento in BARI al 6° piano di via EINSTAN 37 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.44 - cat.A/2)

Per quanto narrato in premessa, non essendo cambiate le condizioni che non hanno consentito agli scriventi di poter eseguire l'accesso all'immobile facente parte del lotto n°8, ed esattamente dell'appartamento sito in BARI al 6° piano di via EINSTAN 37 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.44 - cat.A/2, resta confermata la sua momentanea indisponibilità della

All'uopo si richiama la formalità n°7437Reg. Generale e n°6299Reg. Particolare del 28 febbraio 1984 (**allegato "4"**) a favore della Curatela del fallimento della società di fatto fra il dr.

le, in
 persona del Curatore avv. _____ e contro la _____ con
 la quale si chiedeva la trascrizione della domanda riconvenzionale, spiegata con atto del 20 febbraio 1984, della richiesta di sentenza con cui il Tribunale di BARI trasferisce alla Curatela del Fallimento la proprietà dell'immobile di cui sopra.

----- *** ** *** -----

2. STIMA DEFINITIVA DEL LOTTO N°13 (Deposito in BARI al piano interrato di via Licio CARRI n°22/2 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa foglio 29 - particella 63 - sub n°202 – Categoria C/2) (allegati "E.6" e "D.10")

A seguito di ricognizione dell'immobile al piano interrato di via Licio CARRI n°22/2 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa foglio 29 - p.lla63 - sub n°202 – categoria C/2 il lotto n°13, richiamando ed integrando la stima del **lotto n°13** di cui



Foto n°1 - via Licio CARRI

alla relazione del 7 aprile 2009, risulta quanto segue:

- Identificazione e descrizione del bene con indicazione dei dati catastali, della rendita catastale di ogni immobile e dei confini nonché della destinazione urbanistica e della vendibilità in lotti unici o in lotti separati previa eventuale loro determinazione

Identificazione – locale con destinazione ad uso deposito sito in Bari al piano scantinato di via Licio CARRI n°22/2 e posizionato frontalmente il corridoio di ingresso dalla predetta via (foto n°1, n°2 e n°3 - allegato “5”).

Descrizione – l’immobile si presenta come locale con pianta di forma rettangolare, utilizzato ad uso deposito, avente muri intonacati a civile e munito di saracinesca di chiusura della porta di comunicazione con il corridoio condominiale di manovra. La sua superficie



Foto n°2 - corridoio di ingresso al locale da via Licio CARRI



Foto n°3 – vista del locale di via Licio CARRI

interna, da rilievi planimetrici eseguiti nel corso delle operazioni di ricognizione del cespite, risulta essere di circa 37mq.

Dati e rendite catastali - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.10"**) risulta che l'immobile con accesso da via tenente pilota Licio CARRI n°22/2 - piano S1, in Catasto Fabbricati è intestato alla

- proprietà, è ivi i-

dentificato con il **Foglio n°29, particella n°63, sub. n°202** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/2 – classe 4 – consistenza 47mq – rendita €351,97

Confini – l'immobile confina con disimpegno o area di manovra condominiale, con altro box e con la o suoi aventi causa.

Destinazione urbanistica - Dall'esame della documentazione catastale prodotta in atti l'immobile ha destinazione d'uso deposito C/2 (**allegato "D.10"**)

Vendibilità in lotto unico o in lotti separati e loro formazione – l'immobile costituito da locale con destinazione ad uso deposito sito in Bari al piano scantinato di via Licio CARRI n°22/2 e posizionato frontalmente il corridoio di ingresso dalla predetta via è vendibile come lotto unico. Va tuttavia precisato che, rispetto alla planimetria catastale ove il locale presenta la pianta composta da due rettangoli, in effetti esso ha la pianta di forma rettangolare con unico accesso dall'area di manovra condominiale (**allegato "5"**).

- Stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale sono occupati con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati

Dalla ricognizione dei luoghi, eseguita con l'ausilio del sig. _____ della _____, sita alla via Gaetano DEVITOFRANCESCO n°2G e 2H, è emerso che il predetto immobile è occupato ad uso deposito dallo stesso sig. _____. Non sono stati rinvenuti contatti di locazione registrati. Da informazioni acquisite dal sig. _____ nel corso del sopralluogo sembrerebbe che il possesso dell'immobile derivi da un preliminare di acquisto non perfezionato.

▪ Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

L'immobile costituito locale deposito sito in Bari alla via Tenente LICIO CARRI n°22/2 piano S1- è intestato all'_____ con sede in BARI ed è stato denunciato in Catasto il 23 dicembre 1995. A seguito di frazionamento del foglio 29, particella 63. sub.n°20 esso ha assunto il nuovo identificativo catastale foglio 29, particella 63. sub.nn°201^(*), **202** e 203^(*) dei quali il sub **n°202** comprende parte del locale oggetto di stima.

Il cespite costituito dall'originaria identificazione catastale (foglio 29, particella 63. sub.n°20) veniva costruito in conformità della Licenza di Costruzione n°1022/1968 rilasciata dal comune di Bari il 9 novembre 1968 e del piano di lottizzazione di cui ai due atti di convenzione con il comune di Bari in data 16 febbraio 1967 (trascritto a TRANI il 25.02.1967 al n°9388) ed in data 21 maggio 1968 (trascritto a TRANI il 5.06.1968 al n°23954). L'immobile di cui sopra è stato dichiarato agibile in data 29 dicembre 1970.

Allo stato attuale, da verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di BARI, non sono stati rinvenuti atti abilitativi che abbiano autorizzano il frazionamento del locale dall'originale immobile in quello attuale

oggetto di stima ed identificato in catasto con il foglio 29, particella 63. sub.n°202. Pertanto, in conformità a quanto previsto dall'art. n°36 del D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001, occorrerà acquisire il permesso di **costruire in sanatoria**. Esso potrà essere rilasciato dal Comune di BARI, previo **accertamento di conformità dell'immobile frazionato e variazione catastale della sua reale consistenza**, con il pagamento delle oblazioni che il comune andrà preventivamente a determinare.

(*) L'immobile identificato con il foglio 29, particella 63. sub.nn°201 e 203 (parte dell'ex sub.n°20) veniva venduto dall' alla con atto per rogito del notaio DELLA RATTÀ CONCETTA ADRIANA del 3 febbraio 2006 (rep.n°73550/8357 – trascritto l'11.02.2006 al n°7004/4534 - **allegato "R.1"**). Con ATTO GIUDIZIARIO dell'8 febbraio 2007 del Tribunale di Bari, **trascritto il 15 febbraio 2007 ai nn°10376/7207**, veniva chiesto la rescissione del contratto stipulato in data 3 febbraio 2006 con l'atto di cui innanzi per rogito del notaio DELLA RATTÀ CONCETTA ADRIANA del 3 febbraio 2006 (rep.n°73550/8357 – trascritto l'11.02.2006 al n°7004/4534) (**allegato 6**)

▪ **Provenienza ventennale dell'immobile ed acquisizione copia dell'atto di provenienza**

Parte dell'immobile, costituito nell'intero da "locale a piano terra sito in Bari con accesso dalla via ESTRAMURALE CAPRUZZI numero 230/C, posizionato sotto il porticato, con sottostante porzione di piano cantinato avente accesso diretto dall'interno del suddetto locale terreno e dall'accesso condominiale distinto con il civico 22/2 su via Tenente LICIO CARRI – in

catasto fabbricati identificato con il foglio 29, particella 63. sub.n°20", nel ventennio è pervenuto alla con atto di compravendita del 5 marzo 1993 per rogito del notaio Ernesto FORNARO (rep.n°87227 – reg. Gioia del Colle il 22 marzo 1993 al n°1538) (**allegato "Q.1"**). A sua volta l'immobile di cui sopra è pervenuto alla 2R Costruzioni SRL da

con atto per rogito del notaio Carmela MONGELLI del 19 gennaio 1990 (rep.n°3540 – reg. Bari il 6 febbraio 1990 al n°1878) (**allegato "Q.2"**).

- Trascrizioni ed iscrizioni, nel ventennio risultante dai Registri Immobiliari e concernente anche i danti causa eventuali, che gravano sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°63, sub n°202

Dall'esame dei Certificato a favore e contro, dal 3.12.1987 ad oggi, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi relative al soggetto

per gli immobili di cui al Decreto di Ammissione al concordato preventivo trascritto il 17.07.2008 al n°33583 Reg. Gen. Ed al n°21914 Reg. Particolare risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (**allegato "R.1"**):

- Nota di iscrizione nn°7240/903 del 01.03.1997 – Atto Giudiziario del 27.02.1997 – Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore del banco di Napoli con sede a Napoli contro la

- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- Nota di Trascr.nn°56040/37769 del 15.01.2009–Atto Giudiziario del
29.09.08 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore
dalla massa dei creditori del concordato preventivo dell'€

Dall'esame del Certificato speciale (**allegato "R.3"**) dal 3.12.1987 al
31.12.1993, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al sogget-
to

per l'immobile in Bari identificato con il foglio di mappa n°29,particella
n°63, sub n°20, non risultano formalità pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato speciale (**allegato "R.12"**), dal 03.12.1987
al 30.01.1990, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al sog-
getto

per
l'immobile in Bari identificato con il foglio di mappa n°29,particella n°63,
sub n°20, non risultano formalità pregiudizievoli.

- Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti
sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di
mappa29, particella n°63, sub n°202 che resteranno a carico
dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti inciden-
ti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il
suo carattere storico-artistico

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'immobile oggetto
di perizia, costituito locale in Bari al piano interrato di Tenente Licio CAR-
RI n°22/2 ed ivi identificato in Catasto Fabbricati al foglio 29, p.lla n°63,
sub 202 (**allegato "D.10"**), non risulta essere stata pagata l'I.C.I.

- Stima del cespite ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura
di concordato preventivo costituito da locale in Bari al piano inter-

rato di tenete LICIO CARRI n°22/2 ed ivi identificato in Catasto

Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°63, sub 202

Al fine di determinare il valore venale dell'immobile costituito da locale in BARI al piano interrato di via tenente Licio CARRI n°22/2 ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°63, sub 202, consistenza 47mq, avente altresì la superficie reale interna di circa 37mq per riscontrata difformità tra lo strato dei luoghi reale e quello riportato in catasto, la stima del cespite è stata eseguita con il metodo comparativo previa utilizzazione dei valori unitari forniti dalla **“Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari”** e, attraverso il portale internet **“www.agenziaterritorio.it”**, dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (allegato "U")**. Successivamente, attraverso valutazioni soggettive legate alle condizioni funzionali, logistiche e manutentive del fabbricato cui appartiene il cespite è stato desunto il suo reale valore unitario medio ($V_{\text{unitario medio}}$) che, pertanto, resta definito come segue:

Valutazione unitaria dell'abitazione civile con vetustà compresa fra 35 e 45 anni, per una superficie misurata di circa 37mq (**allegato “6”**), identificato con il foglio di mappa n°29, particella n°63 sub n°202

- Fonte “Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari”: per stato conservativo normale (valore non disponibile)

- Fonte “Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio” per stato conservativo normale = Valore di mercato minimo € 890,00/mq e massimo € 1.340,00/mq

($V_{\text{unitario medio}}$) = (€ 980,00/mq + € 1.340,00/mq)/2 = € 1.160,00/mq

al quale corrisponde il valore medio di mercato del cespite così definito:

$$V_{\text{medio}} = 37 \text{ mq} \times 1.160,00\text{€./mq} = \text{€. } 42.920,00$$

Valore che, previo arrotondamento, diventa = **€. 43.000,00**

- Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita dell'immobile costituito dall'area scoperta identificata in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°63, sub n°202

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita dell'immobile costituito dall'area scoperta identificata in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°63, sub n°202 sono le seguenti:

- Nota di iscrizione nn°7240/903 del 01.03.1997 – Atto Giudiziario del 27.02.1997 – Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore del banco di Napoli con sede a Napoli contro la A. con sede a Bari
- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditor
- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008 – Atto Giudiziario del 29.09.08–Decr. Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo dell'€

- Indicazione se l'immobile identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°63, sub n°202 (ex sub n°20), trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa assoggettabile al regime fiscale IVA

Trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa assoggettabile al regime fiscale IVA. Tuttavia va osservato che l'imposta applicabile ai trasferimenti dei fabbricati strumentali, stante l'alternatività I.V.A./REGISTRO, dipenderà di volta in volta dalla verifica della sussistenza o meno delle condizioni di esenzione dall'I.V.A. prevista dal n°10/ter (beni strumentali) dell'art.8 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i. (Decreto istitutivo dell'I.V.A.). Si rammenta che il trasferimento di fabbricati strumentali nel caso in specie è in ogni caso assoggettato all'imposta ipotecaria nella misura del 3% ed all'imposta catastale nella misura dell'1% (Legge BERSANI – vd. Decreto Legge n°223/2006 – convertito nella Legge n°248/2006 di cui all'art.35, comma 10bis, lettera “b”)

----- *** ** *** -----

**3. Risposta ai rilievi formulati dall'amministratore della
(allegato 3) alla relazione di perizia degli scriventi sulla stima del
lotto n°15 (AGORÀ) e trasmessi dall'avvocato
al Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele VIRGINTINO
con fax del 22 gennaio 2010**

I rilievi formulati dall'amministratore della (allegato 3) alla relazione di perizia degli scriventi, e trasmessi dall'avvocato Francesco al Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele VIRGINTINO con fax del 22 gennaio 2010, contengono la richiesta di inserimento nella stima del:

- porticato della parte attualmente destinata a centro polifunzionale della terza età
- volume del corpo di fabbrica da edificare

- piano di sedime della corpo di fabbrica da edificare

Con riferimento alla valutazione del porticato della parte attualmente destinata a centro polifunzionale della terza età essa stata inserita al **rigo 17bis** della tabella di cui all'**allegato "8"** (tabella di "Stima del complesso edilizio denominato "AGORÀ") ed è di **€.289.674,00**.

La stima del volume del corpo di fabbrica da edificare e del suo piano di sedime è stata già considerata al **rigo n°16 dell'allegato "V"** ed è stata ripetuta nell'**allegato "8"**

In considerazione di quanto sopra dalla tabella di cui all'**allegato "8"** si ottiene che il valore totale del complesso immobiliare del lotto n°15 è dato da:

- per la parte con destinazione a Centro polifunzionale per la terza età = **€. 17.620.653,74**
- per la parte con destinazione d'uso Uffici Finanziari = **€. 21.246.973,42**
- per la parte adibita ad Abitazione del custode = **€. 652.863,60**
- . per un totale complessivo pari ad **€. 39.520.490,76**

----- *** ** *** -----

4. Risposta ai rilievi formulati dall'amministratore della :
(allegato "2") alla relazione di perizia degli scriventi e trasmessi
dall'avvocato Francesco con lettera di accompa-
gnamento senza data, al Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele
VIRGINTINO

Da un esame puntuale delle osservazioni esposte dall'amministratore della alla relazione degli scriventi emerge la richiesta di accorpamenti e/o fusioni dei lotti nonché la revisione dei prezzi unitari utilizzati per la loro stima.

Nel dettaglio gli scriventi, esaminate le predette osservazioni, relaziona-
to quanto segue:

----- *** ** *** -----

OSSERVAZIONE N°1

ai lotti n°1, n°2, n°4 e n°6 (pagina 26, 36, 62 e 83 della relazione di sti-
ma del 7 aprile 09) costituiti rispettivamente da:

- Quote indivise di terreni in BARI alla **contrada San Giorgio** ed ivi in
Catasto Terreni identificati con il foglio di **mappa 105, particelle nn°77,
78(fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84;**
- Terreni in BARI alla **via San Giorgio** ed ivi identificati in Catasto Terre-
ni con il foglio di **mappa 105, particelle nn°14(fabbricato rurale), 413
(ex particella 15) e 414 (viabilità - ex particella 15);**
- Terreno senza capacità edificatoria sito in BARI alla **via San GIORGI**
ed ivi identificati in Catasto con il foglio di **mappa 27, particelle nn°126
– sub. n°1 (fabbricato con destinazione commerciale) e 127**
- Cubatura residua costituita da 30.613,62mc di cui alla Concessione Edili-
zia n°128/95 rilasciata dal comune di BARI il 19.12.1996 e successive
varianti in corso d’opera ed espressa dalle predette particelle nonché as-
servita alla costruzione del centro commerciale di proprietà della società
“Commerciale Immobiliare _____ con sede in _____ con atto
di asservimento – vincolo a parcheggio a favore del comune di BARI e
contro la _____ (trascritta presso la conservatoria dei registri im-
mobiliari di BARI il 28.12.1995 al n°40936) e richiamata nell’atto di
vendita per rogito del notaio Ernesto FORNARO dell’11.12.1997 (reg.
GIOIA DEL COLLE il 29.12.1997 al n°5905);

Da pagina 1 a pagina 8 delle osservazioni addotte dall'amministratore della _____ alla relazione degli scriventi si evince sostanzialmente la richiesta di:

- accorpamento dei lotti n°1, n°2, n°4 e n°6 in un unico lotto
- maggiorazione del prezzo di stima totale dei predetti lotti in complessivi 3.768.300,00 €.

Gli scriventi, benché possono trovare condivisione nelle motivazioni addotte dalla _____ sull'accorpamento dei predetti quattro lotti, non trovano riscontro su quella che è la richiesta di maggiorazione del valore di stima. All'uopo, riscontrando che l'amministratore della _____ non ha fornito alcuna valida documentazione a sostegno della tesi di richiedere la maggiorazione del prezzo di stima individuato dai CTU, osservano che:

- dall'esame dell'atto di provenienza del **lotto n°1 (allegato "L.1")** risulta che esso pervenne alla _____ per rogito del Notaio Ernesto FORNARO di BARI del 3 giugno 1998 (rep. n°125923) – reg. GIOIA DEL COLLE al n. 3067 il 22.06.1998 al prezzo pagato di £.260.000.000 (pari ad €.134.278,79). Tale prezzo, attualizzato con l'ausilio dei coefficiente ISTAT di traduzione dei valori monetari dal 1998 al 2009 (**€.134.278,79 x 1,2565 = 168.721,30 €.** - allegato 7) è comunque inferiore alla stima eseguita dai CTU (**€.200.000,00**)
- dall'esame dell'atto di provenienza del **lotto n°2 (allegato "M.1")** risulta che esso pervenne alla _____ per rogito del Notaio Ernesto FORNARO di BARI del 13 febbraio 1998 (rep. n°124390) – reg. GIOIA DEL COLLE al n.1116 il 4.03.1998 al prezzo pagato di £.304.000.000 (pari ad €.157.002,90). Tale prezzo, attualizzato con

l'ausilio dei coefficiente ISTAT di traduzione dei valori monetari dal 1998 al 2009 ($\text{€}157.002,90 \times 1,2565 = 197.274,14 \text{ €}$. - allegato 7) è comunque inferiore alla stima documentata dai CTU ($\text{€}240.000,00$).

- dall'esame dell'atto di provenienza del lotto n°4 (allegato "N.1") risulta che esso pervenne alla per rogito del Notaio Conetta CAPANO di BARI del 29 novembre 1991 (rep. n°14567) – reg. BARI al n.17152 il 18.12.1991 al prezzo pagato di $\text{£}27.422/\text{mq}$ (pari a $14,16 \text{ €/mq}$). Tale prezzo, attualizzato con l'ausilio dei coefficiente ISTAT di traduzione dei valori monetari dal 1991 al 2009 ($14,16 \text{ €/mq} \times 1,6261 = 23,03 \text{ €/mq}$ - allegato 7), è comunque inferiore alla stima documentata dai CTU per lo stesso suolo che non ha più capacità edificatoria ($24,00 \text{ €/mq}$).

- La stima del lotto n°6 eseguita dai CTU, per quanto detto a riguardo del lotto n°4, è stata effettuata per un valore unitario del volume di $18,00 \text{ €} / \text{mc}$. Tale valore esprime, per ogni mq di suolo edificatorio con indice di edificabilità di 2 mc/mq , un valore maggiore ($18,00 \text{ €} / \text{mc} \times 2 \text{ mc} / \text{mq} = 36,00 \text{ €} / \text{mq} > 23,03 \text{ €/mq}$) del prezzo pagato ed attualizzato del suolo a vacazione edificatoria all'uopo acquistato con atto per rogito del Notaio CAPANO di BARI del 29 novembre 1991 (rep. n°14567) – reg. BARI al n.17152 il 18.12.1991.

Pertanto in considerazione di quanto sopra i lotti n°1, n°2, n°4 e n°6, fermo restando la loro stima complessiva che resta confermata in $\text{€}1.402.000,00$, potranno formare un **LOTTO UNICO** costituito da:

- Quote indivise di terreni in BARI alla **contrada San Giorgio** ed ivi in Catasto Terreni identificati con il foglio di **mappa 105, particelle nn°77,**

78(fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84 – (ex lotto n°1 di pagina 26 della relazione di stima del 7 aprile 2009) – Prezzo base a corpo ex lotto n°1 = €. 200.000,00

- Terreni in BARI alla via San Giorgio ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, p.lle nn°14(fabbricato rurale), 413 (ex particella 15) e 414 (viabilità - ex p.lla 15) – (ex lotto n°2 di pagina 36 della relazione di stima del 7 aprile 09) – Prezzo base a corpo ex lotto n°2 = €. 240.000,00

- Terreno senza capacità edificatoria sito in BARI alla via San GIORGI ed ivi identificati in Catasto con il fg. 27, p.lle n°126 – sub. n°1 (fabbricato con destinazione commerciale) e n°127 – (ex lotto n°4 di pagina 62 della relazione di stima del 7 aprile 09) – Prezzo base a corpo ex lotto n°4 = €. 410.000,00

- Cubatura residua costituita da 30.613,62mc di cui alla Concessione Edilizia n°128/95 rilasciata dal comune di BARI il 19.12.1996 e successive varianti in corso d’opera (allegato “G.15”) ed espressa dalle predette particelle nonché asservita alla costruzione del centro commerciale di proprietà della società “Commerciale Immobiliare” con sede in Napoli con atto di asservimento – vincolo a parcheggio a favore del comune di Bari e contro la (trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bari il 28.12.1995 al n°40936) e richiamata nell’atto di vendita per rogito del notaio Ernesto FORNARO dell’11.12.1997 (reg. Gioia del Colle il 29.12.1997 al n°5905) – (ex lotto n°6 di pagina 83 della relazione di stima del 7 aprile 09) – Prezzo base a corpo ex lotto n°6 = €. 552.000,00

- Valore del LOTTO UNICO = €. 1.402.000,00

----- *** ** *** -----

OSSERVAZIONE N°2

Lotto n°3 (pagina 45 della relazione di stima del 7 aprile 09) costituito da Terreni in BARI alla strada vicinale Santa Caterina ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, particelle nn°12, 19(fabbricato rurale), 20, 21 e 131 nonché con il foglio di mappa n°38, particelle nn°625 e 626 (fabbricato con destinazione commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria)

Da pagina 8 a pagina 10 delle osservazioni prodotte dall'amministratore della _____ alla relazione degli scriventi si evince sostanzialmente la richiesta di ridurre il valore di stima del lotto n°3 da 36,57€/mq a 7,00€/mq.

In risposta alle osservazioni esposte dall'amministratore della _____ e _____ gli scriventi precisano che la stima complessiva del lotto n°3, data come somma del valore del fabbricato rurale, di quello del fabbricato commerciale e del suolo, è stata eseguita con espresso riferimento al valore di esproprio applicato dal comune di BARI per aree di uguale destinazione urbanistica. All'uopo precisano che il comune di BARI - Ripartizione lavori Pubblici, per lavori di completamento della viabilità compresa fra via ALBEROTANZA e via LATTANZIO su aree tipizzate **"VIABILITÀ DI P.R.G."**, avviava un procedimento di espropriazione (comunicazione prot.n°2976 del 27 marzo 2001 e prot.n°118409 del 25 e 26 maggio 2004) con il quale prevedeva il pagamento di 36,57€/mq. Pare pertanto alquanto improponibile applicare nella stima dei predetti suoli il valore unitario di 1/5 di quello di esproprio di aree simili.

In considerazione di quanto innanzi il valore del lotto n°3 resta confermato essere costituito da:

- fabbricato rurale identificato con il fg.27 – particella 19	= €.	108.300,00
- fabbricato commerciale identificato con il fg.38–p.lla 626	= €.	111.750,00
- suolo identificato con il foglio 27 - particella 12	= €.	670.547,52
- suolo identificato con il foglio 27 - particella 20	= €.	8.703,66
- suolo identificato con il foglio 27 - particella 21	= €.	423.553,74
- suolo identificato con il foglio 27 - particella 131	= €.	108.283,77
- suolo identificato con il foglio 27 - particella 625	= €.	959.413,95

valore complessivo del lotto = €. 2.390.552,64

arrotondando per eccesso si ha che la stima del lotto è = **€. 2.400.000,00**

----- *** ** *** -----

OSSERVAZIONE N°3

Lotto n°5 (pagina 74 della relazione di stima del 7 aprile 09) costituito da Suolo edificabile in BARI alla via PASTEUR ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°46, 218, 229, 261, 264 e 72.

Da pagina 10 a pagina 12 delle osservazioni prodotte dall'amministratore della _____ alla relazione degli scriventi si evince la richiesta di aumentare il valore di stima del lotto n°5 da 100,00€/mc a 250,00€/mq. Con tale valore l'amministratore dell'_____ ritiene che la stima del lotto n°5, rapportato all'intera sua superficie catastale, diventerebbe €1.469.000,00.

La predetta affermazione, supportata considerazioni di carattere soggettive, non hanno alcun riscontro commerciale. Vero è infatti che la stessa

_____ con atto di Vendita soggetta ad I.V.A. per rogito del Notaio Ernesto FORNARO di Altamura del 21 dicembre 1993 (rep. n°95066) – reg.

GIOIA DEL COLLE al n.257 il 10.01.94 - a favore della Società

. con sede in Bari contro

(**allegato "O.1"**) acquistava lo stesso immobile, per l'appunto costituito da 1.959mq di suolo edificabile in BARI alla via PASTEUR ed ivi identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°46, 218, 229, 261, 264 e 72, al prezzo di £. 700.000.000 (€ 361.519,83). Detto suolo in definitiva venne pagato 184,54 €/mq ovvero, considerata la sua vocazione edificabile con indice di edificabilità pari a 3mc/mq, al prezzo di:

$$184,54\text{€/mq} / 3\text{mc/mq} = \underline{61,51\text{€/mc}}$$

Tale valore, attualizzato dal 1993 al 2009 con l'ausilio dei coefficiente ISTAT di traduzione dei valori monetari (**allegato 7**)

$$61,51\text{ €/mc} \times 1,4805 = 91,06\text{ €/mc}$$

è inferiore al valore attualizzato di **100,00€/mc** utilizzato dai CTU per la stima dello stesso suolo.

Va altresì osservato che, avendo il suolo edificabile abbinato al lotto n°3 la forma allungata e stretta e presentando in adiacenza fabbricati che rendono problematica la sua edificabilità nel rispetto delle distanze fra edifici confinanti, l'intera sua volumetria residua (*) potrebbe trovare difficile utilizzazione.

Va inoltre ricordato che il volume edificabile abbinato al lotto n°3 non è di **5.876mc** come sostenuto dall'amministratore della . bensì è minore ed esattamente, in considerazione della Nota di Trascrizione nn°21708/15565 del 22.05.2002 – Atto NOTARINE PUBBLICO – vincolo di inedificabilità per cessione di cubatura (volume ceduto pari a 285mc esprimibili da 95mq di suolo edificabile) del suolo identificato con la parti-

cella n°264 del foglio di mappa n°105 a favore di

con

allegato "R.1") è di 5.592mc.

In considerazione di quanto sopra pertanto il valore di mercato del lotto n°5 è = **€. 560.000,00**

----- *** ** *** -----

OSSERVAZIONE N°4

Lotto n°7 (pagina 90 della relazione di stima del 7 aprile 09) costituito da area scoperta sita in BARI alla via DEVITOFRANCESCO 2U ed ivi identificata al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla62 - sub. dal n°152 – al n°167 cat.C/6

Da pagina 12 a pagina 13 delle osservazioni prodotte dall'amministratore della . alla relazione degli scriventi si evince la richiesta di aumento del valore di stima del lotto n°7 da 100.000,00€. a 306.000,00€/mq. La richiesta è sostenuta da valutazioni di carattere soggettivo senza fondamento. In particolare l'amministratore della dopo aver avanzato e subito abbandonato la possibilità di utilizzare l'area del lotto n°7 come suolo edificabile, sostiene la tesi di lottizzarla e frazionarla in 17 posti auto da vendere al prezzo unitario di 18.000,00€.

La lottizzazione dell'area in 17 posti auto, dopo avere eseguito gli accertamenti di rito tesi ad appurare l'assenza di vincoli e/o di servitù che possono creare eventuali impedimenti, potrebbe essere preventivamente autorizzata dal comune di BARI previa evasione di pratica tecnica amministrativa di rito. Pertanto, considerato che presso il comune di Bari non sono stati rinvenuti titoli abilitativi che hanno autorizzato la lottizzazione e

l'utilizzazione dell'area scoperta de quo per il parcheggio di auto, il prezzo medio da applicare nella stima della predetta aera resta essere di 150,00€/mq e, considerato che la superficie catastale media rilevata dalle planimetrie catastali in atti (**allegato "E1"**) è di circa 650mq, il suo valore è di: $650mq \times 150,00€/mq = €. 97.500,00$ che, arrotondato per eccesso, diventa di **€. 100.000,00**

----- *** ** *** -----

OSSERVAZIONE N°5

Lotto n°8 (pagina 98 della relazione di stima del 7 aprile 09) costituito da appartamento in BARI al 6° piano di via EINSTAN 37 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.44 - cat.A/2 (immobile non visionato in quanto non è nella disponibilità della _____ a causa di un giudizio con una ditta di nome _____

N.B.: Immobile non vendibile in quanto non visionato e, benché rientra tra gli immobili di cui al concordato in epigrafe, a causa di un giudizio pendente tra la ditta _____ e la ditta di nome _____ non è nella disponibilità della _____.

A pagina 13 delle osservazioni prodotte dall'amministratore della _____ alla relazione degli scriventi si evince la richiesta di aumento del valore di stima del lotto n°8 da 355.000,00€. a 480.000,00€/mq. La richiesta è supportata da valutazioni di carattere soggettivo.

A questo proposito i sottoscritti CTU, nel richiamare i contenuti di cui al punto 1) che precede, si riservano dare al cespite del lotto n°8 il valore definitivo all'esito della sua ricognizione quando la stessa sarà nella disponibilità della _____

----- *** ** *** -----

OSSERVAZIONE N°6

Lotto n°9 (pagina 105 della relazione di stima del 7 aprile 09) costituito da Uffici in BARI al 1° piano di via DEVITOFRANCESCO 2/N-11 ed ivi identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla62 - sub.96 - cat.A/10

A pagina 13 delle osservazioni prodotte dall'amministratore dell: A alla relazione degli scriventi si evince che la concorda con la stima eseguita dai CTU. Il valore del predetto lotto n°9 è di **€. 160.000,00**

----- *** ** *** -----

OSSERVAZIONE N°7

Lotto n°10 (pagina 112 della relazione di stima del 7 aprile 09) costituito da Uffici in BARI al 1° piano di via DEVITOFRANCESCO 2/N-11 ed ivi identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla62 - sub.97 - cat.A/10

A pagina 13 e 14 delle osservazioni prodotte dall'amministratore della alla relazione degli scriventi si evince che la concorda con la stima eseguita dai CTU. Il valore del lotto n°10 è di **€. 215.000,00**

----- *** ** *** -----

OSSERVAZIONE N°8

Lotto n°11 (pagina 120 della relazione di stima del 7 aprile 09) costituito da Uffici in Bari al primo piano di via EINSTAN 39 ed ivi identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.3 - cat.A/10 nonché deposito al piano Terra ed al piano interrato di via EINSTAN 39 identificato al Catasto Fabbricati con foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.1 - cat.C/2)

Da pagina 14 a pagina 17 delle osservazioni prodotte dall'amministratore della . alla relazione degli scriventi si evince la richiesta di:

➤ frazionamento del lotto n°11 in tre distinti lotti costituiti da:

- deposito al piano interrato, costituito da parte dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati con foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.1 - cat.C/2, da far diventare **posti auto** con accesso da via DEVITO-FRANCESCO n°6/G
- deposito al piano terra, costituito da parte dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati con foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.1 - cat.C/2, da far diventare **locale commerciale** con accesso da via EINSTAN 39
- uffici al primo piano, costituiti da parte dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati con foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.3 - cat.A/10, da far diventare **unità abitative** con accesso da via EIN-STAN 39

➤ revisione della stima dei predetti lotti che, a seguito del frazionamento e per quanto riportato nelle predette osservazioni, passerebbe:

➤	il <u>piano interrato</u>	da €.	1.624.000,00	ad €.	€.	1.345.000,00	=	- €.	279.000,00
➤	il <u>piano terra</u>	da €.	1.299.200,00	ad €.	€.	1.426.800,00	=	+ €.	127.600,00
➤	il <u>primo piano</u>	da €.	1.378.125,00	ad €.	€.	1.650.000,00	=	+ €.	271.875,00
						con un incremento complessivo di =		+ €.	120.475,00

Gli scriventi, benché condividono le motivazioni addotte dalla sulla opportunità di eseguire il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso del lotto n°11 in tre lotti, precisano altresì che tale operazione

richiede l'evasione di prative tecniche – amministrative propedeutiche fra loro ed alla vendita ed in particolare:

- occorrerà individuare gli impianti tecnologici ed i locali e/o i vani tecnici, attualmente a servizio del piano interrato, piano terra, e del primo piano, per i quali dovrà valutare la possibilità e la convenienza economica di dismissione e/o di mantenimento all'uso. Fra questi ricordiamo la centrale termica, la centrale idrica, impianti di ascensori, vano scala e le zone filtro

- al **PIANO INTERRATO**

- occorrerà predisporre un progetto di cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa per il quale, prima che di essere presentato al comune di Bari per l'acquisizione del titolo abilitativo, dovrà:

- essere predisposto il progetto di richiedere del preventivo nulla osta dei VV.FF. della Provincia di Bari
- essere acquisita la certificazione di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, fognante, ecc.) per il cambio di destinazione d'uso e, ove necessario, dovranno essere predisposti i relativi progetti
- essere predisposto ed inoltrato presso l'agenzia del territorio della Provincia di Bari il cambio di categoria catastale da C/2 a C/6

- al **PIANO TERRA**

- predisporre un progetto di cambio di destinazione d'uso da deposito a locale commerciale per il quale, prima che esso venga pre-

sentato al comune di Bari per l'acquisizione del titolo abilitativo, dovrà:

- essere acquisita la certificazione di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, fognante, ecc.) per il cambio di destinazione d'uso e, ove necessario, dovranno essere predisposti i relativi progetti
- predisporre ed inoltrare presso l'agenzia del territorio della Provincia di Bari il cambio di categoria catastale da C/2 a C/1

- al **PRIMO PIANO**

- predisporre un progetto di cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazione per il quale, prima che esso venga presentato al comune di Bari per l'acquisizione del titolo abilitativo, dovrà:
 - essere acquisita la certificazione di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, fognante, ecc.) per il cambio di destinazione d'uso e, ove necessario, dovranno essere predisposti i relativi progetti
 - predisporre ed inoltrare presso l'agenzia del territorio della Provincia di Bari il cambio di categoria catastale da uffici (A/10) ad abitazione (A/2 salvo diversa categoria abitativa che sarà dal catasto in corso di presentazione della variazione)

- ai **PIANI INTERRATO – TERRA E PRIMO**

- predisporre un regolamento interno per la gestione delle parti che resteranno comuni al complesso dell'interno lotto n°11
- quanto altro si renderà necessario predisporre per la completa evoluzione della pratica Tecnica – Amministrativa

L'evasione della predetta pratica richiederà un impegno economico necessario a fare fronte alle opere interne di cambio di destinazione d'uso, oltre spese tecniche – amministrative, la cui definizione potrà essere nota al completamento del progetto esecutivo.

Ad intervento ultimato potrebbero essere individuate un numero considerevole di unità immobiliari, distribuite fra il piano interrato, piano terra e primo piano, la cui vendita in lotti potrebbe produrre un ritorno economico di gran lunga superiore a quello preventivato dai CTU nella loro stima.

Tale attività tuttavia deve, a parere degli scriventi, essere eseguita da una impresa (fisica o giuridica) che, oltre alle spese di cui sopra, dovrà affrontare i rischi connessi all'intervento

Allo stato attuale pertanto, in assenza di quanto sopra e non essendo il lotto n°11 frazionato, il suo valore resta confermato essere di **€4.301.325,00**

----- *** ** *** -----

OSSERVAZIONE N°9

Lotto n°12 (pagina 130 della relazione di stima del 7 aprile 09) costituito da Locale adibito a palestra sito in BARI al piano terra di via DEVITO-FRANCESCO 2/M-35 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa foglio 29 - p.lla272 - sub n°21–cat.C/1.

A pagina 17 e 18 delle osservazioni prodotte dall'amministratore della
alla relazione degli scriventi si evince la richiesta di una maggiorazione di circa il 25% del valore di stima del lotto che pertanto, all'or quanto perseguibile, passerebbe da €. 1.229.062,50 ad €. 1.536.000,00.

Tale richiesta, non essendo supportata da alcuna documentazione o valutazione obbiettiva che contrasta le valutazioni eseguite e documentate dai CTU, non è asseondabile.

Allo stato attuale pertanto il valore del lotto n°12 resta confermato essere di **€1.229.062,50**

----- *** ** *** -----

OSSERVAZIONE N°10

Lotto n°13 (pagina 138 della relazione di stima del 7 aprile 09) costituito da Deposito in BARI al piano interrato di via Licio CARRI n°22/2 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa foglio 29 - p.lla63 - sub n°202 – cat.C/2. **(immobile che, nella stesura della relazione di stima del 7 aprile 09 non poteva essere visionato in quanto non era nella disponibilità della**

A pagina 18 e 19 delle osservazioni prodotte dall'amministratore della alla relazione degli scriventi si evince che le _concorda con il valore unitario utilizzato dai CTU nella stima del cespite che pertanto, per quanto accertato e relazionato **al punto 2 di pagina 14 della presente relazione, è stato stimato in € 43.000,00.**

----- *** ** *** -----

OSSERVAZIONE N°11

Lotto n°14 (pagina 146 della relazione di stima del 7 aprile 09) costituito da Posto auto coperto in Bari alla via Lama Balice n°8 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 4-p.lla 276 - sub n°15 – cat. C/6;

A pagina 19 delle osservazioni prodotte dall'amministratore della alla relazione degli scriventi si evince che le _concorda con il va-

lore unitario utilizzato dai CTU nella stima del cespite che pertanto è **stima-
to in €. 11.000,00.**

----- *** ** *** -----

OSSERVAZIONE N°12

Lotto n°15 (pagina 154 della relazione di stima del 7 aprile 09) costituito dal Fabbricato AGORÀ in Bari alla via G. Fanelli 285 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 49-p.lla 144-sub.2(in corso di costruzione-allegato “E.9”) e sub.3-cat.B/4 (allegato “E.10”);

Da pagina 19 a pagina 21 delle osservazioni prodotte dall’amministratore della alla relazione degli scriventi si evince che la benché concorda con la stima eseguita dai CTU, ritiene che il lotto possa essere frazionato in due lotti distinti costituiti rispettivamente dal fabbricato ultimato e da quello da ultimare.

A questo proposito gli scriventi a pagina 158 della relazione di stima del 7 aprile 09 si sono già espressi favorevolmente sul suo frazionamento per il quale, nel caso in cui si volesse procedere alla vendita del complesso in due lotti distinti, alla luce delle integrazioni eseguite al punto 3) che precede dovranno essere così composti:

- il lotto n°1

porzione di complesso adibito ad uso Uffici Finanziari (lavori ultimati il 2.12.2003 per la parte adibita ad Uffici Finanziari e dichiarata agibile dal comune di Bari in data 22 dicembre 2003 - allegati “D.13” e “G.20”) **€. 21.246.973,42**

- il lotto n°2

porzione di complesso comprendente la zona adibita a centro polifunzionale per la terza età (€. 17.620.653,74) e la casa per il custode posiziona-

ta all'ingresso del complesso e per il quale si rende necessaria la verifica della legittimità urbanistica (€. 652.863,60) (il tutto eseguito in forza della Concessione Edilizia n°408/89 dell'1.10.1990 e successive varianti n°475 del 29.01.1993, n°1868/96 del 7.06.1996 e n°545 del 17.10.2001 come centro polifunzionale per la terza età - allegati "D.13" e "G.20") **€. 18.273.517,34**

per un totale complessivo = €. 39.520.490,76

In tal caso i due lotti dovranno essere dotati di un regolamento interno, anche ai sensi del D.Lgs.n°81/08, che dovrà tra l'altro permettere l'individuazione e la gestione di eventuali parti comuni (cancello e viale di ingresso, aree a verde, ecc.) e la regolamentazione dei lavori di completamento della zona adibita a centro polifunzionale per la terza età e della casa per il custode. Il valore complessivo del lotto n°15 è:

- per la parte con destinazione a Centro polifunzionale per la terza età = €. **17.620.653,74**
- per la parte con destinazione d'uso Uffici Finanziari = €. **21.246.973,42**
- per la parte adibita ad Abitazione del custode = €. **652.863,60**
- . per un totale complessivo pari ad **€. 39.520.420,76**

----- *** ** *** -----

5. Formalità pregiudizievoli rivenienti dal certificato ventennale revisionato ed integrato il 4 febbraio 2010 dalla Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Bari (allegato "6") nonché annotazioni e formalità pregiudizievoli anteriori al ventennio contenute nell'ispezione ipotecaria del 24 giugno 2009

Viene di seguito fornito per ciascun lotto il quadro completo delle formalità che interessano i cespiti ricadenti nell'attivo della procedura di concordato preventivo. Esse sono elencate distinguendo in:

- **nero** le note di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contenute nel certificato ventennale ed allegato alla relazione di stima del 7 aprile 2009 dall'allegato R.1 all'allegato R.17 della relazione di stima del 7 aprile 2009

- **rosso** le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contenute nel certificato ventennale, revisionato ed integrato il 4 febbraio 2010 dalla Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Bari, ed allegato alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio INTEGRATIVA come allegato "6"

- **blu** le annotazioni nonché le note iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli anteriori al ventennio contenute nella ispezione ipotecaria del 24 giugno 2009 ed allegata alla lettera del 31.07.09 con la quale il Curatore Giudiziario dr. avv. E. VIRGINTINO la trasmetteva ai CTU (all.to "4")

----- *** ** *** -----

LOTTO UNICO

Esso comprende i **Lotti nn°1, 2, 4 e 6**, rispettivamente di pagina 26, 36, 62 e 83 della relazione di stima del 7 aprile 2009, ed è costituito da:

- **Lotto n°1** - Quote indivise di terreni in BARI alla **contrada San Giorgio** ed ivi in Catasto Terreni identificati con il foglio di **mappa 105, particelle nn°77, 78(fabbr.rur.)79, 80, 82 ed 84** – Prezzo base a corpo lotto n°1 = €. 200.000,00
- **Lotto n°2** - Terreni in BARI alla **via San Giorgio** ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio di **mappa 105, p.lle nn°14(fabbr.rur.), 413 (ex p.lla 15) e 414 (viabilità - ex p.lla 15)** – Prezzo base a corpo lotto n°2 = €. 240.000,00
- **Lotto n°4** - Terreno senza capacità edificatoria sito in Bari alla **via San Giorgi** ed ivi identificati in Catasto con il fg. **27, p.lle n°126 – sub. n°1 (fabbricato commerciale) e n°127** – Prezzo base a corpo lotto n°4 = €. 410.000,00

- **Lotto n°6** - Cubatura residua di 30.613,62mc di cui alla Concessione Edilizia n°128/95 rilasciata dal comune di Bari il 19.12.1996 e successive varianti in corso d'opera (**allegato "G.15"**) ed espressa dalle predette particelle nonché asservita alla costruzione del centro commerciale di proprietà della società "Commerciale Immobiliare" con sede in _____ con atto di asservimento – vincolo a parcheggio a favore del comune di Bari e contro la _____ (trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bari il 28.12.1995 al n°40936) e richiamata nell'atto di vendita per rogito del notaio Ernesto Fornaro dell'11.12.1997 (reg. Gioia del Colle il 29.12.97 al n°5905) – **Prezzo base a corpo lotto n°6 = €. 552.000,00**

Valore del LOTTO UNICO = €. 1.402.000,00

➤ **FORMALITÀ CHE INTERESSANO I CESPITI DEL LOTTO UNICO**

Dall'esame del Certificato a favore e contro dal 3.12.1987 ad oggi delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi relativo al soggetto _____

_____ per gli immobili di cui al Decreto di Ammissione al concordato preventivo trascritto il 17 luglio 2008 al n°33583 Registro Generale ed al n°21914 Registro Particolare (**allegato "R.1"**) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Lotto n°1 - n°2 - n°4 e n°6**

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori _____

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.08** – Atto Giudiziario del 29.09.08-Decr. di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della _____

- **Lotto n°4 e n°6**

- **Nota di Trascrizione nn°40936/30953 del 28.12.1995** – Atto di Asservimento – Vincolo a Parcheggio a favore del comune di Bari contro società . con sede a Bari

- **Lotto n°6**

- **Nota di Iscrizione nn°7240/903 del 01.03.1997** – Atto Giudiziario del 27.02.1997 – Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede a NAPOLI contro

- **Domanda di annotazione** (Registro generale n°6527 – Registro Particolare n°736 del 3 marzo 1998) del banco di Napoli per liberare i beni di cui alla Nota di Iscrizione nn°7240/903 del 01.03.1997 – Atto Giudiziario del 27.02.1997 – Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede a NAPOLI contro (allegato “4”)

- **Nota di Trascrizione nn°39786/29410 del 13.12.1997** – Atto di costituzione di servitù a favore della commerciale immobiliare contro società . con sede a Bari

Per il **Lotto n°1**, dall’esame del Certificato **dal 3.12.87 al 03.07.98** delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

-(**allegato R.4**), non risultano agli atti formalità pregiudizievoli per gli immobili in Bari identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°105 particelle 77, 78, 79, 80, 82 ed 84.

Per il **Lotto n°2**, dall’esame del Certificato **dal 03.12.1987 al 21.02.1998**, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativi ai soggetti

per l'immobile in Bari identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°105, particelle 14 e 15 (**allegato "R.17"**), non risultano agli atti formalità pregiudizievoli per gli immobili in Bari identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°105 particelle 413, 414 e 14.

Per il **Lotto n°4**, dall'esame del Certificato dal **3.12.87 al 19.12.1991**, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

- **allegato "R.2"**), non risultano agli atti formalità pregiudizievoli per gli immobili in Bari identificati:

- in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°27 particella n°127
 - in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°27 particella n°126 sub.1
- non risultano agli atti formalità pregiudizievoli

----- *** ** *** -----

LOTTO N°3

(pagina 45 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Terreni in BARI alla strada vicinale Santa Caterina ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°27, particelle nn°12, 19 (fabbricato rurale), 20, 21 e 131 nonché con il foglio di mappa n°38, particelle nn°625 e 626 (fabbricato con destinazione commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria) –

Prezzo base a corpo del lotto n°3 = € 2.400.000,00

FORMALITÀ CHE INTERESSANO IL LOTTO N°3

Dall'esame del Certificato a favore e contro dal 3.12.1987 ad oggi delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi relative al soggetto

per gli immobili di cui al Decreto di Ammissione al concordato preventivo trascritto il 17.07.2008 al n°33583 Reg. Gen. Ed al n°21914 Reg. Particolare (**allegato "R.1"**) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Nota di Trascrizione nn°40936/30953 del 28.12.1995** – Atto di Asservimento – Vincolo a Parcheggio a favore del comune di Bari contro società con sede a Bari

- **Nota di Iscrizione nn°7240/903 del 01.03.1997** – Atto Giudiziario del 27.02.1997 – Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede a NAPOLI contro

- **Domanda di annotazione** (Registro generale n°6527 – Registro Particolare n°736 del 3 marzo 1998) del banco di Napoli per liberare i beni di cui alla Nota di Iscrizione nn°7240/903 del 01.03.1997 – Atto Giudiziario del 27.02.1997 – Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede a NAPOLI contro (**allegato "4"**)

- **Nota di Trascrizione nn°39786/29410 del 13.12.1997** – costituzione servitù di passaggio sul suolo identificato con il foglio di mappa 27, particella 12, a favore della Commerciale Immobiliare contro

- **Nota di Trascrizione** nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditor

- **Nota di Trascrizione** nn°56040/37769 del 26.11.2008 – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

Dall'esame del Certificato dal 3.12.1987 al 19.12.1991, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

- allegato "R.2") non risultano agli atti formalità pregiudizievoli per gli immobili in Bari identificati:

➤ in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°27 particelle nn°12, 19, 20 e 21

➤ in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°38 particelle nn°4 e 12

➤ in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°105 particelle nn°85 e 86

➤ in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°105 particella 85 sub 1

----- *** ** *** -----

LOTTO N°5

(pagina 74 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Suolo edificabile in BARI alla **via PASTEUR** ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio di **mappa 105, particelle nn°46, 218, 229, 261, 264 e 72 (allegato "D.5") -**

Prezzo base a corpo del lotto n°5 = €. 560.000,00

FORMALITÀ CHE INTERESSANO IL LOTTO N°5

Dall'esame del Certificato a favore e contro dal 3.12.1987 ad oggi delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi relative al soggetto

per gli immobili di cui al Decreto di Ammissione al concordato preventivo trascritto il 17.07.2008 al n°33583 Reg. Gen. Ed al n°21914 Reg. Particolare risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (**allegato "R.1"**):

- **Nota di Trascrizione** nn°21708/15565 del 22.05.2002 – Atto NOTARINE PUBBLICO – vincolo di inedificabilità per cessione di cubatura (volume ceduto pari a 285mc esprimibili da 95mq di suolo edificabile) del suolo identificato con la particella n°264 del foglio di mappa n°105 a favore di

con sede a Bari

- **Nota di Iscr.** nn°7240/903 del 01.03.97–Atto Giudiziario del 27.02.97 – Ipoteca Giudiziaria derivante da Decr.Ing. a favore del Banco di Napoli S.p.A. con sede a Napoli contro

- **Domanda di annotazione** (Registro generale n°6527 – Registro Particolare n°736 del 3 marzo 1998) del banco di Napoli per liberare i beni di cui alla Nota di Iscrizione nn°7240/903 del 01.03.1997 – Atto Giudiziario del 27.02.1997 – Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede a NAPOLI contro con sede a BARI (**allegato "4"**)

- **Nota di Trascrizione** nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

Dall'esame del Certificato speciale dal 3.12.1987 al 31.12.1993, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per gli immobili

in Bari identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°105 particelle nn°46, 72, 218, 261, 264, 229 non risultano agli atti formalità pregiudizievoli (allegato "R.3").

----- *** ** *** -----

LOTTO N°7

(pagina 90 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Area scoperta sita in Bari alla via DEVITOFRANCESCO 2U ed ivi identificata al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla62 - sub. dal n°152–al n°167 cat.C/6(allegato "E.1"); **Prezzo base a corpo del lotto n°7 = €. 100.000,00**

FORMALITÀ CHE INTERESSANO IL LOTTO N°7

Dall'esame del Certificato a favore e contro dal 3.12.1987 ad oggi delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi relative al soggetto

per gli immobili di cui al Decreto di

Ammissione al concordato preventivo trascritto il 17.07.2008 al n°33583 Reg. Gen. ed al n°21914 Reg. Particolare risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato "R.1" ed **allegato 6**):

- **Nota di Trascrizione del 09/08/2005 (Registro Particolare n°25975 Registro Generale n°42673)** – Scrittura Privata con Sottoscrizione

Autenticata del 01/08/2005 – Pubblico Ufficiale Notaio Lojodice Federico (C.F. LJD FRC 50D08 A662 W) -ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO – Immobili siti in Bari identificati al catasto fg. 29 particella n°62 sub. 147 e sub. 149 - a favore di

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°8 – non vendibile -

(pagina 98 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Appartamento in BARI al 6° piano di via EINSTAN 37 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.44 - cat.A/2
Per quanto ribadito al punto 1 che precede l'immobile, a causa di un giudizio con una ditta di nome _____ non è nella disponibilità dell'_. Tutta-
via, sulla base della documentazione cartacea, la stima del predetto cespite
risulta essere

= € 355.000,00

FORMALITÀ CHE INTERESSANO IL LOTTO N°8

Dall'esame del Certificato speciale a favore e contro, dal 3.12.1987 ad oggi, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi relative al soggetto

per gli immobili di cui

al Decreto di Ammissione al concordato preventivo trascritto il 17.07.2008 al n°33583 Reg. Gen. Ed al n°21914 Reg. Particolare risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (**allegato “R.1”**):

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

- **Nota di Trascrizione nn°7437/6299 del 28 febbraio 1984** – Domanda Riconvenzionale spiegata con atto del 20 febbraio 1984 notificata nella stessa data dall'ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Unico Notifiche presso la Corte di Appello di Bari con la quale si chiedeva l'emissione della sentenza di trasferimento alla Curatela del fallimento della società di fatto fra il dr.

e

la proprietà dell'appartamento sito in BARI nel fabbricato in angolo alle vie ESTREMURALI CAPRUZZI, DE VITO FRANCESCO, GIULIO PETRONI E nuova strada di P.R. nel fabbricato denominato del tipo “Z A”, sito al sesto piano, con accesso dal portone posto sulla via interna del comprensorio, e con porta di accesso a sinistra salendo le scale o uscendo dall'ascensore, composto di cinque vani utili accessori (**allegato “4”**).

----- *** ** *** -----

LOTTO N°9

(pagina 105 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Uffici in BARI al 1° piano di via DEVITOFRANCESCO 2/N-11 ed ivi
identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla62 - sub.96

- cat.A/10 (allegato “E.3”); Prezzo base a corpo del lotto n°9 = €. 160.000,00

FORMALITÀ CHE INTERESSANO IL LOTTO N°9

Dall’esame del Certificato a favore e contro dal 3.12.1987 ad oggi delle
trascrizioni, iscrizioni e privilegi relative al soggetto

l per gli immobili di cui al Decreto di
Ammissione al concordato preventivo trascritto il 17.07.2008 al n°33583
Reg. Gen. Ed al n°21914 Reg. Particolare risultano le seguenti formalità
pregiudizievoli (allegato “R.1”):

- **Nota di Iscrizione nn°5201/581 del 16.02.1988** – ipoteca volontaria
per contratto di mutuo fondiario del 15 febbraio 1988 a favore
dell’Istituto Bancario San Paolo di Torino (codice fiscale
00772450011) contro la società

- **Domanda di annotazione** Registro generale n°5538 – Registro Parti-
colare n°534 del 19 febbraio 1999 a favore dell’ISTITUTO BAN-
CARIO SAN PAOLO DI TORINO (codice fiscale 00772450011)
contro la società Per sub fraziona-
mento del lotto n.9 (allegato “4”)

- **Domanda di annotazione** Registro generale n°14113 – Registro Par-
ticolare n°2487 del 15 marzo 2006 a favore dell’ISTITUTO BAN-
CARIO SAN PAOLO DI TORINO (codice fiscale 00772450011)

contro la società per cancellazione della
la Nota di Iscrizione nn°5201/581 del 16.02.1988 – ipoteca volontaria
(allegato “4”)

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°10

(pagina 112 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Uffici in BARI al 1° piano di via DEVITOFRANCESCO 2/N-11 ed ivi
identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla62 - sub.97

- cat.A/10 (allegato “E.3”); **Prezzo base a corpo del lotto n°10 = € 215.000,00**

FORMALITÀ CHE INTERESSANO IL LOTTO N°10

Dall’esame del Certificato a favore e contro dal 3.12.1987 ad oggi delle
trascrizioni, iscrizioni e privilegi relative al soggetto

per gli immobili di cui al Decreto di
Ammissione al concordato preventivo trascritto il 17.07.2008 al n°33583
Reg. Gen. Ed al n°21914 Reg. Particolare risultano le seguenti formalità
pregiudizievoli (allegato “R.1”):

- **Nota di Iscrizione nn°5201/581 del 16.02.1988** – ipoteca volontaria
per contratto di mutuo fondiario del 15 febbraio 1988 a favore

dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino (codice fiscale 00772450011) contro la società

- **Domanda di annotazione** Registro generale n°5538 – Registro Particolare n°534 del 19 febbraio 1999 a favore dell'ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO (codice fiscale 06210280019) contro la società per sub frazionamento del lotto n.9 (allegato "4")

- **Domanda di annotazione** Registro Generale n°15274 – Registro Particolare n°2478 del 30 marzo 2005 a favore dell'ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO (codice fiscale 00772450011) contro la società per richiesta benefici previsti del DPR del 29.09.1973 n.601 (allegato "4")

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditor

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°11

(pagina 120 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Uffici in BARI al primo piano di via EINSTAN 39 ed ivi identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.3 - cat.A/10 nonché Deposito al piano Terra ed al piano interrato di via EINSTAN 39 identi-

ficato al Catasto Fabbricati con foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.1 -
cat.C/2) (allegato "E.4"); Prezzo base a corpo del lotto n°11 = €. 4.301.325,00

FORMALITÀ CHE INTERESSANO IL LOTTO N°11

Dall'esame del Certificato speciale a favore e contro, dal 3.12.1987 ad oggi, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi relative al soggetto _____ per gli immobili di cui _____ al Decreto di Ammissione al concordato preventivo trascritto il 17.07.2008 al n°33583 Reg. Gen. Ed al n°21914 Reg. Particolare risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato "R.1"):

- **Nota di Iscrizione Registro Particolare n°4199 – Registro Generale n°34305 del 04/11/1993** – per ipoteca volontaria a favore Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma (Codice Fiscale 00644990582) contro società _____ con sede in Bari.

- **Nota di Iscrizione nn°7240/903 del 1° marzo 1997** – ipoteca giudiziaria per Decreto Ingiuntivo a favore del Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli (codice fiscale 06385880635) contro la società _____

- **Domanda di annotazione Registro generale n°6527 – Registro Particolare n°736 del 3 marzo 1998 del banco di Napoli per liberare i beni di cui alla Nota di Iscrizione nn°7240/903 del 01.03.1997 – Atto Giudiziario del 27.02.1997 – Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede a NAPOLI contro _____ (allegato "4")**

- **Nota di Trascrizione Registro Particolare n°13815 - Registro Generale n°17247 del 02/05/1990 – CONTRATTO DI LOCAZIONE**

IMMOBILIARE – a favore dell’ UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI

BARI (C.F. 80002170720) e contro la _____ con sede in Bari.

- **Nota di Trascrizione Registro Particolare n°30072 Registro Gene-**

rale n°42076 del 02/10/2002 - Atto Giudiziario del 06/09/2002 – Atto

Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili - a favore

CAPITALIA S.P.A., GRUPPO BANCARIO CAPITALIA con sede a

Roma (C.F. 00919681007) contro _____

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudi-

ziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a

favore dalla massa dei creditori _____

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudi-

ziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preven-

tivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°12

(pagina 130 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Locale adibito a palestra sito in Bari al piano terra di via Devitofrancesco

2/M-35 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio 29 - p.lla272 -

sub n°21–cat.C/1 (allegato “E.5”); **Prezzo base a corpo del lotto n°12 = €. 1.229.062,50**

FORMALITÀ CHE INTERESSANO IL LOTTO N°12

Dall’esame del Certificato a favore e contro dal 3.12.1987 ad oggi delle
trascrizioni, iscrizioni e privilegi relative al soggetto _____ e

per gli immobili di cui al Decreto di

Ammissione al concordato preventivo trascritto il 17.07.2008 al n°33583

Reg. Gen. Ed al n°21914 Reg. Particolare risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (**allegato “R.1”**):

- **Nota di Iscrizione nn°7240/903 del 1° marzo 1997** – ipoteca giudiziaria per Decreto Ingintivo a favore del Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli (codice fiscale 06385880635) contro la società

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.08** – Atto Giudiziario del 29.09.08 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo dell:

----- *** ** *** -----

LOTTO N°13

(punto 2 di pagina 13 della)

(Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio Integrativa)

Deposito in BARI al piano interrato di via Licio Carri n°22/2 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa foglio 29 - p.lla63 - sub n°202 – cat.C/2 (**allegato “E.6”**); **Prezzo base a corpo del lotto n°13 = €. 43.000,00**

FORMALITÀ CHE INTERESSANO IL LOTTO N°13

Dall’esame del Certificato speciale a favore e contro, dal 3.12.1987 ad oggi, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi relative al soggetto

per gli immobili di cui

al Decreto di Ammissione al concordato preventivo trascritto il 17.07.2008

al n°33583 Reg. Gen. Ed al n°21914 Reg. Particolare risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (**allegato “R.1”**):

- **Nota di iscrizione nn°7240/903 del 01.03.1997** – Atto Giudiziario del 27.02.1997 – Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore del banco di Napoli con sede a Napoli contro la

- **Domanda di annotazione R.G.n°6527–R.P.n°736 del 3.03.98 del banco di Napoli per liberare i beni della Nota di Iscrizione nn°7240/903 del 01.03.97 – Atto Giudiziario del 27.02.97 – Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore del Banco di Napoli S.p.A. con sede a napoli contro allegato “4”)**

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

Dall’esame del Certificato speciale (**allegato “R.3”**) dal 3.12.1987 al 31.12.1993, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto **2R COSTRUZIONI SRL con sede in Bari (cod. fiscale 03205710720)** per l’immobile in Bari identificato con il foglio di mappa n°29, particella n°63, sub n°20, non risultano formalità pregiudizievoli

Dall’esame del Certificato speciale (**allegato “R.12”**), dal 03.12.1987 al 30.01.1990, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al sog-

getto per
l'immobile in Bari identificato con il foglio di mappa n°29, particella n°63,
sub n°20, non risultano formalità pregiudizievoli.

----- *** ** *** -----

LOTTO N°14

(pagina 146 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Posto auto coperto in Bari alla via LAMA BALICE n°8 ed ivi identifica-
to al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 4 – particella 276 - sub n°15
– cat. C/6 (allegato “E.11”); Prezzo base a corpo del lotto n°14 = €. 11.000,00

FORMALITÀ CHE INTERESSANO IL LOTTO N°14

Dall'esame del Certificato a favore e contro dal 3.12.1987 ad oggi delle
trascrizioni, iscrizioni e privilegi relative al soggetto

per gli immobili di cui al Decreto di
Ammissione al concordato preventivo trascritto il 17.07.2008 al n°33583
Reg. Gen. Ed al n°21914 Reg. Particolare risultano le seguenti formalità
pregiudizievoli (allegato “R.1”):

- **Nota di Trascrizione nn°13572/9897 del 10.04.2001** – Atto di costi-
tuzione di vincolo di destinazione (asservimento) a favore del comune
di BARI contro la

- **Nota di Trascrizione nn°13573/9898 del 10.04.2001** – Atto di costi-
tuzione di vincolo di destinazione (parcheggio privato) a favore del
comune di BARI contro la

- **Nota di Trascrizione nn°13574/9899 del 10.04.2001** – Atto di costi-
tuzione di vincolo di destinazione (Vincolo parcheggio privato) a fa-
vore del comune di BARI contro la

- **Nota di Trascrizione nn°53140/38134 del 5.12.2002** – Atto di costituzione di DIRITTO DI SERVITÙ DI PASSAGGIO CARRABILE a favore del comune della

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.08** – Atto Giudiziario del 29.09.08 - Decreto Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°15

(pagina 154 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

(pt.3 di pag.23 della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio Integrativa)

Fabbricato AGORÀ in Bari alla via G. Fanelli 285 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°49 – particella n°144 - sub.2 (in corso di costruzione - allegato “E.9”) e sub.3 - cat.B/4 (allegato “E.10”);

Prezzo base a corpo del lotto n°15 = €. 39.520.490,76

FORMALITÀ CHE INTERESSANO IL LOTTO N°15

Dall’esame del Certificato speciale a favore e contro, dal 3.12.1987 ad oggi, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi relative al soggetto

per gli immobili di cui

al Decreto di Ammissione al concordato preventivo trascritto il 17.07.2008 al n°33583 Reg. Gen. Ed al n°21914 Reg. Particolare risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato “R.1”):

- **Nota di Iscrizione nn°7240/903 del 1° marzo 1997** – ipoteca giudiziaria per Decreto Ingiuntivo a favore del Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli (codice fiscale 06385880635) contro la società

- **Domanda di annotazione** (Registro generale n°6527 – Registro Particolare n°736 del 3 marzo 1998) del banco di Napoli per liberare i beni di cui alla Nota di Iscrizione nn°7240/903 del 01.03.1997 – Atto Giudiziario del 27.02.1997 – Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede a NAPOLI contro (allegato “4”)

- **Nota di Trascrizione nn°21435/15306 del 13.05.2003** – Atto di costituzione di vincolo di destinazione a parcheggio privato a favore del comune di Bari contr

- **Nota di Trascrizione nn°37613/25277 del 23.07.04**–Atto Giudiziario Tribunale di Bari del 12.07.04 – Verbale di pignoramento immobili a favore dalla , contr

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

Dall’esame del Certificato speciale, dal 27.05.1991 al 18.02.1996, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per gli immobili in Bari identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°49 particelle 616, 144, 248, 535, 539, 538, 211, 618, 213, 620, 622, 448, 145, 214 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (**allegato “R.6”**):

- **Nota di iscrizione nn°19751/2286 del 28.05.1991** (variata il 30.04.2002) – Ipoteca in forza di contratto di apertura di credito a favore della Cassa di Risparmio di Puglia con sede a BARI contro
con sede a Bari ed Immobiliare con sede in Bari

- **Nota di iscrizione nn°7902/537 del 08.02.1992** (variata il 24.10.2000) – Ipoteca in forza di contratto di mutuo a rogito del notaio Concetta CAPANO del 3.02.1992 (rep.n°15086) a favore dell’Istituto Italiano di
contro

- **Nota di Trascrizione nn°34793/27193 del 30.09.1992** – Atto di costituzione di vincolo a parcheggio e autorimessa privata a favore del comune di Bari contro

Dall’esame del Certificato speciale dal 31.10.1990 al 28.05.1991 delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per gli immobili in Bari identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°49 particelle 616, 144, 248, 535, 539, 538, 211, 618, 213, 620, 622, 448, 145, 214 non risultano formalità pregiudizievoli (**allegato “R.7”**):

Dall’esame del Certificato speciale dal 03.10.1990 al 14.11.1990, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per gli immobili in Bari iden-

tificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°49 particelle 616, 144, 248, 535, 539, 538, 211, 618, 213, 620, 622, 448, 145, 214 non risultano formalità pregiudizievoli (**allegato “R.8”**):

Dall’esame del Certificato speciale dal 03.10.1990 al 14.11.1990 delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per gli immobili in Bari iden-

tificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°49 particelle 616, 144, 248, 535, 539, 538, 211, 618, 213, 620, 622, 448, 145, 214 non risultano formalità pregiudizievoli (**allegato “R.9”**):

Dall’esame dei Certificati speciali dal 03.12.1987 al 24.05.1990 delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativi ai soggetti

er gli immobili in Bari identi-

ficati in C.T. con il foglio n°49 particelle 85, 144, 145, 212, 213, 214, 616, 618, 624 non risultano formalità pregiudizievoli (**allegato “R.10”**):

Dall’esame del Certificato speciale dal 03.12.1987 al 18.06.1990 delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per gli immobili in

Bari identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°49 particelle 85, 144, 145, 212, 213, 214, 616, 618, 624 non risultano formalità pregiudizievoli (**allegato “R.11”**):

Dall’esame del Certificato speciale dal 03.12.1987 al 02.08.1990 delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto **Fondazione**

per l’immobile in Bari identificati in Catasto Terreni con il

foglio di mappa 49, particella 248 non risultano formalità pregiudizievoli
(allegato “R.13”):

Dall’esame dei Certificati speciali dal 03.12.1987 al 23.01.1990 delle
trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativi ai soggetti

per l’immobile in Bari identificati in Catasto Terreni con il foglio
di mappa n°49 particella 448 non risultano formalità pregiudizievoli (allega-
to “R.14”):

Dall’esame dei Certificati speciali, dal 03.12.1987 al 02.05.1990, delle
trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativi ai soggetti

per l’immobile in Bari identificati
in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°49 particella 86 non risultano
formalità pregiudizievoli (allegato “R.15”):

Dall’esame del Certificato speciale, dal 03.12.1987 al 02.05.1990, delle
trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per l’immobile in Bari identificati in Catasto Terreni
con il foglio di mappa n°49 particelle 535, 538, 539, 211 non risultano for-
malità pregiudizievoli (allegato “R.16”):

6. Formalità per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

Viene di seguito fornito per ciascun lotto il quadro completo delle for-
malità per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

LOTTO UNICO

- **Lotto n°1 - n°2 - n°4 e n°6**

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.08**–Atto Giudiziario del 29.09.08-Decr. di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°3

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°5

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.08**–Atto Giudiziario del 29.09.08-Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della .

----- *** ** *** -----

LOTTO N°7

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°8 – non vendibile -

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascr. nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°9

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preven-

tivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°10

- **Nota di Iscrizione nn°5201/581 del 16.02.1988** – ipoteca volontaria per contratto di mutuo fondiario del 15 febbraio 1988 a favore dell'ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO (codice fiscale 00772450011) contro la società

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°11

- **Nota di Iscrizione Registro Particolare n°4199 – Registro Generale n°34305 del 04/11/1993** – per ipoteca volontaria a favore Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma (Codice Fiscale) contro società

- **Nota di Trascrizione Registro Particolare n°30072 Registro Generale n°42076 del 02/10/2002** - Atto Giudiziario del 06/09/2002 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili - a favore

**CAPITALIA S.P.A., GRUPPO BANCARIO CAPITALIA con sede a
Roma (C.F. 00919681007) contro**

- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008 – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°12

- Nota di Iscrizione nn°7240/903 del 1° marzo 1997 – ipoteca giudiziaria per Decreto Ingintivo a favore del Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli (codice fiscale 06385880635) contro la società

- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17 luglio 2008 – Atto Giudiziario del 3 dicembre 2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori della società

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26 novembre 2008 – Atto Giudiziario del 29 settembre 2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°13

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°14

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

----- *** ** *** -----

LOTTO N°15

- **Nota di Trascrizione nn°37613/25277 del 23.07.2004** – Atto Giudiziario Tribunale di Bari del 12.07.2004 – Verbale di pignoramento immobili a favore dalla contro
. con sede in Bari.

- **Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008** – Atto Giudiziario del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori

- **Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 26.11.2008** – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

- **Nota di iscrizione nn°19751/2286 del 28 maggio 1991** (variata il 30.04.2002) – Ipoteca in forza di contratto di apertura di credito a favore della
contro _____ con sede

- **Nota di iscrizione nn°7902/537 del 08.02.1992** (variata il 24.10.2000) – Ipoteca in forza di contratto di mutuo a rogito del notaio Concetta CAPANO del 3.02.1992 (rep.n°15086) a favore dell'Istituto Italiano di
contro _____

----- *** ** *** -----

7. CONCLUSIONI

Dall'operazione di revisione dei lotti e della stima degli immobili ricadenti nell'attivo del concordato preventivo di cui in epigrafe si confermano i valori agli atti indicati nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio del 7 aprile 2009 escluso:

- i lotti n°1, n°2, n°4 e n°6 per i quali, a seguito del loro accorpamento, andranno a formare un lotto unico il valore totale resterà invariato;
- il lotto n°13 ([Deposito in BARI al piano interrato di via Licio CARRI n°22/2 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa foglio 29 - particella 63 - sub n°202 – Categoria C/2](#)) per il quale, in segui-

to alla ricognizione e rilevazione foto planimetrica eseguita il 7 gennaio 2010, è stato accertato essere la sua superficie minore di quella catastale e con essa anche il valore derivante dalla stima che pertanto risultata essere di **€.43.000,00**

- il lotto n°15, riveduto ed integrato come da tabella di riepilogo della stima di cui all'allegato "7" per la quale, in seguito alle osservazioni introdotte dall'amministratore della diventa:

- per la parte con destinazione a Centro polifunzionale per la terza età = **€. 17.620.653,74**
- per la parte con destinazione d'uso Uffici Finanziari = **€. 21.246.973,42**
- per la parte adibita ad Abitazione del custode = **€. 652.863,60**
- . per un totale complessivo pari ad **€. 39.520.490,76**

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, i valori degli immobili che vanno a formare i lotti risultano essere i seguenti:

LOTTO UNICO

Esso comprende i **Lotti nn°1, 2, 4 e 6**, rispettivamente di pagina 26, 36, 62 e 83 della relazione di stima del 7 aprile 2009, ed è costituito da:

- **Lotto n°1** - Quote indivise di terreni in BARI alla **contrada San Giorgio** ed ivi in Catasto Terreni identificati con il foglio di **mappa 105, particelle nn°77, 78(fabbr.rur.)79, 80, 82 ed 84** – **Prezzo base a corpo lotto n°1 = €. 200.000,00**
- **Lotto n°2** - Terreni in BARI alla **via San Giorgio** ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio di **mappa 105, p.lle nn°14(fabbr.rur.), 413 (ex p.lla 15) e 414 (viabilità - ex p.lla 15)** – **Prezzo base a corpo lotto n°2 = €. 240.000,00**
- **Lotto n°4** - Terreno senza capacità edificatoria sito in Bari alla **via San Giorgi** ed ivi identificati in Catasto con il fg. **27, p.lle n°126 – sub. n°1 (fabbricato commerciale) e n°127** – **Prezzo base a corpo lotto n°4 = €. 410.000,00**

- **Lotto n°6** - Cubatura residua di 30.613,62mc di cui alla Concessione Edilizia n°128/95 rilasciata dal comune di Bari il 19.12.1996 e successive varianti in corso d'opera (**allegato "G.15"**) ed espressa dalle predette particelle nonché asservita alla costruzione del centro commerciale di proprietà della società "Commerciale Immobiliare" con sede in Napoli con atto di asservimento – vincolo a parcheggio a favore del comune di Bari e contro la (trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bari il 28.12.1995 al n°40936) e richiamata nell'atto di vendita per rogito del notaio Ernesto Fornaro dell'11.12.1997 (reg. Gioia del Colle il 29.12.97 al n°5905) – **Prezzo base a corpo lotto n°6 = €. 552.000,00**

Valore del LOTTO UNICO = €. 1.402.000,00

----- *** ** *** -----

LOTTO N°3

(pagina 45 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Terreni in BARI alla strada vicinale Santa Caterina ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°27, particelle nn°12, 19 (fabbricato rurale), 20, 21 e 131 nonché con il foglio di mappa n°38, particelle nn°625 e 626 (fabbricato con destinazione commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria) –

Prezzo base a corpo del lotto n°3 = €. 2.400.000,00

----- *** ** *** -----

LOTTO N°5

(pagina 74 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Suolo edificabile in BARI alla **via PASTEUR** ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio di **mappa 105**, particelle nn°46, 218, 229, 261, 264 e 72 (**allegato "D.5"**) -

Prezzo base a corpo del lotto n°5 = €. 560.000,00

----- *** ** *** -----

LOTTO N°7

(pagina 90 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Area scoperta sita in Bari alla via DEVITOFRANCESCO 2U ed ivi identificata al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla62 - sub. dal n°152–al n°167 cat.C/6(allegato “E.1”); Prezzo base a corpo del lotto n°7 = €. 100.000,00

----- *** ** *** -----

LOTTO N°8 – non vendibile -

(pagina 98 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Appartamento in BARI al 6° piano di via EINSTAN 37 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.44 - cat.A/2 Per quanto ribadito al punto 1 che precede l’immobile, a causa di un giudizio con una ditta di nome , non è nella disponibilità dellε Tutta- via, sulla base della documentazione cartacea, la stima del predetto cespite risulta essere = €. 355.000,00

----- *** ** *** -----

LOTTO N°9

(pagina 105 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Uffici in BARI al 1°piano di via DEVITOFRANCESCO 2/N-11 ed ivi identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla62 - sub.96 - cat.A/10 (allegato “E.3”); Prezzo base a corpo del lotto n°9 = €. 160.000,00

----- *** ** *** -----

LOTTO N°10

(pagina 112 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Uffici in BARI al 1° piano di via DEVITOFRANCESCO 2/N-11 ed ivi identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla62 - sub.97 - cat.A/10 (allegato “E.3”);

Prezzo base a corpo del lotto n°10 = €. 215.000,00

----- *** ** *** -----

LOTTO N°11

(pagina 120 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Uffici in BARI al primo piano di via EINSTAN 39 ed ivi identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.3 - cat.A/10 nonché Deposito al piano Terra ed al piano interrato di via EINSTAN 39 identificato al Catasto Fabbricati con foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.1 - cat.C/2) (allegato “E.4”);

Prezzo base a corpo del lotto n°11 = €. 4.301.325,00

----- *** ** *** -----

LOTTO N°12

(pagina 130 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Locale adibito a palestra sito in Bari al piano terra di via Devitofrancesco 2/M-35 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio 29 - p.lla272 - sub n°21–cat.C/1 (allegato “E.5”);

Prezzo base a corpo del lotto n°12 = €. 1.229.062,50

----- *** ** *** -----

LOTTO N°13

(punto 2 di pagina 13 della)

(Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio Integrativa)

Deposito in BARI al piano interrato di via Licio Carri n°22/2 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa foglio 29 - p.lla63 - sub n°202 – cat.C/2 (allegato “E.6”);

Prezzo base a corpo del lotto n°13 = €. 43.000,00

----- *** ** *** -----

LOTTO N°14

(pagina 146 della relazione di stima del 7 aprile 2009)

Posto auto coperto in Bari alla via LAMA BALICE n°8 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 4 – particella 276 - sub n°15

– cat. C/6 (allegato “E.11”); **Prezzo base a corpo del lotto n°14 = €. 11.000,00**

----- *** ** *** -----

LOTTO N°15

(pagina 154 della relazione di stima del 7 aprile 2009 e punto 3 di pagina 23

della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio Integrativa)

Fabbricato AGORÀ in Bari alla via G. Fanelli 285 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°49 – particella n°144 - sub.2 (in

corso di costruzione - allegato “E.9”) e sub.3 - cat.B/4 (allegato “E.10”);

. **Prezzo base a corpo del lotto n°15 = €. 39.520.490,76**

----- *** ** *** -----

Bari, lì 26 Febbraio 2010

i C.T.U.

(ing. Vito PIGNATARO)

(arch. Barbara BARATTOLO)

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1. Lettera senza data dell'avvocato _____ e
trasmessa al Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele Virgintino in risposta alle sue note del 19 maggio 2009

Allegato 2. Rilievi formulati dall'amministratore della _____ alla relazione di perizia degli scriventi e trasmessa, dall'avvocato _____ al Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele Virgintino, con lettera di accompagnamento senza data

Allegato 3. Rilievi formulati dall'amministratore della _____ alla relazione di perizia degli scriventi e trasmessa, dall'avvocato Francesco _____ al Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele VIRGINTINO, con fax del 22 gennaio 2010

Allegato 4. Estratto dell'ispezione ipotecaria del 24 giugno 2009 ed allegata alla lettera di trasmissione ai CTU del Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele VIRGINTINO

Allegato 5. Elaborato planimetrico del locale in BARI alla via Licio CAR-RI n°22/2 in BARI ed identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa 29 - particella n°63 - sub. n°202 - cat. C/2

Allegato 6. Revisione ed integrazione del certificato ventennale del 19 novembre 2008 e del 27 gennaio 2009 richiesto ed ottenuta dalla

Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Bari il 4 febbraio
2010

Allegato 7. Tabelle ISTAT di traduzione dei valori monetari

Allegato 8. TABELLA di stima del complesso edilizio denominato “A-
GORÀ”, sito in Bari alla via G. Fanelli 285, con destinazione
d’uso parte ad Uffici Finanziari e parte a Centro Polifunziona-
le per la Terza Età ”

INDICE

Introduzione e premesse **PAGINA 1**

1. Stima definitiva del lotto n°8 (Appartamento in BARI al 6° piano di via
EINSTAN 37 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di
mappa 29 - p.lla78 - sub.44 - cat.A/2) **PAGINA 12**

2. Stima definitiva del lotto n°13 (deposito in BARI al piano interrato di
via Licio Carri n°22/2 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il fo-
glio di mappa foglio 29 - p.lla63 - sub n°202 – categoria C/2) **PAGINA 13**

3. Risposta ai rilievi formulati dall'amministratore della (alle-
gato "3") alla relazione di perizia degli scriventi sulla stima del lotto
n°15 (Agorà) e trasmessi dall'avvocato con fax del
22 gennaio 2010 al Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele Virgintino **PAGINA 22**

4. Risposta ai rilievi formulati dall'amministratore della . (alle-
gato "2") alla relazione di perizia degli scriventi e trasmessi
dall'avvocato con lettera di accompagnamen-
to senza data, al Curatore Giudiziario dr. avv. Emmanuele Virgintino **PAGINA 23**

5. Formalità pregiudizievoli rivenienti dal certificato ventennale revisiona-
to ed integrato il 4 febbraio 2010 dalla Conservatoria dei RR.II. della
Provincia di Bari (**allegato "6")** nonché annotazioni e formalità pregiu-
dizievoli anteriori al ventennio contenute nell'ispezione ipotecaria del 24
giugno 2009 **PAGINA 40**

6. Formalità per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la
vendita **PAGINA 63**

7. Conclusioni **PAGINA 69**