

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

R.G. N. 7/22

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ASSUNTA NAPOLIELLO



Immobili in Bari – San Paolo, Via Deledda/ Via P. Franco a i.

Fg.11 P.Ila 280 Sub. 15

Fg.11 P.Ila 286 Sub. 9

Fg.11 P.Ila 337 Sub.25



1. NOMINA

In data 07/11/2022 Il sottoscritto dott. Geom. Evangelista Pice, con studio professionale in Via F.Fumarola n.3 – 70020 – Bitritto (BA), e-mail: e.pice@studiopice.com, PEC: evangelista.pice@geopec.it , veniva nominato CTU per la determinazione reale e concreta del valore del compendio immobiliare di seguito descritto e relativo alla Procedura RG 07/2022 del Tribunale di Bari – Sez. Fallimentare (Giudice Delegato: dott.ssa Assunta Napoliello , Liquidatore: Avv. Ileana Giovanna Magarelli); in data 07/11/2022 accettava l'incarico.

2. TITOLARITA' ED ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Il compendio è costituito da tre unità immobiliari riconducibili a due lotti.

I. LOTTO 1

- Appartamento e ripostiglio siti in via G. Deledda n.6 (LOTTO 177), Piano Secondo e Piano Terra censiti in catasto fabbricati al foglio 11, particella 286 sub.9 – Cat. A/3 Classe 3 – Consistenza 5,5 vani, dati di superficie totale: 95 m² (Totale escluse aree scoperte: 89 m²);
- Posto auto scoperto sito in via G. Deledda (LOTTO 177), Piano Terra censito in catasto fabbricati al foglio 11, particella 337, sub.25 – Cat. C/6 Classe 1, consistenza 13 m², dati di superficie totale: 12 m².

1

Da accertamenti svolti presso la conservatoria dei registri immobiliari, risultano di proprietà per $\frac{1}{2}$ di _____ e per $\frac{1}{2}$ di _____ in regime di comunione dei beni.

Gli immobili costituenti il LOTTO 1 sono pervenuti con atto di compravendita del 22/07/1993 Pubblico Ufficiale Francesco Raffaele Capriulo NOTAIO – Repertorio n. 1210 – Raccolta n.621 – Trascritto a Bari al n. 25007 il 28/07/1993 Reg. Gen. N. 19393, da:

- _____ iscritta presso l' _____ Cancelleria del Tribunale di Bari al n. _____ Registro Società,

II. LOTTO 2

- Locale deposito sito in via P. Franco n.3 (LOTTO 178), Piano Terra censito in catasto fabbricati al foglio 11, particella 280, sub. 15 – Cat. C/2, Classe 1, consistenza 16 m², dati di superficie totale: 18 m².

da accertamenti svolti presso la conservatoria dei registri immobiliari, risultano di proprietà per ½ di
in regime di
comunione dei beni.

L'immobile costituente il LOTTO 2 è pervenuto con atto di compravendita del 27/07/2004 Pubblico Ufficiale
Francesco Raffaele Capriulo NOTAIO – Repertorio n. 4369 – Raccolta n.2559, da:

- ' con sede in numero di
iscrizione al registro delle Imprese sezione ordinaria e Codice

3. OPERAZIONI PERITALI

3.1 Verbale delle operazioni peritali in data 21/11/2022

Il giorno 14 novembre dell'anno 2022 alle ore 15:30 si sono svolte le operazioni peritali presso gli immobili
siti in via Grazia Deledda n.6/C di proprietà dei signori

Sono presenti l'avv. Ileana Giovanna Magarelli, l'avv.

In fase delle attività peritali il compendio immobiliare costituente il Lotto 1 ed il Lotto 2 era occupato
dal debitore esecutato e dalla sua famiglia composta da:

2

Alle ore 16:15 si concludono le operazioni peritali.

3.2 Individuazione del LOTTO 1

Si tratta di unità immobiliari site in via Grazia Deledda n.6/C al piano Terra e al Piano Secondo nel quartiere
San Paolo di Bari , in prossimità di diversi servizi pubblici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tab. 1 – catasto fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	ZONA CEN.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
11	286	9	2	A/3	3	5,5 VANI	667,52€
11	337	25	2	C/6	1	13 m ²	66,47€

Indirizzo: Via Grazia Deledda 6 - Bari – Lat: 41,124242° Long: 16,788208

Tab. 2 – intestazione

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
-----------------	----------------	-----------------

	PROPRIETA' PER ½
	PROPRIETA' PER ½

Tab. 3 – consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 m ²	89,00 m ²	89,00 m ²	89,00 m ²	2,70 m	Secondo
Deposito/Cantina	6 m ²	6 m ²	0.25	1,5 m ²	2,50 m	Terra
Posto Auto	12 m ²	12 m ²	0.15	1,8 m ²		Terra
Totale superficie convenzionale				92,30 m ²		
Incidenza condominiale				0.00	%	
Superficie convenzionale complessiva				92,30 m ²		

3.3 Individuazione del LOTTO 2

Si tratta di unità immobiliari site in via Peppino Franco n.3 al piano Terra nel quartiere San Paolo di Bari, in prossimità di diversi servizi pubblici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3

Tab. 4 – catasto fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	ZONA CEN.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
11	280	15	2	C/2	1	18m ²	75,20 €
Indirizzo: Via P. Franco, 3- Bari – Lat: 41,124242° Long: 16,788208							

Tab. 5 – intestazione

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI

Tab. 6 – consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

CODICE FISCALE: PCIVGL75P07A662J

PARTITA IVA: 05371580720

N. ISCRIZIONE ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BARI N. 3390

N. ISCRIZIONE ORDINE DEI GEOLOGI DELLA PUGLIA N.614

Deposito/Cantina	18 m ²	18 m ²	1	18 m ²	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale				18 m ²		
Incidenza condominiale				0.00	%	
Superficie convenzionale complessiva				18 m ²		

3.4 Descrizione dell'immobile rispondenza catastale difformità urbanistica

Il compendio immobiliare è sito in fabbricati adibiti ad abitazioni di tipo economico, unità immobiliari appartenenti a costruzioni con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per le rifiniture, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. Le strutture sono in laterocemento e ricadenti nel piano di zona Legge 167/1962 – Comparto B – San Paolo Bari.

3.4.1 LOTTO 1

L'immobile oggetto di stima, Lotto 177, avente accesso pedonale dal civico 6 e carrabile dal civico 10 della traversa Grazia Deledda è composto da un appartamento al piano secondo sul piano pilotis, con ingresso dalla porta a destra per chi sale le scale, composto da tre vani ed accessori, confinante con il vano scale, area scoperta da tre lati e proprietà di altra Ditta; con pertinenziale ripostiglio al piano terra, posto sul lato sud del fabbricato, il terzo da est verso ovest, confinante con area scoperta, e proprietà di altre Ditte.

Posto auto scoperto al piano terra, il quarto sulla destra per chi percorre la corsia di accesso antistante il fabbricato, confinante con corsia di accesso ed altri due posti auto a destra e a sinistra.

L'appartamento ha una superficie di circa 92,00 m², come succitato costituito da tre vani più accessori, si articola, appena varcata la porta di ingresso, con un lungo corridoio che consente l'accesso alle stanze.

Appena entrati, sulla destra si trova la zona pranzo/soggiorno che permette l'accesso ad un piccolo vano adibito a cucina. Proseguendo lungo il corridoio sulla destra si trova un altro accesso alla zona soggiorno/pranzo e poi a sinistra si trova il bagno principale, successivamente, in modo simmetrico si trovano gli accessi alle camere da letto. Al termine del corridoio si colloca un piccolo bagno di servizio. Delle tre facciate scoperte, una risulta essere cieca (quella esposta ad est) mentre la facciata a nord presenta due finestre (bagno e camera da letto) e quella a sud un balcone con tre porte finestra (cucina, zona pranzo/soggiorno) ed una finestra (camera da letto).

Durante le attività peritali sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto reperito in catasto ed in dettaglio sia in merito alla presenza del bagno di servizio posto alla fine del corridoio e sia in merito alla presenza di due verande realizzate sull'unico balcone. Una adibita a sala da pranzo cucina e l'altra adibita a ripostiglio. A detta del proprietario, le verande, ed il bagno di servizio sono stati realizzati privi di titolo abilitativo.

L'aggiornamento della planimetria catastale può essere eseguito mediante pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate. La superficie tuttavia è difforme a quanto dichiarato nei dati catastali.

Al ripostiglio pertinenziale si accede dal piano terra ed ha una forma rettangolare e sviluppa una superficie di circa 6,00 mq (2,00 m x 3,00 m) ed è privo di finestre. Il compendio è dotato di energia elettrica e fatta eccezione per il ripostiglio pertinenziale al piano terra, è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e impianto di climatizzazione nella zona soggiorno/pranzo.

All'appartamento si accede attraverso il portone condominiale e percorrendo la rampa di scale posta sulla destra appena si entra. Salendo al secondo piano l'immobile si trova subito sulla destra attraversando una porta blindata.

Le finestre sono in alluminio con vetrocamera dotate di inferriate in ferro; gli elementi oscuranti sono tapparelle avvolgibili e le porte di accesso alle stanze sono in legno tamburato, alcune di esse hanno il pannello centrale in vetro decorato. Le finiture sono discrete così come le condizioni di manutenzione.

L'edificio in cui insiste il compendio immobiliare (LOTTO 1) oggetto di stima, sito in Bari alla via G. Deledda è stato eseguito nel rispetto del comma primo dell'art.43 e dell'ultimo comma dell'art.16 della legge 5 agosto 1978, n.457 e sulla base ed in conformità delle concessioni edilizie n.584 e n.584/bis rilasciate dal Sindaco del Comune di Bari rispettivamente il 6 aprile 1989 e il 19 maggio 1989 e in variante in corso d'opera protocollo 4105/5156 in data 2 agosto 1991.

- Non risulta il certificato energetico dell'immobile;
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Risulta essere presente impianto di ascensore e videocitofonico.

Pertanto non è possibile esprimersi sulla conformità degli impianti.

3.4.2 LOTTO 2

L'immobile oggetto di stima, Lotto 178, avente accesso pedonale dal civico n.3 della Via Franco Peppino n.3, ed accesso carrabile dal civico n.4 della Via Grazia Deledda consta in un locale deposito al piano terra posto sul lato ovest del fabbricato, il quinto da nord verso sud, confinante con area scoperta da tre lati e con altre due ditte. Il locale deposito ha una forma rettangolare e sviluppa una superficie di circa 18 m² ed è privo di finestre ma è dotato di un lucernaio in vetrocemento che si estende per circa due terzi della parete destra (lasciando la porta di accesso alle spalle. Il locale deposito è dotato di energia elettrica.

L'edificio in cui insiste il compendio immobiliare (LOTTO 2) oggetto di stima, sito in Bari alla via G. Deledda è stato eseguito nel rispetto del comma primo dell'art.43 e dell'ultimo comma dell'art.16 della legge 5 agosto 1978, n.457 e sulla base ed in conformità delle concessioni edilizie n.584 e n.584/bis rilasciate dal Sindaco del

Comune di Bari rispettivamente il 6 aprile 1989 e il 19 maggio 1989 e in variante in corso d'opera protocollo 4105/5156 in data 2 agosto 1991.

- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;

Pertanto non è possibile esprimersi sulla conformità degli impianti

Da quanto si apprende dall'atto di compravendita, la parte alienante, dichiara che relativamente all'immobile è stata presentata al Comune di Bari in data 07/07/2004 domanda per la definizione degli illeciti edilizi ai sensi della legge 24/11/2003 n.326 e della Legge Regionale Puglia 23/12/2003 n.28 e che è stata versata l'oblazione ai sensi della citata legge 326/2003 e l'oblazione per progettazione e realizzazione di programmi di recupero urbanistico, ambientale e paesaggistico, ai sensi della succitata LR 28/2003, nonché gli oneri concessori.

4. PROVENIENZE VENTENNALI

4.1 LOTTO 1 – FOGLIO 11 P.LLA 286 SUB.9

Tab. 7

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI
09/04/1991		COSTITUZIONE del 09/04/1991 in atti dal 15/05/1991 (n. 1120.3/1991)
22/07/1993		SCRITTURA PRIVATA del 22/07/1993 Pubblico ufficiale CAPRIULO Sede SANNICANDRO DI BARI (BA) Repertorio n. 1210 - COMPRAVENDITA Voltura n. 24613.1/1993 in atti dal 13/07/1999

6

4.2 LOTTO 1 – FOGLIO 11 P.LLA 337 SUB.25

Tab. 8

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI
---------	------------	------

09/04/1991		COSTITUZIONE del 09/04/1991 in atti dal 15/05/1991 (n. 1120.3/1991)
22/07/1993		SCRITTURA PRIVATA del 22/07/1993 Pubblico ufficiale CAPRIULO Sede SANNICANDRO DI BARI (BA) Repertorio n. 1210 - COMPRAVENDITA Voltura n. 24613.1/1993 in atti dal 13/07/1999

4.3 LOTTO 2 – FOGLIO 11 P.LLA 280 SUB.15

Tab.9

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI
09/04/1991		COSTITUZIONE del 09/04/1991 in atti dal 15/05/1991 (n. 1120.3/1991)
10/06/2002		AMPLIAMENTO del 10/06/2002 Pratica n. 267003 in atti dal 10/06/2002 AMPLIAMENTO (n. 15917.1/2002)
13/07/2004		DEMOLIZIONE PARZIALE del 13/07/2004 Pratica n. BA0296297 in atti dal 13/07/2004 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 21465.1/2004)
27/07/2004		Atto del 27/07/2004 Pubblico ufficiale CAPRIULO FRANCESCO RAFFAE Sede CONVERSANO (BA)

		Repertorio n. 4369 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26850.1/2004 Reparto PI di BARI in atti dal 05/08/2004
--	--	--

Per quanto riguarda il compendio immobiliare in oggetto:

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata

5. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agencia delle Entrate di Bari aggiornate al 19/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

5.1 LOTTO 1 – FG.11 P.LLA 286 SUB.9

- ISCRIZIONE del 27/07/2005 - Registro Particolare 10583 Registro Generale 39383 Pubblico ufficiale CAPRIULO FRANCESCO RAFFAELE Repertorio 4608/2739 del 26/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1085 del 19/02/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/01/2016.

Cancellazione totale eseguita in data 29/02/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- ANNOTAZIONE del 13/12/2005 - Registro Particolare 9088 Registro Generale 65964 Pubblico ufficiale CAPRIULO FRANCESCO RAFFAELE Repertorio 4598 del 14/07/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4555 del 1989

- ISCRIZIONE del 27/01/2016 - Registro Particolare 383 Registro Generale 3830 Pubblico ufficiale SORBO GIORGIO Repertorio 1052/683 del 26/01/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 23/08/2023 - Registro Particolare 31793 Registro Generale 41613 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7/2022 del 06/09/2022 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

5.2 LOTTO 1 – FG.11 P.LLA 337 SUB.25

- TRASCRIZIONE del 23/08/2023 - Registro Particolare 31793 Registro Generale 41613 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7/2022 del 06/09/2022 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

5.3 LOTTO 2 – FG.11 P.LLA 280 SUB.15

- TRASCRIZIONE del 04/08/2004 - Registro Particolare 26850 Registro Generale 40007 Pubblico ufficiale CAPRIULO FRANCESCO RAFFAELE Repertorio 4369/2559 del 27/07/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 23/08/2023 - Registro Particolare 31793 Registro Generale 41613 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7/2022 del 06/09/2022 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

6. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

Lo stato di manutenzione complessiva dei beni è buono, non sono stati rilevati segni di umidità e o ammaloramento delle pareti e dei soffitti. Tuttavia in fase di sopralluogo è stato chiesto al proprietario se il compendio necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi ha risposto: Nessuno.

6.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Gli immobili allo stato dell'avvio delle attività peritali era occupato da
(FIGLIO).

7. STIMA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno definire il compendio immobiliare in oggetto come due lotti come di seguito costituiti:

7.1 LOTTO 1

- Appartamento e ripostiglio siti in via G. Deledda n.6 (LOTTO 177), Piano Secondo e Piano Terra censiti in catasto fabbricati al foglio 11, particella 286 sub.9 – Cat. A/3 Classe 3 – Consistenza 5,5 vani, dati di superficie totale: 95 m² (Totale escluse aree scoperte: 89 m²);
- Posto auto scoperto sito in via G. Deledda (LOTTO 177), Piano Terra censito in catasto fabbricati al foglio 11, particella 337, sub.25 – Cat. C/6 Classe 1, consistenza 13 m², dati di superficie totale: 12 m².

7.2 LOTTO 2

- Locale deposito sito in via P. Franco n.3 (LOTTO 178), Piano Terra censito in catasto fabbricati al foglio 11, particella 280, sub. 15 – Cat. C/2, Classe 1, consistenza 16 m², dati di superficie totale: 18 m².

I lotti vengono posti in vendita per il diritto di proprietà.

Il valore commerciale del compendio immobiliare è stato determinato sulla base di numerose variabili estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello architettonico ed ergonomico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù'. E' stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al compendio oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con le banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti ad immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadrato commerciale. E' necessario presentare una CILA in sanatoria onde procedere alla regolarizzazione della nuova divisione interna (Zona Cucina), il tutto con costi quantificabili in circa € 2.500,00 e valutare la possibilità di sanare in riferimento alla normativa vigente i volumi relativi agli spazi verandati sul balcone (con le relative oblazioni) rif. p.lla 286 sub.9

Tab. 10 – Stima LOTTO 1

Identificativo Corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 1	92,30 m ²	1.250,00 €	€ 115.375,00	100%	€ 115.375,00
Valore di stima					€115.375,00
Deprezzamenti - Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in SANATORIA) – LOTTO 1					-€ 2.500,00
Deprezzamenti - Oneri di regolarizzazione Catastale (DOCFA) – LOTTO 1					-€ 2.000,00
Valore finale di stima					€ 110.875,00

Tab. 11 – Stima LOTTO 2

Identificativo Corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 2	18 m ²	450,00€	€ 8.100,00	100%	€ 8.100,00
Valore di stima					€8.100,00
Valore finale di stima					€ 8.100,00

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 09/10/2024

Il tecnico Esperto

Dott. Geom. Evangelista Pice



Firmato digitalmente da:
 PICE EVANGELISTA
 Firmato il 14/10/2024 16:54
 Seriale Certificato: 2401489
 Valido dal 29/04/2023 al 29/04/2026
 InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

11

Allegati:

1. Atto di vendita e nota di trascrizione;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visura catastale;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetria catastale;
6. Planimetria rilievo;
7. Documentazione fotografica;
8. Formalità pregiudizievoli;