

- la visura storica catastale dei cespiti ricadenti nell'attivo del fallimento e per i quali è stata eseguita la stima (**allegati "E"**),
- la visura storica catastale dei terreni sui quali è stato edificato il fabbricato sito in BARI alla via ALBEROTANZA angolo via OSVALDO MARZANO (**allegati "F"**)
- copia conforme dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali dei cespiti ricadenti nell'attivo del fallimento e per i quali è stata eseguita la stima (**allegati "G"**);
- presso l'Ufficio Tecnico del comune di BARI
 - Copia conforme della Concessione Edilizia n°72/93 del 16 febbraio 1994 con allagata copia conforme della Relazione Tecnica della L.n-13/89 per la eliminazione delle barriere architettoniche, copia conforme delle tavole n°11 e n°12 relative alle piante del piano 7° ed 8° nonché la tavola n°13 relativa alla pianta delle coperture (**allegati "H"**);
 - Copia della notifica del parere contrario al rilascio del certificato di abitabilità con ivi indicati i motivi del diniego (**allegati "I"**);
- presso la **Conservatoria dei R.R.I.I. di BARI** le visure delle iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio anteriore il fallimento, per la ditta fallita e per i suoi danti causa (**allegati "J"**)
- presso la **Conservatoria dei R.R.I.I. di BARI** il certificato relativo alle iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio anteriore il fallimento, per la ditta fallita e per i suoi danti causa (**allegati "L"**) nonché copia del certificato per la porzione di suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e via Osvaldo MARZANO (ex viale LENIN), ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605,

prodotto in copia conforme come allegato “F” della relazione di stima del 20 dicembre 2004.

➤ presso l’Archivio Notarile della Provincia di BARI copia conforme degli atti di provenienza dei terreni sui quali è stata eseguita la costruzione del fabbricato in Bari alla via ALBEROTANZA angolo via O. MARZANO ed in particolare:

➤ atto di compravendita del 29 febbraio 1988 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°306.490 – raccolta n°7231) (**allegato “M”**);

➤ atto di compravendita del 27 aprile 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°312.116 – raccolta n°7417) (**allegato “N”**);

➤ atto di compravendita del 5 giugno 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°312.601 – raccolta n°7436) (**allegato “O”**);

➤ atto di compravendita del 18 gennaio 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°310.620 – raccolta n°7383) (**allegato “P”**) – e prodotto in copia conforme come allegato “D” della relazione del 20 dicembre 2004 relativa alla stima del suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e viale LENIN ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605

➤ verbale di aggiudicazione di suolo del 7 marzo 1991 (repertorio n°2387) per rogito del dr. VITO MELIOTA dell’INTENDENZA di FINANZA di BARI (**allegato “Q”**) - e prodotto in copia conforme come allegato “D” della relazione del 20 dicembre 2004 relativa alla stima del suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e viale LENIN ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605

➤ presso l'Ufficio dell'amministratore pro tempore del condominio de quo il regolamento di condominio e l'estratto delle tabelle millesimali del fabbricato in BARI alla via O. MARZANO nn°34, 36 e n°38 (**allegato "R"**);

➤ che, al fine di avere prontezza dell'esatta individuazione fisica e giuridica degli immobili, eseguirà altresì la ricognizione e rilevazione foto – planimetrica dei cespiti (**allegati "B", "C" e "D"**);

➤ che, da ricerche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. della provincia di BARI e da visure effettuate presso l'**Agenzia del Territorio della Provincia di Bari** (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati), risultavano essere i cespiti ricadenti nell'attivo del fallimento costituiti da:

- lastrico solare sito in BARI all'ottavo piano del condominio alla via OSVALDO MARZANO n°34 ed ivi identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°34, particella n°49, sub n°24, categoria C/2, superficie catastale 23mq (vano tecnico autorizzato con concessione edilizia n°134/92 e concessione edilizia in variante n°72/93, approvato dalla Commissione edilizia il 13 dicembre 1993, e mai realizzato) (**vista posizione "1" foto n°1**)



Foto n°2



- lastrico solare sito in BARI al quinto piano del condominio alla via OSVALDO MARZANO n°38 ed ivi identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°34, particella n°49, sub n°54 (vano tecnico autorizzato con concessione edilizia n°134/92 e concessione edilizia in variante n°72/93, approvato dalla Commissione edilizia il 13 dicembre 1993, e mai realizzato)
(foto n°2 e vista posizione “2” foto n°1)

- locale deposito sito in BARI al primo piano interrato del condominio alla via OSVALDO MARZANO, ivi identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°34, particella n°49, sub n°78, categoria C/2, superficie catastale 44mq, con accesso a mezzo di corridoio condominiale dal civico n°36 di via OSVALDO MARZANO
(foto n°3).

- ciò premesso il sottoscritto C.T.U. passa ad illustrare la “**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**”, per



Foto n°3

ciascuno dei predetti cespiti, con il seguente ordine d'esposizione:

- **Individuazione ed ubicazione degli immobili ricadenti nell'attivo del fallimento**
- **Descrizione, identificazione catastale, confini, precisazione se trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa fallita e se è libero o locato**
- **Verifica della destinazione e legittimità urbanistica dell'immobile**
- **Provenienza ventennale dell'immobile ricadente nell'attivo del fallimento nonché acquisizione, in copia, dell'atto di provenienza**
- **Individuazione, attraverso il certificato acquisito presso la Conservatoria dei RR.II. di BARI, delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente il fallimento**
- **Stima del bene immobile ricadente nell'attivo del fallimento**
- **Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita**

..... --- * ---

1) Lastrico solare sito in BARI all'ottavo piano del condominio alla via OSVALDO MARZANO n°34 ed ivi identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°34, particella n°49, sub n°24, categoria C/2, superficie catastale 23mq (vano tecnico autorizzato con concessione edilizia n°134/92 e concessione edilizia in variante n°72/93, approvato dalla Commissione edilizia il 13 dicembre 1993, e mai realizzato) (vista posizione "1" foto n°1)

1.1) Descrizione, identificazione catastale, confini, precisazione se trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa fallita e se è libero o locato

Descrizione – L'immobile, con accesso dal civico n°34 di via Osvaldo MARZANO, è costituito dal piano di copertura sito al 8° piano della porzione di

supercondominio in BARI alla via ALBEROTANZA angolo via OSVALDO MARZANO. Esso ha il piano di calpestio costituito da marmette di cemento, opportunamente fugate, perimetrato da recinzione metallica sovrapposta ad un cordolo la cui altezza è di circa 15 centimetri. Al lastrico solare sono altresì presenti i camini di sfiato delle colonne montanti dei bagni posti a servizio degli appartamenti sottostanti.

La superficie del lastrico solare misura circa 240mq dei quali, così come si evince dal progetto prodotto all'ufficio tecnico del comune di Bari in allegato alla concessione edilizia n°134/92 ed alla Concessione Edilizia in variante n°72/93 approvato dalla Commissione edilizia il 13 dicembre 1993, il vano tecnico per il quale era prevista la costruzione avrebbe avuto la superficie lorda di 26,46mq.

Identificazione catastale - Dalla documentazione catastale prodotta in atti nonché acquisita presso l'**Agenzia del Territorio della Provincia di Bari** (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) risulta che l'immobile è identificato in catasto come segue (**allegati "B" ÷ "G"**):

Comune: BARI (codice : A662)

Intestato: _____ , – proprietà

Dati identificativi: foglio 49, particella 137, sub.n°24

Dati di classamento: zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza
23mq, rendita euro 125,91 (lire 243.800)

Indirizzo: via Osvaldo MARZANO n°34,piano 8

Utilità comune: foglio 49, particella 137, sub. n°2

Partita: 101435

N.B.: come si evince dalle visure il vano tecnico, benché non sia stato edificato, risulta essere stato regolarmente accatastato

Confini

I confini del lastrico solare sono: viale MARZANO, via ALBEROTANZA, vano scala condominiale, salvo altri.

1.2) Precisazione se trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa fallita e se è libero o locato

L'immobile al momento del sopralluogo era libero da persone e da cose.

Il suolo non è bene strumentale all'esercizio dell'impresa fallita.

1.3) Verifica della destinazione e legittimità urbanistica dell'immobile

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di BARI è emerso che l'immobile è stato eseguito in forza della Concessione Edilizia n°134/92 e della Concessione Edilizia in variante per ampliamento n°72/93, approvato dalla Commissione edilizia il 13 dicembre 1993. In forza di tali concessioni edilizie era altresì prevista su tale lastrico solare la realizzazione del vano tecnico e mai realizzato. Tale realizzazione è all'attualità subordinata all'ottenimento, da parte degli organi competenti, del titolo abilitativo a poter eseguire i lavori di completamento. A parere dello scrivente, considerato l'evolvere della normativa in campo edilizio, la realizzazione del vano tecnico previsto nel progetto della Concessione Edilizia n°134/92 e della Concessione Edilizia in variante per ampliamento n°72/93 è di attuabile a condizione che sia verificata, alla luce delle nuove norme antisismiche, la portabilità delle strutture esistenti. Il condominio cui appartiene il cespite non è munito di abitabilità.

1.4) Provenienza ventennale dell'immobile ricadente nell'attivo del fallimento nonché acquisizione, in copia, dell'atto di provenienza

Il suolo identificato con la particella n°137 del foglio di mappa n°49 è pervenuto alla ditta fallita con i seguenti atti pubblici:

➤ atto di compravendita del 29 febbraio 1988 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°306.490 – raccolta n°7231) (**allegato “M”**);

➤ atto di compravendita del 27 aprile 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°312.116 – raccolta n°7417) (**allegato “N”**);

➤ atto di compravendita del 5 giugno 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°312.601 – raccolta n°7436) (**allegato “O”**);

➤ atto di compravendita del 18 gennaio 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°310.620 – raccolta n°7383) (**allegato “P”**) – e prodotto in copia conforme come allegato “D” della relazione del 20 dicembre 2004 relativa alla stima del suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e viale LENIN ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605

➤ verbale di aggiudicazione di suolo del 7 marzo 1991 (repertorio n°2387) per rogito del dr. Vito MELIOTA dell'intendenza di Finanza di BARI (**allegato “Q”**) - e prodotto in copia conforme come allegato “D” della relazione del 20 dicembre 2004 relativa alla stima del suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e viale LENIN ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605

1.5) Individuazione, attraverso il certificato acquisito presso la Conservatoria dei RR.II. di BARI, delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente il fallimento

Del certificato acquisito presso la Conservatoria dei RR.II. di BARI (**allegati “S”**), nonché da copia del certificato per la porzione di suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e viale LENIN, ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605, prodotto in copia conforme

come allegato "F" della relazione di stima del 20 dicembre 2004, è risultato nel ventennio precedente il fallimento ed a carico dell'immobile de quo le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n°27975 dell'11.07.1989 a favore della sezione credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena contro _____ - ipoteca convenzionale
- Iscrizione n°26349 del 29.07.1997 a favore della _____ contro _____ - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- Tras.n°2430 del 27.01.98 a favore di _____ - verbale di pignoramento immobiliare
- Trascrizione n°32433 del 19.10.1998 a favore della _____ contro _____ verbale di pignoramento immobili

1.6)Stima del Lastrico solare sito in BARI all'ottavo piano del condominio alla via OSVALDO MARZANO n°34 ed ivi identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°34, particella n°49, sub n°24, categoria C/2, superficie catastale 23mq

La stima del cespite è stata eseguita con il metodo comparativo utilizzando i valori unitari forniti dalla "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari" e, attraverso il portale internet "www.agenziaterritorio.it", dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (allegato "S").

Successivamente, attraverso valutazioni soggettive legate alle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite (Vetustà, legittimità urbanistica e relative attività necessarie al rilascio del certificato di abitabilità, grado di rifinitura e 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 reale valore unitario medio ($V_{\text{unitario medio}}$) che, pertanto, resta definito come segue:

- Fonte **“Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio”**: per abitazioni civili con stato conservativo normale = Valore di mercato min. €.2.000,00€/m² e massimo €.2.730,00€/m²

- Fonte **“Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari”**: per abitazioni recenti fino a 30 anni in zona CARRASSI 2 = €.3.300,00€/m²

$$(V_{\text{unitario medio}}) = (2.000,00\text{€/m}^2 + 2.730,00\text{€/m}^2 + 3.300,00\text{€/m}^2) / 3 = \underline{2.676,67\text{€/m}^2}$$

al quale corrisponde il seguente:

$$(V_{\text{totale medio del lastrico solare}}) = (240\text{mq} \times 2.676,67\text{€/m}^2) / 10 = 64.240,08\text{€}.$$

e pertanto, previo arrotondamento, il valore totale a corpo è di €. 65.000,00

1.7) Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

- 1) Iscrizione n°27975 dell'11.07.1989 a favore della sezione credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena contro _____ - ipoteca convenzionale
- 2) Iscrizione n°26349 del 29.07.1997 a favore della _____ contro _____ - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- 3) Tras.n°2430 del 27.01.98 a favore di _____ (cod. fis. _____) - verbale di pignoramento immobiliare
- 4) Trascrizione n°32433 del 19.10.1998 a favore della _____ contro _____ - verbale di pignoramento immobili

2) Lastrico solare sito in BARI al quinto piano del condominio alla via OSVALDO MARZANO n°38 ed ivi identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°34, particella n°49, sub n°54 (vano tecnico autorizzato con concessione edilizia n°134/92 e concessione edilizia in variante

n°72/93, approvato dalla Commissione edilizia il 13 dicembre 1993, e mai realizzato) (foto n°2 e vista posizione “2” foto n°1)

2.1) Descrizione, identificazione catastale, confini, precisazione se trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa fallita e se è libero o locato

Descrizione – L’immobile, con accesso dal civico n°38 di via Osvaldo MARZANO, è costituito dal piano di copertura sito al 5° piano della porzione di supercondominio in BARI alla via ALBEROTANZA angolo via OSVALDO MARZANO. Esso ha il piano di calpestio costituito da marmette di cemento, opportunamente fugate, perimetrato da recinzione metallica sovrapposta ad un cordolo la cui altezza è di circa 15 centimetri. Al lastrico solare sono altresì presenti i camini di sfiato delle colonne montanti dei bagni posti a servizio degli appartamenti sottostanti.

La superficie del lastrico solare misura circa 200mq dei quali, così come si evince dal progetto prodotto all’ufficio tecnico del comune di Bari in allegato alla concessione edilizia n°134/92 ed alla concessione edilizia in variante n°72/93 approvato dalla Commissione edilizia il 13 dicembre 1993, il vano tecnico per il quale era prevista la costruzione avrebbe avuto la superficie lorda di 26,46mq.

Identificazione catastale - Dalla documentazione catastale prodotta in atti nonché acquisita presso l’**Agenzia del Territorio della Provincia di Bari** (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) risulta che l'immobile è identificato in catasto come segue (**allegati "B" ÷ "G"**):

Comune: BARI (codice : A662)

Intestato: _____ , – proprietà

Dati identificativi: foglio 49, particella 137, sub.n°54

Dati di classamento: zona censuaria 2, categoria lastrico solare

Indirizzo: via Osvaldo MARZANO n°38, piano 5, scala C

Utilità comune: foglio 49, particella 137, sub. n°2

Partita: 101435

Confini

I confini del lastrico solare sono: viale MARZANO, vano scala condominiale, area di utilità comune del condominio di via Osvaldo MARZANO n°34, 36 e 38.

2.2) Precisaione se trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa fallita e se è libero o locato

L'immobile al momento del sopralluogo era libero da persone e da cose.

Il suolo non è bene strumentale all'esercizio dell'impresa fallita.

2.3) Verifica della destinazione e legittimità urbanistica dell'immobile

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di BARI è emerso che l'immobile è stato eseguito in forza della Concessione Edilizia n°134/92 e della Concessione Edilizia in variante per ampliamento n°72/93, approvato dalla Commissione edilizia il 13 dicembre 1993. In forza di tali concessioni edilizie era altresì prevista su tale lastrico solare la realizzazione del vano tecnico e mai realizzato. Tale realizzazione è all'attualità subordinata all'ottenimento, da parte degli organi competenti, del titolo abilitativo a poter eseguire i lavori di completamento. A parere dello scrivente, considerato l'evolvere della normativa in campo edilizio, la realizzazione del vano tecnico previsto nel progetto della CONCESSIONE EDILIZIA n°134/92 e della Concessione Edilizia in variante per ampliamento n°72/93 è di attuabile a condizione che sia verificata, alla luce delle nuove norme antisismiche, la portabilità delle strutture esistenti. Il condominio cui appartiene il cespite non è munito di abitabilità.

2.4) Provenienza ventennale dell'immobile ricadente nell'attivo del fallimento nonché acquisizione, in copia, dell'atto di provenienza

Il suolo identificato con la particella n°137 del foglio di mappa n°49 è pervenuto alla ditta fallita con i seguenti atti pubblici:

- atto di compravendita del 29 febbraio 1988 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°306.490 – raccolta n°7231) (**allegato “M”**);
- atto di compravendita del 27 aprile 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°312.116 – raccolta n°7417) (**allegato “N”**);
- atto di compravendita del 5 giugno 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°312.601 – raccolta n°7436) (**allegato “O”**);
- atto di compravendita del 18 gennaio 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°310.620 – raccolta n°7383) (**allegato “P”**) – e prodotto in copia conforme come allegato “D” della relazione del 20 dicembre 2004 relativa alla stima del suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e viale LENIN ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605
- verbale di aggiudicazione di suolo del 7 marzo 1991 (repertorio n°2387) per rogito del dr. Vito MELIOTA dell'intendenza di Finanza di BARI (**allegato “Q”**) - e prodotto in copia conforme come allegato “D” della relazione del 20 dicembre 2004 relativa alla stima del suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e viale LENIN ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605

2.5) Individuazione, attraverso il certificato acquisito presso la Conservatoria dei RR.II. di BARI, delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente il fallimento

Dal certificato acquisito presso la Conservatoria dei RR.II. di BARI (**allegati "L"**), nonché da copia del certificato per la porzione di suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e viale LENIN, ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605, prodotto in copia conforme come allegato "F" della relazione di stima del 20 dicembre 2004, è risultato nel ventennio precedente il fallimento ed a carico dell'immobile de quo le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n°27975 dell'11.07.1989 a favore della sezione credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena contro _____ - ipoteca convenzionale
- Iscrizione n°26349 del 29.07.1997 a favore della _____ contro _____
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- Tras.n°2430 del 27.01.98 a favore di _____
- verbale di pignoramento immobiliare
- Trascrizione n°32433 del 19.10.1998 a favore della _____
contro _____ - verbale di pignoramento immobili

2.6) Stima del Lastrico solare sito in BARI al quinto piano del condominio alla via OSVALDO MARZANO n°38 ed ivi identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°34, particella n°49, sub n°54

La stima del cespite è stata eseguita con il metodo comparativo utilizzando i valori unitari forniti dalla **"Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari"** e, attraverso il portale internet "www.agenziaterritorio.it", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (allegato "S")**. Successivamente, attraverso valutazioni soggettive legate alle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite (Vetustà, legittimità urbanistica e relative

attività necessarie al rilascio del certificato di abitabilità, grado di rifinitura e 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 reale valore unitario medio ($V_{\text{unitario medio}}$) che, pertanto, resta definito come segue:

- Fonte **“Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio”**: per abitazioni civili con stato conservativo normale = Valore di mercato min. €2.000,00€/m² e massimo €2.730,00€/m²

- Fonte **“Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari”**: per abitazioni recenti fino a 30 anni in zona CARRASSI 2 = €3.300,00€/m²

$$(V_{\text{unitario medio}}) = (2.000,00€/m^2 + 2.730,00€/m^2 + 3.300,00€/m^2) / 3 = \underline{2.676,67€/m^2}$$

al quale corrisponde il seguente:

$$(V_{\text{totale medio del lastrico solare}}) = (220mq \times 2.676,67€/m^2) / 10 = 58.886,74€.$$

e pertanto, previo arrotondamento, il valore totale a corpo è di **€. 60.000,00**

2.7) Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

- Iscrizione n°27975 dell'11.07.1989 a favore della sezione credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena contro _____, - ipoteca convenzionale

- Iscrizione n°26349 del 29.07.1997 a favore della _____, contro _____
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

- Tras.n°2430 del 27.01.98 a favore di _____
- verbale di pignoramento immobiliare

- Trascrizione n°32433 del 19.10.1998 a favore della _____ contro _____
- verbale di pignoramento immobili

3) Locale deposito sito in BARI al primo piano interrato del condominio alla via OSVALDO MARZANO, ivi identificato al catasto fabbricati con il

foglio di mappa n°34, particella n°49, sub n°78, categoria C/2, superficie catastale 44mq, con accesso a mezzo di corridoio condominiale dal civico n°36 di via OSVALDO MARZANO

3.1) Descrizione, identificazione catastale, confini, precisazione se trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa fallita e se è libero o locato

Descrizione – L'immobile, con accesso dal civico n°36 di via Osvaldo MARZANO, è costituito da locale uso deposito sito al 1° piano interrato della scala "B" della porzione di supercondominio in BARI alla via ALBEROTANZA angolo via OSVALDO MARZANO. Esso ha il piano di calpestio rifinito e le pareti intonacate a civile. L'ambiente è illuminato da luce indiretta a mezzo di apertura posta, al piano terra, sulla limitrofa intercapedine (**foto n°3**). La superficie catastale del locale lastrico misura 44mq.

Identificazione catastale - Dalla documentazione catastale prodotta in atti nonché acquisita presso l'**Agenzia del Territorio della Provincia di Bari** (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) risulta che l'immobile è identificato in catasto come segue (**allegati "B" ÷ "G"**):

Comune: BARI (codice : A662)

Intestato: _____ – proprietà

Dati identificativi: foglio 49, particella 137, sub.n°78

Dati di classamento: zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, Consistenza 44m², rendita Euro 281,78 (£.545.600)

Indirizzo: STRADA P.R.G. (nonché via Osvaldo MARZANO n°36) piano S1

Utilità comune: foglio 49, particella 137, sub. n°2

Partita: 101435

Confini

I confini del locale interrato sono: intercapedine posta parallela a via Osvaldo MARZANO, corridoio condominiale di accesso, proprietà coniugi
(allegato "T").

3.2) **Precisazione se trattasi di bene strumentale all'esercizio dell'impresa fallita e se è libero o locato**

L'immobile al momento del sopralluogo era libero da persone e da cose.

Il suolo non è bene strumentale all'esercizio dell'impresa fallita.

3.3) **Verifica della destinazione e legittimità urbanistica dell'immobile**

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di BARI è emerso che l'immobile è stato eseguito in forza della Concessione Edilizia n°134/92 e della Concessione Edilizia in variante per ampliamento n°72/93, approvato dalla Commissione edilizia il 13 dicembre 1993. Il condominio cui appartiene il cespite non è munito di abitabilità.

3.4) **Provenienza ventennale dell'immobile ricadente nell'attivo del fallimento nonché acquisizione, in copia, dell'atto di provenienza**

Il suolo identificato con la particella n°137 del foglio di mappa n°49 è pervenuto alla ditta fallita con i seguenti atti pubblici:

- atto di compravendita del 29 febbraio 1988 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°306.490 – raccolta n°7231) (**allegato "M"**);
- atto di compravendita del 27 aprile 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°312.116 – raccolta n°7417) (**allegato "N"**);
- atto di compravendita del 5 giugno 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°312.601 – raccolta n°7436) (**allegato "O"**);
- atto di compravendita del 18 gennaio 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°310.620 – raccolta n°7383) (**allegato "P"**) – e

prodotto in copia conforme come allegato “D” della relazione del 20 dicembre 2004 relativa alla stima del suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e viale LENIN ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605

- verbale di aggiudicazione di suolo del 7 marzo 1991 (repertorio n°2387) per rogito del dr. Vito MELIOTA dell'intendenza di FINANZA di BARI (**allegato “Q”**) - e prodotto in copia conforme come allegato “D” della relazione del 20 dicembre 2004 relativa alla stima del suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e via Osvaldo MARZANO (ex viale LENIN) ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605

3.5) Individuazione, attraverso il certificato acquisito presso la Conservatoria dei RR.II. di BARI, delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente il fallimento

Dal certificato acquisito presso la Conservatoria dei RR.II. di BARI (**allegato “L”**), nonché da copia del certificato per la porzione di suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e via Osvaldo MARZANO (ex viale LENIN), ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605, prodotto in copia conforme come allegato “F” della relazione di stima del 20 dicembre 2004, è risultato nel ventennio precedente il fallimento ed a carico dell'immobile de quo le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n°27975 dell'11.07.1989 a favore della sezione credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena contro _____, - ipoteca convenzionale
- Iscrizione n°26349 del 29.07.1997 a favore della _____ contro _____ - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

- Tras.n°2430 del 27.01.98 a favore di

- verbale di pignoramento

immobiliare

- Trascrizione n°32433 del 19.10.1998 a favore della

contro - verbale di pignoramento immobili

3.6)Stima del Lastrico solare sito in BARI al quinto piano del condominio alla via OSVALDO MARZANO n°38 ed ivi identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°34, particella n°49, sub n°54

La stima del cespite è stata eseguita con il metodo comparativo utilizzando i valori unitari forniti dalla “**Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari**” e, attraverso il portale internet “www.agenziaterritorio.it“, dall’**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio (allegato "S")**.

Successivamente, attraverso valutazioni soggettive legate alle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite (Vetustà, legittimità urbanistica e relative attività necessarie al rilascio del certificato di abitabilità, grado di rifinitura e 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 reale valore unitario medio ($V_{\text{unitario medio}}$) che, pertanto, resta definito come segue:

- Fonte “**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio**”: per abitazioni civili con stato conservativo normale = Valore di mercato min. €2.000,00€/m² e massimo €2.730,00€/m²

- Fonte “**Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari**”: per abitazioni recenti fino a 30 anni in zona CARRASSI 2 = €3.300,00€/m²

$$(V_{\text{unitario medio}}) = (2.000,00\text{€/m}^2 + 2.730,00\text{€/m}^2 + 3.300,00\text{€/m}^2) / 3 = \underline{2.676,67\text{€/m}^2}$$

al quale corrisponde il seguente:

$$(V_{\text{totale medio del lastrico solare}}) = (44\text{mq} \times 2.676,67\text{€./m}^2)/2 = 58.886,74\text{€.}$$

e pertanto, previo arrotondamento, il valore totale a corpo è di **€. 60.000,00**

3.7) Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

- 1) Iscrizione n°27975 dell'11.07.1989 a favore della sezione credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena contro - ipoteca convenzionale
- 2) Iscrizione n°26349 del 29.07.1997 a favore della contro - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- 3) Tras.n°2430 del 27.01.98 a favore di - verbale di pignoramento immobiliare
- 4) Trascrizione n°32433 del 19.10.1998 a favore della contro - verbale di pignoramento immobili

5) Conclusioni

Dall'operazione di stima che precede si ritiene che gli immobili ricadenti nell'attivo del fallimento vanno a formare n°3 lotti i cui valori a corpo sono:

LOTTO N°1

Lastrico solare sito in BARI all'ottavo piano del condominio alla via OSVALDO MARZANO n°34 ed ivi identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°34, particella n°49, sub n°24, categoria C/2, superficie catastale 23mq (vano tecnico autorizzato con concessione edilizia n°134/92 e concessione edilizia in variante n°72/93, approvato dalla Commissione edilizia il 13 dicembre 1993, e mai realizzato) (vista posizione "1" foto n°1)

Prezzo base a corpo del lotto n°1 = €. 65.000,00

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

LOTTO N°2

Lastrico solare sito in BARI al quinto piano del condominio alla via OSVALDO MARZANO n°38 ed ivi identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°34, particella n°49, sub n°54 (vano tecnico autorizzato con concessione edilizia n°134/92 e concessione edilizia in variante n°72/93, approvato dalla Commissione edilizia il 13 dicembre 1993, e mai realizzato) (**foto n°2 e vista posizione “2” foto n°1**)

Prezzo base a corpo del lotto n°2 = €. 60.000,00

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

LOTTO N°3

Locale deposito sito in BARI al primo piano interrato del condominio alla via OSVALDO MARZANO, ivi identificato al catasto fabbricati con il foglio di mappa n°34, particella n°49, sub n°78, categoria C/2, superficie catastale 44mq, con accesso a mezzo di corridoio condominiale dal civico n°36 di via OSVALDO MARZANO (**foto n°3**)

Prezzo base a corpo del lotto n°3 = €. 60.000,00

MOLA DI BARI, li 18 novembre '08

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Vito PIGNATARO)

allegati:

A. visura storica dell'impresa fallita eseguita presso la **Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura di Bari**

B. Stralcio del foglio di mappa n°49 di BARI, acquisita presso l'**Agenzia del Territorio della Provincia di Bari** (Catasto Terreni), relativa al fabbricato alla via ALBEROTANZA angolo viale Osvaldo MARZANO

- C. Elenco degli immobili eseguiti dalla
_____, siti in Bari presso il condominio alla via ALBEROTANZA
angolo via Osvaldo MARZANO, acquisito presso l'**Agenzia del Territorio
della Provincia di Bari** (Catasto Fabbricati)
- D. Visura per soggetto degli immobili in Catasto Fabbricati intestati alla ditta
- E. Visura storica catastale dei cespiti ricadenti nell'attivo del fallimento e per i
quali è stata eseguita la stima
- F. Visura storica catastale dei terreni sui quali è stato edificato il fabbricato sito in
BARI alla via ALBEROTANZA angolo via OSVALDO MARZANO
- G. copia conforme dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali dei
cespiti ricadenti nell'attivo del fallimento e per i quali è stata eseguita la stima
- H. Copia conforme della Concessione Edilizia n°72/93 del 16 febbraio 1994 con
allagata copia conforme della Relazione Tecnica della L.n-13/89 per la
eliminazione delle barriere architettoniche, copia conforme delle tavole n°11 e
n°12 relative alle piante del piano 7° ed 8° nonché la tavola n°13 relativa alla
pianta delle coperture
- I. Copia della notifica del parere contrario al rilascio del certificato di abitabilità
con ivi indicati i motivi del diniego
- J. Visure delle iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio anteriore il fallimento, per
la ditta fallita e per i suoi danti causa, eseguita presso la **Conservatoria dei
R.R.I. di BARI**
- L. Certificato relativo alle iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio anteriore il
fallimento, per la ditta fallita e per i suoi danti causa eseguito presso la
Conservatoria dei R.R.I. di BARI nonché copia del certificato per la

porzione di suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e viale LENIN, ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605, prodotto in copia conforme come allegato “F” della relazione di stima del 20 dicembre 2004

M. Copia conforme dell’atto di compravendita del 29 febbraio 1988 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°306.490 – raccolta n°7231)

N. Copia conforme dell’atto di compravendita del 27 aprile 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°312.116 – raccolta n°7417)

O. Copia conforme dell’atto di compravendita del 5 giugno 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°312.601 – raccolta n°7436)

P. Copia dell’atto di compravendita del 18 gennaio 1989 per rogito del notaio Angelo FIANDATA (repertorio n°310.620 – raccolta n°7383) e prodotto in copia conforme come allegato “D” della relazione del 20 dicembre 2004 relativa alla stima del suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e viale LENIN ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605

Q. Copia del verbale di aggiudicazione di suolo del 7 marzo 1991 (repertorio n°2387) per rogito del dr. Vito MELIOTA dell’intendenza di Finanza di BARI e prodotto in copia conforme come allegato “D” della relazione del 20 dicembre 2004 relativa alla stima del suolo sito nella città di BARI ad angolo fra via ALBEROTANZA e viale LENIN ed identificato in catasto terreni con il foglio n°49 - particella n°591 – 606 e 605

R. Estratto delle tabelle millesimali del fabbricato in BARI alla via O. MARZANO nn°34, 36 e n°38

S. Valori unitari delle quotazioni immobili forniti dalla **“Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari”** e, attraverso il portale internet **”www.agenziaterritorio.it“**, dall’**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio**

T. Visura eseguita presso l’agenzia del territorio tesa ad acquisire i nomi dei proprietari confinanti con l’immobile sito in BARI al primo piano interrato del condominio alla via Osvaldo MARZANO n°36