



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'America n. 2, in catasto al fg. 17 p.lla 985, sub 4, 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 a Molfetta in via Molfettesi d'America n. 2, in catasto al fg. 17 p.lla 985, sub 4, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito) - Zona 1, Cl. 7 Via Molfettesi d'America n° 2/3 (porticato comune), 2/6 e 2/7 (interni al porticato).



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	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	17	984	10	Zona Cens		C/2	7	66 m²	Totale: 76 m²	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 m²	Totale: 79 m²	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: m² 131 Rendita: Euro 433,00

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Promissari per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/01/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/02/2005 Repertorio n.: 15962 Rogante: TRAPANESE ANTONELLA Sede: MOLFETTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2777.1/2005)			

Totale Generale: m² 131 Rendita: Euro 10.519,00

Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Allegato n° 1: visura catastale**

Data presentazione: 05/10/1989 - Data: 11/04/2016 - n. T347080 - Richiedente:

MOD. 100 (GEU)  
LIRE 290



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

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MOLFETTA** via **MOLFETTESI d'ARGENTINA** ch. -

**PIANO TERRA**  
H = mt. 2,85

VIA MOLFETTESI d'ARGENTINA



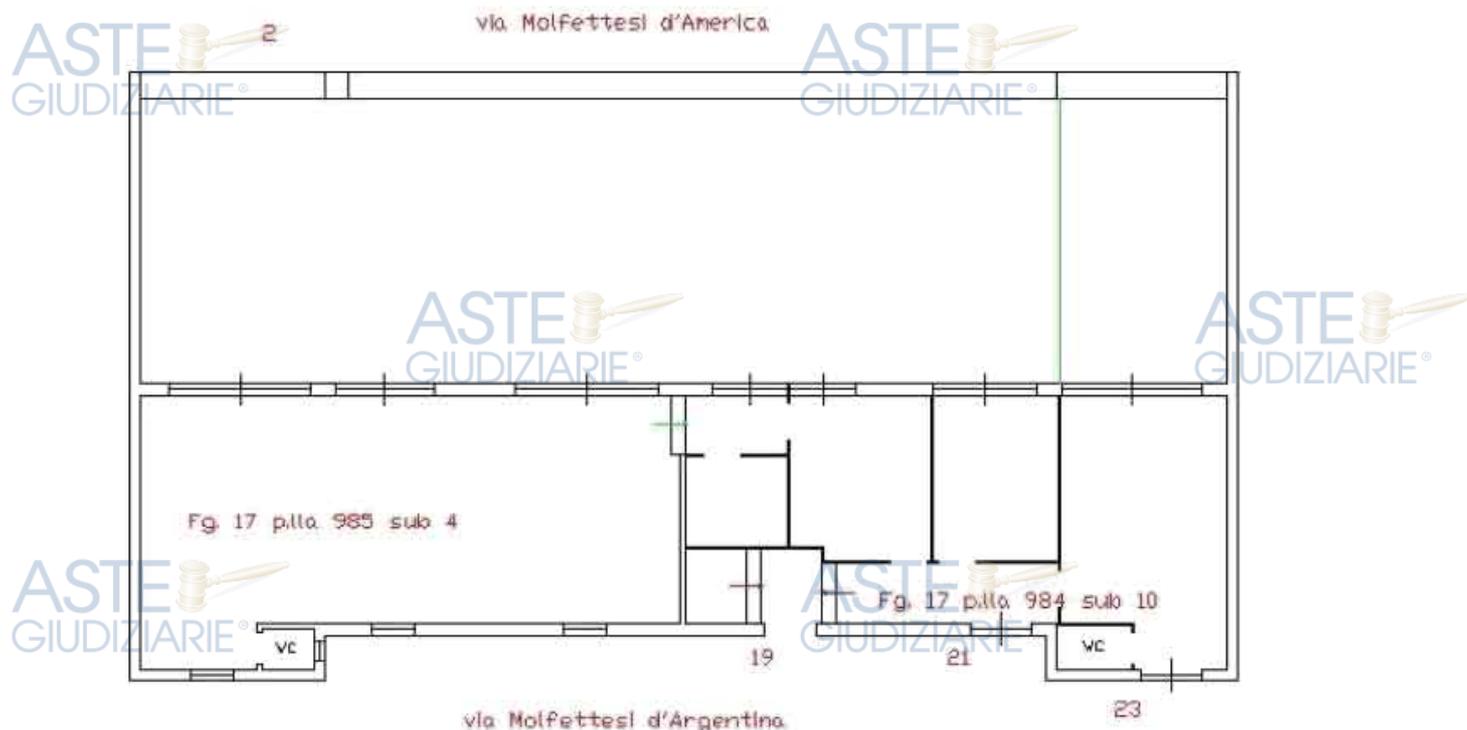
*Pl. 13/132*



Conservazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultime modificazioni <input type="checkbox"/>	Conservata dal <b>GEOM. GEOMETRA</b> <small>(Piano, sezione o nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 05/10/1989 - Data: 11/04/2016 - n. <b>T347080</b> Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: <b>2008</b> A4(210x297)	della provincia di <b>BARI</b> data: <b>01.10.89</b>	

allegato n° 2 Planimetria catastale

Firmato Da: TRICARICO SALVATORE E messo Da: ARUBA P.E.C. S.P.A. - NG CA. 3 - Serie #: 245ecd92655a9c201d1d1f1b962be204ae



### 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 e.) con cui attualmente forma un'unica entità. Essa si colloca a una quota più bassa rispetto al livello stradale di via Molfettesi d'Argentina invece, ha superficie utile pari a mq. 60.50 ed altezza 2,50 m e un bagno di 1,00 mq con w.c. e lavabo, anch'esso rivestito in ceramica.

All'immobile si accede da via Molfettesi d'America n° 2/3 attraverso un porticato comune civici 2/6 e 2/7 e 2/6 e 2/7 della via Molfettesi d'America esso è dotato di porte con maniglione antipanico in alluminio, vetro opaco e serranda in ferro.

I pavimenti sono in marmette e inoltre gli ambienti 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	60,50	66,55	1.200,00	72.600,00
<b>TOTALE STIMATO</b>				<b>72.600,00</b>

**Rilievo fotografico:**  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Stuc

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Foto n° 4 infissi verso il porticato

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto n° 5: interni

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 disposti dagli artt. 9 e 18 della legge 46 del 05/03/1990;

- Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario USL BA/6 del 20/1/1995 prot. n. 63;

- Visto il certificato di prevenzioni incendi del 23/03/1994 prot. n. 6236;

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

CONCEDE

Al Sig. \_\_\_\_\_, il permesso di abitabilità e/o agibilità dei sottoelencati locali e appartamenti di recente costruzione della palazzina n. 2 compresa nella maglia n. 4 UMI n. 5 lotto n. 2 del P.R.G. edificata dall'impresa edile

via M. D'America n. 2/10 p.int.loc.Box-auto vani 1+-acc.

"	"	"	2/10	"	"	"	1+-	"
"	"	"	2/10	"	"	"	1+-	"
"	"	"	2/10	"	"	"	1+-	"

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

via M. D'America n. 2/10 p.int.loc.Box-auto vani 1+- acc.

" " " 2/10 " " " 1+- acc.

" " " 2/10 " " " 1+- "

" " " 2/10 " " " 1+- "

" " " 2/10 " " " 1+- "

" " " 2/10 " " " 1+- "

" " " 2/10 " " " 1+- "

" " " 2/10 " " " 1+- "

" " " 2/10 " " " 1+- "

" " " 2/10 " autoclave "+- 1 acc.

via M. D'America nn. 2/6-2/7-2/8 p.t.loc.cantinola vani 3+1 acc.

" " n. 2/9 " " " " 1+1 "

via M. D'Argentina n.17 p.t.loc.Ripostiglio vani +-1 acc.

" " n.17 " " " +-1 "

" " n.17 " " " +-1 "

" " n.17 " " " +-1 "

via Molfettesi D'Argentina n. 17

Pieno 1° salendo a sin. abitazione vani 5+3 acc.

" 1° " di fronte " " 4+3 "

" 1° " a des. " " 5+3 "

" 2° " a sin. " " 6+5 "

" 2° e 3° di fronte " " 5+5 "

" 2° salendo a des. " " 5+4 "

" 3° " a sin. " " 5+3 "

" 3° " a des. " " 5+3 "

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



Piano 4° salendo a sin. abitazione vani 6+4 acc.

" 4° " " des. " " 6+4 "

" 5° " " sin. " " 4+3 "

" 5° difronte " " 4+3 "

" 5° a des. " " 5+4 "

" 6° locale macchine ascensore " -+1 "

Sono complessivamente vani n. 82 e n. 55 per un tota

le vani legali di n. 100.=

Molfetta, (15-3-1995)



IL SINDACO

*Carlini*





## Sommario

PREMESSA.....	2
IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	3
Allegato n° 1: visura catastale.....	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.....	6
STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	7
Rilievo fotografico: .....	8
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ ' .....	11

Tanto era dovuto per l'incarico conferito.





Ruvo di Puglia li 24.02.2017



Il CTU

(ing. Salvatore TRICARICO)



*ing. Salvatore Tricarico*

