



---

**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 35f**

*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

|          |                                                                      |          |
|----------|----------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>LOTTO 35F BENI IN BITRITTO (BARI) VIA SARAGAT 11 .....</b>        | <b>3</b> |
| 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>                              | <i>3</i> |
| 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> | <i>4</i> |
| 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>                                    | <i>4</i> |
| 1.5.2    | <i>Precedenti proprietari: .....</i>                                 | <i>4</i> |
| 1.6      | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: .....                             | 4        |
| 1.6.1    | <i>Criterio di Stima .....</i>                                       | <i>4</i> |
| 1.6.2    | <i>Fonti di informazione .....</i>                                   | <i>4</i> |
| 1.6.3    | <i>. Valutazione .....</i>                                           | <i>4</i> |
| 1.6.4    | <i>Adeguamenti e correzioni della stima .....</i>                    | <i>5</i> |
| 1.6.5    | <i>Prezzo base d'asta del lotto .....</i>                            | <i>5</i> |
|          | <b>ELENCO DEGLI ALLEGATI.....</b>                                    | <b>6</b> |



## 1 Lotto 35f 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 24, categoria C6, classe 2, consistenza 29 m<sup>2</sup>, - rendita: 59,91.

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 .., a 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

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 FONDARIO).

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 FALLIMENTO DELLA** .. 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 €/m<sup>2</sup>.

Considerato il livello di finitura dell'immobile si utilizza la quotazione media di 500,00 €/m<sup>2</sup>.

**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 | 29,00                  | € 500,00        | € 14.500,00        |
|                   | <b>29,00</b>           |                 | <b>€ 14.500,00</b> |

**Riepilogo:**

| Immobile          | Superficie lorda | Valore intero | Valore diritto e quota |
|-------------------|------------------|---------------|------------------------|
| <b>Posto auto</b> | 29,00            | € 14.500,00   | <b>€ 14.500,00</b>     |



**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: € 2.175,00
- 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: € 12.325,00

Prezzo arrotondato: € 12.325,00



**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 24*  
*Natura C6 - posto auto o box al servizio dell'abitazione*  
*Classe 2 Consistenza 29 m<sup>2</sup>*  
*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 24*  
*Natura C6 - posto auto o box al servizio dell'abitazione*  
*Classe 2 Consistenza 29 m<sup>2</sup>*  
*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

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

