

TRIBUNALE DI TRANI



Ing. Salvatore TRICARICO
via Mascagni n.14
70037 Ruvo di Puglia (BA)
tel/fax:080-3612772

ELABORATI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE
sito a Molfetta - Zona ASI -
Trav. Via dei Viaggianti n. 4-4/A
in catasto al fg. 8 p.lla 921, sub 1,
Cat. D/1 - Zona 1

OGGETTO

Fallimento [REDACTED] - N. 71/2015 R.G. Fall.

L'ill.mo Sig. Giudice

DOTT. G. G. INFANTINI

Il Curatore

avv. Domenico SANTORO

Il perito estimatore

ing. Salvatore TRICARICO

Ruvo di Puglia li 24.02.2017

PREMESSA

TRIBUNALE di TRANI

Fallimento [REDACTED]

-N. 71/2015 R.G. Fall.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ill.mo Sig. Giudice Delegato DOTT. G. G. INFANTINI con provvedimento del 23.04.2016, su istanza del Curatore Avv. DOMENICO SANTORO, nominava, "perito estimatore", il sottoscritto ing. Salvatore TRICARICO, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Bari con studio tecnico in Ruvo di Puglia a via Mascagni n° 14, per la determinazione del prezzo di vendita dell'unità immobiliare, di seguito descritta, acquisita al fallimento descrivendo la situazione dei beni, *status* giuridico, disponibilità materiale, situazione catastale e urbanistica, nonché ogni altra informazione richiesta dall'art. 173-bis disp. Att. c.p.c. per le esecuzioni immobiliari:

Immobile sito a Molfetta – Zona ASI – Trav. Via dei Viaggianti n. 4-4/A, in catasto al fg. 6 p.lla 921, sub 1, Cat. D/1 – Zona 1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico ing. Salvatore TRICARICO via Mascagni n° 14 Ruvo di Puglia

Pagina 2

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare sita in Molfetta alla Zona ASI maglia D lotto D3bis via dei Viaggianti n° 4 – 4A, in Catasto Fabbricati di Molfetta al Foglio 6, Particella 921, sub 1, Cat. D/1.



allegato n° 1: visura catastale



Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 11.07.19 Segue
Visura n.: T120869 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BARI [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MOLFETTA (Codice F234) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		6	921	1	1		D1				Euro 10.086,00	VIA DA DENOMINARE piano: 1-1; VARIAZIONE del 27/05/2004 protocollo n. BA0237252 in atti dal 27/05/2004 RETT. CLS. PROP DALLA PARTE DM 701/84 (n. 15105.1/2004)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: convalida n. 520916 del 09/12/2003

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATIANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (AIUTO PUBBLICO) del 04/07/2003 Trascrizione in atti dal 14/07/2003 Repertorio n.: 49172 Rogare: LORUSSO FRANCESCA Sede: BISCEGLIE Registrazione: sede: COMPRAVENDITA (n. 11887.1/2003)	



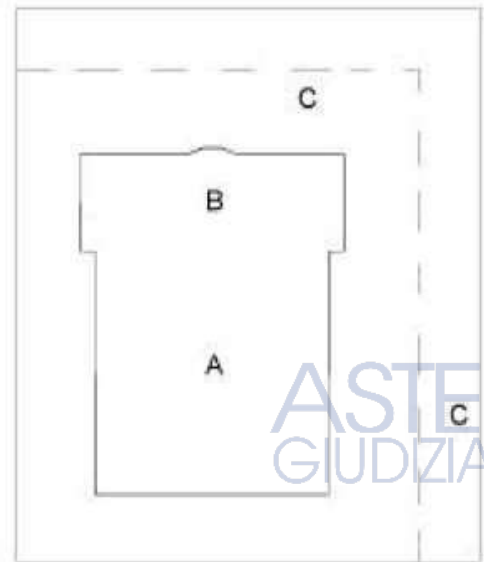
Data: 11/04/2016 - a. T347079 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bari	Dichiarazione protocollata n° 000319027 del 02/07/2003 Planimetria di n.s.u. in Comune di Molfetta Zona Asi Maglia D Lotto D3bis	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 921 Subalterno: 2	Compilata da: Fiaschi Leonardo Antonio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Bari N. 4045

Scheda n. 1 Scala 1:500

ASTE GIUDIZIARIE.IT

PLANIMETRIA GENERALE



LEGENDA
 A) CAPANNONE DEPOSITO
 B) PALAZZINA UFFICI
 C) AREA SCOPERTA



Ultima planimetria in atti

Data: 11/04/2016 - a. T347079 - Richiedente: TRCSVT51H21H645Z

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Allegato n° 2: planimetria generale

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: Tricarico Salvatore Emesso Da: Aruba P.E.C. S.p.A. NG CA 3 Serial#: 245e0d92655a9c201df6fb962be204ae

Firmato Da: INFANTINI GIUSEPPE GUSTAVO Emesso Da: ARUBA P.E.C. S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b7a345657a690aa46b6cb90a209cca9

Data: 11/04/2016 - n. T347079 - Richiedente: TRCSVT51H21H645Z



Allegato n° 3: planimetria capannone deposito

Data: 11/04/2016 - n. T347079 - Richiedente: TRCSVT51H21H645Z

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

Amministrazione provinciale n. 000319027 del 02/07/2003
Planimetria di u.i.v. in Comune di Molfetta
Sona Asi Maglia D Lotte D3bis

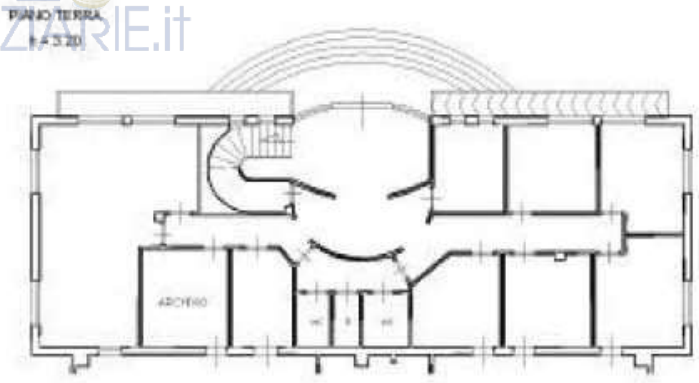
Identificativi Catastali:
Serione:
Foglio: 6
Fasciella: 521
Subalterno: 1

Compilata da:
Fisani Leonardo Antonio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Bari N. 4045

Scheda n. 3 Scala 1:200

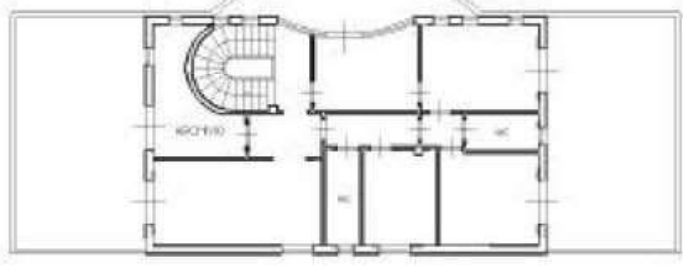
**PALAZZINA UFFICI
(REFERIMENTO PLANIMETRIA 'B')**

ASTE GIUDIZIARIE.it



**PIANO PRIMO
s = 300**

ASTE GIUDIZIARIE.it



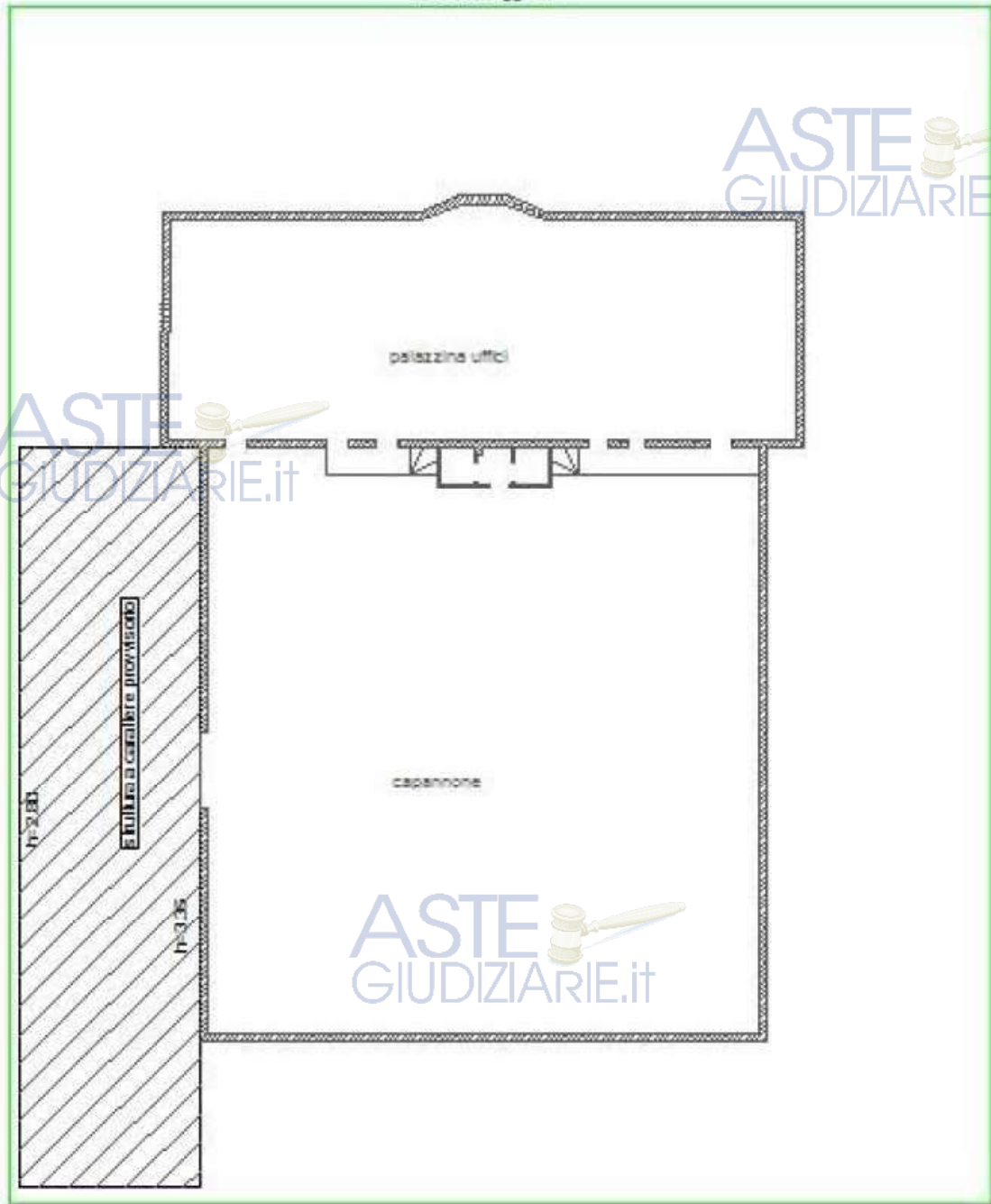
Ultima planimetria in atti
Data: 11/04/2016 - n. T347079 - Richiedente: TRCSVT51H21H645Z
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato n° 4: palazzina uffici

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: Tricarico Salvatore Emesso Da: Aruba PEC - S.p.A. NG CA 3 Serial#: 245ec92685a9c201dfbf9862be204ae

Firmato Da: INFANTINI GIUSEPPE GUSTAVO E messo Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b7a345687a690aa46bbcb90a209cca5



Allegato n° 5: planimetria generale con struttura provvisoria

Per tale incarico il sottoscritto effettuava in data 16.05.2016 apposito sopralluogo e rilievi.



SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in oggetto è composta da due corpi di fabbrica il primo costituito da piano rialzato, primo piano e sovrastante lastrico solare, adibito ad uso uffici con struttura in cemento armato, e il secondo costituito da un capannone ad uso deposito a piano terra con struttura in cemento armato e legno e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati.

Il lotto dell'estensione di circa 2.335,00 mq., di cui fanno parte gli immobili innanzi descritti, è completamente recintato con muretto in calcestruzzo e sovrastate ringhiera tipo "Orsogrill" e l'area residuale del lotto, che cinge le due costruzioni perimetralmente, è pavimentata con asfalto e, nella zona antistante in fregio alla via dei Viaggianti, è presente un'aiuola piantumata con piante ornamentali.

Ad essa si accede da via dei Viaggianti mediante cancelletto pedonale e lateralmente da cancello carrabile, la sua estensione è di circa 1.380,00 mq.

Dall'ingresso pedonale prospiciente via dei Viaggianti, attraversando l'area esterna di pertinenza, mediante scala a forma semi ellittica e rampa per persone diversamente abili, si accede alla palazzina uffici, che presenta un ingresso, che disimpegna il vano scala di accesso al primo piano, collocato a destra per chi entra, dal piano uffici collocato a piano rialzato. Tale zona presenta otto stanze ad uso uffici e una sala riunioni con annessi servizi igienici costituiti da due bagni con antibagno, rispettivamente per uomini e donne ed un terzo bagno per persone diversamente abili, collocati nella zona centrale dell'area stessa, disimpegnati da un corridoio il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 173,17.

Le porte dei singoli ambienti sono in legno, gli infissi esterni sono in metallo con

doppio vetro e il pavimento è in gres porcellanato. I bagni sono dotati di w.c., bidet e lavabo e presentano pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica.

Dagli ambienti collocati nella parte posteriore della zona uffici si accede, tramite due piccole rampe di scale, al capannone di stoccaggio e lavorazione delle merci, che risulta completamente a piano terra. Esso ha struttura portante verticale in cemento armato e struttura di copertura, a doppia falda, con travi in legno lamellare e sovrastanti pannelli sandwich coibentati.

Il capannone, a cui si accede anche dall'area esterna mediante portone in ferro carrabile, ha dimensioni interne 22,80 m e 21,40 m per una superficie utile calpestabile mq 488,00, un'altezza massima al colmo di 6,27 m e un'altezza minima alla gronda di 4,83 m.

All'interno del capannone è montata una scaffalatura industriale costruita nell'anno 2009 dalla ditta "██████████ S.r.l." di ██████████ ██████████ avente struttura in profilati metallici zincati della superficie di 60,00 mq con le seguenti caratteristiche strutturali e portanti:

- Portata spalla Kg 5600;
- Distanza tra i livelli di carico mm. Max 800;
- Livello di carico oltre terra n° 5;
- Lunghezza longherina mm. 1600;
- Portata massima per coppia di longherine Kg. 300
- Portata massima per ripiano Kg. 300;
- Altezza utile sotto il primo impalcato m. 2,32;

all'interno del capannone vi sono due servizi igienici distinti per sesso separati da antibagno comune dotato di lavabo il primo, per donne, con w.c., bidet e lavabo, mentre il secondo, per uomini, è dotato di wc e orinatoi.

Il capannone è suddiviso in tre campate, di cui la prima, per una larghezza di 7,91 m, presenta pavimentazione in gres, mentre le restanti due sono pavimentate con cemento industriale.

Nella zona esterna, contrapposta a quella dell'ingresso carrabile laterale, è presente una struttura coperta a carattere provvisorio adibita a deposito avente struttura portante in acciaio a singola falda e copertura con telo di dimensioni in pianta 29,00 m e 7,00 m., per una superficie utile di mq. 205,00 altezza massima di 3,36 m e altezza minima di 2,81 m. Ad essa si accede dall'interno del capannone mediante portone scorrevole in ferro.

Al primo piano si accede mediante scala collocata a destra dell'ingresso principale. Sono presenti nove stanze, con due bagni, per una superficie utile complessiva di 121,00 mq. altezza m. 3,00.

Anche su questo piano i pavimenti sono in gres porcellanato, le porte sono in legno e gli infissi sono in metallo con doppio vetro. Un bagno è dotato di w.c., bidet e lavabo e doccia, il secondo di w.c., bidet, lavabo e vasca e sono rivestiti in ceramica.

Sono presenti, a primo piano, due terrazze a livello, di identiche dimensioni, situate lateralmente rispetto alla porzione di fabbricato coperta, per una superficie complessiva di 83,00 mq e un balcone che copre la scala di accesso al piano rialzato di circa 23,00 mq.

Il lastrico solare esclusivo a secondo piano presenta un'estensione di 115,00 mq e ad esso si accede mediante torrino scala di 21,26 mq.

Esternamente la palazzina uffici è rivestita con piastrelle in cemento bianco, mentre i parapetti sono intonacati a civile liscio.

Il capannone presenta blocchetti a faccia vista infissi in metallo e pensilina perimetrale.

Lo stato di conservazione dell'immobile e delle strutture risulta complessivamente buono.

Sia la palazzina uffici che il capannone risultano allacciati alle reti pubbliche elettrica, idrica e fognante.

I locali dell'area uffici al piano rialzato e al piano primo sono dotati di ventilconvettori collegati a un chiller esterno, posizionato sul lastrico solare della

palazzina uffici, per il riscaldamento e il condizionamento.

L'impianto elettrico risulta conforme alle vigenti normative, tutti gli ambienti sono dotati di plafoniere e corpi illuminanti che garantiscono un sufficiente livello di illuminamento per le attività da svolgere.

Nel sottoscala del piano rialzato della palazzina uffici è collocata la riserva idrica costituita da un serbatoio in acciaio inox.

Tutti gli ambienti sono dotati di impianto di allarme interno del tipo volumetrico e del tipo perimetrale su tutti gli infissi; le aree esterne sono dotate di impianto di allarme costituite da barriere.

Si segnala:

- la presenza di umidità di risalita sul rivestimento esterno della palazzina uffici;
- la necessità di effettuare una manutenzione ordinaria sui parapetti della palazzina uffici e sul rivestimento esterno;
- l'eliminazione di una modesta infiltrazione dal lastrico solare in un ambiente al secondo piano.

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

il bene è di proprietà della ditta "██████████ S.R.L.", pervenuto con atto di compravendita del 04.07.2003 a rogito dott.ssa Francesca LORUSSO notaio in Bisceglie Rep. N. 49172 racc. 4809, è libero non occupato da terzi;

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:

nessuna formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale trattandosi di fabbricato autonomo su lotto indipendente da terzi;

LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

L'opificio è stato edificato in base a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Molfetta in data 10 luglio 2002 prot. n. 7549 e successiva concessione in variante del 22 maggio 2003 prot. n. 7948 rilasciate a nome della sig.ra [REDACTED] e ultimato in data 21.10.2003 come da dichiarazione dei direttori dei lavori in pari data corredata di variante definitiva.

Quanto realizzato é conforme alle norme della zona ASI ad eccezione della struttura coperta a carattere provvisorio, innanzi descritta, adibita a deposito che può essere rimossa in qualsiasi momento.

La struttura portante dell'intero complesso è stata denunciata al Genio Civile di Bari con pratica n° 1740/02 del 06.11.2002 e successiva integrazione del 26.05.2003; è stata collaudata staticamente dall'ing. Alberto APICELLA con certificato di collaudo depositato presso il Genio Civile di Bari il 20.06.2003.

In data 08.11.2004 è stata presenta al Comune di Molfetta richiesta di agibilità dell'intero complesso a firma dei direttori dei lavori ing. [REDACTED] e [REDACTED] che ad oggi non ha avuto seguito.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore del bene, inteso quale probabile prezzo di alienazione, e cioè il prezzo che il "mercato" è disposto a riconoscere al bene considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il grado di urbanizzazione (elementi dei quali si è già riferito), la richiesta e l'offerta del mercato immobiliare del luogo ed il suo andamento è così stabilito:

ambiente	sup. netta (mq)	sup. commerciale (mq)	prezzo (€/mq)	Valore (€)
uffici a piano rialzato	173,17	190,49	1.200,00	207.804,00
uffici a primo piano	121,00	133,10	1.200,00	145.200,00
lastrico solare e torrino scala	137,00	150,70	150,00	20.550,00
capannone a piano terra	488,00	536,80	800,00	390.400,00
superfici esterne	1.380,00	1.518,00	50,00	69.000,00
TOTALE STIMATO				832.954,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rilievo fotografico:



Foto n° 1 Unità immobiliare sita in Molfetta alla zona ASI maglia D lotto D3bis via dei Viaggianti: prospetto principale.



Foto n° 2: prospetto laterale.



Foto n° 3: interni palazzina uffici



Foto n° 4: interni palazzina uffici



Foto n° 5: interno capannone



Foto n° 6: interno capannone con scaffalatura



Foto n°7: interno struttura provvisoria



Foto n° 8 Scala di accesso al primo piano

STIMA DI ALTRI BENI PRESENTI



OMISSIS



STIMA DI ALTRI BENI PRESENTI

ambiente	sup. netta (mq)	sup. commerciale (mq)	prezzo (€/mq)	Valore (€)
scaffalatura all'interno del capannone	60.00	66.00	300.00	€ 18,000.00
copertura provvisoria	205.00	225.50	100.00	€ 20,500.00
TOTALE STIMATO				€ 38,500.00

IMPIANTI E DOTAZIONI		
N°	Descrizione	Valore stimato €
1	una cisterna idrica interratta per il recupero e riutilizzo acqua piovana per irrigazione aiuole completa di pompa autoadescente	€ 5.000,00
2	n° 5 fari alogeni 400 W lampada E40 230V - 50 Hz in classe I IP 65 per illuminazione area esterna	€ 250,00
3	n. 1 motore elettrico per cancello carrabile della ditta "SERAI", modello KIT/9	€ 150,00
4	impianto di video citofono con n.2 postazioni	€ 300,00
5	n.1 centralino telefonico completo anche di impianto d'allarme e di ponte radio, installato sull'intera palazzina;	€ 100,00
6	n.1 badge HOLEN BECHY Fingerprint AC 220 volt 50 hertz n. serie 12d1004798, il tutto nella stanza N. 9 del verbale di inventario "Camera Servizi Utenze".	€ 50,00
7	n.1 serbatoio riserva idrica in acciaio inox da 500lt.;	€ 350,00
8	n.1 autoclave per riserva idrica;	€ 350,00

SEGUE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico ing. Salvatore TRICARICO via Mascagni n° 14 Ruvo di Puglia

Pagina 18

Sommario

PREMESSA.....	2
IDENTIFICAZIONE DEL BENE	3
allegato n° 1: visura catastale.....	3
Allegato n° 2: planimetria generale.....	4
Allegato n° 3: planimetria capannone deposito	5
Allegato n° 4: palazzina uffici	6
Allegato n° 5: planimetria generale con struttura provvisoria.....	7
SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.....	8
STATO DI POSSESSO DEL BENE:	11
FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:	11
LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.....	12
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	12
Rilievo fotografico:	14
STIMA DI ALTRI BENI PRESENTI.....	18

Tanto era dovuto per l'incarico conferito.

Ruvo di Puglia li 24.02.2017

Il CTU

(ing. Salvatore TRICARICO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Salvatore Tricarico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico ing. Salvatore TRICARICO via Mascagni n° 14 Ruvo di Puglia

Pagina 23