



TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

N. Gen. Rep. 11360/1993

Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'APRILE
Curatore: Prof. Avv. Giorgio COSTANTINO

ELABORATO PERITALE
LOTTO 35b

Tecnico incaricato: Prof. Ing. Paolo Damiani
iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 3436
iscritto all'Albo del Tribunale di Bari al N. 1742
C.F. DMNPLA60D19A662Y

con studio in Bari (Bari) via Imbriani 48

cellulare: 3336000770
email: damiani.paolo@fastwebnet.it



INDICE

1	LOTTO 35B BENI IN BITRITTO (BARI) VIA SARAGAT 11	3
1.1	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	3
1.2	STATO DI POSSESSO:	3
1.3	VINCOLI ED ONERI:	3
1.3.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici</i>	3
1.3.1.1	Ipoteche:	3
1.3.1.2	Trascrizioni	3
1.3.1.3	Altre limitazioni d'uso	3
1.3.2	<i>Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale</i>	4
1.3.2.1	Conformità urbanistico edilizia:	4
1.3.2.2	Conformità catastale:	4
1.4	ALTRE INFORMAZIONI:	4
1.5	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	4
1.5.1	<i>Attuali proprietari:</i>	4
1.5.2	<i>Precedenti proprietari:</i>	4
1.6	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	4
1.6.1	<i>Criterio di Stima</i>	4
1.6.2	<i>Fonti di informazione</i>	4
1.6.3	<i>. Valutazione</i>	4
1.6.4	<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i>	5
1.6.5	<i>Prezzo base d'asta del lotto</i>	5
	ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	6



1 Lotto 35b Beni in Bitritto (Bari) via Saragat 11

1.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Bitritto (Bari) via Saragat 11.
 Identificato al catasto fabbricati: intestato a foglio 7 particella 797
 subalterno 19, categoria C6, classe 2, consistenza 28 m², - rendita: 57,840.
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale.

1.2 STATO DI POSSESSO:

Libero

1.3 VINCOLI ED ONERI:

1.3.1 Vincoli ed oneri giuridici

1.3.1.1 Ipoteche:

- Iscrizione volontaria a favore di **BANCO DI NAPOLI SEZ. CRED. FOND. Napoli 00397500638**,
 contro _____, firma di Concetta CAPANO
 in data 18/01/1988 iscritto a Bari in data 23/01/1988 ai nn. 2510/248 RG/RP
 importo ipoteca: lire 1.000.000.000
 importo capitale: lire 400.000.000 da rimborsare in 15 anni
Grava su FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE in BITRITTO
 In angolo tra via Kennedy e traversa di via Kennedy composto da 3 piani fuori terra e piano seminterrato
 su suolo al FG. 7 PTC. 797 ex 669/B a. 5.06 e PTC. 798 ex 670/B a. 1.38.
FORMALITA' RINNOVATA CON I. 2670/431 DEL 21/1/2008
- Iscrizione volontaria in rinnovazione a favore di _____,
 contro _____,
 a firma di Notaio Concetta CAPANO in data 18/01/1988 iscritto a Bari in data 21/01/2008 ai nn.
 2670/431 RG/RP
 importo ipoteca: € 516.456,90
 importo capitale: € 206.582,76
 IN RIF. ALL'IPOTECA VOLONTARIA NN. 2510/248 DEL 23/01/88 (IN F/ BANCO DI NAPOLI SEZ.
 CREDITO FONDIARIO).
 Gravante sugli immobili identificati col Fg. 7 Ptc. 797 subb 18, 19, 20, 21, 23 e 24 (ex 797/16, ex 797, ex
 669/B, ex' 798, ex' 670/B).

1.3.1.2 Trascrizioni

- Trascrizione SENTENZA FALLIMENTO a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL**
 _____ in persona del CURATORE PROF.
 AVV. GIORGIO COSTANTINO contro _____
 Atto TRIB.CIV.E PEN.BARI del 20/12/1993 trascritta Bari in data 19/04/1996 ai nn.11630 di R.G. e
 8989 di R.P.
 Grava sull'immobile identificato col Fg. 7 Ptc. **737 sub 16** e non 797 sub 16..

1.3.1.3 Altre limitazioni d'uso

I relativi posti auto vanno aggiudicati in favore dei proprietari di appartamenti siti nel medesimo stabile sussistendo un vincolo di destinazione alla proprietà privata e di asservimento di aree alla funzione di parcheggio per gli abitanti

Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'APRILE
 Curatore: Prof. Avv. Giorgio COSTANTINO
 Perito: Prof. Ing. Paolo DAMIANI



1.3.2 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**1.3.2.1 Conformità urbanistico edilizia:**

Nessuna difformità rilevata

1.3.2.2 Conformità catastale:

Nessuna difformità rilevata

1.4 ALTRE INFORMAZIONI:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **n.d.**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d.**

1.5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**1.5.1 Attuali proprietari:**

- proprietario dal 23/06/1987 ad oggi in
forza di atto di compravendita a firma di Notaio Massimo CESARONI del 23/06/1987 trascritto a Bari in data 29/06/1987 ai nn. 21610/16821 RG/RP

1.5.2 Precedenti proprietari:

- proprietario da data antecedente il ventennio al 23/06/1987 in
forza di successione legittima e atto di divisione a firma di Notaio Luigi SANSONE in data 27/01/1972 trascritto a Trani in data 21/02/1972 ai nn. 8123/6964 RG/RP

1.6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**1.6.1 Criterio di Stima**

L'immobile è adibito ad **uso posto auto riservato al proprietario di appartamento sito nel medesimo stabile**.
La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riporta valori compresi fra 500,00 e 600,00 €/m².

Considerato il livello di finitura dell'immobile si utilizza la quotazione media di 500,00 €/m².

1.6.2 Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio

1.6.3 . Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie totale	28,00	€ 500,00	€ 14.000,00
	28,00		€ 14.000,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
Posto auto	28,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'APRILE
Curatore: Prof. Avv. Giorgio COSTANTINO
Perito: Prof. Ing. Paolo DAMIANI



1.6.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.100,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori **da calcolare**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni: **da calcolare**

1.6.5 Prezzo base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 11.900,00**

Prezzo arrotondato: **€ 11.900,00**



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All 1 **ATTO TRA VIVI
COMPRAVENDITA**
Pubblico Ufficiale **Notaio Massimo CESARONI**
Rep 45806 del **23/067/1987**
- All 2 **Relazione ipotecaria**
- All 3 **Visura storica catastale**
Comune A894 – BITRITTO(BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 797 Subalterno 19
Natura C6 - posto auto o box al servizio dell'abitazione
Classe 2 Consistenza 28 m²
Indirizzo VIA GIUSEPPE SARAGAT N. civico 11 Piano: S1
- All 4 **Estratto di mappa**
Comune A894 – BITRITTO(BA)
Foglio 7 Particella 797
- All 5 **Elaborato Planimetrico**
Comune A894 – BITRITTO(BA)
Foglio 7 Particella 797
- All 6 **Elenco subalterni**
Comune A894 – BITRITTO(BA)
Foglio 7 Particella 797
- All 7 **Planimetria catastale**
Comune A894 – BITRITTO(BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 797 Subalterno 19
Natura C6 - posto auto o box al servizio dell'abitazione
Classe 2 Consistenza 28 m²
Indirizzo VIA GIUSEPPE SARAGAT N. civico 11 Piano: S1
- All 8 Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio
Banca dati delle quotazioni immobiliari
- All 9 Rilievo fotografico

Il tecnico incaricato
Prof. Ing. Paolo DAMIANI

