

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**Sezione Fallimenti**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Concordato preventivo..... -BARI-n°08/2007**

**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”**);
- 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 Registri Immobiliari 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, prima dell'inizio delle attività peritali, veniva eseguita dai consulenti la trascrizione presso la **Conservatoria dei R.R.I.I. di BARI** del Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo (**allegato "B"**) con esclusione degli **"Immobili non contabilizzati"** ed identificati nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo in oggetto;*
- *che, esaminata la documentazione agli atti, veniva eseguita la ricognizione degli immobili contabilizzati indicati nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo.*

– che gli scriventi, al fine di evadere compiutamente l’incarico, richiedono agli uffici predisposti ed acquisivano la seguente documentazione:

**a. presso la CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA, ARTIGIANATO ED AGRICOLTURA DI BARI** la visura storica dell’impresa fallita (allegato “C”);

**b. presso l’AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI BARI** (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati):

– lo **stralcio dei fogli di mappa degli immobili** ricadenti nella procedura di concordato preventivo (allegato “D”),

– **la visura storica catastale** degli immobili intestati alla

ed in particolare:

➤ dei terreni in BARI alla contrada San Giorgio ed ivi identificati con il foglio **105, particelle nn° 77, 78** (fabbricato rurale), **79, 80, 82 ed 84** (allegato “D.1”),

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

➤ dei terreni in BARI alla strada vicinale Santa Caterina ed ivi identificati con il **foglio 27, particelle nn°12, 19** (fabbricato rurale), **20, 21 e 127** 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”),

➤ dei terreni in Bari alla **via San GIORGI** ed ivi identificati con il **foglio 27, particelle n°126** (fabbricato) e **127** (allegato “D.4”),

- dei terreni in BARI alla **via PASTEUR** ed ivi identificati con il **foglio 105, particelle nn°46,218,229,261,264 e 72(all.to “D.5”),**
- dei posti auto o area scoperta in BARI alla via Tenente Gaetano DEVITOFRANCESCO n°2/U ed ivi identificati con il foglio di **mappa 29, particelle n°62, sub. dal n°152 al n°167, categoria C/6 (allegato “D.6”),**
- dei locali adibiti ad uffici in BARI al 1° piano di via Tenente Gaetano DEVITOFRANCESCO n°2N/11 ed ivi identificati con il foglio di **mappa 29, particelle n°62, sub. n°96 e n°97, categoria A/10 (allegato “D.7”),**
- dei locali adibiti ad uffici al piano terra (ex sede EDISU) e dei locali deposito e garage al piano interrato nonché degli uffici (ex sede EDISU) al 1° piano di via EINSTEIN n°39 in BARI ed ivi identificati con il foglio di **mappa 29, particella n°78, sub. n°1 categoria C/2 e sub. n°3 categoria A/10 (allegato “D.8”),**
- dell'appartamento al sesto piano di via EINSTEIN n°37 in BARI ed ivi identificato con il foglio di **mappa 29, particella n°78, sub. n°44, categoria A/2 (allegato “D.9”) (tale immobile non è stato visionato in quanto, a causa di un giudizio in corso con la ditta – come da comunicazione via fax della in risposta alla richiesta di eseguire un sopralluogo, non è nella disponibilità della (allegato “F”),**
- del deposito al piano interrato di via LICIO CARRI n°22/2 in BARI ed ivi identificato con il foglio di **mappa 29, particella n°63, sub. n°202, cat. C/2 (l'immobile non visionato in quanto**

non è nella disponibilità della ) (allegato “D.10”),

➤ del locale adibito a palestra al piano terra di via Tenente Gaetano DEVITOFRANCESCO n.35 n.2M in BARI ed ivi identificato con il **foglio 29, particella n°272, sub. n°21, categoria C/1** (allegato “D.11”),

➤ del POSTO AUTO al piano terra di Quinta Strada LAMA BALLE n°8 – PALESE in BARI ed ivi identificato con il **foglio 4, particella n°276, sub. n°15, categoria C/6** (allegato “D.12”)

➤ del Fabbricato AGORÀ in Bari alla via Fanelli n°285 ed ivi identificato in C.T. con il **foglio 49, p.lla n°144, sub n°1** (soppresso), **sub. n°2** (in fase di costruzione) e **sub n°3, cat. B/4** ;

- **Acquisizione copia conforme delle planimetrie catastali** dei cespiti ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo in oggetto per i quali è stata eseguita la stima ed in particolare:

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

➤ 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 è visionato in quanto non è nella disponibilità della a causa di giudizio in corso con la ditta ) (allegato “E.2”);

➤ 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.lla 62 - sub.96 e 97 - cat. A/10 (allegato “E.3”

- Uffici in Bari al primo piano di via Eistan n.39 ed ivi identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.3 - cat. A/10 nonché un deposito al piano terra ed al piano interrato di via Eistan 39 identificato al Catasto Fabbricati con foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.1 - cat.C/2) **(allegato “E.4”)**
- 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 di mappa foglio 29 - p.lla272 - sub n°21 – cat.C/1 **(allegato “E.5”)**
- Deposito in BARI al piano interrato di via Licio Carri n°22/2 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla 63 - sub n°202 – cat. C/2 **(immobile non visionato in quanto non è nella disponibilità della ) (allegato “E.6”)**
- Fabbricato ad uso commerciale sito in BARI al piano terra di Strada vicinale S. Caterina ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 38 – p.lla 626 – sub. n°1 – cat.C/1 **(fabbricato con destinazione commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria) (allegati “G.6”, “D.3” ed “E.7”)**
- Fabbricato ad uso commerciale sito in BARI al piano terra ed interrato di Via SAN GIORGI n.10 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 27 – particella 126 – sub.1 – cat. C/1 **(allegato “E.8”)**
- Fabbricato AGORÀ in Bari alla Via G. Fanelli n. 285 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 49 – particella 144 - sub.2 (in corso di costruzione) **(allegato “E.9”)**

- Fabbricato AGORÀ in Bari alla via G. Fanelli n. 285 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 49 - particella 144 - sub.3 - cat.B/4 (**allegato “E.10”**)
- Posto auto scoperto 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”**)

**c. Presso l'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI BARI :**

- certificato di destinazione urbanistica dei terreni compresi fra gli immobili oggetto di stima e facenti parte del ricorso di ammissione della procedura di concordato preventivo (**allegato “G.1”**)
- documentazione relativa l’Autorizzazione Edilizia n°793/2000 intestata alla \_\_\_\_\_ per la **variazione di destinazione d’uso (da abitazione a commerciale)** del fabbricato sito in BARI alla via San GIORGI n. 10 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°27, particella n°126 (**allegato “G.2”**)
- documentazione relativa l’Autorizzazione Edilizia n°203/2000 intestata alla \_\_\_\_\_ per **l’autorizzazione alla realizzazione dell’autoparco** sito in BARI alla via Strada Santa Caterina ed ivi identificato al Catasto Terreni al foglio di mappa n°27 particelle n°12- 21- 19- 20- [131 \(EX Foglio di mappa 38 particella 12 – secondo la visura del catasto risulta essere stata rivenduta alla COMMERCIALE con atto per rogito del notaio FORNARO di ALTAMURA dell’11.12.1997 – rep.n°123518 – reg. Gioia del Colle al n°5905 il 29.12.1997\)](#)  
[DAL CERTIFICATO della CONSERVATORIA NON RI-](#)

**SULTANO TRASCRIZIONI INERENTI LA VENDITA,**

foglio di mappa 38 particelle n°625 e 626 (ex particella 500) (**allegato "G.3"**)

- documentazione relativa al Permesso di Costruire n°60/2003, rilasciata a favore della società \_\_\_\_\_ (proprietaria) ed all'associazione sportiv: \_\_\_\_\_ (conduttrice) il 14 luglio 2005 e riguardante il **cambio di destinazione d'uso, da scuola a palestra**, dell'immobile sito alla via Devitofrancesco 2/M – 35 (in PdC n°6/G – piano terra) ed identificato al Catasto Fabbricato con il foglio di mappa n°29 particella n°271 sub n°21 (**allegato "G.4"**)

**d. Presso l'UFFICIO TECNICO della \_\_\_\_\_, la documentazione relativa le pratiche edilizie dei cespiti compresi fra gli immobili di cui al ricorso di ammissione della procedura di concordato preventivo in epigrafe e per i quali è stata eseguita la stima, ed in particolare:**

- Permesso di Costruire n°441/2005, rilasciato a favore della società \_\_\_\_\_ il 21 aprile 2006 e riguardante la sanatoria per la **realizzazione di una copertura vano scala interrato** alla Via Devitofrancesco n°2/U - BARI – piano terra –su l'area identificata al Catasto Terreni con il foglio di mappa 29 particella n°62 (**allegato "G.5"**)
- Permesso di Costruire in Sanatoria n°6841/2004, rilasciato a favore della società \_\_\_\_\_ il 9 novembre 06 e riguardante **la realizzazione di un corpo di fabbrica a destinazione commerciale** alla Via Santa Caterina c.s. BARI, su area identificata

al Catasto Fabbricati con foglio di mappa 38 particella n°626  
sub n°1 (**allegato "G.6"**)

➤ **Autorizzazione temporanea per allestimento di un parco di-  
vertimenti** su area consentita all'utilizzazione temporanea ad  
autoparco (autorizzazione n°203/2000 dell'allegato "G.3" (**alle-  
gato "G.7"**)

➤ Copia del **contratto di comodato** per la durata di un anno, pro-  
rogabile di anno in anno come da scrittura del 30 ottobre 2006  
(reg. Bari il 27 ottobre 2006 al n°12315) fra la \_\_\_\_\_ ed il  
Sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per l'uso a parco divertimenti di una parte dell'area in  
BARI identificata in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27,  
particelle n°12 e 21 della superficie di circa 10.500 mq (**allega-  
to "G.8"**)

➤ Copia del **contratto di locazione** del 10.10.2001, reg. Bari il 29  
ottobre 2001 al n°255818, fra la \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per **attività  
di rimessaggio** di un'area in BARI della superficie di circa  
45.000 mq con ingresso da Via Santa CATERINA oltre che una  
piccola costruzione di due vani, inoltre, una copia di transazione  
integrativa di contratto di locazione con la quale si protraeva la  
locazione fino alla data del 10 ottobre 2007, con canone mensile  
di €.1.200,00 oltre I.V.A. (**allegato "G.9"**)

➤ Copia del **contratto di locazione** del 2 agosto 2005, reg. Bari il  
5 agosto 2005 al n°8533, fra la \_\_\_\_\_ e la ditta \_\_\_\_\_

le

per **uso ufficio** di un immobile in BARI alla via DEVITOFRANCESCO 2M/11, primo piano ed identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, particella n°62, sub n°97, con durata della locazione dal 1° settembre 2005 al 31 agosto 2011; (**allegato "G.10"**)

- Copia del **contratto di locazione** del 2 febbraio 99 tra la  
e la ditta

er **l'installazione di impianti pubblicitari** nelle aree adiacenti i parcheggi alla Via Santa CATERINA, in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, particella n°12. Durata della locazione dal 1° aprile 1999 al 31 marzo 2005 tacitamente rinnovabile (**allegato "G.11"**)

- Copia del **contratto di locazione** del 14 ottobre 98 (reg.BARI il 23 ottobre 1998 al n°46161) fra la

dei locali alla via DEVITOFRANCESCO n°2/M-35, con accesso anche da Via EINSTEIN n°35, per **solo uso palestra**. Durata della locazione dal 15 ottobre 1998 al 14 ottobre 2004 tacitamente rinnovabile (**allegato "G.12"**);

- Pratica edilizia relativa agli uffici siti alla via Devitofrancesco 2/N-11 (**allegato "G.13"**);
- Copia certificato abitabilità fabbricati alla via Devitofrancesco (**allegato "G.14"**).

e. Presso gli **STUDI NOTARILI** di competenza sono stati acquisiti gli **atti di provenienza** dei fabbricati e/o dei suoli edificabili nonché di quelli sui quali sono stati realizzati gli immobili compresi nel patrimonio immobiliare di cui al ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo ed in particolare:

**ATTI CORRELATI ALL'EDIFICIO "AGORA' "**

- Atto di fusione per rogito del Notaio CAPANO Concetta in Bari del 19.10.1994 (repertorio n°22579) – reg. Bari n.7908 il 26.10.1994 - a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

**(allegato "H.1")**

- Atto integrativo per rogito del Notaio CAPANO Concetta in Bari del 18.01.1996 (repertorio n°25395) – reg. Bari n.794 l'1.02.1996 - a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

**(allegato "H.1")**

- Atto di compravendita per rogito del MARCANTONIO Paolo in Bari del 27 maggio 1991 (repertorio n°62287) – reg. GIOIA DEL COLLE n.3660 il 17.06.1991- a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

**(allegato "H.2");**

- Atto di fusione per rogito del Notaio AMORUSO Enrico in Alberobello del 31.10.1990 (repertorio n°75582) – reg. Gioia del Colle al n.2971 il 2.11.1990 – trascritto a Bari il 13.11.1990 al n.40888/31526 - a favore di \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_

**(allegato "H.3")**

- Atto di compravendita per rogito del Notaio DI MARCANTONIO Paolo in Bari del 3.10.1990 (repertorio n°57753) – reg. GIOIA DEL COLLE

n.5623 il 22.10.1990 – trascritto a Bari il 17.10.1990 al n.37403/28904 - a favore di

**allegato "H.4");**

- Atti di cessione di diritti per rogito del Notaio MAGARELLI Corrado in Castellana Grotte del:

- 27.04.1990 (rep. n°130974) – reg. Bari n.6430 il 11.05.1990 - a favore di

contro

**allegato "H.5");**

- 21.05.1990 (rep. n°131272) – reg. Bari n.7540 il 8.06.1990 - a favore di

**(allegato**

**"H.5");**

- Atto di compravendita per rogito del Notaio DI MARCANTONIO Paolo del 26 luglio 1990 registrato in Gioia del Colle il 13 agosto 1990 al n.4674 e trascritto a Bari il 2 agosto 1990 al n.29855/23454 a favore di  
 , con sede in BARI contro la

**allegato "H.6");**

- Atto di compravendita per rogito del Notaio MAGARELLI Corrado del 5 gennaio 1990 registrato in Bari il 19 gennaio 1990 al n.1194 e trascritto a Bari il 29 gennaio 1990 al n.4891/4113 a favore di

contro

**(al-**

**legato "H.7");**

- Atto di compravendita per rogito del Notaio MAGARELLI Corrado del 4 aprile 1990 registrato in Bari il 20 aprile 1990 al n.5553 e trascritto a Bari il 2 maggio 1990 al n.17301/13867 a favore di

**allegato "H.8");**

- Atto di compravendita per rogito del Notaio MAGARELLI Corrado del 9 aprile 1990 registrato in Bari il 27 aprile 1990 al n.5949 e trascritto a Bari il 2 maggio 1990 al n.17307/13873 a favore di  
contro società  
con sede in Bari (**allegato "H.9"**);

**ATTO di vendita soggetto ad IVA del suolo "LAMA BALICE"**

- Atto di vendita soggetto ad IVA per rogito del Notaio Ernesto FORNARO in BARI del 29 marzo 2001 (rep. n°138701) – reg. BARI al n. 4233 il 17.04.2001 - a favore della Società  
contro  
con sede in Bari (**allegato "I.1"**);
- Atto per rogito del Notaio Ernesto FORNARO in BARI del 12 febbraio 2001 (rep. n°137923) – a favore e contro la Società  
con sede in Bari,

**CONVENZIONE per**

l'attuazione del programma di qualificazione urbana denominato "S. PAOLO – LAMA BALICE" stipulato col Comune di BARI con atto per rogito del Notaio Ernesto FORNARO, BARI il 27 agosto 1999 (rep.n°130694 – reg. Bari il 14 settembre 1999 al n. 4800 e trascritto a BARI il 14 settembre 1999 ai n.ri33531/22779, 33532/22780 e 33533/22781) seguito da atto d'identificazione catastale con atto per rogito del Notaio FORNARO, BARI il 30 marzo 2000 (rep. n°133650) – reg. BARI il 17 aprile 2000 al n.2191 e trascritto a Bari il 26 aprile 2000 ai nn.14101/9802 e 14102/9803 (**allegato "I.2"**).

**ATTO vendita del suolo alla "Contrada SAN GIORGIO"**

Atto di vendita per rogito del Notaio Ernesto FORNARO, Bari 3 giugno 1998 (rep. n°125923) – reg. GIOIA DEL COLLE al n.3067 il 22.06.1998 - a favore della Società contro

(allegato "L.1").

**ATTO vendita suolo alla "Via SAN GIORGIO"**

- Atto di vendita per rogito del Notaio Ernesto FORNARO, Bari 13 febbraio 1998 (rep. n°124390) – reg. GIOIA DEL COLLE al n.1116 il 4.03.1998 - a favore della Società contro  
Sig

(allegato "M.1");

**ATTO di compravendita suolo alla "strada vicinale Santa CATERINA"**

- Atto di compravendita per rogito del Notaio Conetta CAPANO, Bari 29 novembre 1991 (rep. n°14567) – reg. BARI al n.17152 il 18.12.91 - a favore della Società con sede in Bari contro

**ATTO vendita soggetto ad I.V.A. suolo a "Viale PASTEUR"**

- Atto Vendita soggetto ad I.V.A. per rogito del Notaio Ernesto FORNARO, Altamura 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 (allegato "O.1");

**Contratto di appalto e di trasferimento dei diritti immobiliari del suolo compreso fra Viale ESTRAMURALE CAPRUZZI, Via GIULIO PETRONI, Via DE VITO FRANCESCO e Via ALBERT EINSTEIN**

- Contratto di appalto e di trasferimento di diritti immobiliari per rogito del Notaio Gaetano CARBONE di BARI del 9 settembre 1968 (rep. n°25623) – reg. a BARI al n.8384 il 27.09.68 – fra la \_\_\_\_\_ con sede in Bari e la Impresa Edilizia Adriatica dell’ing. CONESE Carmelo e C. S.n.C. con sede in BARI (**allegato ”P.1”**);

**ATTO DI TRASFORMAZIONE della società “Impresa Edilizia Adriatica di Francesco RAFASCHIERI & C. – s.n.c. (già impresa Edilizia Adriatica dell’ing. CONESE Carmelo & C.) in**

- Atto di trasformazione per rogito del Notaio Ester GIORDANO del 18 febbraio 1983 (rep. n°14022) in qualità di coadiutore del Notaio Cesare CERASI in MONOPOLI (**allegato ”Q”**);
- Atto di vendita soggetto ad I.V.A. per rogito del Notaio Ernesto FORNARO del 5 marzo 1993 (rep. n°87227) a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (**allegato ”Q.1”**);
- Atto di vendita per rogito del Notaio Ernesto CARMELA MONGELLI del 19 gennaio 1990 (rep. n°3540) a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (**allegato ”Q.2”**);

f. Presso la **CONSERVATORIA dei R.R.I.I. di BARI** il certificato delle iscrizioni e trascrizioni, del ventennio anteriore il Decreto di ammissione al Concordato Preventivo, relativamente ai cespiti ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo per la ditta *de quo* e per i suoi danti causa composto da:

- Certificato speciale 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  
17.07.2008 al n°33583 Reg. Gen. Ed al n°21914 Reg. Particolare  
**(allegato “R.1”)**

- Certificato speciale, dal 3.12.1987 al 19.12.1991, delle trascrizioni,  
iscrizioni e privilegi contro relative al soggetto

**(allegato “R.2”)** 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 4 e 12
- in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°105 particelle 85 ed  
86
- in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°105 particelle 85  
sub. 1
- Certificato speciale, dal 3.12.1987 al 31.12.1993, delle trascrizioni,  
iscrizioni e privilegi contro relative al soggetto

**(allegato “R.3”)**  
per gli immobili in Bari identificati:

- in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°105 particelle nn. 72,  
46, 218, 229, 261, 264
- in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°29 particella n. 63  
sub. 20
- Certificato speciale, dal 3.12.1987 al 03.07.1998, delle trascrizioni,  
iscrizioni e privilegi contro relative al soggetto

per gli immobili in Bari identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°105 particelle 77, 78, 79, 80, 82 ed 84 (**allegato “R.4”**);

- Certificato speciale, dal 3.12.1987 al 10.04.2001, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relative al soggetto

per gli immobili in Bari – Palese identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°4 particella 261, 901 (**allegato “R.5”**);

- 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 nn. 616, 144, 248, 535, 539, 538, 211, 618, 213, 620, 622, 448, 145, 214 (**allegato “R.6”**)

- Certificato speciale, dal 31.10.1990 al 28.05.1991, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relative 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 (**allegato “R.7”**);

- Certificato speciale, dal 03.10.1990 al 14.11.1990, 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 p.lle 616,144, 248,535,539,538,211,618,213,620,622,448,145,214(**allegato “R.8”**)

- Certificato speciale, dal 03.10.1990 al 14.11.1990, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per gli immobili in Bari i-

dentificati 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

**(allegato “R.9”)**

- Certificati speciali, dal 03.12.1987 al 24.05.1990, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativi ai soggetti

per gli

immobili in Bari identificati in Catasto Terreni con il foglio di map-

pa n°49 particelle 85, 144, 145, 212, 213, 214, 616, 618, 624 (**allega-**

**to “R.10”)**

- Certificato speciale, dal 03.12.1987 al 18.06.1990, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per gli im-

mobili in Bari identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa

n°49 p.lle 85,144,145,212,213,214,616,618,624(**allegato “R.11”)**

- Certificato speciale, dal 03.12.1987 al 30.01.1990, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per l’immobile in

Bari identificati in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, par-

ticella 63, sub n°20 (**allegato “R.12”)**

- Certificato speciale, dal 03.12.1987 al 02.08.1990, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per l'immobile in Bari identificati in Catasto Terreni  
con il foglio di mappa 49, particella 248 (**allegato "R.13"**)

- 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 (**allegato "R.14"**)

- Certificati speciali, dal 03.12.1987 al 02.05.1990, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativi ai soggetti

ia

per l'immobile in Bari i-  
dentificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°49 particella  
86 (**allegato "R.15"**)

- Certificato speciale, dal 03.12.1987 al 02.05.1990, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

a-

per l'immobile in Bari identificati in Catasto Ter-  
reni con il foglio di mappa n°49 particelle 535, 538, 539, 211 (**alle-  
gato "R.16"**)

- Certificati speciali, 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”**)

▪ che, al fine di avere prontezza dell'esatta individuazione fisica e giuridica degli immobili, i tecnici incaricati eseguivano altresì la ricognizione e rilevazione planimetrica e fotografica dei cespiti ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo di cui in epigrafe (**allegato “S”**);

▪ che i cespiti ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo di cui in epigrafe sono costituiti da:

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(fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84 (allegato “D.1”)**;

2. 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”)**;

3. Terreni in BARI alla strada vicinale Santa Caterina ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, p.lle 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”**)

4. 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”);**

5. 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”);**

6. 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 soc. “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 RR.II. di Bari il 28.12.95 al n°40936) e richiamata nell’atto di vendita per rogito del notaio E. Fornaro dell’11.12.97 (reg. Gioia del Colle il 29.12.97 al n°5905-all.ti “**D.3**”, “**N.2**”, “**R.1**”)

7. 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”**);

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 (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”**);

9. 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”**)
10. 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”**)
11. 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”**)
12. 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 di mappa foglio 29 - p.lla272 - sub n°21-cat.C/1 (**allegato “E.5”**)
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 – cat.C/2 (**immobile non visionato in quanto non è nella disponibilità dell’** (allegato “E.6”)
14. 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”**)
15. Fabbricato AGORÀ in Bari alla via G. Fanelli 285 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 49-p.lla144-sub.2 (**in corso di costruzione-allegato “E.9”**) e sub.3 - cat.B/4 (**allegato “E.10”**)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

premessso quanto innanzi i sottoscritti C.T.U. Ing. Vito PIGNATARO e Arch. Barbara BARATTOLO passano ad illustrare la “**Relazione Tecnica**” rispondendo, per ciascuno dei predetti cespiti della procedura di concordato preventivo di cui in epigrafe, ai quesiti posti dal Giudice seguendo la numerazione di seguito riportata:

1. Identificazione e descrizione dei beni 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;
2. 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;
3. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stessi;
4. Provenienza ventennale dell’immobile ed acquisizione atti di provenienza;
5. Trascrizioni ed iscrizioni, nel ventennio risultante dai Registri Immobiliari e concernente anche i danti causa eventuali, che gravano sull’immobile periziati.
6. 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;
7. Stima dei cespiti ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo

8. Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita
9. Indicazione se trattasi di beni strumentali all'esercizio dell'impresa assoggettabile al regime fiscale IVA.

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

### **BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°1**

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

#### **1.1) Identificazione e descrizione dei beni 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** – L'immobile oggetto di perizia è costituito da parti indivise di tre fondi rustici, siti nella città di BARI alla contrada San GIORGIO, posizionati nelle immediate vicinanze dell'ipermercato CARREFOUR. Tali fondi in realtà sono per l'appunto costituiti da tre appezzamenti distinti, di forma pseudorettangolare allungata, uno dei quali contiene altresì un fabbricato rurale (**foto n°1 e n°2**).

**Descrizione** – Il suolo oggetto di perizia, che al momento del sopralluogo si presentava incolto ed in stato di completo abbandono, al suo interno presenta sterpi e rovi di ogni tipo nonché in prevalenza piante di ulivi anch'esse in condizioni di degrado ed abbandono. È altresì presente un fabbricato rurale anch'esso in condizioni precarie. Il terreno identificato con le particelle n°77, 80, 82 e 84 è attraversato da una strada che pone in comuni-

cazione 'area di carico e scarico di pertinenza dell'ipermercato con la viabilità cittadina.

**Dati e rendita catastale** - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.1"**) risulta che l'immobile è identificato in catasto come segue:

- suolo prospiciente via San GIORGIO identificato con il **foglio n°105 - particella n°77** del Catasto Terreni del comune di BARI - qualità MANDORLETO, classe 2 - superficie 615mq, reddito Dominicale Euro 3,49, reddito Agrario Euro 1,11 - **intestato a:** **con sede in**

**- proprietà per 1/3;**

cod. fiscale

- usufrutto parziale (**N.B.:** vi è da fare variazione catastale a seguito di rinuncia all'usufrutto per notaio Vito DE PINTO del 1° aprile 1948 – **allegato "L.1"**);

– comproprietario;

- comproprietario;

- suolo prospiciente via San GIORGIO identificato con il **foglio n°105 - particella n°78** del Catasto Terreni del comune di BARI - qualità FABBRICATO RURALE, superficie 36mq, senza reddito Dominicale, senza reddito Agrario - **intestato a:** **con sede in BARI -**

– usufrutto parziale (**N.B.:** vi è da fare variazione catastale a seguito di rinuncia all'usufrutto per notaio Vito DE PINTO del 1° aprile 1948 –

**allegato “L.1”);**

comproprietario;

- suolo prospiciente via San GIORGIO identificato con il **foglio n°105 – p.lla n°79** del Catasto Terreni del comune di BARI - qualità VIGNETO, classe 1 - superficie 6.893mq, reddito Dominicale Euro 80,10, reddito Agrario Euro 37,38 - **intestato a:**

– usufrutto parziale ([vi è da fare variazione catastale a seguito di rinuncia all’usufrutto per notaio Vito DE PINTO del 1° aprile 1948 – allegato “L.1”](#));

– comproprietario;

- suolo prospiciente via San GIORGIO identificato con il **foglio n°105 – particella n°80** del Catasto Terreni del comune di BARI - qualità MANDORLETO, classe 2 - superficie 1.595mq, reddito Dominicale Euro 9,06, reddito Agrario Euro 2,88 - **intestato a:**

comproprietario;

- suolo prospiciente via San GIORGIO identificato con il **foglio n°105 – particella n°82** del Catasto Terreni del comune di BARI - qualità

MANDORLETO, classe 2 - superficie 1.597mq, reddito Dominicale

Euro 9,07, reddito Agrario Euro 2,89 - **intestato a:**

- compro-

proprietà per 1/36;

- comproprietario per 4/36;

- proprietà per 1/36;

- cod. fiscale

- proprietà per 3/36;

- proprietà per

3/36;

- proprietà per 12/36;

- proprietà per 3/36;

- suolo prospiciente via San GIORGIO identificato con il **foglio n°105** -

**particella n°84** del Catasto Terreni del comune di BARI - qualità

reddito Dominicale

Euro 13,18, reddito Agrario Euro 3,71 - **intestato a:**

**proprietà per 4/72;**

- cod. fiscale

- comproprietario per 4/72;

- compro-

prietario per 4/72;

codice fiscale

- proprietà per 1/72;

comproprietario per 4/72;

- proprietà per 1/72;

- cod. fiscale

- proprietà per 3/72;

cod. fiscale

- proprietà per

3/72;

- cod. fiscale

22L30 A662J -

- cod. fiscale

- proprietà per 3/72;

- cod. fiscale

- proprietà per 3/72;

- cod. fiscale

- proprietà per

3/72;

- cod. fiscale

- proprietà per 3/72;

- proprietà

per 3/72;

**Confini** - I confini dei suoli alla contrada San GIORGIO ed ivi identificati con il foglio di mappa 105, particelle nn°77, 78(fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84 sono così individuati (**allegato "T.1"**):

**- Il terreno di cui alle particelle 77, 78, 79 ed 80 del foglio di mappa**

**105 di Bari confina con proprietà**

identificata con il

foglio 105, particella 413, 126 e 127; **proprietà**

identificata con il foglio 105, particella 76;

**proprietà**

ficata con il foglio 105, particella 81 ed a Sud con proprietà

**- Il terreno di cui alla particella 82 del foglio di mappa 105 di Bari  
confina con proprietà proprieti**

identificata con il foglio 105, particella 76, **proprietà NA-**

identificata con il

foglio 105, particella 81; a Sud con proprietà **pro-**

**prietà** identificata con il foglio 105, particella 83;

**- Il terreno di cui alla particella 84 del foglio di mappa 105 di Bari  
confina a Sud e ad Est con proprietà ; proprietà**

identificata con il foglio 105, particella 83; **proprietà**

identificata con il foglio 105, particella 126 e 127

**Destinazione urbanistica** - Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica allegato agli atti (**allegato "G.1"**) il terreno risulta essere tipizzato nel P.R.G. vigente come segue:

- il terreno o suolo identificato in catasto terreni con **le particelle 77, 78, 79 del foglio di mappa 105 di Bari** come “area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari contermini ad aree per i servizi della residenza”

- il terreno o suolo identificato in catasto terreni con **le particelle 80 ed 82 del foglio di mappa 105 di Bari** come “aree per i servizi della

**residenza” ed “area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari”**

- il terreno o suolo identificato in catasto terreni con **le particelle 84 del foglio di mappa 105 di Bari** come “aree per i servizi della residenza”

#### **Vendibilità in lotti unici o in lotti separati e loro formazione**

Il suolo in esame è vendibile come lotto unico costituito da:

- **1/3** indiviso di suolo prospiciente via San GIORGIO identificato con il **foglio n°105 - particella n°77, 78(fabbricato rurale), 79 ed 80** del Catasto Terreni del comune di BARI
- **4/36** indiviso di suolo prospiciente via San GIORGIO identificato con il **foglio n°105 - particella n°82** del Catasto Terreni del comune di BARI
- **4/72** indiviso di suolo prospiciente via San GIORGIO identificato con il **foglio n°105 - particella n°84** del Catasto Terreni del comune di BARI

#### **1.2) 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;**

Il bene in esame è nel possesso della parte fallita, non appare occupato da terzi ed è libero da persone e da cose.

#### **1.3) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso**

Per la parte di bene in esame costituita dal terreno rustico vale la destinazione urbanistica riportata nell’allegato certificato e richiamata al punto

1.1) che precede (**allegato "G.1"**). Al suo interno è altresì posizionato un fabbricato rurale, identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°78 del foglio di mappa 105, la cui realizzazione ai sensi dell'articolo 40 della Legge n°47/85 e s.m.i. è anteriore alla data del 1° settembre 1967 (**atto di provenienza - allegato "L.1"**).

#### **1.4) Provenienza ventennale dell'immobile ed acquisizione copia dell'atto di provenienza**

Gli immobili costituiti dalla quota indivisa dei terreni in BARI alla contrada SAN GIORGIO, ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°77, 78(fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84, sono pervenuti alla ditta \_\_\_\_\_ con atto di vendita 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 - a favore della Società \_\_\_\_\_

In particolare con detto atto la \_\_\_\_\_ acquistava i diritti di proprietà pari a:

- **1/3** indiviso di suolo prospiciente via San GIORGIO identificato con il **foglio n°105 - particella n°77, 78 (fabbricato rurale), 79 ed 80** del Catasto Terreni del comune di BARI
- **4/36** indiviso di suolo prospiciente via San GIORGIO identificato con il **foglio n°105 - particella n°82** del Catasto Terreni del comune di BARI
- **4/72** indiviso di suolo prospiciente via San GIORGIO identificato con il **foglio n°105 - particella n°84** del Catasto Terreni del comune di BARI.

**1.5) Trascrizioni ed iscrizioni, nel ventennio risultante dai Registri Immobiliari e concernente anche i danti causa eventuali, che gravano sull'immobile identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°77, 78(fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84**

Dall'esame del Certificato speciale 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 17.07.2008 al n°33583 Reg. Gen. Ed al n°21914 Reg. Particolare (**allegato "R.1"**) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudiziaro del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori
- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro 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 3.12.1987 al 03.07.1998, 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.

**1.6) Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa**

105, particelle nn°77, 78(fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84, 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

Dall'esame della documentazione in atti non risultano Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile identificato in Catasto Terreni con il foglio 105, particelle nn°77, 78(fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84, 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

Non risulta essere stata pagata l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)

1.7) Stima dei cespiti ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo costituito da suolo identificato in C.T. con il foglio di mappa 105, p.lle nn°77, 78(fabbricato rurale),79,80,82,84

Al fine di determinare il valore venale dell'immobile ricadente nell'attivo del fallimento è stata eseguita, presso il comune di BARI, un'indagine conoscitiva dei prezzi applicati nelle transazioni per suoli con tipizzazioni uguali a quella in esame. All'uopo è stato accertato che, per il suolo tipizzato **“area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari contermini ad aree per i servizi della residenza”**, ovvero **“aree per i servizi della residenza”** il prezzo medio applicato è di circa 60,00€/mq (N.B.: il valore del fabbricato rurale, visto lo stato di degrado in cui versa, viene accorpato al valore del suolo su cui insiste). In considerazione di quanto innanzi il valore del suolo resta determinato come da prospetto riepilogativo che segue:

| Terreno in BARI alla<br>contrada SAN GIORGIO                                               |                                                                                                                                                                                          | Dati<br>catastali           | Superficie                                                             | Valore                    | Valore <sup>(**)</sup>        | Quota di<br>proprietà | Valore venale della<br>quota di proprietà |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|
| N°                                                                                         | Destinazione urbanistica dei lotti                                                                                                                                                       |                             | “mq”<br>“A”                                                            | unitario<br>“€/mq”<br>“C” | immobile<br>“€.”<br>“A” x “B” |                       |                                           |
| 1                                                                                          | 1/3 indiviso di Suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. “area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari contermini ad aree per i servizi della residenza” | Foglio 105<br>particella 77 | 615 <sup>(*)</sup>                                                     | 60,00                     | 36.900,00                     | 1/3                   | 12.300,00                                 |
| 2                                                                                          | 1/3 indiviso di Suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. “area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari contermini ad aree per i servizi della residenza” | Foglio 105<br>Particella 78 | 36 <sup>(*)</sup>                                                      | 60,00                     | 2.160,00                      | 1/3                   | 720,00                                    |
| 3                                                                                          | 1/3 indiviso di Suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. “area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari contermini ad aree per i servizi della residenza” | Foglio 105<br>particella 79 | 6.893 <sup>(*)</sup>                                                   | 60,00                     | 413.580,00                    | 1/3                   | 137.860,00                                |
| 4                                                                                          | 1/3 indiviso di Suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. “aree per i servizi della residenza” ed “area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari”          | Foglio 105<br>particella 80 | 1.595 <sup>(*)</sup>                                                   | 60,00                     | 95.700,00                     | 1/3                   | 31.900,00                                 |
| 5                                                                                          | 4/36 indiviso di Suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. “aree per i servizi della residenza” ed “area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari”         | Foglio 105<br>particella 82 | 1.597 <sup>(*)</sup>                                                   | 60,00                     | 95.820,00                     | 4/36                  | 10.646,67                                 |
| 6                                                                                          | 4/36 indiviso di Suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. “aree per i servizi della residenza”                                                                                         | Foglio 105<br>particella 84 | 1.595 <sup>(*)</sup>                                                   | 60,00                     | 95.700,00                     | 4/72                  | 5.316,67                                  |
| <sup>(*)</sup> superficie catastale <sup>(**)</sup> valore arrotondato a quello di calcolo |                                                                                                                                                                                          |                             | Valore venale della quota di proprietà = €. 200.000,00 <sup>(**)</sup> |                           |                               |                       |                                           |

**1.8) Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita dell'immobile costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°77, 78(fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84**

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita dell'immobile costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°77, 78(fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84 sono le seguenti:

- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudiziaro del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori
- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**1.9) Indicazione se l'immobile, costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°77, 78(fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84, trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa assoggettabile al regime fiscale IVA**

L'immobile costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°77, 78(fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84, è bene assoggettabile al regime fiscale IVA

**N.B.:** Non 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”)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

**BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°2**  
**Terreni in Bari alla via San GIORGIO identificati al catasto terreni foglio 105, particelle n°14 (fabbricato rurale), n°413 (ex particella 15) e n°414 (viabilità - ex particella 15)**

**2.1) Identificazione e descrizione dei beni 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** – L'immobile oggetto di perizia è costituito un fondo rustico e da un fabbricato rurale, sito nella città di BARI alla via San GIORGIO, posizionato nelle vicinanze dell'ipermercato CARREFOUR ed a confine con l'asse stradale Nord – Sud (via Giuseppe TATARELLA) (**foto n°1, n°3 e n°4**). Tale fondo in realtà è per l'appunto costituito un lotto, di forma pseudorettangolare allungata, sul cui lato di confine posto a Nord – Ovest del terreno è posizionato un fabbricato rurale diroccato.

**Descrizione** – Il suolo oggetto di perizia, che al momento del sopralluogo si presentava incolto ed in stato di completo abbandono, al suo interno presenta sterpi e rovi di ogni tipo e piante di ulivo anch'esse in condizioni di degrado ed abbandono. È altresì presente un fabbricato rurale in condizioni precarie. Il terreno identificato con le particelle n°14 (fabbricato rurale), n°412 e n°413.

**Dati e rendita catastale** - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.2"**) risulta che l'immobile è identificato in catasto come segue:

- suolo prospiciente via San GIORGIO (via Giuseppe TATARELLA) identificato con il **foglio n°105 - particella n°413** del Catasto Terreni del comune di BARI - qualità ULIVETO, classe 2 - superficie 3874mq, reddito Dominicale Euro 20,01, reddito Agrario Euro 13,00 - **intestato**

**a: . con sede in BARI - Partita I.V.A.**

**proprietà per 1000/1000;**

- FABBRICATO RURALE prospiciente via San GIORGIO (via Giuseppe TATARELLA) identificato con il **foglio n°105 - particella n°14** del Catasto Terreni del comune di BARI - qualità FABBRICATO RURALE, superficie 60mq, senza reddito Dominicale, senza reddito Agrario -

**intestato a: con sede in BARI - Partita I.V.A.**

**- proprietà per 1000/1000;**

- suolo prospiciente via San GIORGIO (via Giuseppe TATARELLA) identificato con il **foglio n°105 - particella n°414** del Catasto Terreni del comune di BARI - qualità ULIVETO, classe 2 - superficie 96mq, reddito Dominicale Euro 0,50, reddito Agrario Euro 0,32 - **intestato a:**

**pro-**  
**prietà per 1000/1000 (N.B.: il perimetro della particella coincide con la**  
**viabilità di via Giuseppe TATARELLA);**

**Confini** – Il suolo alla via San GIORGIO ed ivi identificato con il foglio di mappa 105, particelle nn°413, n°414 e n°14 (fabbricato rurale) di Bari confina con proprietà identificata con il foglio 105, particella 77 ed 80, via Giuseppe TATARELLA, e le particelle n°12, 409 e 76 del foglio di mappa 105 di Bari.

**Destinazione urbanistica** - Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica allegato agli atti (**allegato "G.1"**) il terreno risulta essere tipizzato nel P.R.G. vigente come segue:

- il suolo identificato in catasto terreni con **le p.lle 413 del foglio 105 di Bari** come **“Viabilità di P.R.G.”, “aree di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari contermini ad aree per i servizi della residenza”** ed **“aree per i servizi della residenza”**
- il terreno o suolo identificato in catasto terreni con **le particelle 414 del foglio di mappa 105 di Bari** come **“Viabilità di P.R.G.”**
- il terreno o suolo identificato in catasto terreni con **le particelle 14 del foglio di mappa 105 di Bari** come **“aree di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari contermini ad aree per i servizi della residenza”**

**Vendibilità in lotti unici o in lotti separati e loro formazione**

Il suolo in esame è vendibile come lotto unico costituito da:

- piena proprietà di suolo prospiciente via San GIORGIO identificato con **il foglio n°105 - particella n°413, 414 e 14 (fabbricato rurale).**

N.B.: da una verifica in loco supportata dal rilievo satellitare è emerso che la porzione di suolo identificata con il foglio 105, particella n°414, coincide con la viabilità di P.R.G. ed in particolare con via Giuseppe TATARELLA. Va altresì evidenziato che alla conservatoria non esisto formalità che giustificano l'avvenuto esproprio dell'area.

**2.2) 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;**

Il bene in esame è nel possesso della parte fallita, apparentemente non sembra essere occupato da terzi ed è libero da persone e da cose.

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

Per la parte di bene in esame costituita dal terreno rustico vale la destinazione urbanistica riportata nell'allegato certificato e richiamata al punto 2.1) che precede (**allegato "G.1"**). Al suo interno è altresì posizionato un fabbricato rurale identificato con la particella 14 del foglio di mappa n°105 la cui costruzione, ai sensi dell'articolo 40 della Legge n°47/85 e s.m.i., è stata eseguita in data anteriore al 1° settembre 1967 (**atto di provenienza - allegato "M.1"**).

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

L'immobile costituito dal terreno in BARI alla via SAN GIORGIO ed ivi identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°413, 14(fabbricato rurale) e 414, è pervenuto alla ditta

atto di vendita 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 - a favore della Società \_\_\_\_\_ con sede in Bari contro:

**2.5) Trascrizioni ed iscrizioni, nel ventennio risultante dai Registri Immobiliari e concernente anche i danti causa eventuali, che gravano sull'immobile identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°77, 78(fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84**

Dall'esame del Certificato speciale 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 pregiudizievole:

- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudiziaro del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori \_\_\_\_\_
- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro 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 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

**2.6) Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°414, 413 e 14(fabbricato rurale), 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**

Dall'esame della documentazione in atti non risultano Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile identificato in Catasto Terreni con il foglio 105, particelle nn°414, 413 e 14(fabbricato rurale), 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. **Resta tuttavia che è stato accertato, attraverso una verifica in loco supportata dal rilievo satellitare, che la porzione di suolo identificata con il foglio 105, particella n°414, coincide con la viabilità di P.R.G. ed in particolare con via Giuseppe**

TATARELLA. Va altresì evidenziato che alla conservatoria non esistono formalità che giustificano l'avvenuto esproprio dell'area.

Non risulta essere stata pagata l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)

**2.7) Stima dei cespiti ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°413, 414 e 14 (fabbricato rurale)**

Al fine di determinare il valore venale dell'immobile ricadente nell'attivo del fallimento è stata eseguita, presso il comune di BARI, un'indagine conoscitiva dei prezzi applicati nelle transazioni per suoli con tipizzazioni uguali a quella in esame. All'uopo è stato accertato che, per il suolo tipizzato **“area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari contermini ad aree per i servizi della residenza”**, ovvero **“aree per i servizi della residenza”** il prezzo medio applicato è di circa 60,00€/mq **(N.B.: al fabbricato rurale, visto lo stato di degrado in cui versa, viene dato il valore del suolo su cui insiste).**

Per quanto concerne l'area tipizzata **“Viabilità di P.R.G.”**, al fine di determinare il valore venale dell'immobile ricadente nell'attivo del fallimento, è stata eseguita presso il comune di BARI un'indagine conoscitiva dei prezzi applicati nella procedura di esproprio. All'uopo è stato accertato che, per il suolo tipizzato **“viabilità di P.R.G.”** è previsto il pagamento di £.70.811/mq (€36,57/mq).

In considerazione di quanto innanzi il valore del suolo oggetto di stima resta determinato come da prospetto riepilogativo che segue:

| Terreno in BARI alla<br>via SAN GIORGIO MARTIRE                    |                                                                                                                                                                                                                                         | Dati<br>catastali            | Superficie                                                             | Valore                    | Valore <sup>(**)</sup>        | Quota di<br>proprietà | Valore venale della<br>quota di proprietà |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|
| N°                                                                 | Destinazione urbanistica dei lotti                                                                                                                                                                                                      |                              | “mq”<br>“A”                                                            | unitario<br>“€/mq”<br>“C” | immobile<br>“€.”<br>“A” x “B” |                       |                                           |
| 1                                                                  | Suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. “Viabilità di P.R.G.”, “aree di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari contermini ad aree per i servizi della residenza” ed “aree per i servizi della residenza” | Foglio 105<br>particella 413 | 3.874 <sup>(*)</sup>                                                   | 60,00                     | 232.440,00                    | 1/1                   | 232.440,00                                |
| 2                                                                  | Fabbricato rurale con adiacente suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. “aree di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari contermini ad aree per i servizi della residenza”                                | Foglio 105<br>Particella 14  | 60 <sup>(*)</sup>                                                      | 60,00                     | 3.600,00                      | 1/3                   | 3.600,00                                  |
| 3                                                                  | Aera tipizzata nel vigente P.R.G. “Viabilità di P.R.G.”                                                                                                                                                                                 | Foglio 105<br>particella 414 | 94 <sup>(*)</sup>                                                      | 36,57                     | 3.437,58                      | 1/3                   | 3.437,58                                  |
| <sup>(*)</sup> superficie catastale                                |                                                                                                                                                                                                                                         |                              | Valore venale della quota di proprietà = €. 240.000,00 <sup>(**)</sup> |                           |                               |                       |                                           |
| <sup>(**)</sup> valore arrotondato per eccesso a quello di calcolo |                                                                                                                                                                                                                                         |                              |                                                                        |                           |                               |                       |                                           |

**2.8) Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita dell'immobile costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°413, 414 e 14 (fabbricato rurale)**

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita dell'immobile costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°413, 414 e 14

(fabbricato rurale) sono le seguenti:

- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudiziaro del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori
- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**2.9) Indicazione se l'immobile, costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°413, 414 e 14(fabbricato rurale), trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa assoggettabile al regime fiscale IVA**

L'immobile costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°413, 414 e 14(fabbricato rurale) è assoggettabile al regime fiscale IVA.

N.B.: Non 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 catasta-

le 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”).

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

**BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°3**  
**Terreni in Bari alla strada vicinale Santa CATERINA identificati al cata-**  
**tasto terreni al foglio 27, particelle nn°12, 19 (fabbricato rurale), 20, 21**  
**e 131 e al foglio n°38, particelle nn°625 e 626 sub n°1**

**3.1 Identificazione e descrizione dei beni con indicazione dei dati cata-**  
**stali, 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** – L'immobile oggetto di perizia è costituito da un'area, sita in BARI alla Via SANTA CATERINA, autorizzata ad uso ad autoparco dal comune di BARI (n°203/2000 del 26 giugno 2000 – **allegato “G.3”**). Parte di detta area viene condotta in locazione ad uso autoparco dal sig.

in forza di

contratto di locazione integrativa del 7.11.2002 reg. a Bari il 25.11.2002 al n.12578 – vol.3A); parte è adibita temporaneamente ad attività dello spettacolo viaggiante (autorizzazione temporanea del comune di BARI - protocollo n°23661 del 30nottobre 2002 – **allegato “G.7”**) all'uopo condotto in comodato dal sig. Mauro

in forza di contratto di Comodato registrato a Bari il 27 ottobre 2006 al n°12315 – (**allegato “G.8”**); parte condotto ad uso agricolo, parte predisposto ad uso autoparco e comunque libero da persone e da cose, parte

utilizzato dalla ditta per la cartellonistica pubblicitaria in forza di contratto di locazione del 2 febbraio 1999 a far data dal 1° aprile 1999 e per la durata di sei anni rinnovabili. Sono altresì presenti un fabbricato rurale identificato con la particella n°19 del foglio di mappa 27 ed un fabbricato oggetto di sanatoria (permesso di costruire in sanatoria n°6841 del 10 dicembre 2004) identificato con il foglio di mappa 38, particella n°626, sub n°1. L'area è posizionata nella zona compresa fra il parcheggio a servizio dell'ipermercato la linea ferroviaria CALABROLUCANA, via Santa CATERINA. e l'asse stradale Nord – Sud (via Giuseppe TATARELLA) (foto n°5, n°6, n°7 e n°8). Tale fondo in realtà è per l'appunto costituito un lotto di forma poligonale irregolare.

**Descrizione** – l'area, così come individuata al punto che precede, appare recintata ed utilizzata nelle sotto aree come definita dai vari contratti di locazione e/o comodato. Il fabbricato rurale è utilizzato dal gestore dell'area adibita ad autoparco. Il fabbricato oggetto di concessione in sanatoria è apparso, al momento dei rilievi peritali, chiuso ed inaccessibile al suo interno;

**Dati e rendite catastali** - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.3"**) risulta che l'immobile con accesso da via Santa CATERINA è identificato come segue:

- **CATASTO TERRENI -Terreno identificato con il foglio n°27, particella n°12** - comune di BARI - qualità MANDORLETO, classe 2 - superficie 18.336mq, reddito Dominicale Euro 104,17, reddito Agrario Euro 33,14 - **intestato alla**

**- proprietà per 1000/1000**

- **CATASTO TERRENI -Fabbricato rurale identificato con il foglio n°27, particella n°19** - comune di BARI - qualità FABBRICATO RURALE - superficie 146mq, senza reddito Dominicale, senza reddito Agrario - intestato alla

- proprietà per 1000/1000

- **CATASTO TERRENI -Terreno identificato con il foglio n°27, particella n°20** - comune di BARI - qualità AGRUMETO, classe U - superficie 268mq, reddito Dominicale Euro 4,43, reddito Agrario Euro 1,25 - intestato alla

- proprietà per 1000/1000

- **CATASTO TERRENI -Terreno identificato con il foglio n°27, particella n°21** - comune di BARI - qualità ULIVETO, classe 2 - superficie 11.582mq, reddito Dominicale Euro 59,82, reddito Agrario Euro 38,88 - intestato alla

- proprietà per 1000/1000

- **CATASTO TERRENI -Terreno identificato con il foglio n°27, particella n°131** - comune di BARI - qualità SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO, classe 1 - superficie 2.961mq, reddito Dominicale Euro 55,05, reddito Agrario Euro 19,88 - intestato alla **COMMERCIALE IMMOBILIARE**

- proprietà per 1/1

N.B. : (ex particella 12 del foglio di mappa 38 – secondo la visura del catasto risulta essere stata venduta dalla al la COMMERCIALE IMMOBILIARE con atto per rogito del notaio FORNARO di ALTAMURA

dell'11.12.1997 – rep.n°123518 – reg.Gioia del Colle al n°5905 il 29.12.1997) - **DAL CERTIFICATO DELLA CONSERVATORIA NON RISULTANO TRASCRIZIONI INERENTI LA VENDITA,**

- **CATASTO TERRENI -Terreno identificato con il foglio n°38, particella n°625 - comune di BARI - qualità SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO, classe 2 - superficie 26.235mq, reddito Dominicale Euro 352,28, reddito Agrario Euro 149,04 - intestato alla .. con proprietà per 1000/1000**

- **CATASTO TERRENI - Foglio n°38, particella n°626 - comune di BARI – ENTE URBANO - superficie 959mq, senza reddito Dominicale, senza reddito Agrario - intestato alla .. - proprietà per 1000/1000**

- **CATASTO FABBRICATI - Foglio n°38, particella n°626, sub. n.1 - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/1 – classe 4 – consistenza 57mq, superficie catastale 244mq – rendita €1.948,80 - intestato alla .. - proprietà per 1000/1000**

**Confini** – Il suolo alla via Santa CATERINA ed ivi identificato 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 n°625 e n°626 sub n°1 (fabbricato oggetto di concessione in sanatoria), confina con proprietà COMMERCIALE IMMOBILIARE .., via SANTA CATERINA, Linea Ferroviaria CALABROLUCANA, proprietà ..

e/o danti causa.

**Destinazione urbanistica** - Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica allegato agli atti (**allegato "G.1"**) il terreno risulta essere tipizzato nel P.R.G. vigente come segue:

- il terreno o suolo identificato in catasto terreni con **le particelle 19 e 20 del foglio di mappa 27 di Bari** come **“Aree per le attrezzature tecnologiche”**

- il terreno o suolo identificato in catasto terreni con **le particelle 12 e 21 del foglio di mappa 27 di Bari** come **“Aree per le attrezzature tecnologiche”, “tracciato ferroviario”, “aree ferroviarie”, ed “aree a verde pubblico – verde di quartiere”**

- il terreno o suolo identificato in catasto terreni con **la particella 131 del foglio di mappa 27 di Bari** come **“viabilità di P.R.G.”, “aree a verde pubblico – verde di quartiere”, “aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari”**

- il terreno o suolo identificato in catasto terreni con **la particella 625 del foglio di mappa 38 di Bari** come **“viabilità di P.R.G.”, “aree a verde pubblico – verde di quartiere”**

**Vendibilità in lotti unici o in lotti separati e loro formazione**

Il suolo in esame è vendibile come lotto unico costituito da:

- piena proprietà di suolo prospiciente via Santa CATERINA identificato con il **foglio n°27 - particelle n°12, 19 (fabbricato rurale), 20 e 21** nonché con il **foglio di mappa 38, particelle 625 e 626 (fabbricato con destinazione commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria) (allegati “G.6” e “D.3”)**,

**3.2) 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:**

L'immobile oggetto di perizia, costituito da suolo in BARI alla via SANTA CATERINA posizionato nella zona compresa fra il parcheggio a servizio dell'ipermercato CARREFOUR, la linea ferroviaria CALABRO-LUCANA, via Santa CATERINA. e l'asse stradale Nord – Sud (via Giuseppe TATARELLA) (**foto n°5, n°6, n°7 e n°8**) è ivi identificato 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) (**allegato “D.3”**). L'intero suolo è autorizzato ad uso ad autoparco dal comune di BARI (n°203/2000 del 26 giugno 2000 – **allegato “G.3”**) ed è oggetto delle seguenti locazioni e comodato d'uso:

- Parte di detto suolo viene condotto in locazione ad uso autoparco dal sig. \_\_\_\_\_ in forza di contratto di locazione integrativa del 7.11.2002 reg. a Bari il 25.11.2002 al n.12578 – vol.3A) (**“allegato G.9”**);
- parte è adibito temporaneamente ad attività dello spettacolo viaggiante (autorizzazione temporanea del comune di BARI - protocollo n°23661 del 30nottobre 2002 – **allegato “G.7”**) all'uopo condotto in comodato dal sig. \_\_\_\_\_ in forza di contratto di Comodato registrato a Bari il 27 ottobre 2006 al n°12315 – (**allegato “G.8”**);
- parte è utilizzato dalla ditta \_\_\_\_\_ per la cartel-

lonistica pubblicitaria in forza di contratto di locazione del 2 febbraio 1999 a far data dal 1° aprile 1999 e per la durata di sei anni rinnovabili (“**allegato G.11**”).

- parte è predisposto ad uso autoparco ed è comunque libero da persone e da cose,
- parte è condotto ad uso agricolo (nono sono presenti contratti di locazione o di comodato d’uso)

Sull’area adibita ad autoparco è altresì presente:

- un fabbricato rurale, identificato con la particella n°19 del foglio n°27, utilizzato dal sig.

in forza di contratto di locazione integrativa di cui innanzi;

- un fabbricato con destinazione commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria (permesso di costruire in sanatoria n°6841 del 10 dicembre 2004 – “**allegato G.6**”) identificato con il foglio di mappa 38, particella n°626, sub n°1. Esso è apparso, al momento dei rilievi peritali, chiuso ed inaccessibile al suo interno senza che il delegato della ditta . avesse dello stesso le chiavi di accesso.

- Il suolo identificato con il foglio di mappa 27, particella 12, è gravato di servitù di passaggio a favore della Commerciale Immobiliare A- con sede a BARI (Nota di Trascrizione nn°39786/29410 del 13.12.1997)

### 3.3) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

Per la parte di bene in esame costituita dal terreno rustico vale la destinazione urbanistica riportata nell’allegato certificato e richiamata al punto

3.1) che precede (**allegato "G.1"**). Al suo interno è altresì presente un fabbricato rurale, identificato con la particella 19 del foglio di mappa n°27, la cui costruzione ai sensi dell'articolo 40 della Legge n°47/85 e s.m.i. è stata eseguita in data anteriore al 1° settembre 1967 (**atto di provenienza - allegato "N.1"**).

#### **3.4) Provenienza ventennale dell'immobile ed acquisizione copia dell'atto di provenienza**

L'immobile costituito dal terreno in BARI alla via Santa CATERINA ed ivi identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, particelle nn°12, 19(fabbricato rurale), 20 e 21, è pervenuto alla ditta con atto di vendita per rogito del Notaio Conetta CAPANO di BARI del 29 novembre 1991 (rep. n°14567) – reg. BARI al n.17152 il 18.12.91 - a favore della Società . con sede in BARI (**allegato "N.1"**).

#### **3.5) Trascrizioni ed iscrizioni, nel ventennio risultante dai Registri Immobiliari e concernente anche i danti causa eventuali, che gravano sull'immobile identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa 28, particelle nn°12, 19(fabbricato rurale), 20 e 21 nonché con il foglio di mappa n°38, particelle nn°625 e 626**

Dall'esame del Certificato speciale 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 17.07.2008 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

- 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

- 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 creditori

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – 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 3.12.1987 al 19.12.1991, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto per gli immobili in Bari identificati:

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

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

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

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

non risultano agli atti Formalità Pregiudizievoli (**allegato  
“R.2”**).

**3.6) Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti  
sull’immobile identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa  
27, particelle nn°12, 19 (fabbricato rurale), 20, 21 e 131 nonché fo-  
glio di mappa 38, particelle 626 e 626 (fabbricato con destinazione  
commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria) che re-  
steranno 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**

Dall’esame della documentazione in atti risulta che l’immobile oggetto  
di perizia, costituito da suolo in BARI alla via SANTA CATERINA posi-  
zionato nella zona compresa fra il parcheggio a servizio dell’ipermercato  
, la linea ferroviaria CALABROLUCANA, via Santa CA-  
TERINA. e l’asse stradale Nord – Sud (via Giuseppe TATARELLA) (**foto  
n°5, n°6, n°7 e n°8**) ed ivi identificato 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) (**allegato  
“D.3”**).

- È stato autorizzato ad uso ad autoparco dal comune di BARI  
(n°203/2000 del 26 giugno 2000 – **allegato “G.3”**)

- Parte di detto suolo è condotto in locazione ad uso autoparco dal sig. \_\_\_\_\_ in forza di contratto di locazione integrativa del 7.11.2002 reg. a Bari il 25.11.2002 al n.12578 – vol.3A) (“**allegato G.9**”);

- parte di detto suolo è altresì adibito temporaneamente ad attività dello spettacolo viaggiante (autorizzazione temporanea del comune di BA-RI - protocollo n°23661 del 30nottobre 2002 – **allegato “G.7”**) ed è condotto in comodato dal sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in forza di contratto di Comodato registrato a Bari il 27 ottobre 2006 al n°12315 – (**allegato “G.8”**);

- parte di detto suolo è utilizzato dalla ditta \_\_\_\_\_ per la cartellonistica pubblicitaria in forza di contratto di locazione del 2 febbraio 1999 a far data dal 1° aprile 1999 e per la durata di sei anni rinnovabili (“**allegato G.11**”).

- parte è predisposto ad uso autoparco ed è comunque libero da persone e da cose,

- parte è condotto ad uso agricolo (non sono presenti contratti di locazione o di comodato d’uso)

Sull’area adibita ad autoparco sono altresì presenti:

- un fabbricato rurale, identificato con la particella n°19 del foglio di mappa 27, utilizzato dal sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in forza di contratto di locazione integrativa di \_\_\_\_\_ cui innanzi;

- un fabbricato con destinazione commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria) (permesso di costruire in sanatoria n°6841 del \_\_\_\_\_

10 dicembre 2004 – “**allegato G.6**”) identificato con il foglio di mappa 38, particella n°626, sub n°1. Esso è apparso, al momento dei rilievi peritali, chiuso ed inaccessibile al suo interno senza che il delegato della ditta \_\_\_\_\_ avesse dello stesso le chiavi di accesso.

- Il suolo identificato con il foglio di mappa 27, particella 12, è gravato di servitù di passaggio a favore della Commerciale Immobiliare A- \_\_\_\_\_ (Nota di Trascrizione nn°39786/29410 del 13.12.1997)

- Non risulta essere stata pagata l’Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)

**3.7) Stima dei cespiti ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, particelle nn°12, 19 (fabbricato rurale), 20, 21 e 131 nonché foglio di mappa 38, particelle 626 e 626 (fabbricato con destinazione commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria)**

Per quanto concerne la stima del fabbricato rurale (identificato con il foglio 27, particella n°19) e del fabbricato ad uso commerciale (identificato con il foglio di mappa n°38, particella n°626) la stessa 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](http://www.agenziaterritorio.it)“, dall’**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio (allegato "U")**. Successivamente, attraverso valutazioni soggettive legate alle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite (Vetustà, legittimità urbanistica, grado di ri-

finitura, stato di ultimazione, stato d'uso e di disponibilità del cespite, posizione urbanistica rispetto ai servizi ed alla sua fruibilità, ecc.), è stato desunto il suo reale valore unitario medio ( $V_{\text{unitario medio}}$ ) che, pertanto, resta definito come segue:

**Valutazione unitaria del fabbricato rurale** e/o abitazione economica con vetustà maggiore di 45anni, per una superficie lorda di circa 90mq (planimetria riportata nell'**allegato "G.3"**) oltre piano di sedime e terreno di pertinenza del fabbricato per una superficie catastale complessiva di 146mq, il tutto identificato con il foglio di mappa n°27, particella n°19

- Fonte "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari": per stato conservativo normale = Valore di mercato €1.500,00/mq

- Fonte "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio" per stato conservativo normale = Valore di mercato minimo €850,00/mq e massimo €1.260,00/mq

$$(V_{\text{unitario medio}}) = (\text{€}1.500,00/\text{mq} + \text{€}850,00/\text{mq} + \text{€}1.260,00/\text{mq})/3 = \text{€}1.203,33/\text{mq}$$

al quale corrisponde il valore medio ( $V_{\text{medio}}$ ) di mercato del cespite così definito:

$$- V_{\text{medio}} \text{ di Abitazione rurale di } 90\text{m}^2 = 90\text{mq} \times 1.203,33\text{€./mq} = \text{€}108.300,00$$

**Valutazione unitaria del fabbricato ad uso commerciale** (identificato con il foglio di mappa n°38, particella n°626), per una superficie lorda di circa 66mq (planimetria riportata nell'**allegato "G.6"**) oltre piano di sedime e terreno di pertinenza del fabbricato per una superficie catastale al fabbricato urbano di complessivi 244 mq

- Fonte "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari": per stato conservativo normale = Valore medio di mercato €1.600,00/mq

- Fonte "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio" per stato conservativo normale = Valore medio di mercato €1.785,00/mq

$$(V_{\text{unitario medio}}) = (\text{€}1.600,00/\text{mq} + \text{€}1.785,00/\text{mq})/3 = \text{€}1.692,50/\text{mq}$$

al quale corrisponde il valore medio ( $V_{\text{medio}}$ ) di mercato del cespite così definito:

$$- V_{\text{medio}} \text{ di Fabbr.Commerciale di } 66 \text{ m}^2 = 66 \text{ mq} \times 1.692,50 \text{ €/mq} = \text{€}111.750,00$$

Al fine di determinare il valore venale dell'immobile dei terreni ricadenti nell'attivo del concordato preventivo è stata eseguita, presso il comune di BARI, un'indagine conoscitiva dei prezzi applicati nelle transazioni per suoi li con tipizzazioni uguali a quella in esame. All'uopo è emerso che, per quanto concerne le area tipizzate "Area per le attrezzature tecnologiche", "viabilità di P.R.G.", "tracciato ferroviario", "area ferroviarie", ed "area a verde pubblico – verde di quartiere", "area di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari", ed al fine di determinare il valore venale dell'immobile ricadente nell'attivo del fallimento, è stata eseguita presso il comune di BARI un'indagine conoscitiva dei prezzi applicati nella procedura di esproprio. All'uopo è stato accertato che, per il suolo tipizzato come innanzi è previsto il pagamento di £. 70.811/mq (€36,57/mq).

In considerazione di quanto innanzi e della circostanza che lo stesso suolo ha ottenuto dal comune di BARI l'autorizzazione autoparco, autorizzazione n°203/2000 del 26 giugno 2000 – allegato "G.3"), il valore del suolo oggetto di stima resta determinato come da prospetto riepilogativo che segue:

| <b>Terreno in BARI alla<br/>via SANTA CATERINA</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                 | Superficie<br>“mq”                               | Valore<br>unitario<br>“€/mq” | Valore<br>immobile<br>“€.” |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| №°                                                 | Destinazione urbanistica dei lotti                                                                                                                                                                                                                              | “A”                                              | “C”                          | “A” x “B”                  |
| 1                                                  | Suolo identificato in Catasto Terreni con la <u>particella 20</u> del foglio di mappa 27 di Bari, tipizzato come “Area per le attrezzature tecnologiche”                                                                                                        | 268<br>(*)                                       | 36,57                        | 8.703,66                   |
| 2                                                  | Suolo identificato in Catasto Terreni con la <u>particella 12</u> del foglio di mappa 27 di Bari è tipizzato “Area per le attrezzature tecnologiche”, “tracciato ferroviario”, “a-rea ferroviarie”, ed “area a verde pubblico – verde di quartiere”             | 18.336<br>(*)                                    | 36,57                        | 670.547,52                 |
| 2                                                  | Suolo identificato in Catasto Terreni con la <u>particella 21</u> del foglio di mappa 27 di Bari è tipizzato “Area per le attrezzature tecnologiche”, “tracciato ferroviario”, “a-rea ferroviarie”, ed “area a verde pubblico – verde di quartiere”             | 11.582<br>(*)                                    | 36,57                        | 423.553,74                 |
| 3                                                  | Suolo identificato in Catasto Terreni con la <u>particella 131</u> del foglio di mappa 27 di Bari è tipizzato “viabilità di P.R.G.”, “area a verde pubblico – verde di quartiere”, “area di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari” | 2.961<br>(*)                                     | 36,57                        | 108.283,77                 |
| 4                                                  | Suolo identificato in Catasto Terreni con la <u>particella 625</u> del foglio di mappa 38 di Bari è tipizzato “viabilità di P.R.G.”, “area a verde pubblico – verde di quartiere”                                                                               | 26.235<br>(*)                                    | 36,57                        | 959.413,95                 |
| (*)superficie catastale                            |                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Valore venale del suolo = €.</b> 2.170.502,64 |                              |                            |

Il valore complessivo del lotto è pertanto pari a:

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

- suolo identificato con il fg387 – p.lle 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**

**3.8) Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita dell'immobile costituito da suolo identificato in catasto 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 sub n°1 (fabbricato con destinazione commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria)**

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita dell'immobile costituito da suolo identificato in Catasto 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 sub n°1 (fabbricato con destinazione commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria) 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 S.p.A. con sede a NAPOLI contro

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

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo

a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**3.9) Indicazione se l'immobile, costituito da suolo identificato in catasto 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 sub n°1 (fabbricato con destinazione commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria), trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa assoggettabile al regime fiscale IVA**

L'immobile costituito da suolo identificato in Catasto 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 sub n°1 (fabbricato con destinazione commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria) è assoggettabile al regime fiscale IVA.

N.B.: Non 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”)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

**BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°4**  
**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**  
**(fabbricato con destinazione commerciale) e 127**

(allegato “D.4”)

**4.1 Identificazione e descrizione dei beni con indicazione dei dati cata-**  
**stali, 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** – L’immobile oggetto di perizia è costituito da un fondo  
e da un fabbricato con destinazione commerciale, siti nella città di BARI al-  
la via San GIORGI (**foto n°9 e n°10**), posizionati nelle vicinanze  
dell’ipermercato ed a confine con l’aera di parcheggio della  
clinica “La Madonnina”, proprietà con  
accesso a mezzo di strada interpodereale dalla complanare dell’asse stradale  
Nord – Sud (via Giuseppe TATARELLA) (**foto n°3 e n°4**). Tale fondo in  
realtà è per l’appunto costituito da un lotto, di forma quadrangolare, sul cui  
lato di confine posto a Nord – Ovest del terreno è posizionata un’abitazione  
che, a seguito di Autorizzazione Edilizia n°793/2000, variava la destinazio-  
ne d’uso in commerciale (**allegato “G.2”**).

**Descrizione** – Il suolo oggetto di perizia, che al momento del sopralluo-  
go si presentava incolto ed in stato di completo abbandono, al suo interno

presenta sterpi e rovi di ogni tipo e piante di ulivo anch'esse in condizioni di degrado ed abbandono. È altresì presente un'abitazione che, per quanto detto innanzi, a seguito di Autorizzazione Edilizia n°793/2000 variava la destinazione d'uso in commerciale (**allegato "G.2"**); detta abitazione appare in apparente stato di abbandono ma di fatto, a dire dei delegati della ditta \_\_\_\_\_, che hanno coadiuvato gli scriventi alle operazioni di sopralluogo, esso è occupato abusivamente da terzi che utilizzano l'immobile senza autorizzazione alcuna. Per quanto è stato è stato possibile accertare esternamente il fabbricato appare in discrete condizioni di manutenzione.

**Dati e rendite catastali** - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.4"**) risulta che l'immobile con accesso da via Giuseppe SANGIORGI è identificato come segue:

- **CATASTO TERRENI -Terreno identificato con il foglio n°27, particella n°127-** comune di BARI - qualità MANDORLETO, classe 1 - superficie 4.122 mq, reddito Dominicale Euro 34,06, reddito Agrario Euro 9,58 - **intestato alla \_\_\_\_\_ - Partita \_\_\_\_\_**  
**- proprietà per 1000/1000**

- **CATASTO FABBRICATI - Foglio n°27, particella n°126, sub. n.1** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/1 – classe 3 – consistenza 143mq, superficie catastale 206mq – rendita €4.202,26 - **intestato alla \_\_\_\_\_ - Partita I.V.A. \_\_\_\_\_**  
**- proprietà per 1000/1000**

**Confini** – Il suolo alla via Santa CATERINA ed ivi identificato in catasto con il foglio di mappa 27, particelle nn°127 e 126 sub n°1 (fabbricato oggetto cambio destinazione d'uso), confina con proprietà Commerciale

Immobiliare l'ipermercato l'aera di parcheggio della clinica "La Madonnina", proprietà e/o danti causa.

**Destinazione urbanistica** - Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica allegato agli atti (**allegato "G.1"**) il terreno identificato in catasto terreni con la **particella n°127 del foglio di mappa n°27 di BARI** risulta essere tipizzato nel P.R.G. vigente come **"Aree per i servizi della residenza"**

**Vendibilità in lotti unici o in lotti separati e loro formazione**

Il suolo in esame è vendibile come lotto unico costituito da piena proprietà di suolo prospiciente via Giuseppe SANGIORGI identificato in catasto con il foglio di mappa 27, particelle nn°127 e 126 sub n°1 (fabbricato oggetto cambio destinazione d'uso) (**allegati "G.2" e "D.4"**),

**4.2) 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;**

L'immobile oggetto di perizia, costituito da suolo prospiciente via GIUSEPPE SAN GIORGI identificato in catasto con il foglio di mappa n°27, particelle nn°127 e 126 sub n°1 (fabbricato oggetto cambio destinazione d'uso) (**allegati "G.2" e "D.4"**), posizionati nella zona compresa fra l'ipermercato ed a confine con l'aera di parcheggio della clinica "LA MADONNINA", proprietà, proprietà con accesso altresì a mezzo di strada interpoderale dalla complanare dell'asse stradale NORD – SUD (via Giuseppe TATARELLA) (**foto n°3 e n°4**).

Parte del suolo, per una superficie di 1307mq, è stato destinato a verde condominiale della Concessione Edilizia n°128/1995 e successive varianti (concessione edilizia relativa all'edificazione dell'ipermercato CARRE-FOUR).

Alla ricognizione dei luoghi, eseguita con l'ausilio di un delegato della ditta \_\_\_\_\_, una piccola porzione di area è risultata essere utilizzata a parcheggio dalla adiacente clinica "LA MADONNINA". Di tale utilizzo i delegati della ditta \_\_\_\_\_ che hanno coadiuvato gli scriventi alle operazioni di sopralluogo non hanno saputo fornire alcuna giustificazione.

Alla ricognizione dei luoghi, eseguita con l'ausilio di un delegato della ditta \_\_\_\_\_ il fabbricato identificato in Catasto fabbricati con il foglio di mappa 27, particella 126, sub 1, risultava essere occupato abusivamente da terzi.

A seguito Concessione Edilizia n°128/95 rilasciata dal comune di bari il 19.12.1996 e successive varianti in corso d'opera (**allegato "G.15"**) la cubatura delle particelle n°126 e 126 del foglio di mappa 27 venivano asservite alla costruzione del Centro Commerciale di proprietà della società "Commerciale Immobiliare \_\_\_\_\_ 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"**). Di tale cubatura residuavano 30.613,62mc che, con il predetto atto, la \_\_\_\_\_ la riservava e ai suoi danti causa (**allegato "N.2"**).

La strada interpoderale di accesso al fondo de quo dalla complanare dell'asse stradale Nord – Sud (via Giuseppe TATARELLA) (**foto n°3 e n°4**) prosegue lungo il confine Ovest dell'intero suolo oggetto di perizia e termina ad un cancello di accesso all'area di pertinenza dell'ipermercato CAR-REFOUR (**foto n°10**).

#### **4.3) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso**

Per la parte di bene in esame costituita dal terreno rustico vale la destinazione urbanistica riportata nell'allegato certificato e richiamata al punto 4.1) che precede (**allegato "G.1"**). Al suo interno è altresì presente un fabbricato, identificato con la particella 126 sub.n°1 del foglio di mappa n°27, la cui costruzione ai sensi dell'articolo 40 della Legge n°47/85 e s.m.i. è stata eseguita in data anteriore al 1° settembre 1967 (**atto di provenienza - allegato "N.1"**).

A seguito di Autorizzazione al variazione di destinazione d'uso funzionale di una unità immobiliare isolata la stessa è passata da abitazione a commerciale (autorizzazione n°793/2000 del 24 ottobre 2000 – **allegato "G.2"**).

#### **4.4) Provenienza ventennale dell'immobile ed acquisizione copia dell'atto di provenienza**

L'immobile costituito dal terreno in BARI alla via Santa CATERINA ed ivi identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, particelle n°127 (ex foglio 105, particella n°86) e 126 – sub.1 - via SANGIORGI (ex foglio 105, particella n°85 – sub.1 - casa sparsa), è pervenuto alla ditta  
 , con atto di vendita per rogito del Notaio Conetta CAPANO di

BARI del 29 novembre 1991 (rep. n°14567) – reg. BARI al n.17152 il  
 18.12.91 - a favore della Società con sede in Bari contro  
 , con sede in BARI (**allegato “N.1”**).

**4.5) Trascrizioni ed iscrizioni, nel ventennio risultante dai Registri Im-  
 mobiliari e concernente anche i danti causa eventuali, che gravano  
 sull’immobile identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa  
 27, particella n°127 ed in Catasto Fabbricati con l foglio 27, parti-  
 cella n°126 – sub.1**

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 REGISTRO GENERALE ed al n°21914 REGISTRO PARTI-  
 COLARE risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (**allegato  
 “R.1”**):

- Nota di Trascrizione nn°40936/30953 del 28.12.1995 – Atto di Asser-  
 vimento – Vincolo a Parcheggio a favore del comune di Bari contro  
 società

- 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

- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudizia-  
 rio del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a fa-  
 vore dalla massa dei creditori

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro 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 19.12.1991, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per gli immobili in Bari

identificati:

➤ in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°27 particella 127

➤ in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°27 p.lla 126 sub.1

non risultano agli atti formalità pregiudizievoli (**allegato "R.2"**).

**4.6) Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, particella nn°127 ed in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 27, particella n°126 – sub.1 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**

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'immobile oggetto di perizia, costituito dall'immobile in BARI alla via SANGIOGI posizionato nella zona compresa fra il l'ipermercato la clinica "La Madonnina" proprietà e la strada di accesso dalla complanare comunicante con l'asse stradale Nord – Sud (via Giuseppe TATARELLA) ed ivi identificato in Catasto Terreni con il foglio

di mappa 27, particelle n°127 ed in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°27 particella n°126 sub.1 (**allegato “D.4”**).

- La strada interpoderale di accesso al fondo de quo dalla complanare dell'asse stradale Nord – Sud (via Giuseppe TATARELLA) (**foto n°3 e n°4**) prosegue lungo il confine Ovest dell'intero suolo oggetto di perizia e termina ad un cancello di accesso all'area di pertinenza dell'ipermercato CARREFOUR (**foto n°10**).

- La superficie di 1307mq, posta ad Est del Lotto in esame, è destinata a verde condominiale della Concessione edilizia n°128/1995 e successive varianti;

- La cubatura del lotto in esame, a seguito della Concessione edilizia n°128/1995 e successive varianti, è stata asservita alla edificazione 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)

- Alla ricognizione dei luoghi, eseguita con l'ausilio di un delegato della ditta una piccola porzione di area è risultata essere utilizzata a parcheggio dalla adiacente clinica “La Madonnina”. Di tale utilizzo i delegati della ditta che hanno coadiuvato gli scriventi alle operazioni di sopralluogo non hanno saputo fornire alcuna giustificazione.

- Alla ricognizione dei luoghi, eseguita con l'ausilio di un delegato della ditta il fabbricato identificato in Catasto fabbricati

con il foglio di mappa 27, particella 126, sub 1, risultava essere occupato abusivamente da terzi.

- Non risulta essere stata pagata l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)

**4.7) Stima dei cespiti ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, particella n°127 e dal fabbricato identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 27, particella n°126 sub n°1**

Per quanto concerne la stima del fabbricato ad uso commerciale (identificato con il foglio 27, particella n°126 – sub n°1) la stessa 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](http://www.agenziaterritorio.it)“, dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio (allegato "U"). Successivamente, attraverso valutazioni soggettive legate alle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite (Vetustà, legittimità urbanistica, grado di rifinitura, stato di ultimazione, stato d’uso e di disponibilità del cespite, posizione urbanistica rispetto ai servizi ed alla sua fruibilità, ecc.), è stato desunto il suo reale valore unitario medio ( $V_{\text{unitario medio}}$ ) che, pertanto, resta definito come segue:

**Valutazione unitaria del fabbricato ad uso commerciale** con vetustà maggiore di 45anni, per una superficie lorda al piano terra/rialzato di circa 160mq e di una superficie utile di circa 40mq al piano interrato (planimetria riportata nell’allegato “G.2”) oltre terreno di pertinenza del fabbricato per

una superficie catastale complessiva di 206mq, il tutto identificato con il foglio di mappa n°27, particella n°126- sub.n°1

- Fonte “Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari”:per stato conservativo normale=Valore medio di mercato €.1.600,00/mq

- Fonte “Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio” per stato conservativo normale = Valore medio di mercato €.1.785,00/mq

$$(V_{\text{unitario medio}}) = (\text{€}.1.600,00/\text{mq} + \text{€}.1.785,00/\text{mq})/3 = \text{€}.1.692,50/\text{mq}$$

al quale corrisponde il valore medio ( $V_{\text{medio}}$ ) di mercato del cespite così definito:

$$\text{- } V_{\text{medio piano terra}} = 160\text{m}^2 \times 1.692,50\text{€./mq} = \text{€}.270.800,00$$

$$\text{- } V_{\text{medio piano interrato}} = 40\text{m}^2 \times 1.692,50\text{€./mq} \times 0.50 = \text{€}. 33.850,00$$

$$\text{- } V_{\text{medio totale}} = \text{€}.304.650,00$$

Al fine di determinare il valore venale dell'immobile ricadente nell'attivo del concordato preventivo è stata eseguita, presso il comune di BARI, un'indagine conoscitiva dei prezzi applicati nelle transazioni per suoli con tipizzazioni uguali a quella in esame. All'uopo è stato accertato che, per il suolo tipizzato “**aree per i servizi della residenza**” il prezzo medio applicato è di circa 60,00€/mq. Va tuttavia osservato che il suolo ha perso la capacità edificatoria e pertanto, dovendo essere considerato come area di pertinenza del fabbricato esistente, il suo valore residuo si riduce drasticamente a quello di un’area pertinenziale, ovvero pari a 20,00€/mq

In considerazione di quanto innanzi e della circostanza che il fabbricato è tipizzato ad uso commerciale il valore dell’immobile oggetto di stima resta determinato come da prospetto riepilogativo che segue:

| N° | Terreno in BARI alla<br>via SANTA CATERINA                                                                                                                                                                    | Superficie<br>“A”       | Valore unitario<br>“C” | Valore immobile<br>“A” x “B” |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------------|
| 1  | Suolo identificato in Catasto Terreni con la <u>particella 127</u> del foglio di mappa 27 di Bari, tipizzato come “aree per i servizi della residenza” senza capacità edificatoria                            | 4.122 “mq”<br>(*)       | 24,00“€/mq”            | 98.928,00“€.”                |
| 2  | Suolo di pertinenza del fabbricato identificato in Catasto con la <u>particella 126 – sub.n°1</u> del foglio di mappa 27 di Bari è tipizzato “aree per i servizi della residenza” senza capacità edificatoria | 206mq“mq”<br>(*)        | 24,00“€/mq”            | 4.944,00“€.”                 |
|    |                                                                                                                                                                                                               | (*)superficie catastale |                        |                              |

Il valore complessivo del lotto è pertanto pari a:

- Fabbricato commerciale (fg.27 – p.lla 126 – sub.1) = €. **304.650,00**

- suolo di pertinenza del fabbricato commerciale = €. **4.944,00**

- suolo identificato con il fg387 – p.lle 625 = €. **98.928,00**

**valore complessivo del lotto = €. 408.522,00**

il valore di mercato del lotto per arrotondamento è = €. **410.000,00**

**4.8) Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita dell’immobile costituito da suolo identificato in catasto terreni con il foglio di mappa 27, particelle n°126 ed in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°127 – particella n°126 – sub n°1**

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita dell’immobile costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, particelle n°126 ed in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°127 – particella n°126 – sub n°1 (fabbricato con destinazione commerciale) sono le seguenti:

- Nota di Iscrizione nn°7240/903 del 01.03.97 – Atto Giudiziario del 27

Luglio 1997 – Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede a NAPOLI contro

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

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**4.9) Indicazione se l'immobile, costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, particella n°127 ed in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°27, particella n°126 sub n°1, trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa assoggettabile al regime fiscale IVA**

L'immobile costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, particella n°127 ed in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°27, particella n°126 sub n°1 è assoggettabile al regime fiscale IVA.

N.B.: Non 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”)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

#### **BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°5**

**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**

**(allegato “D.5”)**

#### **5.1 Identificazione e descrizione dei beni 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** – L'immobile oggetto di perizia è costituito un suolo edificabile, sito in BARI alla via PASTEUR (**foto n°11 e n°12**), posizionato nelle vicinanze del sottovia e dell'accesso all'ipermercato nonché all'aera di parcheggio della clinica “LA MADONNINA”.

Tale fondo in realtà è per l'appunto costituito da un lotto, avente la forma di un poligono irregolare, il cui lato Ovest è confinante con via PASTEUR.

**Descrizione** – Il suolo oggetto di perizia, che al momento del sopralluogo si presentava incolto ed in stato di completo abbandono, al suo interno

presenta sterpi e rovi di ogni tipo. Sul suolo oggetto di stima è collocato un chiosco adibito alla vendita di fiori che si affaccia verso Via PASTEUR (**foto n°13**). Detto chiosco, a dire dei delegati della ditta \_\_\_\_\_ che hanno coadiuvato gli scriventi durante le operazioni di sopralluogo è esistente in forza di comodato gratuito a terzi che utilizzano il suolo per la dimora del gazebo e dei fiori.

**Dati e rendite catastali** - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.5"**) risulta che l'immobile con accesso da via PASTEUR è identificato come segue:

- **CATASTO TERRENI – suolo identificato con il foglio n°105 particella n°46** - comune di BARI - qualità ULIVETO, classe 3 - superficie 115 mq, reddito Dominicale Euro 0,50, reddito Agrario Euro 0,36 - **intestato alla**

**- proprietà per 1/1**

- **CATASTO TERRENI – suolo identificato con il foglio n°105 particella n°72** - comune di BARI - qualità ULIVETO, classe 3 - superficie 826 mq, reddito Dominicale Euro 3,63, reddito Agrario Euro 2,56 - **intestato alla**

**proprietà per 1/1**

**N.B.:** Per mancata di voltura dell'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

**contro**

**la**

particella n°72 del foglio di mappa 27 non è intestata alla ditta

- **CATASTO TERRENI – suolo identificato con il foglio n°105 particella n°218** - comune di BARI - qualità ORTO, classe 2 - superficie 14 mq, reddito Dominicale Euro 0,17, reddito Agrario Euro 0,08 - **intestato alla**

**proprietà per 1/1**

- **CATASTO TERRENI – suolo identificato con il foglio n°105 particella n°229** - comune di BARI - qualità ULIVETO, classe 3 - superficie 374 mq, reddito Dominicale Euro 1,64, reddito Agrario Euro 1,16 - **intestato alla**

**- proprietà per 1/1**

- **CATASTO TERRENI – suolo identificato con il foglio n°105 particella n°261** - comune di BARI - qualità ORTO, classe 2 - superficie 160 mq, reddito Dominicale Euro 1,98, reddito Agrario Euro 0,87 - **intestato alla**

**- proprietà per 1/1**

- **CATASTO TERRENI – suolo identificato con il foglio n°105 particella n°264** - comune di BARI - qualità ORTO, classe 2 - superficie 470 mq, reddito Dominicale Euro 5,83, reddito Agrario Euro 2,55 - **intestato alla**

**proprietà per 1/1**

**Confini** – Il suolo alla via PASTEUR ivi identificato in catasto terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°46, 72, 218, 229, 261 e 264, confina con via PASTEUR, via martiri D'AVOLA e via Francesco CHIECO.

**Destinazione urbanistica** - Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica allegato agli atti (**allegato "G.1"**) il terreno identificato in C.T. con le particelle nn°46,218,229,261,264 e 72 del foglio 105 di Bari risulta essere tipizzato nel P.R.G. vigente come **“Zona di Completamento B3”**

**Vendibilità in lotti unici o in lotti separati e loro formazione**

Il suolo in esame è vendibile come lotto unico costituito da piena proprietà di suolo prospiciente via PASTEUR identificato in catasto con il foglio di mappa 105, particelle nn°46, 218, 229, 261, 264 e 72 (**allegati “G.2” e “D.4”**)

**5.2) 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**

Alla ricognizione dei luoghi, eseguita con l'ausilio di un delegato della ditta \_\_\_\_\_, una piccola porzione di area è risultata essere occupata sulla zona centrale da un chiosco o gazebo prospiciente via PASTEUR verso il quale si affaccia. Il gazebo è adibito alla vendita di prodotti floreali e, unitamente all'area perimetrale, viene al deposito degli stessi. A dire dei delegati della ditta \_\_\_\_\_, che hanno coadiuvato gli scriventi alle operazioni di sopralluogo, esso è stato posizionato in forza di comodato gratuito concesso a terzi che utilizzano il suolo per la dimora del gazebo e dei fiori.

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

Per la parte di bene in esame costituita dal suolo edificabile vale la destinazione urbanistica riportata nell'allegato certificato e richiamata al punto 5.1) che precede (**allegato "G.1"**).

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

L'immobile costituito dal 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, è pervenuto alla ditta \_\_\_\_\_ con Atto 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")**

**5.5) Trascrizioni ed iscrizioni, nel ventennio risultante dai Registri Immobiliari e concernente anche i danti causa eventuali, che gravano sull'immobile identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particella nn°46, 218, 229, 261, 264 e 72**

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°21708/15565 del 22.05.2002 – Atto NOTARILE 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 \_\_\_\_\_

- 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 \_\_\_\_\_ 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 creditori \_\_\_\_\_

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – 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 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").

**5.6) Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°105 particelle nn°46, 72, 218, 261, 264, 229 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**

Dall'esame della documentazione in atti risulta che dell'immobile oggetto di perizia, costituito dall'immobile in BARI alla via PASTEUR ed ivi identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°46,

72, 218, 261, 264, 229 (**allegato “D.5”**), la porzione di suolo identificato con la particella n°264 del foglio di mappa n°105 ha ceduto parte del suo volume per un totale di 285mc pari a quello esprimibile da 95mq di suolo edificabile (Nota di Trascrizione nn°21708/15565 del 22.05.2002 – Atto Notarile Pubblico – vincolo di inedificabilità per cessione di cubatura).

Non risulta essere stata pagata l’Imposta Comunale sugli Immobili

**5.7) Stima dei cespiti ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particella particelle nn°46, 72, 218, 261, 264, 229**

Al fine di determinare il valore venale del suolo edificabile ricadente nell'attivo del concordato preventivo è stata eseguita, presso il comune di BARI, un’indagine conoscitiva dei prezzi applicati nelle transazioni per suoli con tipizzazioni uguali a quella in esame. All'uopo è stato accertato che, per il suolo tipizzato “**zone di completamento B3**” il prezzo medio applicato è di circa 100,00€. per ogni metro cubo di volume edificabile. Va tuttavia osservato che la particella n°264 del foglio di mappa 105, in forza della **Nota di Trascrizione nn°21708/15565 del 22.05.2002 di cui all’Atto NOTARILE PUBBLICO – vincolo di inedificabilità per cessione di cubatura**, ha perso la capacità parte della capacità edificatoria per un totale di **285mc**. All’uopo, considerato che la superficie della particella 264 è di 470mq, il volume residuo che la stessa può esprimere pari a:

$$(470mq \times 3mc/mq) - 285mc = \underline{1125mc}^{(*)}$$

In forza di quanto sopra, considerate le superfici catastali delle singole particelle, il valore del lotto resta determinato come segue:

| Terreno in BARI alla<br>via PASTEUR                 |                                                                                                                                                                            | Superficie<br>catastale | Indice di<br>edificabilità              | Volume<br>Commerciale | Valore<br>unitario | Valore<br>immobile      |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|
| №                                                   | Destinazione urbanistica dei lotti                                                                                                                                         | “mq”<br>“A”             | “mc/mq”<br>“B”                          | “mc”<br>“A” x “B”     | “€/mq”<br>“C”      | “€.”<br>“A” x “B” x “C” |
| 1                                                   | Suolo identificato in Catasto Terreni con la <u>particella 46</u><br>del foglio di mappa 105 di Bari, tipizzato come “zone di<br>completamento B3”: capacità edificatoria  | 115                     | 3                                       | 345                   | 100,00             | 34.500,00               |
| 2                                                   | Suolo identificato in Catasto Terreni con la <u>particella 72</u><br>del foglio di mappa 105 di Bari, tipizzato come “zone di<br>completamento B3”: capacità edificatoria  | 826                     | 3                                       | 2.478                 | 100,00             | 247.800,00              |
| 3                                                   | Suolo identificato in Catasto Terreni con la <u>particella 218</u><br>del foglio di mappa 105 di Bari, tipizzato come “zone di<br>completamento B3”: capacità edificatoria | 14                      | 3                                       | 42                    | 100,00             | 4.200,00                |
| 4                                                   | Suolo identificato in Catasto Terreni con la <u>particella 229</u><br>del foglio di mappa 105 di Bari, tipizzato come “zone di<br>completamento B3”: capacità edificatoria | 374                     | 3                                       | 1.122                 | 100,00             | 112.200,00              |
| 5                                                   | Suolo identificato in Catasto Terreni con la <u>particella 261</u><br>del foglio di mappa 105 di Bari, tipizzato come “zone di<br>completamento B3”: capacità edificatoria | 160                     | 3                                       | 480                   | 100,00             | 48.000,00               |
| 6                                                   | Suolo identificato in Catasto Terreni con la <u>particella 264</u><br>del foglio di mappa 105 di Bari, tipizzato come “zone di<br>completamento B3”: capacità edificatoria | 470                     | 3                                       | 1.125 (*)             | 100,00             | 112.500,00              |
| (*) superficie catastale                            |                                                                                                                                                                            |                         | Valore venale del suolo = €. 559.200,00 |                       |                    |                         |
| Il valore di mercato del lotto per arrotondamento è |                                                                                                                                                                            |                         | = €. 560.000,00                         |                       |                    |                         |

**5.8) Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita dell'immobile costituito da suolo identificato in catasto terreni con il foglio di mappa105, particelle nn°46, 72, 218, 261, 264, 229**

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita dell'immobile costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa105, particelle nn°46, 72, 218, 261, 264, 229 sono le seguenti:

- Nota di Iscr.nn°7240/903 del 01.03.97 – Atto Giudiziario del 27.02.97  
– Ipoteca Giudiziaria derivante da D. Ingiuntivo a favore del Banco di Napoli S.p.A. con sede a Napoli 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 Trasc.nn°56040/37769 del 15.01.09 – Atto Giudiziario del 29.09.08 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

**5.9) Indicazione se l'immobile, costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, particella n°127 ed in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°105 particelle nn°46, 72, 218, 261, 264, 229, trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa assoggettabile al regime fiscale IVA**

L'immobile costituito da suolo identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa105, particella nn°46, 72, 218, 261, 264, 229, è assoggettabile al regime fiscale IVA.

N.B.: Non 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”)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

## **BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°6**

**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”)**

**6.1 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 e descrizione del bene** – Il bene oggetto di perizia è costituito dalla cubatura residua di 30.613,62mc individuata con la Concessio-

ne Edilizia n°128/95 rilasciata dal comune di BARI il 19.12.1996 e successive varianti in corso d'opera (**allegato "G.15"**). Detta cubatura, per quanto riportato nell'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"**), riviene dal volume eccedente quello utilizzato dalla .. nell'edificazione del Centro Commerciale CARREFOUR.

**Dati e rendite catastali** - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.14"**) risulta che, alla data del 28 dicembre 1997 (data atto di asservimento . vincolo a parcheggio – **allegato "R.1"**), la cubatura riviene dalle particelle asservite, per una superficie catastale complessiva di 74.811,11mq, sono riportate in catasto:

- foglio 105, parte delle particelle nn.85, 86, 105, 106, 159, 160, 107, 350, 321, 351, 322, 108, 318, 356, 353, 362, 363, 364, 367, 368;
- foglio 27, parte delle particelle nn.5, 103, 104, 12, 19, 20, 21, 69, 13;
- foglio 39, parte delle particelle nn.4, 12, 433, 22, 434;

**Destinazione urbanistica** – la cubatura riviene dalla edificazione residua di un'area tipizzata come **“aree per i servizi della residenza”** ed **“area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari con termine ad aree per i servizi della residenza”**

**Vendibilità in lotti unici o in lotti separati e loro formazione**

La cubatura alla via LOUIS PASTEUR, 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 e generata alla data del 28 dicembre 1997 dalle particelle asservite (data atto di asservimento . vincolo a parcheggio – **allegato “R.1”**) per una superficie catastale complessiva di 74.811,11mq e all'uopo riportate in catasto al:

- foglio 105, parte delle particelle nn.85, 86, 105, 106, 159, 160, 107, 350, 321, 351, 322, 108, 318, 356, 353, 362, 363, 364, 367, 368;
- foglio 27, parte delle particelle nn.5, 103, 104, 12, 19, 20, 21, 69, 13;
- foglio 39, parte delle particelle nn.4, 12, 433, 22, 434;

è vendibile in n°6 lotti separati previo loro frazionamento ciascuno dei quali potrà esprimere la cubatura di 5.102,10mc.

#### **6.2 Stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale sono occupati con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati**

Per quanto accertato dall'esame dell'atto di provenienza (atto di vendita per rogito del notaio Ernesto FORNARO dell'11.12.1997 (reg. Gioia del Colle il 29.12.1997 al n°5905 – **allegato “N.2”**) e dal certificato della conservatoria (**allegato “R.1”**), il bene è nel possesso della ditta

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

La cubatura de quo è stata autorizzata con la concessione edilizia 128/95 rilasciata dal comune di Bari in data 19 febbraio 1996 e successive varianti in corso d'opera n.7413/96 rilasciata il 17 marzo 1997 e prot.9892 edilizia privata e Prot.Arch.Gen.n.37346 del 16 luglio 1997 e prot.2878 Edil.Priv. e Prot.Arch.Gen.n.22564 del 16 aprile 1996 ed infine concessione

in corso d'opera in sanatoria n.42847/97 rilasciata il 28 novembre 1997 (**allegato "N.2"**).

#### **6.4 Provenienza**

L'immobile costituito dal volume residuo de quo proviene dall'atto di vendita per rogito del notaio Ernesto FORNARO dell'11.12.1997 (reg. GIOIA DEL COLLE il 29.12.1997 al n°5905 – **allegato "N.2"**).

#### **6.5 Trascrizioni ed iscrizioni, nel ventennio risultante dai Registri Immobiliari e concernente anche i danti causa eventuali, che gravano sull'immobile**

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°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 Trascrizione nn°39786/29410 del 13.12.1997 – Atto di costituzione di servitù a favore della commerciale immobiliare 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

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

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

#### **6.6 Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile**

Dall'esame della documentazione in atti risulta che dell'immobile oggetto di perizia, costituito da piena proprietà dell'intera cubatura residua alla via LOUIS PASTEUR e generata alla data del 28 dicembre 1997 (data atto di asservimento . vincolo a parcheggio – **allegato “R.1”**), dalle particelle asservite, per una superficie catastale complessiva di 74.811,11mq, riportate in catasto al foglio 105, parte delle particelle nn.85, 86, 105, 106, 159, 160, 107, 350, 321, 351, 322, 108, 318, 356, 353, 362, 363, 364, 367, 368; foglio 27, parte delle particelle nn.5, 103, 104, 12, 19, 20, 21, 69, 13; foglio 39, parte delle particelle nn.4, 12, 433, 22, 434;

- È gravato di Atto di Asservimento – Vincolo a Parcheggio a favore del comune di Bari contro società (trascrizione nn°40936/30953 del 28.12.1995

- È gravato di Atto di servitù a favore della commerciale immobiliare ATENA S.p.A. contro società (Nota di Trascrizione nn°39786/29410 del 13.12.1997)

- Non risulta essere stata pagata l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)

### 6.7 Stima del cespite

Al fine di determinare il valore venale del volume ricadente nell'attivo del concordato preventivo è stata eseguita, presso il comune di BARI, un'indagine conoscitiva dei prezzi applicati nelle transazioni per suoli con tipizzazioni uguali a quella in esame. All'uopo è stato accertato che il prezzo medio del solo volume residuo, espresso dal suolo tipizzato “**aree per i servizi della residenza**”, è di 18,00€/mc.

In forza di quanto sopra, considerato:

- che il bene oggetto di perizia è costituito dalla cubatura residua di 30.613,62mc,
- che il volume residuo può essere frazionato in n°6 lotti isovolumetrici di 5.102,27mc ciascuno
- che i suddetti lotti sono a loro volta accorpabili in uno o più lotti in considerazione di quanto innanzi, previo arrotondamento, il valore di ciascuno dei sei lotti è il seguente:

|                                                        |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| - valore del <u>lotto n°6.1</u> : 5.102,27mc X 18€/mc= | <b>92.000,00€.</b> |
| - valore del <u>lotto n°6.2</u> : 5.102,27mc X 18€/mc= | <b>92.000,00€.</b> |
| - valore del <u>lotto n°6.3</u> : 5.102,27mc X 18€/mc= | <b>92.000,00€.</b> |
| - valore del <u>lotto n°6.4</u> : 5.102,27mc X 18€/mc= | <b>92.000,00€.</b> |
| - valore del <u>lotto n°6.5</u> : 5.102,27mc X 18€/mc= | <b>92.000,00€.</b> |
| - valore del <u>lotto n°6.6</u> : 5.102,27mc X 18€/mc= | <b>92.000,00€.</b> |

### 6.8 Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita dell'immobile costi-

**tuito da suolo identificato in catasto terreni con il foglio di mappa105, particelle nn°46, 72, 218, 261, 264, 229**

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita dell'immobile 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 S.p.A. con sede a NAPOLI contro

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

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**6.9 Indicazione se l'immobile trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa assoggettabile al regime fiscale IVA**

L'immobile è assoggettabile al regime fiscale IVA.

N.B.: Non 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”)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

#### **BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°7**

**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”)**

#### **7.1 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** – L'immobile oggetto di perizia è costituito da un'area scoperta, sita in BARI alla via Devitofrancesco n°2u (**foto n°14, n°15 e n°16**), posizionata a Sud del fabbricato identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, particella n°62.

**Descrizione** – L'accesso a tale area scoperta avviene dalla via DEVITOFRANCESCO n°2u a tramite un cancello in ferro a doppia anta, con apertura verso l'interno e della larghezza di circa tre metri, oltre cancelletto ad anta unica montata su mezza anta e con apertura verso l'esterno (**foto n°14**). Internamente la superficie è pavimentata con battuto di cemento. A

mezza lunghezza è posizionata una scala di accesso a piano interrato ove è posizionata la centrale termica a servizio del condominio di pertinenza.

Verso il cortile o l'area scoperta oggetto di stima si aprono le porte e le finestre dei locali frontisti identificati in catasto rispettivamente con i sub nn°55, 101, 147 e 148 della particella n°62 del foglio di mappa n°29 di Bari.

L'area è stata lottizzata in sedici posti auto per la cui utilizzazione non è stata rinvenuta al Comune di Bari alcuna autorizzazione e/o permesso di costruire.

**Dati e rendite catastali** - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.6"**) risulta che l'immobile con accesso da via DEVITO-FRANCESCO n°2/U in Catasto Fabbricati è intestato alla \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ - proprietà per 1000/1000 ed ivi identificato come segue:

- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°152** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 27mq, superficie catastale 27 mq – rendita €.138,05
- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°153** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 11mq, superficie catastale 11 mq – rendita €. 56,24
- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°154** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 11mq, superficie catastale 27 mq – rendita €. 56,24
- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°155** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 11mq, superficie catastale 27 mq – rendita €. 56,24

- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°156** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 11mq, superficie catastale 27 mq – rendita €. 56,24
- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°157** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 11mq, superficie catastale 27 mq – rendita €. 56,24
- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°158** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 11mq, superficie catastale 27 mq – rendita €. 56,24
- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°159** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 11mq, superficie catastale 27 mq – rendita €. 56,24
- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°160** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 11mq, superficie catastale 27 mq – rendita €. 56,24
- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°161** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 11mq, superficie catastale 27 mq – rendita €. 56,24
- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°162** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 11mq, superficie catastale 27 mq – rendita €. 56,24
- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°163** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 11mq, superficie catastale 27 mq – rendita €. 56,24
- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°164** - comune di BARI – zona

censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 11mq, superficie catastale 27 mq – rendita €. 56,24

- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°165** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 13mq, superficie catastale 13 mq – rendita €. 66,47

- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°166** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 13mq, superficie catastale 13 mq – rendita €. 66,47

- **Foglio n°29, p.lla n°62, sub. n°168**-comune di Bari–zona censuaria non indicata–categoria non indicata–classe non indicata–consistenza non indicata, superficie catastale non indicata – rendita non indicata

**Confini** – L’area scoperta confina con il fabbricato alla via Devitofrancesco identificato in catasto con il fg.n°29–p.lla.n°62 nonché con l’area di pertinenza di altro fabbricato identificato in catasto con il fg.n°29–p.lla n°70

**Destinazione urbanistica** - Dall'esame della documentazione catastale prodotta in atti l’area risulta avere categoria C/6, ovvero destinazione a parcheggio (**allegato "G.6"**)

#### **Vendibilità in lotti unici o in lotti separati e loro formazione**

L’area in esame è vendibile come lotto unico costituito da piena proprietà di area prospiciente via DEVITO Francesco n°2/U ed ivi identificato in catasto con il foglio di mappa 29, particella 62, sub da n°152 al n°168 (**allegati “G.5” e “D.6”**)

**7.2) 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**

Alla ricognizione dei luoghi, eseguita con l'ausilio di un delegato della ditta \_\_\_\_\_ l'immobile è risultato essere nel suo pieno possesso.

Va tuttavia posto in evidenza che i locali del fabbricato adiacente hanno accesso all'aera.

L'area ha altresì la presenza al piano interrato di vani tecnici condominiali adibiti a centrale termica ed a centrale idrica (**foto n°17**).

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

Per quanto accertato presso il comune di Bari non esiste autorizzazione e/o permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività che permette di lot-tizzare l'area scoperta de quo e di poterla utilizzare per il parcheggio scoperto di auto.

È stato acquisito agli atti copia della concessione in sanatoria presentata dalla \_\_\_\_\_ per la realizzazione, in corrispondenza dei vani tecnici interrati, della copertura con griglie metalliche del vano scala (**allegato G.2**”).

L'immobile è stato eseguito in forza di progetto approvato dalla commissione edilizia del comune di Bari il 14.02.1968 munito di Licenza Edilizia n°876/71 ed è stato dichiarato abitabile dal sindaco del comune di Bari in data 27 ottobre 1972 con certificato n°119947 di protocollo (**allegato G.14**”).

### 7.4) Provenienza ventennale dell'immobile ed acquisizione copia dell'atto di provenienza

L'immobile costituito dall'area scoperta sita in Bari alla via DEVITO Francesco 2u, 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”**), è stata realizzata su un’area pervenuta alla ditta

(giusto atto di trasformazione per rogito del notaio Ester GIORDANO del 18 febbraio 1983 (rep. n°14022) in qualità di coadiutore del notaio Cesare CERASI di MONOPOLI), con contratto di appalto e di trasferimento di diritti immobiliari del suolo compreso fra viale ESTRAMURALE CAPRUZZI, via GIULIO PETRONI, via DE VITO FRANCESCO e via ALBERT EINSTEIN (**allegato “P.1”**) per rogito del Notaio Gaetano CARBONE di BARI del 9 settembre 1968 (rep. n°25623) – reg. a BARI al n.8384 il 27 settembre 1968 e trascritto a TRANI il 7 ottobre 1968 al n.41873 – fra la con

**7.5) 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 nn°62, sub dal n°152 al n°168 (ex sub n°149)**

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 Giudiziaro del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditor

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditor del concordato preventivo della

**7.6) Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella nn°62, sub dal n°152 al n°168 (ex sub n°149) 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**

Dall'esame della documentazione in atti risulta che dell'immobile oggetto di perizia, costituito dall'immobile in BARI alla via DEVITO Francesco ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella nn°62, sub dal n°152 al n°168 (ex sub n°149) (**allegato "D.6"**), non risulta essere stata pagata l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)

**7.7) Stima dei cespiti ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo costituito dall'area scoperta identificata in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella nn°62, sub dal n°152 al n°168 (ex sub n°149)**

Al fine di determinare il valore venale dell'area sita in BARI alla via DEVITO Francesco n°2/U, identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella nn°62, sub dal n°152 al n°168 (ex sub n°149) e ricaden-

te nell'attivo del concordato preventivo, è stata eseguita presso il comune di BARI un'indagine conoscitiva dei prezzi applicati nelle transazioni per suoli con tipizzazioni uguali a quella in esame. All'uopo è stato accertato che, per l'area de quo, il prezzo medio applicato è di 150,00€/mq.

In forza di quanto sopra, considerato che la superficie catastale media rilevata dalle planimetrie catastali in atti (**allegato "E1"**) è di circa 650mq, il valore del lotto è di:  $650\text{mq} \times 150,00\text{€/mq} = \text{€} . 97.500,00$  che, arrotondato per eccesso, assume il valore di **€ . 100.000,00**

**7.8) 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 n°29, particella nn°62, sub dal n°152 al n°168 (ex sub n°149)**

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 mappa 29, particella nn°62, sub dal n°152 al n°168 (ex sub n°149) sono le seguenti:

- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudiziaro del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori
- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**7.9) Indicazione se l'area scoperta identificata in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, particella nn°62, sub dal n°152 al n°168 (ex**

**sub n°149), 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”)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

**BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°8**  
**Appartamento in Bari al 6° piano di via einstein 37 ed ivi identificato al**  
**Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.44 - cat.A/2**

**(allegato “D.9” ed “E.2”)**

**8.1 Identificazione e descrizione del bene con indicazione dei dati cata-**  
**stali, 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** – Appartamento sito in BARI al sesto piano del condominio alla via ALBERT EINSTEIN n°37 (**allegato “E.2”**) - (**foto n°18 e n°19**)

**Descrizione** – N.B.:L’immobile non visionato è costituito da un appartamento sito in Bari al sesto piano del condominio alla via EINSTAIN n°37, benché rientra tra gli immobili di cui al concordato in epigrafe, a causa di un giudizio pendente tra la ditta \_\_\_\_\_ non è nella disponibilità della \_\_\_\_\_ - come riscontrabile da una 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”**)-(foto n°18 e n°19)

**Dati e rendite catastali** - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.9"**) risulta che l'immobile con accesso da via ALBERT EINSTAIN n°37/3 piano 6° - scala A, in Catasto Fabbricati intestato alla \_\_\_\_\_ proprietà per 1000/1000, è ivi identificato come segue:

- **Foglio n°29, particella n°78, sub. n°44** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria A/6 – classe 4 – consistenza 7,5vani, superficie catastale \*\*\*mq – rendita €1.200,78

**Confini** – l’immobile confina con la scala del condominio di via EINSTAIN n°37/3 da un lato e per i restanti tre lati i lastrici con le prosperità \_\_\_\_\_

**Destinazione urbanistica** - Dall'esame della documentazione catastale in atti l’immobile ha destinazione d’uso abitativa - cat.A/2 (**allegato "G.6"**)

**Vendibilità in lotto unico o in lotti separati e loro formazione**

L’appartamento, benché sia vendibile come lotto unico, a causa di un giudizio pendente tra la ditta \_\_\_\_\_ : la ditta di nome \_\_\_\_\_ non è nella disponibilità della \_\_\_\_\_

## 8.2 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

Alla ricognizione dei luoghi, eseguita con l'ausilio di un delegato della ditta \_\_\_\_\_, è risultato che l'immobile de quo, costituito da appartamento sito in Bari al sesto piano del condominio alla via EINSTEIN n°37, 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 \_\_\_\_\_

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

L'immobile costituito dall'appartamento sito in Bari alla via ALBERT EINSTEIN n°37/3 piano 6° - scala A, in Catasto Fabbricati intestato alla \_\_\_\_\_ è stato denunciato in catasto il 21 luglio 1976 con la scheda n.2071 e dichiarato agibile dal sindaco del comune di Bari in data 21 ottobre 1977 (prot. N°32673)

## 8.4 Provenienza ventennale dell'immobile ed acquisizione copia dell'atto di provenienza

L'immobile costituito dall'appartamento sito in Bari alla via EINSTEIN n°37/3 ivi identificata al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub. 44 (**allegato "E.2"**), è stata realizzata su un'area pervenuta alla ditta \_\_\_\_\_, già "Im- \_\_\_\_\_" con sede in \_\_\_\_\_ Bari e successivamente \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_ giusto atto di trasformazione per rogito del no-

taio Ester GIORDANO del 18 febbraio 1983 -rep. n°14022 – **allegato “Q”**)  
 in qualità di coadiutore del notaio Cesare CERASI di MONOPOLI), con  
 contratto di appalto e di trasferimento di diritti immobiliari del suolo com-  
 preso fra viale ESTRAMURALE CAPRUZZI, via GIULIO PETRONI, via  
 DE VITO FRANCESCO e via ALBERT EINSTEIN (**allegato ”P.1”**) per  
 rogito del Notaio Gaetano CARBONE di BARI del 9 settembre 1968 (rep.  
 n°25623) – reg. a BARI al n.8384 il 27.09.68 – fra la . con sede

**8.5 Trascrizioni ed iscrizioni, nel ventennio risultante dai Registri Im-  
 mobiliari e concernente anche i danti causa eventuali, che gravano  
 sull’immobile identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di  
 mappa29, particella n°78, sub n°44**

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 Giudizia-  
 rio del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a fa-  
 vore dalla massa dei creditori

- Nota di Trascr. nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziario del  
 29.09.2008 - Decreto Omologazione concordato preventivo a favore  
 dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

**8.6 Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°78, sub n°44 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**

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'immobile oggetto di perizia, costituito appartamento in BARI al 6° piano del condominio alla via EINSTEIN 37/3 ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°78, sub 44 (**allegato "D.9"**), non risulta essere stata pagata l'Imposta Comunale sull'Immobile (I.C.I.)

**8.7 Stima del cespite ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo costituito dall'appartamento in BARI al 6° piano del condominio alla via EINSTEIN 37/3 ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°78, sub 44**

Al fine di determinare il valore venale dell'appartamento in BARI al 6° piano del condominio alla via EINSTEIN 37/3, ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, particella n°78, sub 44 e, benché ricadente nell'attivo del concordato preventivo, non nella disponibilità della ditta, 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](http://www.agenziaterritorio.it)"**, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (**allegato "U"**). Successivamente, at-

traverso 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 lorda di circa 130mq (planimetria catastale riportata nell'**allegato "E.2"**), identificato con il foglio di mappa n°29, particella n°78 sub n°44

- Fonte "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari": per stato conservativo normale = Valore di mercato €2.000,00/mq

- Fonte "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio" per stato conservativo normale = Valore di mercato minimo €1.960,00/mq e massimo €2.680,00/mq

$$(V_{\text{unitario medio}}) = (\text{€}2.000,00/\text{mq} + \text{€}1.960,00/\text{mq} + \text{€}2.680,00/\text{mq}) / 3 = \text{€}2.213,33/\text{mq}$$

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

$$V_{\text{medio}} = 160\text{mq}^{(*)} \times 2.213,33\text{€./mq} = \text{€}354.132,80$$

Valore che, arrotondato per eccesso, diventa di = **€355.000,00**

(\*) la superficie S = 160mq è stata desunta dalle misure riportate nella planimetria catastale (**allegato "E2"**).

### **8.8 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°78, sub n°44**

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°78, sub n°44 sono le seguenti:

- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudiziaro del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori
- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**8.9 Indicazione se l'area scoperta identificata in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella nn°62, sub dal n°152 al n°168 (ex sub n°149), trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa assoggettabile al regime fiscale IVA**

Non 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”)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

**BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°9**

**Uffici in Bari al 1° piano di via DEVITO FRANCESCO 2/N - 11 ed ivi  
identificati al CATASTO FABBRICATI con il foglio di mappa n° 29**

**– particella 62 - sub.96 - cat.a/10**

**(allegato “E.3” e “D.7”)**

**9.1 Identificazione e descrizione del bene con indicazione dei dati cata-  
stali, 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** – L’immobile oggetto di perizia è costituito da un ap-  
partamento con destinazione d’uso ufficio ed è sito in Bari collocato sul lato  
sinistro del ballatoio di arrivo al primo piano del condominio alla via DE-  
VITO Francesco n°2N/11 (**allegato “E.3”**) - (**foto n°20, n°21, n°22**)

**Descrizione** – L’immobile visionato, costituito per l’appunto da un ap-  
partamento con destinazione d’uso ufficio sito in Bari **alla sinistra** del di-  
simpegno posto alla sinistra del ballatoio di arrivo al primo piano del con-  
dominio alla via DEVITOFRANCESCO n°2N/11, si compone di: un disim-  
pegno in comune con altro appartamento frontista oltre cinque ambienti co-  
municanti fra loro e, nell’ordine per chi entra, adibiti rispettivamente ad in-  
gresso, un primo vano adibito ufficio comunicante con altro vano anch’esso  
adibito ad ufficio nonché un ripostiglio ed un piccolo bagno.

**N.B.:** La distribuzione interna dell’appartamento non rispecchia quella  
riportata nella planimetria catastale (**allegato “E.3”**) per inter-  
venuta variazione distributiva interna della unità immobiliare,  
all’uopo si renderà necessario eseguire l’allineamento catastale.

L'immobile si presenta perfettamente salubre ed in buono stato di manutenzione e d'uso, al suo interno sono altresì presenti gli impianti essenziali perfettamente funzionanti. Le porte sono in legno del tipo tamburato, il pavimento è costituito da marmo tipo perlato (**allegato "E.3")-(foto n°20, n°21 e n°22)**

**Dati e rendite catastali** - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.7"**) risulta che l'immobile con accesso da via DEVITO Francesco n°2N/11 piano 1°, in Catasto Fabbricati è intestato alla \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ proprietà, è ivi identificato come segue:

- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°96** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria A/10 – classe 4 – consistenza 3,5vani, superficie catastale 72 mq – rendita €.1.952,21

**Confini** – l'immobile confina: con la scala del condominio di via DEVITO Francesco n°2N/11; altro ufficio di proprietà della \_\_\_\_\_ identificato con il foglio n°29, p.lla62, sub.n°97; area scoperta di proprietà della \_\_\_\_\_ identificato con il foglio n°29, p.lla 62, sub. dal n°152 al n°168;

**Destinazione urbanistica** - Dall'esame della documentazione catastale prodotta in atti l'immobile ha destinazione uso ufficio con categoria A/10 (**allegati "D.7" e "G.13"**)

**Vendibilità in lotto unico o in lotti separati e loro formazione**

L'appartamento è vendibile come lotto unico mantenendo in comune il disimpegno con altro ufficio frontista identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°29, particella n°62, sub.n°96.

## 9.2 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

A seguito di rilascio anticipato (contratto del 1° giugno 1998 – REG. Bari l'8 giugno 1998) l'immobile de quo è stato riconsegnato dall'ing.

\_\_\_\_\_ al legale rappresentante della \_\_\_\_\_ in data 30 luglio 2008 (**allegato G.16**”).

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

L'immobile costituito dall'appartamento con destinazione ad uso ufficio sito in Bari alla via DEVITO Francesco n°2N/11 piano 1°, in Catasto Fabbricati intestato alla \_\_\_\_\_ è stato eseguito in forza di progetto approvato dalla commissione edilizia del comune di Bari il 14.02.1968 munito di Licenza di Costruzione Edilizia n°876/71(**allegato G.13**”), dichiarato abitabile dal sindaco del comune di Bari in data 27 ottobre 1972 con certificato n°119947 di protocollo (**allegato G.14**”), e successiva Concessione Edilizia n°7189 del 1993 rilasciata dal sindaco del comune di Bari il 1° dicembre 1994 per “cambio di destinazione d'uso e variazione tramezzature interne e prospetti ai fabbricati “G” ed “H” di via DEVITO Francesco n°2N/11” ed autorizzazione per “variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°7189/93 del 26.11.98 (prot.n°14054-**allegato G.17**”)

## 9.4 Provenienza ventennale dell'immobile ed acquisizione copia dell'atto di provenienza

L'immobile costituito dall'appartamento ad uso ufficio sito in Bari alla via DEVITO Francesco n°2N/11 ivi identificato al Catasto Fabbricati con

il foglio di mappa 29 - p.lla62 - sub. 96 (**allegato “D.7” ed “E.3”**), è stato realizzato su un’area pervenuta alla ditta

di trasformazione per rogito del notaio Ester GIORDANO del 18 febbraio 1983 -rep. n°14022 – **allegato “Q”**) in qualità di coadiutore del notaio Cesare CERASI di MONOPOLI), con contratto di appalto e di trasferimento di diritti immobiliari del suolo compreso fra viale ESTRAMURALE CAPRUZZI, via GIULIO PETRONI, via DE VITO FRANCESCO e via ALBERT EINSTEIN (**allegato “P.1”**) per rogito del Notaio Gaetano CARBONE di BARI del 9 settembre 1968 (rep. n°25623) – reg. a BARI al n.8384 il 27.09.68 – fra la , con sede in Bari e la

**9.5 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°62, sub n°96**

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°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 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  
con sede a Bari.

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

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

**9.6 Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°62, sub n°96 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**

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'immobile oggetto di perizia, costituito appartamento in BARI al 1° piano del condominio alla via DEVITO Francesco n°2N/11 ed ivi identificato in Catasto Fabbricati

con il foglio di mappa29, particella n°62, sub 96 (**allegato “D.7”**), non risulta essere stata pagata l’Imposta Comunale sull’Immobile (I.C.I.)

**9.7 Stima del cespite ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo costituito dall’appartamento in BARI al primo piano via DEVITO Francesco n°2N/11 ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°62, sub 96**

Al fine di determinare il valore venale dell’appartamento in BARI al 1° piano del condominio alla via DEVITO Francesco n°2N/11 ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°62, sub 96 (superficie catastale 72mq), 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](http://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 con destinazione ad uso ufficio e con vetustà compresa fra 35 e 45 anni, per una superficie catastale di 72 mq (planimetria catastale riportata nell’**allegato “E.3”**), identificato con il foglio di mappa n°29, particella n°62 sub n°96

- Fonte **“Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari”**: per stato conservativo normale = Valore medio di mercato **€2.300,00/mq**

- Fonte "Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio"

stato conservativo normale = Valore medio di mercato € 2.110,00/mq

$(V_{\text{unitario medio}}) = (\text{€ } 2.300,00/\text{mq} + \text{€ } 2.110,00/\text{mq})/3 = \text{€ } 2.205,00/\text{mq}$

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

$$V_{\text{medio}} = 72 \text{ m}^2 \times 2.205,00\text{€./mq} = \text{€ } 158.760,00$$

Valore che, arrotondato per eccesso, diventa di = **€ 160.000,00**

**9.8 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 mappa 29, particella n°62, sub n°96**

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 mappa 29, particella n°62, sub n°96 sono le seguenti:

- 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 Sal Paolo di Torino (codice fiscale contro la società

- 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

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

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**9.9 Indicazione se l'area scoperta identificata in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, particella n°62, sub n°96 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”)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

**BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°10**

**Ufficio in bari al 1° piano di via DEVITOFRANCESCO 2/N-11 ed ivi identificati al CATASTO FABBRICATI con il foglio di mappa 29**

**– particella 62 - sub.97 - cat.a/10**

**(allegato “E.3” e “D.7”)**

**10.1 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** – L’immobile oggetto di perizia è costituito da un appartamento con destinazione d’uso ufficio ed è sito in Bari alla sinistra del ballatoio di arrivo al primo piano del condominio alla via DEVITO Francesco n°2N/11 (**allegato “E.3”**) - (**foto n°23, n°24, n°25 e n°26**)

**Descrizione** – L’immobile visionato, costituito per l’appunto da un appartamento con destinazione d’uso ufficio sito in Bari alla destra del disimpegno posto alla sinistra del ballatoio di arrivo al primo piano del condominio alla via DEVITO Francesco n°2N/11, si compone di: un disimpegno in comune con altro appartamento frontista oltre sei ambienti comunicanti fra loro e, nell’ordine per chi entra, adibiti rispettivamente ad piccolo ingresso, ripostiglio alla sinistra dell’ingresso (**foto n°23**), un primo vano centrale adibito ufficio (**foto n°24**) comunicante altri due vani uffici posti rispettivamente alla sinistra (**foto n°25**) ed alla destra (**foto n°26**) del vano centrale adibito ufficio oltre un piccolo bagno con accesso dal vano centrale adibito ufficio.

**N.B.:** La distribuzione interna dell’appartamento, per intervenuta variazione distributiva interna della unità immobiliare, non rispecchia quella della planimetria catastale (**allegato “E.3”**). Si renderà necessario eseguire l’allineamento catastale

L’immobile si presenta perfettamente asciutto ed in buono stato di manutenzione e d’uso, al suo interno sono altresì presenti gli impianti essenziali

perfettamente funzionanti. Le porte sono in legno del tipo tamburato, il pavimento è costituito da marmo tipo perlato (**allegato "E.3")-(foto n°23, n°24, n°25 e n°26)**

**Dati e rendite catastali** - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.7"**) risulta che l'immobile con accesso da via DEVITO Francesco n°2N/11 piano 1°, in Catasto Fabbricati è intestato alla

- proprietà, è ivi i-

dentificato come segue:

- **Foglio n°29, particella n°62, sub. n°97** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria A/10 – classe 4 – consistenza 4,5vani, superficie catastale 96 mq – rendita €2.509,98

**Confini** – l'immobile confina: con la scala del condominio di via DEVITO Francesco n°2N/11; altro ufficio di proprietà della iden- tificato con il foglio n°29, p.lla62, sub.n°97; strada privata tenente pilota LICIO CARRI;

**Destinazione urbanistica** - Dall'esame della documentazione catastale prodotta in atti l'immobile ha destinazione uso ufficio con categoria A/10 (**allegati "D.7" e "G.13"**)

**Vendibilità in lotto unico o in lotti separati e loro formazione**

L'appartamento è vendibile come lotto unico mantenendo in comune il disimpegno con altro ufficio frontista identificato in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°29, particella n°62, sub.n°97.

**10.2Stato 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**

L'immobile è condotto in locazione dalla ditta

), in forza di contratto

di locazione del 2 agosto 2005 (reg. Bari il 5 agosto 2005 al n°8533), per la durata di sei anni a far data dal 01.09.2005 al 31.08.2011 (**allegato G.10**”).

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

L'immobile costituito dall'appartamento con destinazione ad uso ufficio sito in Bari alla via DEVITO Francesco n°2N/11 piano 1°, in Catasto Fabbricati intestato alla è stato eseguito in forza di progetto approvato dalla commissione edilizia del comune di Bari il 14.02.1968 munito di Licenza di Costruzione Edilizia n°876/71(**allegato G.13**”), dichiarato abitabile dal sindaco del comune di Bari in data 27 ottobre 1972 con certificato n°119947 di protocollo (**allegato G.14**”), e successiva Concessione Edilizia n°7189 del 1993 rilasciata dal sindaco del comune di Bari il 1° dicembre 1994 per “cambio di destinazione d'uso e variazione tramezzature interne e prospetti ai fabbricati “G” ed “H” di via DEVITO Francesco n°2N/11” ed autorizzazione per “variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°7189/93 del 26 novembre 1998 (prot. N°14054) (**allegato G.17**”)

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

L'immobile costituito dall'appartamento ad uso ufficio sito in Bari alla via DEVITO Francesco n°2N/11 ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla62 - sub. 97 (**allegato “D.7” ed “E.3**”), è stato realizzato su un'area pervenuta alla ditta

con sede in Bari e successivamente

(giusto atto

di trasformazione per rogito del notaio Ester GIORDANO del 18 febbraio 1983 -rep. n°14022 – **allegato “Q”**) in qualità di coadiutore del notaio Cesare CERASI di MONOPOLI), con contratto di appalto e di trasferimento di diritti immobiliari del suolo compreso fra viale ESTRAMURALE CAPRUZZI, via GIULIO PETRONI, via DE VITO FRANCESCO e via ALBERT EINSTEIN (**allegato “P.1”**) per rogito del Notaio Gaetano CARBONE di BARI del 9 settembre 1968 (rep. n°25623) – reg. a BARI al n.8384 il 27.09.68 – fra la li-

**10.5Trascrizioni 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°62, sub n°97**

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°5201/581 del 16.02.1988 – ipoteca volontaria per contratto di mutuo fondiario del 15 febbraio 1988 a favore

dell'Istituto bancario Sal Paolo di Torino (codice fiscale 00772450011) contro la società

- 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

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

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

**10.6 Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°62, sub n°97 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**

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'immobile oggetto di perizia, costituito appartamento in BARI al 1° piano del condominio alla via DEVITO FRANCESCO n°2N/11 ed ivi identificato in CATASTO FABBRICATI con il foglio di mappa29, particella n°62, sub 97 (**allegato "D.7"**), non risulta essere stata pagata l'Imposta Comunale sull'Immobile (I.C.I.)

**10.7 Stima del cespite ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo costituito dall'appartamento in BARI al primo piano via DEVITO Francesco n°2N/11 ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°62, sub 97**

Al fine di determinare il valore venale dell'appartamento in BARI al 1° piano del condominio alla via DEVITO Francesco n°2N/11 ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°62, sub 97 (superficie catastale 96mq), 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](http://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 con destinazione ad uso ufficio e con vetustà compresa fra 35 e 45 anni, per una superficie catastale di 96 mq (planimetria catastale riportata nell'**allegato “E.3”**), identificato con il foglio di mappa n°29, particella n°62 sub n°97

- Fonte **“Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari”**: per stato conservativo normale = Valore medio di mercato **€2.300,00/mq**

- Fonte **“Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio”** per stato conservativo normale = Valore medio di mercato **€2.110,00/mq**

$$(V_{\text{unitario medio}}) = (\text{€} . 2.300,00/\text{mq} + \text{€} . 2.110,00/\text{mq})/3 = \text{€} . 2.205,00/\text{mq}$$

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

$$V_{\text{medio}} = 96 \text{ m}^2 \times 2.205,00\text{€}./\text{mq} = \text{€} . 211.680,00$$

Valore che, arrotondato per eccesso, diventa di = **€ . 215.000,00**

**10.8 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 mappa 29, particella n°62, sub n°97**

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 mappa 29, particella n°62, sub n°97 sono le seguenti:

- 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 Sal Paolo di Torino (codice fiscale 00772450011) contro la società
- 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
- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudiziaro del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori
- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo

a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**10.9 Indicazione se l'area scoperta identificata in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, particella n°62, sub n°97 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”)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

**BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°11**  
**Uffici in Bari al 1° piano di via ALBERT EINSTAN 39 ed ivi identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°29 - p.lla78 - sub.3 – categoria A/10 nonché deposito al p.T. ed al p.I. di via ALBERT EINSTAN 39 identificato al Catasto Fabbricati con foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.1 – categoria C/2)**

**(allegati “E.4” e “D.7”)**

**11.1 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** – L’immobile oggetto di perizia (è l’ex sede centrale della E.DI.S.U. Università “Regione Puglia”) si compone di ampi locali aventi come destinazione d’uso quella di **deposito** al piano interrato ed al piano terra di via EINSTEIN n°39 in BARI, inoltre un ampio appartamento, con destinazione d’uso ufficio al primo piano di via ALBERT EINSTEIN n°39 sito in BARI (**allegato “E.4”**) - (**foto dal n°27 al n°37**)

**Descrizione** – L’immobile visionato al **piano interrato**, oltre l’area scoperta di pertinenza (**lato destro foto n°37 – planimetria catastale allegato “D”**) ed i vani tecnici costituiti da: riserva idrica, centrale termica, due impianti di ascensori, vano scala e zone filtro, si compone di tre ampi locali deposito intercomunicanti fra di loro (**allegati “E.4” e “G.18”**). Di tali locali due sono di forma rettangolare ed uno di forma trapezoidale (**foto n°34**). I due locali di forma rettangolare (**foto n°33 e n°35**) hanno accesso diretto, attraverso la strada privata, da via DEVITO Francesco n°6/G (**foto n°37**); il locale di forma trapezoidale (**foto n°34**) ha il lato lungo confinante con intercapedine (**foto n°36**) ubicata sotto il piano di calpestio del marciapiede di via EINSTEIN ed ha accesso, a mezzo di vano scala (**foto n°32**), da via EINSTEIN (**foto n°27**) attraverso il locale al piano terra (**foto n°28**) e/o il porticato condominiale. Per quanto concerne le rifiniture va detto che le stesse sono consone alla destinazione d’uso dell’immobile, in particolare i pavimenti sono costituiti da marmette di cemento, i muri sono intonacati a

civile, vi è presenza di porte tagliafuoco e ambienti filtro fra i predetti locali ed il vano scala. L'altezza e la superficie media lorda del locale è rispettivamente di circa 4,30metri e 1.400mq.

L'immobile al **piano terra**, oltre vani tecnici costituiti da: bagni ed antibangi(foto n°38), due vani corsa ascensori(foto n°39), vano scala (foto n°32) e disimpegni, si compone di due ampi locali deposito (**allegati "E.4" e "G.18"**) (foto n°28) e locali deposito di dimensioni inferiori posizionati rispettivamente ad Est e ad Ovest dell'immobile. All'immobile al piano terra si accede dal piano interrato attraverso via DEVITO Francesco n°6/G e, da qui, dalla strada privata (foto n°37); dal piano terra attraverso il civico n°39 di via EINSTAIN ovvero attraverso il porticato condominiale. Per quanto concerne le rifiniture va detto che stesse sono consone alla destinazione d'uso dell'immobile, in particolare i pavimenti sono costituiti da marmette di cemento, i muri sono intonacati a civile, vi è presenza di porte a vetri e di porte in legno tamburate ed i bagni sono completi dei servizi sanitari essenziali. Vi è altresì presenza degli impianti: termico, elettrico ed idrico – fognante. L'altezza e la superficie media lorda del locale è rispettivamente di circa 3,10metri e 1.120mq.

L'immobile al **primo piano**, oltre vani tecnici costituiti da: cinque bagni oltre un antibagno(foto n°42, due impianti di ascensori (foto n°40), vano scala (foto n°32) corridoi e disimpegni (foto n°41), si compone di nove vani ad uso ufficio (**allegati "E.4" e "G.18"**) (foto n°29, n°43, n°44) e due ampi terrazzi a livello, posizionati a Nord e Sud dell'immobile, con affaccio rispettivamente verso il cortile interno del fabbricato (foto n°30) e verso via EISTAIN (foto n°31). All'immobile al primo piano si accede dal piano

interrato attraverso via DEVITO Francesco n°6/G e, da qui, dalla strada privata (**foto n°37**); dal piano terra attraverso il civico n°39 di via EINSTAIN ovvero attraverso il porticato condominiale. Per quanto concerne le rifiniture va detto che stesse sono consone alla destinazione uso ufficio dell'immobile, in particolare i pavimenti sono costituiti da marmette di cemento in tutti i locali eccetto i bagni e le terrazze a livello ove è stata utilizzata la ceramica. I muri sono intonacati a civile, vi è presenza di porte a vetri e di porte in legno tamburate ed i bagni sono completi dei servizi sanitari essenziali. Vi è altresì presenza degli impianti: termico, elettrico ed idrico – fognante. L'altezza e la superficie media lorda dei locali e delle terrazze con i rispettivi balconi è rispettivamente di ~ 3,00metri, ~ 515 mq e ~ 330 mq. Lo stato di conservazione dei locali è stato oggetto di recenti atti vandalici.

N.B.: La distribuzione interna dell'appartamento non rispecchia quella riportata nella planimetria catastale (**allegato "E.4" e "G.18"**) limitatamente al terrazzo a livello interno che, all'uopo, non è conforme a quanto autorizzato in sede di rilascio della licenza di costruzione. Di tale terrazzo a livello, non esistendo titoli abilitativi alla costruzione, sarà pertanto necessario provvedere alla sua legittimazione previo espletamento previa verifica della conformità urbanistica ed evasione della pratica in sanatoria.

**Dati e rendite catastali** - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.8"**) risulta che:

- l'immobile con accesso da via ALBERT EINSTEIN piano T – S1 in Catasto Fabbricati è intestato alla Par-
- proprietà, è ivi identificato con il **Foglio**

**n°29, particella n°78, sub. n°1** - comune di BARI – zona censuaria 2

– categoria C/2 – classe 4 – consistenza 2.356 mq, rendita €.17.643,21

- l'immobile con accesso da via ALBERT EINSTEIN n°37/A, piano 1°-  
scala Z – in Catasto Fabbricati è intestato alla

proprietà, è ivi identificato con il

**Foglio n°29, particella n°78, sub. n°3** - comune di BARI – zona cen-

suaria 2 – categoria A/10– classe 4 – consistenza 18 vani, rendita

€.10.039,92

### Confini

–l'immobile al piano interrato confina con strada privata avente accesso  
da via DEVITO Francesco n°6/G, via EINSTAIN, strada privata avente  
accesso da via EINSTAIN 35

–l'immobile al piano terra confina con area condominiale, via EIN-  
STAIN, strada privata avente accesso da via Albert EINSTAIN 35

–l'immobile al primo piano confina con area condominiale, via EIN-  
STAIN, appartamento avente accesso dal civico n°35 di via EINSTAIN

**Destinazione urbanistica** - Dall'esame della documentazione catastale  
prodotta in atti gli immobili al piano terra ed al piano interrato hanno desti-  
nazione uso di magazzini e/o deposito con categoria C/2; l'immobile al pri-  
mo piano ha destinazione uso ufficio con categoria A/10(**allegati "D.8" e**  
**"G.18"**)

### **Vendibilità in lotto unico o in lotti separati e loro formazione**

I cespiti come sopra descritti, considerato la interconnessione degli ac-  
cessi, degli impianti, delle pertinenze e delle servitù costituite con la loro re-  
alizzazione, devono essere venduti come unico lotto.

**11.2 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**

Gli immobili sopra descritti al momento della loro ricognizione erano liberi da persone e da cose ed erano nel possesso della ditta

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

Gli immobili costituiti dai locali deposito ed uffici innanzi descritti costituiti da locali deposito e uffici in Bari al primo piano di via ALBERT EINSTEIN 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 EINSTEIN 39 identificato al Catasto Fabbricati con foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.1 - cat.C/2) (**allegati "E.4" e "D.7"**) è stato denunciato in catasto il 20.12.1973 con scheda n.9110 (primo piano) della superficie catastale di 515mq, con scheda n.9111 (piano interrato) della superficie di 1.400mq, con scheda 9112 (piano terra) della superficie di 1.120mq.

Gli immobili di cui innanzi sono stati dichiarati agibili dal Sindaco del comune di Bari in data 8 settembre 1977 (**allegato "Q"**).

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

L'immobile è stato realizzato su un'area pervenuta alla ditta

e succes-

(giusto atto di trasformazione per rogito del notaio Ester

GIORDANO del 18 febbraio 1983 -rep. n°14022 – **allegato “Q”**) in qualità di coadiutore del notaio Cesare CERASI di MONOPOLI), con contratto di appalto e di trasferimento di diritti immobiliari del suolo compreso fra viale Estramurale CAPRUZZI, via Giulio PETRONI, via DE VITO Francesco e via Albert EINSTEIN (**allegato ”P.1”**) per rogito del Notaio Gaetano CARBONE di BARI del 9 settembre 1968 (rep. n°25623) – reg. a BARI al n.8384 il 27.09.68 – fra la : la Impresa Edili-

**11.5Trascrizioni 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°62, sub n°97**

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

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

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**11.6 Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°78, sub n°1 e n°3 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**

Dall'esame della documentazione in atti risulta che per gli immobili oggetto di perizia costituiti da: locali deposito in BARI al piano interrato e piano terra ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°78, sub 1, nonché uffici in Bari al primo piano di via EINSTEIN n°37/A ed identificati in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°29, particella n°78 sub n°3 (**allegato "D.8"**), non risulta essere stata pagata l'Imposta Comunale sull'Immobile (I.C.I.)

**11.7 Stima dei cespiti ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo costituiti da locali deposito in BARI al piano interrato e piano terra ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°78, sub 1, nonché uffici in Bari al primo piano di via EINSTEIN n°37/A ed identificati in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°29, particella n°78 sub n°3**

Al fine di determinare il valore venale degli locali deposito in BARI al piano interrato (S = ~ 1.400mq) e piano terra (S = ~ 1.120mq) di via EIN-

STAIN n°39 ed ivi identificati in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°29, particella n°78, sub 1, nonché degli uffici in Bari al primo piano ( $S_{uffici} = \sim 515 \text{ mq}$  e  $S_{terrazze \text{ e balconi}} = \sim 330 \text{ mq}$ ) di via EINSTAIN n°37/A ed ivi identificati in catasto fabbricati con il foglio di mappa n°29, particella n°78 sub n°3, la stima dei cespiti 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](http://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 appartengono i cespiti sono stati desunti i reali valori unitari medio ( $V_{unitario \text{ medio}}$ ) che, pertanto, restano definiti come segue:

**Valutazione unitaria** dei locali al piano interrato con destinazione ad uso deposito o magazzino e con vetustà compresa fra 35 e 45 anni, per una superficie media di circa  $\sim 1.400 \text{ mq}$  (planimetria catastale riportata nell’**allegato “E.4”**), identificato con il foglio di mappa n°29, particella n°78 sub n°1

- Fonte “Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari”: nessun dato fornito

- Fonte “Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio” per stato conservativo normale: Valore di mercato minimo € 980,00/mq; Valore di mercato massimo 1.340,00/mq

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

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

$$V_{\text{medio di mercato}} = 1.400 \text{ m}^2 \times 1.160,00\text{€/mq} = \underline{\underline{\text{€}1.624.000,00}}$$

**Valutazione unitaria** dei locali al piano terra con destinazione ad uso deposito o magazzino e con vetustà compresa fra 35 e 45 anni, per una superficie media di circa ~ **1.120mq** (planimetria catastale riportata nell'**allegato "E.4"**), identificato con il foglio di mappa n°29, particella n°78 sub n°1

- Fonte "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari": nessun dato fornito

- Fonte "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio" per stato conservativo normale: Valore di mercato minimo € 980,00/mq; Valore di mercato massimo 1.340,00/mq

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

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

$$V_{\text{medio di mercato}} = 1.120 \text{ m}^2 \times 1.160,00\text{€/mq} = \underline{\underline{\text{€}1.299.200,00}}$$

**Valutazione unitaria** dei locali al primo piano con destinazione ad uso ufficio e con vetustà compresa fra 35 e 45 anni, per una superficie media di circa ( $S_{\text{uffici}} = \sim 515 \text{ mq}$  e  $S_{\text{terrazze e balconi}} = \sim 330 \text{ mq}$ ) (planimetria catastale riportata nell'**allegato "E.4"**), identificato con il foglio di mappa n°29, particella n°78 sub n°3

- Fonte "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari": per stato conservativo normale: Valore di mercato minimo €2.100,00/mq; Valore di mercato massimo €2.500,00/mq

- Fonte "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio" per stato conservativo normale: Valore di mercato minimo €1.850,00/mq; Valore di mercato massimo 2.370,00/mq

$$(V_{\text{unitario medio}}) = \text{€./mq} (2.100,00 + 2.500,00 + 1.850,00 + 2.370,00) / 4 = \text{€. 2.205,00/mq}$$

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

$$V_{\text{medio di mercato}} = (515 \text{ m}^2 \times 2.205,00 \text{ €./mq}) + 1/3 \times (330 \text{ m}^2 \times 2.205,00 \text{ €./mq}) = \text{€.1.378.125,00}$$

**11.8 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 mappa 29, particella n°78, sub n°1 e n°3**

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 mappa 29, particella n°78, sub n°1 e n°3 sono le seguenti:

- 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

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

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**11.9 Indicazione se gli immobili identificati in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, particella n°78, sub n°1 e n°3 sono beni stru-**

mentale all'esercizio dell'impresa assoggettabile al regime fiscale

IVA

I cespiti di cui innanzi sono beni 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”)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°12

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” e “D.11”)

12.1 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 – L'immobile oggetto di perizia è costituito da un ampio locale sito in BARI con accesso dalla strada privata di via DEVITO

Francesco n°6/G (**foto n°37**). L'immobile al momento dei sopralluoghi era occupato ed utilizzato a palestra dalla Associazione Sportiva B.A.D. in forza di contratto di locazione del 14.10.1998 (reg. a Bari il 23.10.1998 al n°46161) (**allegati "G.12" ed "E.5"**) - (**foto dal n°45 al n°50**)

**Descrizione** – L'immobile si compone di ampia struttura realizzata in cemento armato adibita alle attività sportive. In particolare l'immobile si compone di quattro ampi saloni, ove tra l'altro sono presenti gli attrezzi (panche, pesi, bilancieri, ecc.) (**foto n°47**) e le biciclette per l'attività di spenning (foto n°45), nonché gli spogliatoi con docce e bagni per uomini, donne, disabili e personale, nonché vani tecnici e disimpegni. Gli interni sono rifiniti in linea con l'attività che ivi si svolge, con pavimenti in gomma e/o parquet, gli impianti sono presenti e regolarmente funzionanti, esiste altresì accesso agevolato a mezzo di rampa per portatori di handicap (**foto n°49**). Gli ambienti si presentano salubri ed idonei all'attività sportiva. I muri di prospetto del fabbricato sono rifiniti con intonaci speciali del tipo graffiato. La superficie complessiva lorda dell'immobile misura circa 950mq.

**N.B.:** La distribuzione interna dell'immobile rispecchia fedelmente la planimetria catastale ed il progetto di cui al permesso di costruire per cambio di destinazione d'uso (**allegato "E.5" e "G.4"**).

**Dati e rendite catastali** - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.11"**) risulta che l'immobile con accesso da via DEVITO Francesco n°35 – n.2M – piano T. – interno 4 in Catasto Fabbricati è intestato alla \_\_\_\_\_ - pro-prietà, è ivi identificato con il **Foglio n°29, particella n°272, sub. n°21** -

comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria C/1 – classe 1 – consistenza 844 mq, rendita €.18.307,36

**Confini** : l’immobile confina con strada privata avente accesso da via DEVITO Francesco n°6/G, con strada privata avente accesso da via ALBERT EINSTEIN 35, con proprietà della

**Destinazione urbanistica** - Dall'esame della documentazione catastale prodotta in atti l’immobile, a seguito di rettifica n°455917 del 15.12.2006 prodotta dall’Agenzia del Territorio (notifica n°BA.0456446/2006) veniva classificato come fabbricato commerciale C/1(**allegato “D.11”**).

Di fatto i locali dell’immobile, in seguito al rilasciato alla in data 14.07.2005 del Permesso di costruire n°60/2003, avevano la destinazione d’uso di locali per esercizi sportivi (**allegato “G.4”**)

**Vendibilità in lotto unico o in lotti separati e loro formazione**

Il cespite come sopra descritto deve essere venduto come unico lotto.

**12.2 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**

Gli immobili sopra descritti al momento delle operazioni di ricognizione degli stessi era condotto in locazione dalla in forza di contratto del 14.10.1998 (reg. a Bari il 23.10.1998 al n°46161) (**allegati “G.12” ed “E.5”**)

**12.3 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso**

L’immobile costituito dai locali ad uso palestra innanzi descritto sito in Bari alla via DEVITO Francesco n°6G ed ivi identificato al Catasto Fabbri-

cati con il foglio di mappa 29 - p.lla272- sub.21- cat.C/1 (**allegati “E.5” e “D.11”**) è stato oggetto di cambio di destinazione d’uso da scuola a locali per esercizi sportivi a seguito cambio di destinazione d’uso ottenuta in forza del permesso di costruire n°60/2003 rilasciato in data 14 luglio 2005 alla

rappresentata dall’amministratore unico il sig.

**(allegato “G.4”).**

Lo stesso immobile, ai sensi della L.n°47/85 (condono edilizio), era stato altresì oggetto di precedente concessione in sanatoria n°424/93 per opere abusive alla licenza n°1076/71 del 30.12.71 consistenti nel “frazionamento di uno scantinato - mediante interruzioni a cielo libero – mantenendone la destinazione a garage e realizzazione di un ulteriore piano destinato a scuola/uffici (**allegato “G.19”**).

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

L’immobile è stato realizzato su un’area pervenuta alla ditta  
con sede in

s  
giusto atto di trasformazione per rogito del notaio Ester GIORDANO del 18 febbraio 1983 -rep. n°14022 – **allegato “Q”**) in qualità di coadiutore del notaio Cesare CERASI di MONOPOLI), con contratto di appalto e di trasferimento di diritti immobiliari del suolo compreso fra viale ESTRAMURALE CAPRUZZI, via GIULIO PETRONI, via DEVITO FRANCESCO e via ALBERT EINSTEIN (**allegato “P.1”**) per rogito del Notaio Gaetano CARBONE di BARI del 9 settembre 1968 (rep.

n°25623) – reg. a BARI al n.8384 il 27.09.68 – fra la

**12.5Trascrizioni 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°62, sub n°97**

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

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

- Nota di Trascr. nn°56040/37769 del 15.01.09 – Atto Giudiziario del 29.09.08 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore dalla massa dei creditori del concordato preventivo della

**12.6Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull’immobile identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di**

mappa29, particella n°272 sub n°21 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

Dall'esame della documentazione in atti risulta che per gli immobili oggetto di perizia costituiti dai locali in BARI al piano terra ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°272 sub21, (allegato "D.11"), non risulta essere stata pagata l'I.C.I.

12.7 Stima dei cespiti ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo costituiti da locali in BARI al piano terra ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°272 sub21

Al fine di determinare il valore venale degli locali in BARI al piano terra (S = 950mq) di via DEVITO Francesco n°6/G ed ivi identificati in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa29, particella n°272 sub21, 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](http://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 appartengono i cespiti sono stati desunti i reali valori unitari medio ( $V_{\text{unitario medio}}$ ) che, pertanto, restano definiti come segue:

**Valutazione unitaria** dei locali al piano terra con destinazione ad uso palestra per una superficie media di circa 950 mq (planimetria catastale ri-

portata nell'allegato "E.5" e planimetria allegata al permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso di cui all'allegato "G.4"), identificato con il foglio di mappa n°29, particella n°272sub n°21

- Fonte "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari": per stato conservativo normale: Valore medio di mercato €2.650,00/mq

- Fonte "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio" per stato conservativo normale: Valore medio di mercato €2.525,00/mq

$$(V_{\text{unitario medio}}) = (\text{€}2.650,00/\text{mq} + \text{€}2.525,00/\text{mq})/2 = \text{€}2.587,50/\text{mq}$$

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

$$V_{\text{medio di mercato}} = \frac{1}{2} \times 2.587,50 \text{ m}^2 \times 950,00\text{€./mq} = \text{€}1.229.062,50$$

**12.8 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°272 sub n°21**

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°272 sub n°21 sono le seguenti:

- 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

- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudiziaro del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a fa-

vore dalla massa dei creditori

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziar-  
rio del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo  
a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**12.9 Indicazione se l'immobile identificato in Catasto Fabbricati con il  
foglio di mappa 29, particella n°272 sub n°21 è bene strumentale  
all'esercizio dell'impresa assoggettabile al regime fiscale IVA**

Il cespite di cui innanzi è bene strumentale all'esercizio dell'impresa as-  
soggettabile al regime fiscale IVA. Tuttavia va osservato che l'imposta ap-  
plicabile ai trasferimenti dei fabbricati strumentali, stante l'alternatività  
I.V.A./REGISTRO, dipenderà di volta in volta dalla verifica della sussisten-  
za 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 misu-  
ra 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”)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

**BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE 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**

**(allegato “E.6”) (allegato “D.10” ed “E.10”)**

**13.1 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 e con accesso attraverso un locale, sito al civico n°230 di via ESTREMURALE CAPRUZZI (palestra ex di via ESTREMURALE CAPRUZZI – **foto n°51**).

**Descrizione** – N.B.: immobile non visionato per i motivi a dirsi in seguito costituito da una locale ad uso deposito sito in Bari al p. interrato della unità immobiliare sita in Bari alla via Estramurale Capruzzi,230/C ed indicato altresì al civico 22/2 di via Tenente Licio CARRI, benché rientra tra gli immobili di cui al concordato in epigrafe, a causa della mancata disponibilità dell' non è stato possibile visionarlo – 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")-(foto n°51)**

**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 - proprietaria, è ivi identificato come 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**

**N.B.:** In mancanza di una esatta identificazione e ricognizione dell'immobile non è stato possibile eseguire l'individuazione dei confini.

**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**

Il locale ad uso deposito a causa della mancata sua identificazione non può momentaneamente essere venduto.

**13.2 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**

Alla ricognizione dei luoghi, eseguita con l'ausilio di un delegato della ditta \_\_\_\_\_ è risultato che l'immobile costituito da locale deposito sito in Bari al piano interrato di via ESTRAMURALE CAPRUZZI 230/C, benché rientra tra gli immobili di cui al concordato in epigrafe non è nella disponibilità della \_\_\_\_\_

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

L'immobile costituito locale deposito de quo sito in Bari alla via ESTREMURALE CAPRUZZI n°230/C ed in Catasto fabbricati alla via TERNENTE LICIO CARRI n°22/2 piano S1- è intestato alla \_\_\_\_\_, 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 l'immobile ha assunto il nuovo identificativo catastale foglio 29, particella 63. sub.nn°201<sup>(\*)</sup>, **202** e 203<sup>(\*)</sup> dei quali il sub **n°202** coincide con quello oggetto di stima.

Il cespite costituito dall'originaria identificazione catastale foglio 29, particella 63. sub.n°20 è stato eseguito in conformità della concessione edilizia 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 non sono stati rinvenuti atti abilitativi che abbiano autorizzano il frazionamento del locale dall'originale immobile in quello attuale oggetto di stima identificato in catasto con il foglio 29, particella 63. sub.n°**202**.

(\*) L'immobile identificato con il foglio 29, particella 63. sub.nn°201 e 203 veniva venduto dalla \_\_\_\_\_ con atto \_\_\_\_\_ per rogito del notaio DELLA RATTA CONCETTA ADRIANA del \_\_\_\_\_ 3 febbraio 2006 (rep.n°73550/8357 – trascritto l'11.02.2006 al n°7004/4534 - allegato "R.1")

#### **13.4 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 ESTREMURALE 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 FOR-  
NARO (rep.n°87227 – reg. Gioia del Colle il 22 marzo 1993 al n°1538) (**al-**  
**legato “Q.1”**). A sua volta l’immobile di cui sopra è pervenuto alla 2R  
(codice fiscale  
con atto per rogito del notaio CARMELA MONGELLI del  
19 gennaio 1990 (rep.n°3540 – reg. Bari il 6 febbraio 1990 al n°1878) (**alle-**  
**gato “Q.2”**).

**13.5 Trascrizioni ed iscrizioni, nel ventennio risultante dai Registri Im-**  
**mobiliari 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 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  
con sede a Bari
- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudizia-  
rio del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a fa-  
vore dalla massa dei creditori

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della 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 ) 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 soggetto per l'immobile in Bari identificato con il foglio di mappa n°29, particella n°63, sub n°20, non risultano formalità pregiudizievoli.

**13.6 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 incidenti 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 via Estremurale Capruzzi n°230/C ed ivi identificato in Catasto Fabbricati come immobile in Bari a via tenente Licio CARRI n°22/2 di cui al foglio 29, p.lla n°63, sub 202 (**allegato "D.10"**), non risulta essere stata pagata l'I.C.I.

**13.7 Stima del cespite ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo costituito da locale in Bari al piano interrato di via Estremurale Capruzzi n°230/C ed ivi identificato in Catasto Fabbricati come immobile in BARI Ila via tenente LICIO CARRI n°22/2 di cui al 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 ESTREMURALE CAPRUZZI n°230/C ed ivi identificato in Catasto Fabbricati come immobile in BARI Ila via tenente LICIO CARRI n°22/2 di cui al foglio di mappa29, particella n°63, sub 202 e, benché ricadente nell'attivo del concordato preventivo, non nella disponibilità della ditta , 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](http://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 lorda di circa 47mq (planimetria catastale riportata nell'**allegato “E.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 riportato)

- 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

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

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

$$V_{\text{medio}} = 47 \text{ mq}^{(*)} \times 1.160,00\text{€./mq} = \text{€} 54.520,00$$

Valore che, previo arrotondamento, diventa = **€ 55.000,00**

(\*) la superficie S = 47mq è stata desunta dalle misure visure catastali.

**13.8 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 mappa 29, 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 mappa 29, 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  
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 della massa dei creditori
- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziario del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo

a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**13.9 Indicazione se l'immobile identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, 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”)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

**BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°14**

**Posto auto coperto in BARI alla via LAMA BALICE n°8 ed ivi identificato al CATASTO FABBRICATI con il foglio di mappa n°4**

**– particella 276 - sub n°15 –Cat. C/6**

**(allegato “E.11”)**

**14.1 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** – L’immobile oggetto di perizia è costituito da un’area adibita a posto auto, sita in BARI alla via LAMA BALICE n°8, ivi identificata al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 4 – particella 276 - sub n°15 – cat. C/6 (**allegato “E.11”**)

**Descrizione** – L’accesso a tale scoperta avviene tramite via strada V Lama BALICE n°8 a mezzo di cancello in ferro con apertura verso l’interno oltre che da cancelletto ad anta unica. All’interno del cortile condominiale, che pone in comunicazione la strada comunale con il porticato sono posizionati i posti auto, il pavimento è rivestito da marmette di cemento.. Il posto auto de quo è posizionato, in prossimità del vano scala condominiale, fra due pilastri del porticato ed il muro di compagno del suddetto vano (**foto n°52 e n°53**). Al momento della ricognizione del cespite l’area oggetto di stima risultava essere stata occupata da un’autovettura di proprietà di terzi che a dire del sig. \_\_\_\_\_, amministratore della società \_\_\_\_\_ che per l’occasione ha condotto gli scriventi sui luoghi per eseguire la ricognizione del cespite, non era stato autorizzato.

**Dati e rendite catastali** - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.12"**) risulta che l'immobile con accesso da via strada V LAMA BALICE n°8 – piano terra - in Catasto Fabbricati è intestato alla \_\_\_\_\_ - proprietà per 1/1 ed ivi identificato con il **Foglio n°4, particella n°276, sub. n°15 della sezione PA** - comune di BARI – zona censuaria 4 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15mq, superficie catastale 15 mq – rendita €56,55

**Confini** – l'area confina con vano scala ed area condominiale scoperta oltre n°2 posti auto

**Destinazione urbanistica** - Dall'esame della documentazione catastale prodotta in atti l'area risulta avere categoria C/6, ovvero destinazione a parcheggio (**allegato "D.12"**)

**Vendibilità in lotti unici o in lotti separati e loro formazione**

L'area in esame è vendibile come lotto unico costituito da piena proprietà di posto auto con accesso da via strada Quinta Lama BALICE n°8 – piano terra - in Catasto Fabbricati è intestato alla

ed ivi identificato con il **Foglio 4, p.lla n°276, sub. n°15 della sezione PA** - comune di Bari – zona censuaria 4 – cat.C/6 – classe 1 – consistenza 15mq, sup. catastale 15mq – rendita €.56,55

**14.2 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**

Alla ricognizione dei luoghi, eseguita con l'ausilio di un delegato della ditta , l'immobile è risultato essere nel suo pieno possesso.

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

L'immobile de quo è stato eseguito in forza di Concessione Edilizia n°505/2000 rilasciata il 2 maggio 2001.

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

L'immobile costituito dall'area coperta adibita a posto auto sita in Bari con accesso da via strada V LAMA BALICE n°8 – piano terra - in Catasto

Fabbricati è intestato alla

ed ivi identificato con il **Foglio n°4, particella n°276, sub. n°15 della sezione PA** - comune di BARI – zona censuaria 4 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 15mq, superficie catastale 15 mq – rendita €56,55, è stata realizzata su un’area pervenuta alla ditta con Atto di vendita soggetta ad IVA per rogito del Notaio Ernesto FORNARO di BARI del 29 marzo 2001 (rep. n°138701) – reg. BARI al n.4233 il 17.04.2001 - a favore della Società con sede in Bari contro **(allegato "I.1")**, nonché con Atto per rogito del Notaio Ernesto FORNARO di BARI del 12 febbraio 2001 (rep. n°137923) – a favore e contro la Società

**CONVENZIONE** per l’attuazione del programma di qualificazione urbana denominato “S. PAOLO – LAMA BALICE” stipulato col comune di BARI con atto per rogito del Notaio Ernesto FORNARO di BARI il 27 agosto 1999 (rep.n°130694 – reg.Bari il 14 settembre 1999 al n.4800 e trascritto a BARI il 14 settembre 1999 ai n.ri33531/22779, 33532/22780 e 33533/22781) seguito da atto di identificazione catastale con atto per rogito del Notaio FORNARO di BARI del 30 marzo 2000 (rep. n°133650) – reg. BARI il 17 aprile 2000 al n.2191 e trascritto a Bari il 26 aprile 2000 ai nn.14101/9802 e 14102/9803 **(allegato "I.2")**.

**14.5Trascrizioni 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 nn°62, sub dal n°152 al n°168 (ex sub n°149)

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°13572/9897 del 10.04.2001 – Atto di costituzione 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 costituzione 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 costituzione di vincolo di destinazione (VINCOLO PARCHEGGIO PRIVATO) a favore 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  
contro la

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

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**14.6 Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 4 (sezione urbana PA), particella n°276, sub n°15 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**

Dall'esame della documentazione in atti risulta che dell'immobile oggetto di perizia, costituito dal posto auto coperto in Bari – Palese alla V strada lama BALICE n°8 ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 4, particella n°276, sub n°15 (**allegato “D.12”**), non risulta essere stata pagata l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)

**14.7 Stima del cespite ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo costituito dal posto auto coperto in Bari – Palese alla V strada lama BALICE n°8 ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 4, particella n°276, sub n°15**

Al fine di determinare il valore venale del posto auto sito in BARI – Palese alla V strada lama BALICE n°8 ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 4, particella n°276, sub n°15 e ricadente nell'attivo del concordato preventivo, è stata eseguita la stima del cespite 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](http://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** del posto auto coperto per una superficie di circa 15mq (superficie catastale riportata nell'allegato "D.12"), identificato con il foglio di mappa n°4, particella n°276 sub n°15

- Fonte "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari": per stato conservativo normale (valore non riportato)

- Fonte "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio" per stato conservativo normale = Valore di mercato minimo € 620,00/mq e massimo € 820,00/mq

$$(V_{\text{unitario medio}}) = (\text{€} 620,00/\text{mq} + \text{€} 820,00/\text{mq})/2 = \text{€} 720,00/\text{mq}$$

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

$$V_{\text{medio}} = 15 \text{ mq}^{(*)} \times 720,00\text{€./mq} = \text{€} 10.800,00$$

Valore che, previo arrotondamento, diventa = **€ 11.000,00**

(\*) la superficie S = 47mq è stata desunta dalle misure visure catastali.

**14.8 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 mappa 4, particella nn°276, sub n°15**

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 mappa 4, particella n°276, sub n°15 sono le seguenti:

- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudiziaro del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori
- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudiziaro del 29.09.2008 - Decreto di Omologazione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della

**14.9 Indicazione se l'area coperta identificata in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 4, particella n°276, sub n°15, 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”)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

## BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°15

Fabbricato AGORÀ in Bari alla via G. Fanelli 285 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 49 – particella 144 - sub.2 e sub.3 - Cat.B/4

(allegati “E.9” “E.10”, “D.13” e “D.14”)

### 15.1 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 – L’immobile oggetto di perizia è un fabbricato di grande dimensione a forma romboidale che nasce come residenza per anziani e successivamente, in forza di P.diC. a seguito di ulteriore variante in corso d’opera con parziale cambio di destinazione d’uso n°132/03 del 3 giugno 2003 e n°377/03 del 27 novembre 2003, parte del complesso AGORA’ passò con la destinazione d’uso da centro polifunzionale per la terza età ad Uffici Finanziari. L’immobile si compone di un piano interrato e cinque piani fuori terra. L’ingresso agli uffici del fabbricato avviene da quello OVEST posizionato presso l’ingresso monumentale. Il vertice e contrapposto a quello OVEST non è mai stato realizzato; esso si contrappone tra i corpi di fabbrica destinati a residenza per anziani. All’interno del cortile dei corpi di fabbrica (“all’interno del rombo”) c’è il verde condominiale ornato essenzialmente con palme; esternamente al fabbricato sono stati previsti i parcheggi. In allegato la vista altimetrica rende visibile la monumentalità della struttura AGORA’. **(elaborato planimetrico catastale - allegato “E.10”) - (foto dal n°55 al n°73).**

**Descrizione** – Il fabbricato AGORA’ è composto da un **piano interrato** costituito da un corpo ad L disposto nella direzione NORD-OVEST e SUD-OVEST annesso ad un’ampia superficie di forma irregolare “trapezoidale” che costituisce:

- un primo comparto destinato ad archivio con un estensione di mq 2.088,82;
- un secondo comparto anch’esso ad archivio ed occupante il braccio rettangolare NORD-OVEST del corpo di fabbrica L per una superficie di mq 711,62;
- un vano tecnico, annesso sul lato NORD del secondo comparto archivio, adibito a:
  - riserva idrica,
  - centrale termica,
  - locale pompe,
  - n°2 impianti di ascensori,
- un vano tecnico, annesso sul lato SUD tramite un area quadrangolare, adibito a ripostiglio

N.B.: tale vano si collega con il secondo corpo rettangolare, disposto nella direzione SUD-OVEST, destinato a garage delle estensione di mq 827,12.

L’archivio ed il garage hanno accessi indipendenti dalla pertinenziale area scoperta a mezzo di rampe scoperte. (foto n°54; 55, 56, 57, 58 e 59) - (planimetria catastale allegato “D”) - (allegati “E.10” e “G.20”).

I due corpi parallelepipedi fuori terra, disposti ad “L” fra di loro al lato SUD - EST e NORD - EST del complesso AGORA', sono destinati alla **Residenza per Anziani**; la stecca SUD - EST ad oggi è stata completata anche nelle finiture, l'altra stecca è allo stato rustico.

Il piano terra è destinato alle funzioni comuni ed in particolare alla:

- direzione del centro per anziani,
- assistente sociale,
- dietetica,
- palestra,
- riabilitazione
- ambulatorio.

Dal primo al quarto piano sono state realizzate le singole unità immobiliari per residenza di anziani costituite da un vano, angolo cottura, un bagno ed un ampio balcone che si affacciano all'interno del complesso AGORA' (foto n. 60-61-62-63).

Il progetto originale prevedeva, tra le due stecche destinate a residenza per anziani, la realizzazione **un corpo di fabbrica quadrangolare mai realizzato** (foto n. 71 e n°72).

I due corpi di fabbrica disposti nella direzione trasversale SUD - OVEST e NORD - OVEST sono destinati ad **Uffici Finanziari Pubblici** (foto nn. 64, 65, 66, 67, 68, 69 e 70) in un ottimo stato di manutenzione. Da un ampio portico vetrato con alti pilastri rivestiti in marmo verde si accede agli uffici, la particolarità di tale ingresso è quella di essere collocato nell'angolo retto di incontro dei due corpi di fabbrica perpendicolari. Per quanto concerne le rifiniture degli uffici, collocati in tutti e quattro i piani fuori terra

delle due stecche, va detto che sono consoni alla destinazione d'uso dell'immobile e, in particolare, i pavimenti sono del tipo galleggianti, i muri sono intonacati a civile, gli infissi a nastro in anticorodal bianchi,. Vi è altresì la presenza di porte tagliafuoco ed ambienti filtro, fra i predetti locali ed il vano scala, in conformità alle norme antincendio vigenti al momento di rilascio dell'agibilità del 22 dicembre 2003 (**allegato "G.20"**).

**N.B.:** La distribuzione interna dell'immobile rispecchia quella riportata nella planimetria catastale e di progetto (**allegato "E.10" e "G.20"**)

**Dati e rendite catastali** - Dalla documentazione catastale prodotta in atti (**allegato "D.13"**) risulta che l'area sulla quale è edificato il complesso AGORA', sito in BARI alla via Giuseppe FANELLI n°285, in Catasto Terreni è identificato con il foglio di mappa n°49, particella n°144 ed ha la superficie catastale di 28.828mq. In Catasto Fabbricati invece il complesso AGORA' è identificato come segue:

- Indirizzo: via Giuseppe FANELLI n°285 - piano T-5-S1 – intestato alla proprietà 1/1, identificato con il **Foglio n°49, particella n°144, sub. n°2** - comune di BARI – zona censuaria \*\* – categoria **in corso di costruzione** – classe \*\* – consistenza \*\*\*\*\* mq, senza rendita
- Indirizzo: via Giuseppe FANELLI n°285 - piano T-5-S1 – intestato alla proprietà 1/1, identificato con il **Foglio n°49, particella n°144, sub. n°3** - comune di BARI – zona censuaria 2 – categoria B/4 – classe 4 – consistenza 108.348mc, superficie catastale 10.382mq, rendita €307.763,58

### Confini

L'area dell'intero complesso confina ad est con VIA Giuseppe FANELLI, a Nord con il suolo identificato con il foglio di mappa n°49, particella 394 di proprietà della ditta , ad Ovest con il suolo identificato con il foglio di mappa n°49, particella 626 di proprietà del comune di Bari, Sud con il suolo identificato con il foglio di mappa n°49, particella 95 di proprietà della ditta (allegato "T.3")

Destinazione urbanistica – la parte di complesso edilizio denominato AGORA' e per la quale è stata dichiarata la sua agibilità in data 22.12.2003, ha la destinazione d'uso per Uffici Pubblici; quella in corso di ultimazione ha la destinazione d'uso di centro polifunzionale per la terza età. (allegati "D.13" e "G.20")

### Vendibilità in lotto unico o in lotti separati e loro formazione

I cespiti come sopra descritti, considerato lo stato dei luoghi sulla interconnessione degli accessi, nonché sulla necessità di eseguire il completamento della parte di immobile adibita a centro polifunzionale per la terza età, benché vi sia piena autonomia delle infrastrutture interne e con esse degli impianti, delle pertinenze, delle servitù costituite con la loro realizzazione, è preferibile che l'intero complesso sia venduto come unico lotto.

Nel caso si debba invece procedere alla vendita del complesso in due lotti distinti essi dovranno essere così composti:

#### **- il lotto n°1**

porzione di complesso adibita 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");

**- il lotto n°2**

porzione di complesso comprendente la zona adibita a centro polifunzionale per la terza età e la casa per il custode posizionata all'ingresso del complesso e per il quale si rende necessaria la verifica della legittimità urbanistica (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");

Nel caso si dovesse procedere alla formazione di due lotti distinti sarà necessario redigere un regolamento interno, anche ai sensi del D.Lgs.n°81/08, che dovrà tra l'altro permettere la individuazione e gestione di eventuali parti comuni (cancello e viale di ingresso, aree adibite a verde, ecc.) e la regolamentazione dei lavori di completamento dalla parte relativa alla zona adibita centro polifunzionale per la terza età e dalla casa per il custode posizionata all'ingresso del complesso.

**15.2 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**

Gli immobili sopra descritti al momento delle operazioni di ricognizione degli stessi erano liberi da persone e da cose ed erano nel possesso della ditta \_\_\_\_\_

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

L'intero complesso edilizio denominato AGORA' è stato eseguito in forza della Concessione Edilizia n°408/89 dell'1.10.1990 e successive va-

rianti 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. Successivamente, a seguito di ulteriore variante in corso d'opera con parziale cambio di destinazione d'uso n°132/03 del 3 giugno 2003 e n°377/03 del 27 novembre 2003, parte del complesso AGORA' passò con la destinazione da centro polifunzionale per la terza età ad Uffici Finanziari. I lavori vennero ultimati il 2.12.2003 per la parte adibita ad Uffici Finanziari ed il comune di Bari rilasciò dichiarazione di agibilità in data 22.12.2003 (**allegati "D.13" e "G.20"**).

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

L'immobile denominato AGORA', identificato in Catasto Terreni con il foglio 49, particella 144 ed in Catasto Fabbricati con il foglio 49 particella 144 sub n°1(soppresso), n°2(in corso di costruzione) e n°3, è stato realizzato su un'area pervenuta alla ditta

in forza della seguente provenienza ventennale:

- (**allegato "H.9"**) Atto di compravendita per rogito del Notaio MAGARELLI Corrado del 9 aprile 1990 registrato a Bari il 27 aprile 1990 al n.5949 e trascritto a Bari il 2 maggio 1990 al n.17307/13873 a favore di

del suolo identificato in catasto terreni con il foglio di mappa n°49, particelle nn°535, 538, 539 e 211;

- (**allegato "H.8"**) Atto di compravendita per rogito del Notaio MAGARELLI Corrado del 4 aprile 1990 registrato a Bari il 20 aprile 1990 al n.5553 e trascritto a Bari il 2 maggio 1990 al n.17301/13867 a favore di

del suolo identificato in catasto terreni con il foglio n°49, particelle nn°86 e 447 divenute parte rispettivamente delle particelle nn°620 e 622;

- **(allegato "H.7")** Atto di compravendita per rogito del Notaio MAGARELLI Corrado del 5 gennaio 1990 registrato a Bari il 19 gennaio 1990 al n.1194 e trascritto a Bari il 29 gennaio 1990 al n.4891/4113 a favore di

. con sede in BARI contro

Rosa del suolo identificato in catasto terreni con il foglio di mappa n°49, particella n°448;

- **(allegato "H.6")** Atto di compravendita per rogito del Notaio DI MARCHANTONIO Paolo del 26 luglio 1990 registrato a Gioia del Colle il 13 agosto 1990 al n.4674 e trascritto a Bari il 2 agosto 1990 al n.29855/23454 a favore di

contro la

del suolo identificato

in catasto terreni con il foglio di mappa n°49, particella n°248;

- **(allegato "H.5")** Atti di cessione di diritti per rogito del Notaio MAGARELLI Corrado di Castellana del:

- 27.04.1990 (rep. n°130974) – reg. Bari n.6430 il 11.05.1990 - a favore di

di 2/3 dei diritti del suolo identificato in catasto terreni

con il foglio di mappa n°49, particelle nn°85, 144, 145, 212, 213 e 214;

- 21.05.1990 (rep. n°131272) – reg. Bari n.7540 il 8.06.1990 - a favore di

di 1/3 dei

diritti del suolo identificato in catasto terreni con il foglio di mappa n°49, particelle nn°85, 144, 145, 212, 213 e 214;

- (**allegato "H.4"**) Atto di compravendita per rogito del Notaio DI MARCANTONIO Paolo di Bari del 3.10.1990 (repertorio n°57753) – reg. GIOIA DEL COLLE n.5623 il 22.10.1990 – trascritto a Bari il 17.10.1990 al n.37403/28904 - a favore di contro

del suolo identificato in catasto terreni con il foglio di mappa n°49, particelle nn°**616** (parte ex particella n°85/a), **144, 145, 618** ( parte della ex particella 212/a), **213, 214, 624** (parte ex particella n°85/b ed ex 617/a), **248, 448, 620** (parte della ex particella 86/a), **622** (parte della ex particella 447/a), **535** ( parte della ex particella 78/d), **539** (parte della ex particella 209/b), **538** ( parte della ex particella 210/d), **211** (parte della ex particella 211/a), 627 (parte ex particella 621/b e 86/b), 628 (ex 623/a – ex 447/b)

- (**allegato "H.3"**) Atto di fusione per rogito del Notaio AMORUSO Enrico di Alberobello del 31.10.90 (rep. n°75582)–reg. Gioia del Colle al n.2971 il 2.11.1990 – trascritto a Bari il 13.11.1990 al n.40888/31526 - a favore di

con sede in Bari contro

del suolo identificato in catasto terreni con il foglio di mappa n°49, particelle nn°**616** (parte ex particella n°85/a), **144, 145, 618** ( parte della ex particella 212/a), **213, 214, 624** (parte ex particella n°85/b ed ex 617/a), **248, 448, 620** (parte della ex particella 86/a), **622** (parte della ex particella 447/a), **535** ( parte della ex particella 78/d), **539** (parte della ex particella 209/b), **538** ( parte della ex particella 210/d), **211** (parte della ex particella 211/a), 627 (parte ex particella 621/b e 86/b), 628 (ex 623/a – ex 447/b);

- (**allegato "H.2"**) Atto di compravendita per rogito del MARCANTONIO Paolo di Bari del 27 maggio 1991 (repertorio n°62287) – reg. GIOIA DEL

COLLE n.3660 il 17.06.1991- a favore di

del suolo identificato in

catasto terreni con il foglio di mappa n°49, particelle nn°**616** (parte ex particella n°85/a), **144, 145, 618** ( parte della ex particella 212/a), **213, 214, 624** (parte ex particella n°85/b ed ex 617/a), **248, 448, 620** (parte della ex particella 86/a), **622** (parte della ex particella 447/a), **535** ( parte della ex particella 78/d), **539** (parte della ex particella 209/b), **538** ( parte della ex particella 210/d), **211** (parte della ex particella 211/a);

- (**allegato "H.1"**) Atto di fusione per rogito del Notaio CONCETTA CAPANO di Bari del 19.10.1994 (repertorio n°22579) – reg. Bari n.7908 il 26.10.1994 - a favore di

con trasferimento proprietà del suolo identificato

in catasto terreni con il foglio di mappa n°49, particelle nn°**616, 144, 145, 618, 213, 214, 448, 620, 622, 535, 539, 538, 211;**

- (**allegato "H.1"**) Atto integrativo per rogito del Notaio CONCETTA CAPANO di Bari del 18.01.1996 (repertorio n°25395) – reg. Bari n.794 l'1.02.1996 - a favore di

del suolo identificato in catasto terreni con il fo-

glio di mappa n°49, particella n°**248;**

**15.5Trascrizioni 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 mappa49, particella n°144**

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 giudiziar-  
ria per Decreto Ingiuntivo a favore del Banco di Napoli S.p.A. con se-  
de in Napoli (codice fiscale 06385880635) contro la società ]

- Nota di Trascrizione nn°37613/25277 del 23.07.20048 – Atto Giudi-  
ziario Tribunale di Bari del 12.07.2004 – Verbale di pignoramento  
immobili a favore dalla

con sede in Bari

- Nota di Trascrizione nn°21435/15306 del 13.05.2003 – Atto di costi-  
tuzione di vincolo di destinazione a parcheggio privato a favore del  
comune di Bari contro

- Nota di Trascrizione nn°33583/21914 del 17.07.2008 – Atto Giudizia-  
rio del 3.12.2007 - Decreto di ammissione concordato preventivo a fa-  
vore dalla massa dei creditori

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – Atto Giudizia-  
rio 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 identifica-

ti 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

- 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  
con sede a Bari

- 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 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.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 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.9”**):

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

per gli immobili in Bari identificati 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 30.01.1990, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per l’immobile in Bari identificati in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, particella 63, sub n°20 non risultano formalità pregiudizievoli (**allegato “R.12”**):

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 **(cod. fiscale**

per l'immobile in Bari identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°49 particella 448 non risultano formalità pregiudizievoli **(allegato "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 formalità pregiudizievoli **(allegato "R.16")**:

**15.6 Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 49, particella n°144 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**

Dall'esame della documentazione in atti risulta che per gli immobili oggetto di perizia costituiti da complesso immobiliare denominato AGORA' ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 49, particella n°144 (**allegato "D.13"**) non risulta pagata l'Imposta Comunale sull'Immobile (I.C.I.)

**15.7 Stima dei cespiti ricadenti nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo costituiti da complesso immobiliare denominato AGORA' ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 49, particella n°144**

Al fine di determinare il valore venale degli locali deposito / garage / uffici / pertinenze scoperte / residenza / ecc. dell'immobile sito in BARI presso il complesso immobiliare denominato AGORA' con accesso da via Giuseppe FANELLI n°285, ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 49, particella n°144, sub n°2 e n°3, la loro stima è stata eseguita con il metodo comparativo previa acquisizione delle misure indicate sugli elaborati di progetto di cui all'**allegato "G.20"** ed utilizzazione dei valori unitari forniti dalla **"Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari"** nonché, attraverso il portale internet "[www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia del Ter-

**ritorio (allegato "U").** Successivamente, mediante l'applicazione di coefficienti correttivi "C", legati a valutazioni soggettive delle condizioni funzionali, logistiche, manutentive, di rifinitura, ecc. del cespite nonché alla sua destinazione d'uso ed alla posizione di piano, sono stati desunti i reali valori unitari medi ( $V_{\text{unitario medi}}$ ). Nella tabella che di cui all'**allegato "V"** sono stati determinati i valori di stima parziali e, con essi, il valore di stima totale del complesso immobiliare procedendo nell'ordine alla individuazione della porzione di immobile oggetto di stima, del livello di piano, della destinazione d'uso, dei dati catastali, dello stato d'uso, delle superfici, dei valori unitari medi e dei coefficienti correttivi. Dalla tabella di cui all'**allegato "V"** si ottiene pertanto che il valore totale del complesso immobiliare è:

|                                                                            |                                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| - per la parte con destinazione a Centro polifunzionale per la terza età = | €.                                | 17.330.979,96           |
| - per la parte con destinazione d'uso Uffici Finanziari =                  | €.                                | 21.246.973,45           |
| - per la parte adibita ad Abitazione del custode =                         | €.                                | 652.863,60              |
| - .                                                                        | per un totale complessivo pari ad | <b>€. 39.230.817,01</b> |

**15.8 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 mappa 49, particella n°144**

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 mappa 49, particella n°144 sono le seguenti:

- 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 se-

de in Napoli (codice fiscale 06385880635) contro la società

- Nota di Trascrizione nn°37613/25277 del 23.07.20048 – Atto Giudiziaro Tribunale di Bari del 12.07.2004 – Verbale di pignoramento immobili a favore della

con sede in Bari

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

- Nota di Trascrizione nn°56040/37769 del 15.01.2009 – 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 28.05.1991 (variata il 30.04.2002) – Ipoteca in forza di contratto di apertura di credito a favore della contro

con sede a Bari ed Immobiliare RB S.r.l. 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

**15.9****Indicazione se gli immobili identificati in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 49, particella n°144 sono beni strumentale all'esercizio dell'impresa assoggettabile al regime fiscale IVA**

I cespiti di cui innanzi sono beni 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”)

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

### CONCLUSIONI

Dall'operazione di stima analitica precedentemente esposta si ritiene che gli immobili ricadenti nell'attivo del concordato preventivo di cui in epigrafe vanno a formare n°15 lotti i cui valori a corpo sono:

#### LOTTO N°1

(pagina 26)

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”)** come da punto 1);

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

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

#### LOTTO N°2

(pagina 36)

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”)** come da punto 2);

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

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

### **LOTTO N°3**

(pagina 45)

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”**) come da punto 3);

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

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

### **LOTTO N°4**

(pagina 62)

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)

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**

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

### **LOTTE DAL N°6.1 AL N°6.6**

(pagina 83)

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 \_\_\_\_\_ 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 | = | <b><u>92.000,00€.</u></b> |
| - valore del lotto n°6.2: 5.102,27mc X 18€/mc | = | <b><u>92.000,00€.</u></b> |
| - valore del lotto n°6.3: 5.102,27mc X 18€/mc | = | <b><u>92.000,00€.</u></b> |
| - valore del lotto n°6.4: 5.102,27mc X 18€/mc | = | <b><u>92.000,00€.</u></b> |
| - valore del lotto n°6.5: 5.102,27mc X 18€/mc | = | <b><u>92.000,00€.</u></b> |
| - valore del lotto n°6.6: 5.102,27mc X 18€/mc | = | <b><u>92.000,00€.</u></b> |

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

## LOTTO N°7

(pagina 90)

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)

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 dell'\_\_\_\_\_ 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.:** 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 \_\_\_\_\_ - 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”**) - (**foto n°17, n°18 e n°19**)

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

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

**LOTTO N°9**

(pagina 105)

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)

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)

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 non-  
 ché 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**

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

**LOTTO N°12**

(pagina 130)

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)

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 dell;** (**allegato “E.6”**);

**N.B.:**Immobile, benché rientrante tra gli immobili di cui al concordato in epigrafe, a causa della mancata disponibilità della non è stato possibile visionarlo – 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)

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)

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**

----- \*\*\* \*\* \*\*\* -----

Bari, lì 7 Aprile '09

i C.T.U.

(ing. Vito PIGNATARO)

(arch. Barbara BARATTOLO

**ELENCO ALLEGATI:**

**Allegato A.** Decreto di nomina dei C.T.U. ed elenco del patrimonio immobiliare indicato nel ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo

**Allegato B.** Nota di Trascrizione del Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo

**Allegato C.** Visura storica di Società di capitale dell' \_\_\_\_\_ eseguita presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura di Bari;

**Allegato D.** Stralcio dei fogli di mappa degli immobili ricadenti nella procedura di Concordato Preventivo ed acquisiti presso l'Agenzia dell'Territorio della Provincia di Bari

**Allegato "D.1"** - Visura storica per immobile dei terreni in BARI alla contrada San Giorgio ed ivi identificati in Catasto Terreni con il foglio 105, p.lle nn° 77, 78 (fabbricato rurale), 79, 80, 82, 84

**Allegato "D.2"** - Visura storica per immobile dei 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.3"** - Visura storica per immobile dei 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 sub n°1 (fabbricato con destinazione commerciale oggetto di rilascio di concessione in sanatoria)

**Allegato “D.4”** - Visura storica per immobile dei terreni in BARI alla via San Giorgi ed identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, particelle n°126 (fabbricato con destinazione commerciale) e n°127

**Allegato “D.5”** - Visura storica per immobile dei terreni 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.6”** - Visura storica per immobile dei posti auto o area scoperta in BARI alla via Tenente Gaetano Devitofrancesco n°2/U ed ivi identificati in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, particelle n°62, sub. dal n°152 al n°167, categoria C/6

**Allegato “D.7”** - Visura storica per immobile dei locali adibiti ad uffici in BARI al 1° piano di via Tenente Gaetano Devitofrancesco n°2N/11 ed ivi identificati in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, particelle n°62, sub. n°96 e n°97, categoria A/10

**Allegato “D.8”** - Visura storica per immobile dei locali adibiti ad uffici al piano terra (ex sede EDISU) e dei locali deposito e garage al piano interrato nonché degli uffici (ex sede EDISU) al 1° piano di via EINSTEIN n°39 in BARI ed ivi identificati in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, particella n°78, sub.n°1e3

**Allegato “D.9”** - Visura storica per immobile dell'appartamento al sesto piano di via Einstein n°37 in Bari ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, particella n°78 e sub.44;

**Allegato “D.10”** - Visura storica per immobile del deposito al piano interrato di via LICIO CARRI n°22/2 in BARI ed ivi identificato in

Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29, particella n°63,  
sub. n°202, categoria C/2

**Allegato “D.11”** - Visura storica per immobile del locale adibito a palestra  
al piano terra di via Tenente Gaetano DEVITOFRANCESCO  
n. 35 n. 2M in BARI ed ivi identificato in Catasto Fabbricati  
con il foglio di mappa 29, particella n°272, sub. n°21, cat. C/1

**Allegato “D.12”** - Visura storica per immobile del POSTO AUTO al piano  
terra di Quinta Strada LAMA BALICE n°8 – PALESE in BA-  
RI ed ivi identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di  
mappa 4, particella n°276, sub. n°15, categoria C/6

**Allegato “D.13”** - Visura storica per immobile del FABBRICATO AGORÀ  
in BARI alla via FANELLI n°285 ed ivi identificato in Catasto  
Fabbricati con il foglio di mappa 49, particella n°144, sub. n°2  
(in fase di costruzione) e sub n°3, categoria B/4

**Allegato “D.14”** - Visura storica per immobile del terreno che, alla data del  
28.12.97 (data atto di asservimento vincolo a parcheggio–**all.to**  
“**R.1**”), venivano asservite alla cubatura residua costituita da  
30.613,62mc di cui alla C.E.n°128/95 rilasciata dal comune di  
Bari il 19.12.96 e successive varianti in corso d’opera

**Allegato “E.1”** - Planimetrie catastali dei posti auto in BARI alla via DE-  
VITOFRANCESCO 2U ed ivi identificati al Catasto Fabbricati  
con il foglio 29-p.lla62-sub.dal n°152–al n°167 cat.C/6

**Allegato “E.2”** - Planimetria catastale dell’appartamento in BARI al 6° pia-  
no di via EINSTAN 37 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati  
con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.44 - cat.A/2

**Allegato “E.3”** - Planimetrie catastali degli uffici in Bari al 1°p. di via DEVITOFRANCESCO 2/N-11 ed ivi identificati al Catasto Fabbricati con il foglio n°29 - p.lla 62 - sub.96 e 97 - cat. A/10

**Allegato “E.4”** - Planimetria catastale degli uffici in BARI al primo piano di via EINSTAN n. 39 ed ivi identificati al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla78 - sub.3 - cat. A/10 nonché un 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.5”** - Planimetria catastale del 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 di mappa foglio 29 - p.lla272 - sub n°21–cat.C/1

**Allegato “E.6”** - Planimetria catastale del deposito in BARI al piano interrato di via Licio Carri n°22/2 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 29 - p.lla 63 - sub n°202 – cat. C/2

**Allegato “E.7”** - Elaborato planimetrico e visura del fabbricato ad uso commerciale sito in BARI al piano terra di Strada vicinale S. Caterina ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 38 – p.lla 626 – sub. n°1 – cat.C/1

**Allegato “E.8”** - Planimetria catastale del fabbricato ad uso commerciale sito in BARI al piano terra ed interrato di Via SAN GIORGI n. 10 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 27 – particella 126 – sub.1 – cat. C/1

**Allegato “E.9”** - Visura catastale del FABBRICATO AGORÀ in Bari alla Via G. Fanelli n. 285 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 49 – particella 144 - sub.2 (in corso di costruzione)

**Allegato “E.10”** - Planimetria catastale del FABBRICATO AGORÀ in Bari alla via G. Fanelli n. 285 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 49 - particella 144 - sub.3 - cat.B/4

**Allegato “E.11”** - Planimetria catastale del posto auto scoperto 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 “F”** - Comunicazione via fax della \_\_\_\_\_ in risposta alla richiesta di eseguire un sopralluogo sugli immobili oggetto del concordato preventivo in epigrafe

**Allegato “G.1”** - Certificato di destinazione urbanistica dei terreni compresi nella procedura di concordato preventivo

**Allegato “G.2”** - Autorizzazione Edilizia n°793/2000 intestata alla \_\_\_\_\_ per la variazione di destinazione d’uso del fabbricato sito in BARI alla via San GIORGI n. 10 da abitazione a commerciale

**Allegato “G.3”** - Autorizzazione Edilizia n°203/2000 intestata alla \_\_\_\_\_ per l’autorizzazione alla realizzazione dell’autoparco sito in BARI alla via Strada Santa Caterina

**Allegato “G.4”** - Permesso di Costruire n°60/2003, rilasciata a favore della società \_\_\_\_\_ . (proprietaria) ed all’associazione sportiva

B.A.D. (conduttrice) il 14 luglio 2005 e riguardante il cambio di destinazione d'uso di immobile da scuola a locale per esercizi sportivi

**Allegato "G.5"** - Permesso di Costruire n°441/2005, rilasciata a favore della società \_\_\_\_\_ il 21 aprile 2006 e riguardante la sanatoria per realizzazione di copertura vano scala interrato dell'area identificata al Catasto Terreni con il foglio di mappa 29 particella n°62

**Allegato "G.6"** - Permesso di Costruire in Sanatoria n°6841/2004, rilasciata a favore della società \_\_\_\_\_ il 9 novembre 06, riguardante la realizzazione di un corpo di fabbrica a destinazione commerciale alla Via Santa Caterina c.s.

**Allegato "G.7"** - Autorizzazione temporanea per allestimento di un parco divertimenti su area consentita all'utilizzazione temporanea ad autoparco

**Allegato "G.8"** - Copia del contratto di comodato (reg. Bari il 27 ottobre 2006 al n°12315) fra la \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (di parte dell'area in BARI identificata in Catasto Terreni con il foglio di mappa 27, particelle n°12 e 21

**Allegato "G.9"** - Copia del contratto di locazione reg. Bari il 29 ottobre 2001 al n°255818, fra la \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per attività di rimessaggio di un'area in BARI Via Santa CATERINA

**Allegato "G.10"** - Copia del contratto di locazione, reg. Bari il 5 agosto 2005 al n°8533, fra la \_\_\_\_\_

per uso ufficio di un immobile in BARI alla

via DEVITOFRANCESCO 2M/11

**Allegato “G.11”** - Copia del contratto di locazione del 2 febbraio 99 tra la

e

per l’installazione di impianti pubblicitari

**Allegato “G.12”** - Copia del contratto di locazione (reg. BARI il 23 ottobre

1998 al n°46161) fra la

li

**Allegato “G.13”** - Pratica edilizia relativa agli uffici siti alla via Devitofran-

cesco 2/N-11

**Allegato “G.14”** - Copia certificato abitabilità fabbricati alla via Devito-

francesco

**Allegato “G.15”** - Progetto per la costruzione del centro commerciale di

proprietà della società “COMMERCIALE IMMOBILIARE

’ con sede in e richiamato 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)

**Allegato “G.16”** - Verbale di rilascio anticipato al legale rappresentante

della dell’immobile di cui

al contratto del 1° giugno 1998 (Reg. Bari l’8 giugno 1998)

condotto in locazione dall’ing.

**Allegato “G.17”** - Concessione Edilizia n°7189 del 1993 rilasciata dal sin-

daco del comune di Bari il 1° dicembre 1994 per “cambio di

destinazione d’uso e variazione tramezzature interne e prospet-

ti ai fabbricati “G” ed “H” di via DEVITO Francesco n°2N/11”  
 ed autorizzazione per “variante in corso d’opera alla Conces-  
 sione Edilizia n°7189/93 del 26 novembre 1998 (prot.  
 N°14054)

**Allegato “G.18”** - Elaborato planimetrico dei locali ad uso Uffici in Bari al  
 primo piano nonché dei locali deposito al piano terra ed al pia-  
 no interrato di via ALBERT EINSTAN 39

**Allegato “G.19”** - Concessione in Sanatoria n°424/93 per opere abusive alla  
 licenza n°1076/71 del 30.12.71 consistenti nel “frazionamento  
 di uno scantinato - mediante interruzioni a cielo libero – man-  
 tenendone la destinazione a garage e realizzazione di un ulte-  
 riore piano destinato a scuola/uffici

**Allegato “G.20”** - Complesso AGORA’ - Concessione Edilizia n°545 del  
 17.10.2001 come centro polifunzionale per la terza età. Va-  
 riante in corso d’opera n°132/03 del 3 giugno 2003 e n°377/03  
 del 27 novembre 2003 per parziale cambio di destinazione  
 d’uso da centro polifunzionale per la terza età ad Uffici Finan-  
 ziari

**Allegato “H.1”** - Atto di fusione per rogito del Notaio CAPANO Concetta  
 in Bari del 19.10.1994 (repertorio n°22579) a favore di  
 \_\_\_\_\_ ed Atto integrativo per rogito del  
 Notaio CAPANO Concetta in Bari del 18.01.1996 (repertorio  
 n°25395) a favore di \_\_\_\_\_

**Allegato “H.2”** - Atto di compravendita per rogito del MARCANTONIO  
 Paolo di Bari del 27 maggio 1991 (repertorio n°62287) – reg.

GIOIA DEL COLLE n.3660 il 17.06.1991- a favore di

con sede in BARI contro

sede in BARI

**Allegato “H.3”** - Atto di fusione per rogito del Notaio AMORUSO Enrico  
in Alberobello del 31.10.1990 (repertorio n°75582) –a favore  
di

**Allegato “H.4”** - Atto di compravendita per rogito del Notaio DI MAR-  
CANTONIO Paolo di Bari del 3.10.1990 (repertorio  
n°57753) – reg. GIOIA DEL COLLE n.5623 il 22.10.1990 –  
trascritto a Bari il 17.10.1990 al n.37403/28904 - a favore di  
con

**Allegato “H.5”** - Atti di cessione di diritti per rogito del Notaio MAGA-  
RELLI Corrado di Castellana del 27.04.1990 (rep. n°130974)  
– reg. Bari n.6430 il 11.05.1990 - a favore di  
(rep. n°131272) – reg. Bari  
n.7540 il 8.06.1990 - a favore di con sede in

**Allegato “H.6”** - Atto di compravendita per rogito del Notaio DI MAR-  
CANTONIO Paolo del 26 luglio 1990 registrato a Gioia del  
Colle il 13 agosto 1990 al n.4674 e trascritto a Bari il 2 ago-  
sto 1990 al n.29855/23454 a favore di  
con sede in Putignano

**Allegato “H.7”** - Atto di compravendita per rogito del Notaio MAGARELLI Corrado del 5 gennaio 1990 registrato a Bari il 19 gennaio 1990 al n.1194 e trascritto a Bari il 29 gennaio 1990 al n.4891/4113 a favore di \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_

**Allegato “H.8”** - Atto di compravendita per rogito del Notaio MAGARELLI Corrado del 4 aprile 1990 registrato a Bari il 20 aprile 1990 al n.5553 e trascritto a Bari il 2 maggio 1990 al \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

**Allegato “H.9”** - Atto di compravendita per rogito del Notaio MAGARELLI Corrado del 9 aprile 1990 registrato a Bari il 27 aprile 1990 al n.5949 e trascritto a Bari il 2 maggio 1990 al n.17307/13873 a favore di \_\_\_\_\_ contro società \_\_\_\_\_ con sede in Bari

**Allegato “I.1”** - Atto di vendita soggetta ad IVA per rogito del Notaio Ernesto FORNARO di BARI del 29 marzo 2001 (rep. n°138701) – reg. BARI al n.4233 il 17.04.2001 - a favore della Società \_\_\_\_\_ .. con sede in Bari contro IMMOBILI- \_\_\_\_\_

**Allegato “I.2”** - Atto per rogito del Notaio E. FORNARO di Bari del 12 febbraio 2001 (rep. n°137923) – a favore e contro la Società \_\_\_\_\_ con sede in Bari,

RAFRASCHIERI Giuseppe (RFS GPP 65C19 A662S),  
CICCO Vito (CCC VTI 29L25 A662K) - convenzione per  
l'attuazione del programma di qualificazione urbana denomi-  
nato "S. PAOLO – Lama BALICE" stipulato col comune di  
Bari con atto per rogito del Notaio E. FORNARO di Bari il  
27.08.99 (rep.n°130694–reg.Bari il 14.09.99 al n.4800 e tra-  
scritto a Bari il 14.09.99 ai n.ri33531/22779, 33532/22780 e  
33533/22781) seguito da atto di identificazione catastale con  
atto per rogito del Notaio FORNARO di Bari del 30 marzo  
2000 (rep. n°133650) – reg. Bari il 17.04.00 al n.2191 e tra-  
scritto a Bari il 26.04.00 ai nn.14101/9802 e 14102/9803

**Allegato "L.1"** - Atto di vendita per rogito del Notaio E. FORNARO di Ba-  
ri del 3 giugno 1998 (rep. n°125923) – reg. Gioia del Colle al  
n.3067 il 22.06.98 - a favore della Società . con

**Allegato "M.1"** - Atto di vendita 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 - a favore della Società

**Allegato "N.1"** - Atto di compravendita per rogito del Notaio Concetta  
CAPANO di Bari del 29.11.1991 (rep. n°14567) – registrato a  
BARI al n.17152 il 18.12.91 - a favore della Società

con sede in

Bari

**Allegato “N.2”** - Atto di vendita per rogito del notaio Ernesto FORNARO dell’11 dicembre 1997 (Registrato. Gioia del Colle il 29 dicembre 1997 al n°5905

**Allegato “O.1”** - Atto 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

**Allegato “P.1”** - Contratto di appalto e di trasferimento di diritti immobiliari per rogito Notaio Gaetano CARBONE di BARI del 9 settembre 1968 (rep. n°25623) – reg. a BARI al n.8384 il 27.09.68 – fra la

**Allegato Q.** Atto di trasformazione per rogito del Notaio Ester GIORDANO del 18 febbraio 1983 (rep. n°14022);

**Allegato “Q.1”** - Atto di vendita soggetta ad I.V.A. per rogito del Notaio Ernesto FORNARO del 5 marzo 1993 (rep. n°87227) a favore  
contro

**Allegato “Q.2”** - Atto di vendita per rogito del Notaio Carmela MONGELLI del 19.01.90 (rep.n°3540) a favore di  
contro

**Allegato “R.1”** - Certificato speciale a favore e contro, dal 3.12.1987 ad oggi, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi relativo al soggetto con sede in Bari;

**Allegato “R.2”** - Certificato speciale, dal 3.12.1987 al 19.12.1991, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per gli immobili in Bari identificati:

- in Catasto Terreni con il foglio n°27 p.lle 12,19,20 e 21
- in Catasto Terreni con il foglio n°38 particelle 4 e 12
- in Catasto Terreni con il foglio n°105 particelle 85 ed 86
- in Catasto Fabbricati con il foglio n°105 particelle 85 sub 1

**Allegato “R.3”** - 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 C. T. con il foglio n°105 p.lle 72,46,218,229, 261, 264
- in Catasto Fabbricati con il foglio n°29 particella 63 sub 20

**Allegato “R.4”** - Certificato speciale, dal 3.12.1987 al 03.07.1998, 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 77, 78, 79, 80, 82 ed 84

**Allegato “R.5”** - Certificato speciale, dal 3.12.1987 al 10.04.2001, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per gli immobili in Bari – Palese identificati in

Catasto Terreni con il foglio di mappa n°4 particella 261, 901

**Allegato “R.6”** - 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 fo-  
glio di mappa n°49 particelle 616, 144, 248, 535, 539, 538,  
211, 618, 213, 620, 622, 448, 145, 214

**Allegato “R.7”** - 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

**Allegato “R.8”** - Certificato speciale, dal 03.10.1990 al 14.11.1990, 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 616, 144, 248, 535, 539, 538,  
211, 618, 213, 620, 622, 448, 145, 214

**Allegato “R.9”** - Certificato speciale, dal 03.10.1990 al 14.11.1990, 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 numeri 616,

144, 248, 535, 539, 538, 211, 618, 213, 620, 622, 448, 145,  
214

**Allegato “R.10”** - Certificati speciali, dal 03.12.1987 al 24.05.1990, delle  
trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativi ai soggetti

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

**Allegato “R.11”** – 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 Terre-  
ni con il foglio di mappa n°49 particelle 85, 144, 145, 212,  
213, 214, 616, 618, 624

**Allegato “R.12”** – Certificato speciale, dal 03.12.1987 al 30.01.1990, delle  
trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per l’immobile in Bari identificati in Catasto Fabbri-  
cati con il foglio di mappa 29, particella 63, sub n°20

**Allegato “R.13”** – Certificato speciale, dal 03.12.1987 al 02.08.1990, delle  
trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativo al soggetto

per l’immobile  
in Bari identificati in C. Terreni con il foglio n.49, p.lla 248

**Allegato “R.14”** – 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

**allegato “R.15”** – 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

**Allegato “R.16”** – 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

**allegato “R.17”** – Certificati speciali, dal 03.12.87 al 21.02.98, delle trascrizioni, iscrizioni e privilegi contro relativi ai soggetti

per immobile in Bari identificati

in C.T. con il fg.105, p.lle 14 e 15

**Allegato “S”** - Documentazione fotografica

**Allegato “T”** - Individuazione delle ditte confinanti con i suoli alla contrada

San GIORGIO ed ivi identificati con il foglio di mappa 105,

particelle nn°77, 78 (fabbricato rurale), 79, 80, 82 ed 84

**Allegato “U”** - Valori unitari forniti dalla “Borsa Immobiliare della Camera

di Commercio di Bari” e dall’Osservatorio del Mercato Immo-

biliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio sul portale

”[www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)“

## INDICE

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| ❖ | <u>PREMESSE</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <u>Pagina n° 1</u>  |
| ❖ | <u>BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°1</u><br><u>Quote indivise di terreni in BARI alla contrada San Giorgio ed ivi iden-</u><br><u>tificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°77,</u><br><u>78(Fabbricato Rurale), 79, 80, 82 ed 84</u>                   | <u>Pagina n° 26</u> |
| ❖ | <u>BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°2</u><br><u>Terreni in Bari alla via San GIORGIO identificati al catasto terreni fo-</u><br><u>glio 105, particelle n°14 (fabbricato rurale), n°413 (ex particella 15) e</u><br><u>n°414 (viabilità - ex particella 15)</u>                      | <u>Pagina n° 36</u> |
| ❖ | <u>BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°3</u><br><u>Terreni in Bari alla strada vicinale Santa CATERINA identificati al ca-</u><br><u>tasto terreni al foglio 27, particelle nn°12, 19 (fabbricato rurale), 20, 21</u><br><u>e 131 e al foglio n°38, particelle nn°625 e 626 sub n°1</u> | <u>Pagina n° 45</u> |
| ❖ | <u>BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°4</u><br><u>Terreno senza capacità edificatoria sito in Bari alla via San GIORGI ed</u><br><u>ivi identificati in catasto con il foglio di mappa 27, particelle nn°126</u><br><u>(fabbricato con destinazione commerciale) e 127</u>             | <u>Pagina n° 62</u> |
| ❖ | <u>BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°5</u><br><u>Suolo edificabile in Bari alla via pasteur ed ivi identificato in catasto</u><br><u>terreni con il foglio di mappa 105, particelle nn°46,218,229,261,264 e 72</u>                                                                    |                     |

**Pagina n° 74**

- ❖ **BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°6**  
**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**

**Pagina n° 83**

- ❖ **BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°7**  
**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**

**Pagina n° 90**

- ❖ **BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL 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 n° 98**

- ❖ **BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°9**  
**Uffici in Bari al 1° piano di via DEVITO FRANCESCO 2/N - 11 ed ivi identificati al CATASTO FABBRICATI con il foglio di mappa n° 29 - particella 62 - sub.96 - cat.a/10**

**Pagina n°105**

- ❖ **BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO N°10**  
**Ufficio in bari al 1°piano di via DEVITOFRANCESCO 2/N-11 ed ivi identificati al CATASTO FABBRICATI con il foglio di mappa 29 - particella 62 - sub.97 - cat.a/10**

**Pagina n°112**

- ❖ BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO  
N°11 Uffici in Bari al 1°p. di via EINSTAN 39 ed ivi identificati al Cata-  
sto Fabbricati con il foglio di mappa n°29 - p.lla78 - sub.3 – categoria  
A/10 nonché deposito al p.T. ed al 1°P. di via EINSTAN 39 identificato  
al Catasto Fabbricati con foglio n°29 - p.lla78 - sub.1 – categoria C/2)

**Pagina n°120**

- ❖ BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO  
N°12 Locale adibito a palestra sito in BARI al piano terra di via DEVI-  
TO Francesco 2/M-35 ed ivi identificato al Catasto Fabbricati con il fo-  
glio di mappa foglio 29 - p.lla272 - sub n°21– Cat.C/1

**Pagina n°130**

- ❖ BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO  
N°13 Deposito in BARI al piano interrato di via Licio CARRI n°22/2 ed  
ivi identificato al C. F. con il foglio n°29 – p.lla 63 - sub n°202 – Cat. C/2

**Pagina n°138**

- ❖ BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO  
N°14 Posto auto coperto in Bari alla via Lama BALICE n°8 ed ivi iden-  
tificato al C.F. con il foglio di mappa n°4– p.lla 276 - sub n°15 –Cat. C/6

**Pagina n°146**

- ❖ BENI IMMOBILI CHE ANDRANNO A COMPORRE IL LOTTO  
N°15 Fabbricato AGORÀ in Bari alla via G. Fanelli 285 ed ivi identifi-  
cato al C.F. con il foglio n°49 – particella 144 - sub.2 e sub.3 - Cat.B/4

**Pagina n°154**

- ❖ CONCLUSIONI

**Pagina n°171**