

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI TRANI



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

## ELABORATI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE  
sito a Molfetta  
via Molfettesi di Argentina nn. 19-20-21  
in catasto al fg. 17 p.lla 984, sub 10  
Cat. C/2 - Zona 1, Cl. 7.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®OGGETTO

Fallimento

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'ill.mo Sig. Giudice

DOTT. G. G. INFANTINI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Curatore

avv. Domenico SANTORO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il perito estimatore

ing. Salvatore TRICARICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ruvo di Puglia li 24.02.2017

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

TRIBUNALE di TRANI

Fallimento

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

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 in via Molfettesi d'Argentina nn. 19 - 20 - 21, in catasto al fg. 17 p.lla 984, sub 10, Cat. C/2 - Zona 1, Cl. 7;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

unità immobiliare sita in Molfetta a via Molfettesi d'Argentina nn. 19 – 20 - 21,  
in catasto al fg. 17 p.lla 984, sub 10, Cat. C/2 – Zona 1, Cl. 7 (magazzini e locali  
di deposito).



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio

Unità immobiliari site nel Comune di MOLFETTA (Codice F284) - Catasto dei Fabbricati

**Visura per soggetto**

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 11.07.19

Fine

Visura n.: T120869 Pag: 2



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 utenze
1		17	984	10	1		C/2	7	66 m <sup>2</sup>	Totale: 76 m <sup>2</sup>	Euro 218,15 L. 422.400	VIA MOLFETTESI D' ARGENTINA piano: T. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	
2		17	985	4	1		C/2	7	65 m <sup>2</sup>	Totale: 79 m <sup>2</sup>	Euro 214,85 L. 416.000	VIA MOLFETTESI D' AMERICA piano: T. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	

Totale: m<sup>2</sup> 131 Rendita: Euro 433,00

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proconeto per 1/3
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/02/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/02/2005 Repertorio n.: 15862 Rogante: TRABANESE ANTONELLA Sede: MOLFETTA Registrazione Sede: COMPRAVENDITA (n. 2777.1/2005)			

Totale Generale: m<sup>2</sup> 131 Rendita: Euro 10.819,00

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato n° 1: Visura catastale

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Data presentazione: 05/10/1989 - Data: 11/04/2016 - n. T347081 - Richiedente: /

MOD. 119 (M. 98)



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D.L. 13-4-1938, n. 652)

MOD. 119 (M. 98)

LIRE  
280

Planimetria di u.i.a. in Comune di **MOLFETTA** via **MOLFETTESI D'AMERICA** civ. ....

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PIANO TERRA  
H = mt. 2.50

VIA MOLFETTESI D'ARGENTINA

STESSA  
DITTA

STESSA  
DITTA



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



05872684

17/04/2016

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Ultimo proprietario

Completata dal **GEOM.**

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 05/10/1989 - Data: 11/04/2016 - n. T347081 - Richiedente: /

Totale schede: 1 - Particella di cui: 1 - Foglio: A4/210/297 - Foglio stampa richiesto: A4/210/297

1989 - n. 1 - Particella di cui: 1 - Foglio: A4/210/297 - Foglio stampa richiesto: A4/210/297

1989 - n. 1 - Particella di cui: 1 - Foglio: A4/210/297 - Foglio stampa richiesto: A4/210/297

1989 - n. 1 - Particella di cui: 1 - Foglio: A4/210/297 - Foglio stampa richiesto: A4/210/297

1989 - n. 1 - Particella di cui: 1 - Foglio: A4/210/297 - Foglio stampa richiesto: A4/210/297

### allegato n° 2 Planimetria catastale

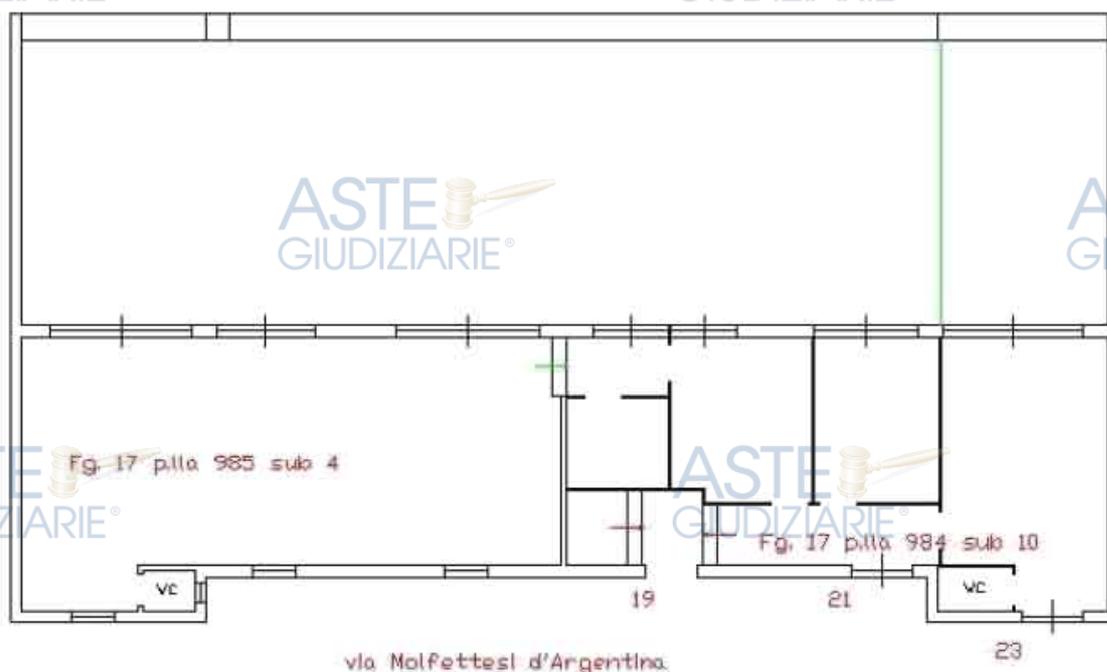
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

via Molfettesi d'America

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### allegato n° 3: planimetria rilevata

Per tale incarico il sottoscritto effettuava in data 30.05.2016 apposito sopralluogo e rilievi.

### SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare, a piano seminterrato, appartiene a un fabbricato avente struttura in cemento armato separato da un giunto tecnico da un altro fabbricato adiacente a questo a cui appartiene il bene di cui al capoverso f.) con cui attualmente forma un'unica entità. Essa si colloca a una quota più bassa rispetto al livello stradale di via Molfettesi d'Argentina, ha superficie utile pari a mq. 60,33 ed altezza di 2,80 m, che si riduce a 2,70 m nella stanza in corrispondenza del civico 23, alla quale, dal corridoio di ingresso, si accede, mediante un gradino, a un piccolo bagno rivestito in ceramica, di superficie 1,50

mq. dotato di w.c., bidet e lavabo.

All'unità immobiliare è possibile accedere anche dal porticato, con divieto assoluto di sosta, comune attraverso porte dotate di maniglione antipanico in alluminio con vetro opaco e serranda in ferro.

I pavimenti sono in marmette e inoltre gli ambienti, al momento del sopralluogo, sono stati divisi mediante pareti divisorie in alluminio con aperture in vetro.

Il porticato è delimitato verso via Molfettesi d'America con un muro avente aperture, collocate a circa 1 m da terra, dotate di grate in ferro e un cancello scorrevole, anch'esso in ferro.

Relativamente agli impianti, l'immobile risulta allacciabile alle reti pubbliche elettrica, idrica e fognante.

Gli impianti di riscaldamento e condizionamento risultano assenti.

Lo stato di conservazione degli immobili e delle strutture risulta buono.

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

il bene è di proprietà della ditta " " , pervenuto con atto di compravendita del 04.02.2005 a rogito dott.ssa Antonella TRAPANESE notaio in Molfetta Rep. N. 15962 racc. 6076, è libero non occupato da terzi;

#### **FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:**

nessuna formalità e vincoli, oneri: in sospeso il pagamento delle quote condominiali pregresse;

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

Quanto realizzato é conforme alle norme di PRG del Comune di Molfetta ed è stato realizzato dall'impresa edile con concessione per l'esecuzione di opere n° 1173 del 16.03.1988 e successiva variante n° 2169 del 18/4/1991 relativa a due palazzine nn. 2 e 3 nell'UMI n. 5 del lotto n. 2 di P.R.G.

I lavori di costruzione furono iniziati il 28.3.1988, ultimati al rustico in data 16.3.1989, ultimati pavimenti e rivestimenti in data 29.5.1992 e ultimati definitivamente in data 28.6.1993.

Le strutture in cemento armato, costituenti la struttura portante, sono state denunciate al Genio Civile di Bari e collaudate con certificato di collaudo statico n. 424/86 del 12/6/1989.

Il Comune di Molfetta ha rilasciato i seguenti certificati di agibilità n° 4251 del 15.03.1995 relativamente alla palazzina n. 2 compresa nella maglia n. 4 UMI n. 5 lotto n. 2 del P.R.G. e n° 4289 del 19.01.1996 relativamente alla palazzina n. 3 compresa nella maglia n. 4 UMI n. 5 lotto n. 2 del P.R.G.. (allegati n° 36-37)

## 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 (€)
locale a piano porticato	60,33	66,36	1.200,00	72.396,00
<b>TOTALE STIMATO</b>				<b>72.396,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Rilievo fotografico:**  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto n° 1: Prospetto da via Molfettesi d'Argentina



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto n° 2: Prospetto da via Molfettesi d'America

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n° 3 Ingresso (lato interno) da via Molfettesi d'Argentina n° 19

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto n° 4 infissi verso il porticato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n° 5: interni

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ai sensi del D.M. 29/11/78 art;8 e D.L. 10/11/78 n.

702 e successive integrazioni e modificazioni;

-Vista la dichiarazione congiunta relativa all'isolamento termico ed all'impianto di riscaldamento termico legge 373;

-Viste le dichiarazioni di conformità degli impianti quanto disposto dall'art.9 della legge 46 del 05/3/90;

-Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario USL BA/6 del 20/01/1995 prot. n.63;

-Visto il certificato di prevenzioni incendi del 11/12/1995 prat. n.32654;

-Visto il parere favorevole dell'ing.Capo del Comune,

## C O N C E D E

Al Sig. \_\_\_\_\_, il permesso di abitabilità e/o agibilità dei sottolencati locali e appartamenti di recente costruzione della palazzina

n.3 compresa nella maglia n.4 UMI n.5 lotto n.2 del

P.R.G. edificata dall'impresa

1) Via Molf.d'America n.2/1 p.int.loc.box-auto vani 1

2) " " " n.2/1 " " " " 1

3) " " " n.2/1 " " " " 1

4) " " " n.2/1 " " " " 1

5) " " " n.2/1 " " " " 1

6) " " " n.2/1 " " " " 1

7) " " " n.2/1 " " " " 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

8) Via Molf.d'America n.2/1 p.int.loc.box-auto vani 1

9) " " " n.2/1 " " " " 1

10) " " " n.2/1 " " " " 1

11) " " " n.2/1 " " " " 1

12) " " " n.2/1 " " " " 1

13) " " " n.2/1 " " " " 1

14) " " " n.2/1 " " autoclave 1 acc.

15) Via Molf.d'Argentina nn.19-21-23 e via Molf.d'Ame-  
rica nn.2/3-2/4-2/5 p;t.loc.cantinola vani 3+1 acc.16) Via Molf.d'Argentina n.27 e Via Molf.d'America n.  
2/2 p.t. loc.cantinola vani 1+1 acc.

17) Via Molf.d'America n.25 p.t.loc.ripostiglio 1acc.

18) " " " n.25 " " " " 1 "

19) " " " n.25 " " " " 1 "

20) " " " n.25 " " " " 1 "

Via Molfettesi d'Argentina n.25

21) Piano 1°salendo a sin. abitazione vani 5 + 4 acc.

22) " 1° " di fronte " " 3 + 3 "

23) " 1° " a des. " " 5 + 3 "

24) " 2° " a sin. " " 4 + 3 "

25) " 2° " di fronte " " 5 + 3 "

26) " 2° " a des. " " 4 + 3 "

27) " 3° " a sin. " " 6 + 4 "

28) " 3° " a des.e di fronte abit.vani 7+6 "

29) " 4) " a sin. abitazione vani 5 + 5 acc.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via Molfettesi d'Argentina n.25

30) Piano 4° salendo a di fronte abitazione vani 6+4acc.

31) " 5° " a sin. " " 4+3 "

32) " 5° " di fronte " " 5+5 "

33) " 5° " a des. " " 4+3 "

34) " 6° lastrico solare loc.macch.ascen. 1 acc.

Sono complessivamente vani n.80 e n.57 accessori per  
un totale vani legali di n.99.

Molfetta, 19-1-1996

IL SINDACO

*di Molfetta*ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Sommario**

PREMESSA .....	2
IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	3
allegato n° 2 Planimetria catastale .....	4
allegato n° 3: planimetria rilevata .....	5
SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE .....	5
STATO DI POSSESSO DEL BENE: .....	6
FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE: .....	6
LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ .....	7
STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	7
Rilievo fotografico: .....	9
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ .....	12

Tanto era dovuto per l'incarico conferito.

Ruvo di Puglia li 24.02.2017

Il CTU

(ing. Salvatore TRICARICO)



*ing. Salvatore Tricarico*