



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 39

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. 2405
C.F. DMNPLA60D19A662Y

con studio in Bari (Bari) via Imbriani 48

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



INDICE

1	LOTTO 39 BENI IN BITRITTO (BARI) VIA MANZONI 7	3
1.1	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	3
1.2	STATO DI POSSESSO:	3
1.3	VINCOLI ED ONERI:	4
1.3.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici</i>	<i>4</i>
1.3.1.1	Altre limitazioni d'uso:	4
1.3.1.2	Ipoteche:	4
1.3.1.3	trascrizioni:	5
1.3.2	<i>Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale</i>	<i>5</i>
1.3.2.1	Conformità urbanistico edilizia:	5
1.3.2.2	Conformità catastale:	5
1.4	ALTRE INFORMAZIONI:	5
1.5	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	5
1.5.1	<i>Attuali proprietari:</i>	<i>5</i>
1.5.2	<i>Precedenti proprietari:</i>	<i>6</i>
1.6	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	6
1.6.1	<i>Criterio di Stima</i>	<i>6</i>
1.6.2	<i>Fonti di informazione</i>	<i>6</i>
1.6.3	<i>. Valutazione</i>	<i>6</i>
1.6.4	<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i>	<i>6</i>
1.6.5	<i>Prezzo base d'asta del lotto</i>	<i>7</i>
	ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	8



1 Lotto 39 Beni in Bitritto (Bari) via Manzoni 7

1.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bitritto (Bari) via Manzoni 7.

Composto da soggiorno/cucina, due camere da letto, bagno e balcone; posto al piano 2 senza ascensore; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **70**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 11 particella 1589

subalterno 12, categoria A10, classe U, composto da vani 3,5, posto al piano 2, - rendita: 723,04.

Coerenze: a est via Ariosto, a ovest con vano scala e cortile interno e a sud con altro appartamento

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.

consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie totale	Sup. reale lorda	66,00	1,00	66,00
Balcone	Sup. reale lorda	5,20	0,33	1,72
	Sup. reale netta	5,20	0,33	1,72
ingresso soggiorno cucina	Sup. reale netta	23,74	1,00	23,74
bagno	Sup. reale netta	4,50	1,00	4,50
Camera 1	Sup. reale netta	9,80	1,00	9,80
Camera 2	Sup. reale netta	18,64	1,00	18,64
	Sup. reale lorda	71,20		67,72
	Sup. reale netta	61,88		61,88

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: anta a battente: protezione: tapparelle, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: ottime.

Pavim. Interna:

materiale: Monocottura, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: ceramica monocottura, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: altri vani, materiale: intonaco, condizioni: buone nella cucine-soggiorno, **pessime nelle camere da letto dove sono presenti infiltrazioni e macchie di umidità sul soffitto e le pareti.**

Portone di ingresso:

tipologia: ad anta, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: buone.

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: buone.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (di pregio) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

1.2 STATO DI POSSESSO:

Occupato da

senza contratto di affitto

Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'APRILE

Curatore: Prof. Avv. Giorgio COSTANTINO

Perito: Prof. Ing. Paolo DAMIANI



1.3 VINCOLI ED ONERI:**1.3.1 Vincoli ed oneri giuridici****1.3.1.1 Altre limitazioni d'uso:**

- **Assenza di Attestato di Certificazione Energetica**

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici, ed il comma 2-quater in base al quale nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

1.3.1.2 Ipoteche:

- Iscrizione volontaria a favore di **ISTITUTO BANCARIO S.PAOLO DI TORINO SPA TORINO 00772450011**, contro _____ a firma di Notaio LEONARDO BERARDINO in data 31/05/1989 iscritta a Bari in data 02/06/1989 ai nn. **22504** di R.G. e **2020** di R.P.

importo ipoteca: lire 1.080.000.000

importo capitale: lire 360.000.000

Gravante sul suolo al Fg. 11 Ptc. 1493 e 1329, originarie della 1589.

A margine si rileva l'annotazione n.12345 di R.G. del 25/03/1991 con cui si liberava l'intero piano interrato dello stabile.

N.B.: La formalità non risulta rinnovata e pertanto la si deve considerare perenta.

- Iscrizione volontaria a favore di **ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO 06210280019**, contro _____, a firma di Notaio LEONARDO BERARDINO in data 31/01/1992 iscritta a Bari in data 06/02/1992 ai nn **7708** di R.G. e **495** di R.P.

importo ipoteca: lire 900.000.000

importo capitale: lire 300.000.000

Grava sull'immobile Fg. 11 Ptc. 1589/12.

N.B.: La formalità non risulta rinnovata e pertanto la si deve considerare perenta.

- Ipoteca iscritta a favore di _____

a firma di

Notaio Michele SOMMA in data 30/04/1993 iscritta a Bari in data 20/05/1993 ai nn **16750** di R.G. e di R.P.

importo: lire 400.000.000

L'ipoteca veniva concessa a garanzia dell'obbligazione assunta dalla

_____ e precisamente a garanzia della cancellazione dell'ipoteca n. 13423/1443 del 4/4/1991 per Not.

Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'APRILE

Curatore: Prof. Avv. Giorgio COSTANTINO

Perito: Prof. Ing. Paolo DAMIANI



BERARDINO del 27/3/1991 nonché della cancellazione dell'ipoteca n. 18886/2167 iscritta il 21/4/1992 nonché della trascr. n. 123 del 5/1/1993 a f/ PETRARA ONOFRIO.

Grava sull'immobile identificato col Fg. 11 Ptc. 1589/1/8/9/16/18 ma non espressamente sul sub 12.

N.B.: La formalità non risulta rinnovata e pertanto la si deve considerare perenta.

1.3.1.3 trascrizioni:

- Trascrizione SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore di

Atto TRIB. BARI del 18/12/1992 trascritta Bari in data 05/01/1993 ai nn.103 R.G. e 91 di R.P.

*** SEQUESTRO CONSERVATIVO FINO ALLA CONCORRENZA DI L. 200.000.000 Grava sull'immobile identificato col Fg. 11 Ptc. 1589/12.

N.B.: La formalità non risulta rinnovata e pertanto la si deve considerare perenta.

- Trascrizione SENTENZA FALLIMENTO a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL**
in persona del CURATORE PROF.

AVV. GIORGIO COSTANTINO contro

03308850720

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. 11 Ptc. 1589/12.

1.3.2 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

1.3.2.1 Conformità urbanistico edilizia:

La distribuzione interna è difforme dalla planimetria catastale in quanto è stato demolito un tramezzo. Regularizzabile mediante DIA in sanatoria (Art. 36 e 37 del DPR 301/2001).

Sanzione per DIA in sanatoria: € 516,00

Spese tecniche (comprenditive di oneri accessori) € 1.500,00

Oneri totali: € 2.016,00

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

1.3.2.2 Conformità catastale:

La planimetria catastale non riporta l'attuale distribuzione interna dei vani. Regularizzabile mediante rettifica catastale da effettuarsi a seguito della eventuale DIA in sanatoria di cui al precedente paragrafo.

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 26/04/1988 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Leonardo BERARDINO in data 26/04/1988 trascritto a Bari in data 17/05/1988 ai nn. 16236/12496 RG/RP
L'atto è riferito ad una costruzione che era presente su parte del suolo su cui è stato costruito l'immobile di cui l'unità immobiliare è porzione.
- proprietario dal 09/05/1988 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Leonardo BERARDINO in data 09/05/1988 trascritto a Bari in data 23/05/1988 ai nn. 17117/13155 RG/RP

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



L'atto è riferito ad una costruzione che era presente su parte del suolo su cui è stato costruito l'immobile di cui l'unità immobiliare è porzione.

1.5.2 Precedenti proprietari:

- proprietario da data antecedente il ventennio al 26/04/1988 per successione di FESTA Michele del 16/04/1946 den. 16 vol. 104 Modugno e successivo consolidamento di usufrutto in morte di ALBENZIO Innocenza.
- proprietario da data antecedente il ventennio al 09/05/1988 costruita su suolo pervenuto in forza di atto di compravendita a firma di Notaio SANNONE in data 30/12/1970 registrato a Adelfia in data 08/01/1971 al n. 40

1.6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1.6.1 Criterio di Stima

Attualmente l'immobile è adibito ad uso abitativo ma dai documenti ufficiali risulta ad uso ufficio (categoria catastale A10).

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riporta valori compresi fra 850,00 e 1.400,00 €/m².

Considerato il livello di finitura dell'immobile e considerando le macchie di umidità presenti sui soffitti e i muri, si utilizza la quotazione di 1000,00 €/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	66,00	€ 1.000,00	€ 66.000,00
Balcone	1,72	€ 1.000,00	€ 1.720,00
	67,72		€ 67.720,00

- Valore corpo:	€ 67.720,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 67.720,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 67.720,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
ufficio	71,20	€ 67.720,00	€ 67.720,00

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: **€ 10.158,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.016,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori **da calcolare**

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



- 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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 55.546,00

Prezzo arrotondato:

€ 56.000,00

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All 1 **ATTO TRA VIVI
COMPRAVENDITA**
Pubblico Ufficiale **Notaio Leonardo BERARDINO**
Rep 8392 del **26/04/1988**
- All 2 **ATTO TRA VIVI
COMPRAVENDITA**
Pubblico Ufficiale **Notaio Leonardo BERARDINO**
Rep 8433 del **09/05/1988**
- All 3 **Relazione ipotecaria**
- All 4 **Visura storica catastale**
Comune A894 – BITRITTO(BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 11 Particella 1589 Subalterno 12
Natura A10 - UFFICIO
Classe U Consistenza 3,5 vani
Indirizzo VIA Alessandro MANZONI N. 7 Piano: 2 Interno:
- All 5 Estratto di mappa
Comune A894 – BITRITTO(BA)
Foglio 11 Particella 1589
- All 6 **Planimetria catastale**
Comune A894 – BITRITTO(BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 11 Particella 1589 Subalterno 12
Natura A10 - UFFICIO
Classe U Consistenza 3,5 vani
Indirizzo VIA Alessandro MANZONI N. 7 Piano: 2 Interno:
- All 7 Planimetria
- All 8 Concessione edilizia nr. 77 del 1988
- All 9 Concessione edilizia nr. 58 del 1989
- All 10 Concessione edilizia nr. 37 del 1990
- All 11 Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio
Banca dati delle quotazioni immobiliari
- All 12 Rilievo fotografico **(208÷227)**

Il tecnico incaricato
Prof. Ing. Paolo DAMIANI

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

