



TRIBUNALE DI BARI - SEZ.FALL.

All'III.mo Dott. Nicola MAGALETTI

Giudice Delegato al Fallimento

S.n.c.

di

in liquidazione, nonchè dei

singoli soci

Il sottoscritto prof. ing. Vitantonio AMORUSO, nominato dal Giudice Delegato Dott. Nicola MAGALETTI, con ordinanza del 18/03/1996, quale consulente tecnico d'ufficio al fine di provvedere:

- 1) all'esatta individuazione, fisica e giuridica, nonchè alla stima degli immobili acquisiti al fallimento su citato;
- 2) all'acquisizione del certificato delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio, relativo anche ai danti causa eventuali, dell'estratto storico ventennale, dell'estratto di mappa, del partitario, del certificato di conformità urbanistica o di destinazione d'uso.

Richiesta ed analizzata la su menzionata documentazione, per la cui acquisizione il sottoscritto ha richiesto, con lettere del 11/09/1996, 27/11/1996 e 12/03/1997 proroga per l'espletamento della perizia, esperite tutte le preliminari incombenze, incluse le indagini tecniche presso i vari uffici tecnici e catastali di competenza, vista la documentazione prodotta dalla Curatela Fallimentare per conto della

e dei singoli soci, ispezionati gli immobili durante il sopralluogo del 24/09/1996, relaziona quanto di seguito:

1-A) INDIVIDUAZIONE

V. AGLIATTI
Bari, li 20 MAG 1997

a) Ubicazione

Trattasi di quota di suolo sito nel Comune di Bari alla Località "Casermette" prospiciente su Via Alberotanza.

b) Confini

L'immobile confina con Via Alberotanza, ed altri suoli di altrui proprietà, salvo altri.

c) Dati catastali

Al Nuovo Catasto terreni del Comune di Bari l'immobile è in carica alla partita n.229535, intestata alle sig.re

ciascuna proprietaria per 1/3, ed è individuato al foglio 49:

- particella 320, superficie 34,09 are, qualità mandorleto, classe 2, reddito dominicale £ 34.499, reddito agrario £ 11.931;
- particella 322, superficie 38,21 are, qualità mandorleto, classe 3, reddito dominicale £ 21015, reddito agrario £ 9.552.

Si fa presente che, erroneamente, per ineseguita denuncia di voltura a seguito della successione paterna richiamata al paragrafo f, al Nuovo Catasto Terreni di Bari, il suolo risulta per intero di proprietà delle su richiamate signore che in realtà ne detengono solo una quota pari ad 1/10 giusta dichiarazione di successione all'Ufficio del Registro di Bari n.63, vol.1321, del 07/06/1995.

d) Dati urbanistico-edilizi

Il suolo di cui trattasi, ricade giusta certificato di destinazione urbanistica prot. n. 12203/96 rilasciato dal Comune di Bari il 01/04/1997, secondo il vigente P.R.G., approvato con decreto del Presidente della

G.R.P. n°1475 del 08/07/1976, in zona destinata parte a "Viabilità di P.R.G.", parte ad "Aree per i servizi della residenza" e parte ad "Aree per le sedi ed attrezzature militari".

Per le dette zone sono in vigore le seguenti norme:

AREE PER I SERVIZI DELLA RESIDENZA: le aree per i servizi della residenza, sono le seguenti:

- aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo : mq/ab.4,50;
- aree per attrezzature di interesse comune, religiose culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi e simili : mq/ab 2,00
- aree per parchi e giochi : mq/ab 11,00
- aree per parcheggi di zona : mq/ab 2,50
- per un totale di : mq/ab 20,00

AREE PER LE SEDI ED ATTREZZATURE MILITARI: nelle quali sono ammesse installazioni destinate alle attività soggette alla giurisdizione militare, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um = unità operativa minima: mq 20.000 o l'intero lotto di minor superficie previsto dal P.R.G.;

Rc = rapporto di copertura: max 50% dell'area;

P = parcheggi: min 40% dell'area;

Vc = verde: min 10% dell'area;

H = altezza: max ml 30;

Dc = distanza dei fabbricati dai confini: min.semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds = distanza dalla strada: min. ml 30.

e) Consistenza

Trattasi di suolo avente un'estensione complessiva di mq 7.230,00, dei quali mq 1220,00 circa destinati a viabilità di P.R.G., mq 3060,00 circa destinati ad aree per i servizi della residenza, mq 2950,00 circa destinati ad aree per le sedi ed attrezzature militari.

f) Provenienza

L'immobile è di proprietà in parti uguali dei germani

per successione paterna giusta denuncia di successione n.20, vol.494 registrata a Bari il 19/07/1973 al n.1849.

g) Servitù

Nessuna.

h) Trascrizioni

Si evidenzia che non si è svolta alcuna indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani essendo il ventennio anteriore alla data del fallimento (12/02/1996-sentenza) posteriore al 01/01/1974, data della costituzione della conservatoria a Bari.

Inoltre i certificati rilasciati dalla Conservatoria giungono fino alla data della verifica il 08/02/1993, per cui per le trascrizioni degli atti stipulati dopo detta data e fino a quella del fallimento, si è richiesta relazione notarile redatta dal Dott. Enrico AMORUSO, Notaio in Alberobello, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari.

1) trascrizione n.11143/8616 del 15/04/1996 a favore della curatela fallimentare della Società s.n.c.

- esame di tutte le informazioni desunte presso gli Uffici Tecnici Comunali, nonché l'Ufficio Tecnico Erariale;

- ricerca di valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto si trovano, stimando quanto segue:

- prezzi correnti di mercato

£ 100.000/mq per il suolo a destinazione servizi per la residenza

£ 50.000/mq per il suolo a destinazione attrezzature militari

£ 20.000/mq per il suolo a destinazione viabilità di P.R.G.

per cui si ottiene:

Aree per i servizi della residenza

mq 3060,00 x £/mq 100.000 = £ 306.000.000

Aree per le sedi ed attrezzature militari

mq 2950,00 x £/mq 50.000 = £ 147.500.000

Viabilità di P.R.G.

mq 1220,00 x £/mq 20.000 = £ 24.400.000

TOTALE = £ 477.900.000

TOTALE IN C.T. = £ 478.000.000

Dato che la quota di proprietà del sig. è pari ad 1/10, il

valore di quest'ultima ed afferente al fallimento di cui trattasi è:

£ 478.000.000 x 1/10 = £ 47.800.000

1-C) VALORE INIZIALE INVIM

L'importo accertato dall'U.T.E. all'epoca della denuncia di successione n.20, vol. 494 registrata a Bari il 19/07/1973 al n.1849 è di £4.400.000 per l'intero dei suoli.

2-A) INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

a) Ubicazione

Trattasi di due alloggi per civile abitazione siti, ai piani rialzato e terzo-attico del fabbricato sito in Bari - Carbonara ad angolo tra la Via Ospedale di Venere e la Stradella privata al civico numero 110/h della Via Ospedale di Venere, nonchè di quota di area di cortile non edificabile avente accesso dalla detta stradella privata.

b) Confini

Le unità immobiliari in oggetto confinano rispettivamente con:

- 1) alloggio a piano rialzato: stradella privata di accesso, androne del portone, restante zona di pianterreno e cortile comune, salvo altri;
- 2) alloggio al terzo piano superiore-attico: stradella privata di accesso, proprietà , vano scale, pozzo luce e lastrico solare di proprietà. salvo altri;
- 3) cortile interno: proprietà Via Ospedale Di Venere, salvo altri.

c) Dati catastali

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bari gli immobili sono ancora in carico alla partita n.42480, intestata alla Sig.ra - proprietaria, e sono come di seguito individuati:

- 1) alloggio a piano rialzato: Sezione CA, foglio 7, particella 6, subalterno 2, Via Ospedale di Venere n.110/D-E-F (ubicazione errata), piano

T, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, vani 4,0, rendita £1.120.000;

2) alloggio a piano terzo: sezione CA, foglio 7, particella 6, subalterno 9, (P.S1) n.110/E (ubicazione errata), piano 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, vani 3,5, rendita £ 840.000;

Si fa presente che il subalterno con il quale è ancora individuato l'alloggio è errato dato che, per quanto rilevato dalla denuncia di variazione n.273/B del 1987 allegata alla domanda di sanatoria di seguito richiamata, risulta essere il subalterno 10.

3) cortile interno: sezione CA, foglio 7, particella 6, Via Ospedale di Venere n.110/H.

d) Dati urbanistico-edilizi

Gli immobili fanno parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente per l'alloggio al terzo piano, ampliato abusivamente, è stata presentata, il 30/12/86 domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 28/02/1985, n.47, prog. n. 0396823801/1-2, registrato con il numero di pratica 17163 e ad oggi non ancora definita.

La destinazione delle unità immobiliari di che trattasi, giusta certificato di destinazione d'uso rilasciato dal Sindaco del Comune di Bari il 28/04/1997, è per uso abitazione.

e) Consistenza

Le unità immobiliari di cui trattasi hanno la seguente consistenza:

1) l'alloggio, ubicato al piano rialzato, ha accesso dalla porta posta a destra di chi entra nell'androne del portone ed è composto di due



camere, cucina, bagno ed ampio ingresso- disimpegno per complessivi mq 80,00 circa.

2) l'alloggio, sito al terzo piano-attico, ha accesso dalla porta posta di fronte a sinistra di chi salendo le scale giunge sul pianerottolo di arrivo al piano, è composto di cinque vani, cucina, due bagni, ingresso e disimpiegni per complessivi mq 180,00 circa, ed è dotato di balcone ed ampio terrazzo che sviluppano una superficie totale scoperta di mq 75,00 circa;

3) il cortile a piano terra, è posto sul retro del fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari su descritte ed ha una superficie di mq351,00 circa.

f) Caratteristiche costruttive

Struttura: del tipo discontinuo a travi e pilastri in cls gettato in opera con solai in latero-cemento;

Tompagnatura: muratura a cassetta;

Tramezzi: murature in laterizi forati intonacati a civile;

Infissi esterni: anticorodal; il portoncino di ingresso è in legno massello al piano rialzato; del tipo blindato al piano terzo (foto nn. 4,8);

Infissi interni: legno tamburrato a specchiatura unica al piano rialzato; legno massello al piano terzo (foto nn. 5,7);

Pavimentazione: marmette di cemento a scaglie di marmo al piano rialzato, granito al piano terzo; in entrambi gli alloggi i bagni sono stati pavimentati con ceramica (foto nn. 4,5,6,7,8,9);

Servizi: è stato posto in opera rivestimento murale in ceramica fino a m2,20 a piano rialzato, fino a m 2,80 al terzo piano (foto nn. 6,9);

Impianti: gli alloggi sono dotati di impianti idrico, fognante, elettrico, citofonico, telefonico, televisivo. Nell'alloggio a piano rialzato manca l'impianto termico che nell'appartamento a piano terzo è del tipo autonomo a pompa di calore.

g) Stato di conservazione e vetustà

Gli immobili versano in buono stato di conservazione.

h) Provenienza

Per quanto concerne l'esatta provenienza degli immobili, con riferimento alle trascrizioni nel ventennio anteriore al fallimento, l'ultimo proprietario risultante è: 1) per quanto concerne gli alloggi, il sig.

giusta atto di donazione per dottor _____, Notaio in Bari, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, repertorio n. 46003 e matrice 6397 del 11/06/1973, registrato a Bari il 25/06/1973 al n° 11575 e trascritto a Trani il 23/06/1973 al n° 29695; 2) relativamente al cortile i germani

giusta atto di vendita per dottor Onofrio Nitti, Notaio in Conversano iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, repertorio n. 174869 del 30/07/1982, trascritto a Bari il 13/08/1982 ai nn. 25445/21641.

i) Servitù

Nessuna

l) Trascrizione

Si evidenzia che non si è svolta alcuna indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani essendo il ventennio anteriore alla data del fallimento (12/02/1996-sentenza) posteriore al 01/01/1974, data della costituzione della conservatoria a Bari.

Inoltre i certificati rilasciati dalla Conservatoria giungono fino alla data della verifica il 08/02/1993, per cui per le trascrizioni degli atti stipulati dopo detta data e fino a quella del fallimento, si è richiesta relazione notarile redatta dal Dott. Enrico AMORUSO, Notaio in Alberobello, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari:

1) trascrizione n.25445/21641 del 13/08/1982 a favore dei germani

12/04/1939, 03/07/1943 e contro la sig.ra _____ nata a _____, in virtù di atto di repertorio n.174869 rogato il 30/07/1982 dal dott. Onofrio NITTI, Notaio in Conversano, contenente vendita di area di cortile interno non edificabile sita in Bari-Carbonara alla Via Ospedale Di Venere, n.110/H, della superficie di circa mq 351, in catasto al foglio 7, particella 6;

2) trascrizione n.11143/8616 del 15/04/1996 a favore della curatela fallimentare della società s.n.c.

_____, nonché dei singoli soci

e contro i sigg. _____ nati a Carbonara di Bari rispettivamente il _____, in virtù della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Bari n.1832 del 12/02/1996 su, tra gli altri immobili: I) quota pari ad 1/5 dell'area di cortile interno non edificabile sita in Bari-Carbonara alla Via Ospedale di Venere, n.110/H, della superficie di circa mq 351, in catasto al foglio 7 particella 6; II) appartamento a piano rialzato con ingresso dalla prima porta posta a destra accedendo dall'androne del portone

in catasto sezione C.A., foglio 7, particella 6, subalterno 2; III) appartamento a piano terzo-attico costituente l'intero piano in catasto sezione CA, foglio 7, particella 6, subalterno 9.

m) Iscrizioni

Con riferimento alle iscrizioni si intende integralmente riportato quanto detto al precedente punto I):

1) iscrizione n.15363/1830 del 10/05/1988 a favore della _____
' con sede in Bari alla Via Calefati n.100 e
contro _____, in forza di atto repertorio n.13756 rogato il 06/05/1988 dal dott. Giuseppe Scarano, Notaio in Triggiano, a garanzia del quale, per un credito di £ 300.000.000, che comprende il capitale, gli interessi e le spese accessorie, è stata iscritta ipoteca di primo grado su: immobili facenti parte del fabbricato in Carbonara di Bari in angolo tra la Via Ospedale di Venere e la stradella privata al civico 110/H di detta via e precisamente: I) appartamento a piano rialzato con ingresso dalla prima porta a destra accedendo dall'androne del portone in catasto sezione CA, foglio 7, particella 6, subalterno 2; II) appartamento a piano terzo-attico costituente l'intero piano in catasto sezione CA, foglio 7, particella 6, subalterno 9;

2) iscrizione n.26503/3090 del 15/07/1991 a favore della _____
" con sede a Milano, Piazza della
Scala n.6 e contro _____ e, nato a Bari-Carbonara il
03/07/1943, in forza del decreto ingiuntivo di pagamento n.332/91
reso dal Presidente del Tribunale di Bari l'11/02/1991, con il quale, a



garanzia della somma di £ 150.000.000, che comprende il capitale ingiunto, gli interessi e le spese, è stata iscritta ipoteca giudiziale; tra gli altri, anche sugli immobili di cui al precedente punto m-1) e su quota pari ad 1/5 dell'area di cortile in Bari Carbonara alla Via Ospedale Di Venere 110/H, di mq 351, in catasto, sezione CA, foglio 7, particella 6.

3) iscrizione n.38463/4606 del 29/10/1991 a favore della _____ |
 e _____
 contro _____ e _____
 in forza di _____
 decreto ingiuntivo di pagamento n.1755/91, emesso dal Presidente del Tribunale di Bari il 09/07/1991, con il quale, a garanzia della somma di £227.00.000, che comprende il capitale ingiunto, gli interessi e le spese, è stata iscritta ipoteca giudiziale, tra gli altri, anche sugli immobili di cui al precedente punto m-2);

4) iscrizione n.10998 del 05/04/1993 a favore della _____ e _____
 contro _____ e _____
 in forza di _____
 atto di pignoramento del 09/03/1993 degli immobili, tra gli altri, di cui al precedente punto m-2).

2-B) STIMA IMMOBILE

Per procedere alla valutazione del cespite oggetto del fallimento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri:

- caratteristiche dell'immobile, sua ubicazione, natura ed accessi;
- verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi;

-valore dei "tipi" e delle qualità dei materiali impiegati per la costruzione;

-stato di igiene , di agibilità e manutenzione dell'immobile;

-epoca di realizzazione;

-esame dei documenti concernenti la proprietà;

-esame di tutte le informazioni desunte presso gli Uffici Tecnici Comunali, nonchè Ufficio Tecnico Erariale;

-ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto si trovano, stimando quanto segue:

- prezzi correnti di mercato

£/mq 1.500.000 per l'alloggio a piano rialzato ed a piano terzo

£/mq 25.000 per l'area di cortile

per cui si ottiene:

ALLOGGIO A PIANO RIALZATO

mq 80,00 x £/mq 1.500.000 = £ 120.000.000

ALLOGGIO A PIANO TERZO

mq (180,00 + 75,00/3) x £/mq 1.500.000 = £ 307.500.000

CORTILE

mq 351,00 x £/mq 25.000 = £ 8.775.000

Dato che dell'area di cortile la quota di proprietà del Sig. -

è pari ad 1/5, il valore di questa, afferente al fallimento di cui trattasi, é:

$£ 8.775.000 \times 1/5 = £ 1.755.000$

Per cui il valore totale dei cespiti oggetto del capitolo 2 è pari a:
£429.255.000.

2-C) VALORE INIZIALE INVIM

L'importo dichiarato come valore iniziale riportato nei rispettivi atti di provenienza è: 1) per gli alloggi, atto di donazione per notaio Vittorio DI CAGNO del 11/06/1973, è complessivamente di £ 13.000.000; 2) per l'area di cortile interno, atto di vendita per notaio Onofrio NITTI del 30/07/1982, è di £ 7.000.000.

3-A) INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

a) Ubicazione

Trattasi di quota di alloggio per civile abitazione sito in Bari-Carbonara nel centro storico alla Via Moncalieri n.35.

b) Confini

L'immobile in oggetto confina con Via Moncalieri, proprietà eredi

salvo altri.

c) Dati Catastali

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bari l'immobile è in carico alla partita n.81353, intestata alle germane

-ciascuna proprietaria per 1/4 ed è come di seguito individuato: sezione CA, foglio 23, particella 1504, subalterno 2, Via

Moncalieri n.35, p.1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, vani 1,5, rendita 180.000.

d) Dati urbanistico-edilizi

L'immobile ricade nel centro storico di Carbonara di Bari e fa parte di un fabbricato di antica costruzione anteriore al 01/09/1967.

L'unità immobiliare, giusta certificato di destinazione d'uso rilasciato dal Sindaco del Comune di Bari il 28/04/1997, è ad uso abitazione.

e) Consistenza

Trattasi di casetta posta al primo piano e composta di un vano, di mq35,00 circa, con pertinenziale sovrastante lastrico solare cui si accede a mezzo di scala esterna.

f) Caratteristiche costruttivo

Struttura: in muratura portante;

Tompagnatura: muratura di tufo;

Infissi esterni: in legno, il portoncino di accesso al piano terra è in legno massello (foto n.11);

Infissi interni: in legno;

Pavimentazione: in pietra;

Impianti: solo impianto elettrico.

g) Stato di conservazione e vetustà

L'immobile, di vecchia costruzione, versa in uno stato di abbandono e degrado e necessita di un intervento di manutenzione (foto n.11).

h) Provenienza

Per quanto concerne l'esatta provenienza degli immobili, con riferimento alle trascrizioni nel ventennio anteriore al fallimento gli ultimi proprietari

17
Moncalieri n.35, p.1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, vani
1,5, rendita 180.000.

d) Dati urbanistico-edilizi

L'immobile ricade nel centro storico di Carbonara di Bari e fa parte di un
fabbricato di antica costruzione anteriore al 01/09/1967.

L'unità immobiliare, giusta certificato di destinazione d'uso rilasciato dal
Sindaco del Comune di Bari il 28/04/1997, è ad uso abitazione.

e) Consistenza

Trattasi di casetta posta al primo piano e composta di un vano, di
mq35,00 circa, con pertinenziale sovrastante lastrico solare cui si ac-
cede a mezzo di scala esterna.

f) Caratteristiche costruttivo

Struttura: in muratura portante;

Tompagnatura: muratura di tufo;

Infissi esterni: in legno, il portoncino di accesso al piano terra è in legno
massello (foto n.11);

Infissi interni: in legno;

Pavimentazione: in pietra;

Impianti: solo impianto elettrico.

g) Stato di conservazione e vetustà

L'immobile, di vecchia costruzione, versa in uno stato di abbandono e
degrado e necessita di un intervento di manutenzione (foto n.11).

h) Provenienza

Per quanto concerne l'esatta provenienza degli immobili, con riferimento
alle trascrizioni nel ventennio anteriore al fallimento gli ultimi proprietari



risultanti sono le germane

, giusta dichiarazione di successione n.44, vol.471 del
27/09/1972 in morte della sig.ra _____ deceduta il
23/06/1972.

i) Servitù

Nessuna.

l) Trascrizioni

Si evidenzia che non si è svolta alcuna indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani essendo il ventennio anteriore alla data del fallimento (12/02/1996-sentenza) posteriore al 01/01/1974, data della costituzione della conservatoria a Bari.

Inoltre i certificati rilasciati dalla Conservatoria giungono fino alla data della verifica il 08/02/1993, per cui per le trascrizioni degli atti stipulati dopo detta data e fino a quella del fallimento, si è richiesta relazione notarile redatta dal Dott. Enrico AMORUSO, Notaio in Alberobello, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari.

1) trascrizione n.11143/8616 del 15/04/1996 a favore della curatela fallimentare della società s.n.c. _____ di Carella

_____, nonchè dei singoli soci

e contro i sigg. _____ nati a Carbo-
nara di Bari rispettivamente il _____ in virtù

della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Bari n.1832 del 12/02/1996 su, tra gli altri immobili, quota pari ad 1/4 di abitazione sita in Bari-Carbonara alla Via Moncalieri n.35, in catasto Sezione CA, foglio 23, particella 1504, subalterno 2.

m) Iscrizioni

Con riferimento alle iscrizioni si intende integralmente riportato quanto detto al precedente punto l):

1) iscrizione n.38643/4606 del 29/10/1991 a favore della _____ con sede in Bari alla Via Calefati n.108 e _____ contro _____, e _____, in forza di decreto ingiuntivo di pagamento n.1755/91, emesso dal Presidente del Tribunale di Bari il 09/07/1991, con il quale, a garanzia della somma di £227.00.000, che comprende il capitale ingiunto, gli interessi e le spese, è stata iscritta ipoteca giudiziale, tra gli altri, anche su quota pari ad 1/4 dell'abitazione in Carbonara alla Via Moncalieri n.35, in catasto, sezione CA, foglio 23, particella 1504, subalterno 2;

2) iscrizione n.10998 del 05/04/1993 a favore della _____ e _____ contro _____ e _____, in forza di atto di pignoramento del 09/03/1993, tra gli altri immobili, anche di quota pari ad 1/4 dell'immobile di cui al precedente punto m-1);

3-B) STIMA IMMOBILE

Per procedere alla valutazione del cespite oggetto del fallimento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri:

- caratteristiche dell'immobile, sua ubicazione, natura ed accessi;
- verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi;
- valore dei "tipi" e delle qualità dei materiali impiegati per la costruzione;

ne;

-stato di igiene , di agibilità e manutenzione dell'immobile;

-epoca di realizzazione;

-esame dei documenti concernenti la proprietà;

-esame di tutte le informazioni desunte presso gli Uffici Tecnici Comunali, nonché Ufficio Tecnico Erariale;

-ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto si trovano, stimando quanto segue:

- prezzi correnti di mercato

£ 800.000 per l'alloggio

Per cui si ottiene

ALLOGGIO

mq 35,00 a £/mq 800.000 = £ 28.000.000

Dato che la quota dell'abitazione di proprietà della sig

è pari ad 1/4, il valore di questa, afferente al fallimento di cui trattasi,

è:

£ 28.000.000 x 1/4 = £ 7.000.000

3-C) VALORE INIZIALE INVIM

L'importo accertato dall'U.T.E. all'epoca della denuncia di successione n.44, vol.471 del 27/09/1972 è per l'abitazione di £ 1.700.000.

4-A) INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

a) Ubicazione

Trattasi di complesso immobiliare sito in Bari-Carbonara alla Via Ospedale Di Venere e composto da: 1) locale commerciale ai civici 35/M-N-O; 2) locali costituenti l'attuale ristorante _____ siti ai civici 35/P-Q-S-T-V; 3) spazio scoperto ex cinema _____ oggi adibito a parcheggio del detto ristorante avente accesso dal civico 35/L; 4) locale a piano scantinato cui si accede a mezzo rampa carrabile con inizio dallo stesso civico 35/L della detta via.

b) Confini

Le unità immobiliari in oggetto confinano rispettivamente con:

1) locale commerciale: Via Ospedale Di Venere, rampa al civico 35/L della detta via, spazio scoperto di cui al punto 3), locali di cui al punto 2), salvo altri;

2) locali della _____: Via Ospedale Di Venere, vano scala al civico 35/R della detta via, locale commerciale di cui al punto 1), spazio scoperto di cui al punto 3), proprietà _____, proprietà eredi di _____, salvo altri;

3) spazio scoperto ex cinema _____: proprietà di _____, locali di cui al punto 2), locale di cui al punto 1) rampa al civico 35/L della detta via, salvo altri;

4) locale a piano scantinato: proprietà _____, proprietà _____, proprietà dei germani _____.

c) Dati catastali



Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bari gli immobili sono in carica alla partita n.1089035 intestata ai germani

ciascuno proprietario rispettivamente dei 106/400, 100/400, 97/400, 97/400 e sono individuati come di seguito:

1) locale commerciale: sezione CA, foglio 23, particella 3515, subalterno 8, Via Ospedale di Venere n.35/M-N-O, piano T, senza dati di classamento;

2) locali della sezione CA, foglio 23, particella 3515, subalterno 3, Via Ospedale Di Venere n.35/P, piano T, senza dati di classamento;

3) spazio scoperto ex cinema : sezione CA, foglio 23, particella 5, particella 30, subalterno 1, particella 3515, subalterno 4 tutte aggraffate, Via Ospedale Di Venere, piano T, senza dati classamento;

4) locale a piano scantinato: sezione CA, foglio 23, particella 30, subalterno 2, Via Ospedale Di Venere 35/L, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, mq 309, rendita 772.500.

d) Dati urbanistico-edilizi

Trattasi di complesso immobiliare costruito in data anteriore al 01/09/1967.

Si fa presente che, giusta certificati rilasciati dal Comune di Bari il 28/04/1997, non è possibile accertare la destinazione d'uso dei locali per mancanza di dati utili per il riscontro con gli atti di ufficio.

e) Consistenza

1) Il locale commerciale è ubicato al piano terra, ha tre vetrine sulla Via Ospedale Di Venere, e due ingressi pedonali dagli spazi scoperti aventi accesso dal civico 35/L della detta via. Si compone di un unico grande ambiente, dotato di due servizi, avente superficie complessiva di mq 117,00 circa;

2) i locali, adibiti al ristorante , sono ubicati a piano terra e comprendono lo spogliatoio con i bagni per i clienti, l'ingresso, la sala per i ricevimenti, la cucina con annessi cella frigorifera, dispensa, ripostiglio bagno per i lavoranti, per una superficie complessiva di mq 492,00 circa con pertinenziale spazio scoperto di mq 50,00 circa

3) lo spazio scoperto ha un'estensione di mq 745,00 circa, si sviluppa su due livelli connessi mediante due piccole rampe ed è adibito a parcheggio;

4) il locale a piano interrato, di mq 280,00 circa, ha accesso mediante rampa carrabile che si diparte dal civico 35/L della Via Ospedale Di Venere ed è costituito da un unico grande ambiente attualmente adibito a deposito.

f) Caratteristiche costruttive

Strutture: del tipo discontinuo a travi e pilastri in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento;

Tompagnatura: muratura a cassetta;

Tramezzi: murature di laterizi forati intonacati a civile;

Infissi esterni: parte in legno e parte in anticorodal nei locali della "Taberna Gala" foto nn.15,18,19,20,22); in alluminio elettrocolorato

nel locale commerciale (foto nn.1,2); in ferro nel locale a piano interrato (foto n.27);

Infissi interni: in legno (foto nn.13,16,17,21);

Pavimentazione: per quanto concerne "La taberna Gala" serpeggiante di Trani nella sala ricevimenti (foto nn.19,20,21), e ceramica nella cucina e bagni (foto nn.22,23,16,17); ceramica nel locale a piano interrato (foto nn.27,28,29,30); tavelloni a scaglie piccole di marmo nel locale commerciale (foto n.12,13); parte in marmette di cemento, parte in cemento nel piazzale parcheggio (foto nn. 24,25);

Servizi: la cucina ed i bagni del ristorante presentano rivestimento murale in ceramica (foto nn.16,17,22,23);

Impianti: gli immobili sono dotati di impianti idrico, fognante ed elettrico;

g) Stato di conservazione e vetustà

Gli immobili versano in discreto stato di manutenzione.

h) Provenienza

Per quanto concerne l'esatta provenienza degli immobili, con riferimento alle trascrizioni nel ventennio anteriore al fallimento gli ultimi proprietari risultanti sono i germani

giusta atto di divisione per dott. Giuseppe SCARANO, Notaio iscritto al Collegio Notarile del distretto di Bari, repertorio n.8803 e raccolta n.1403 del 05/12/1986, registrato a Bari il 19/12/1986 al n.23714.

i) Servitù

Nessuna

l) Trascrizioni

Si evidenzia che non si è svolta alcuna indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani essendo il ventennio anteriore alla data del fallimento (12/02/1996-sentenza) posteriore al 01/01/1974, data della costituzione della conservatoria a Bari.

Inoltre i certificati rilasciati dalla Conservatoria giungono fino alla data della verifica il 08/02/1993, per cui per le trascrizioni degli atti stipulati dopo detta data e fino a quella del fallimento, si è richiesta relazione notarile redatta dal Dott. Enrico AMORUSO, Notaio in Alberobello, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari.

1) trascrizione n.488/429 del 08/01/1981 a favore della Società

" con sede a Carbonara di Bari e con-

tro la _____ nata a Carbonara di Bari il

, in virtù di verbale di assemblea straordinaria della pre-

detta società ricevuto dalla dott.ssa Maria GUSMAN, Notaio in Ce-

glie del Campo, il 02/11/1979, con il quale la sig.ra _____ ha

apportato alla Società _____, tra gli altri,

l'immobile destinato a cinema estivo, alla Via Ospedale Di Venere

n.35/L-M-N-O-P-Q-S-T-V in catasto al foglio 23, particella 5-30/1 e

3515/1-2-3 e 4;

2) trascrizione n.2967/2520 del 25/01/1986 a favore dei germani



" con sede in Carbonara di Bari, in virtù di atto repertorio n.6034/1063 rogato il 31/12/1985 dal dott. Giuseppe SCARANO, Notaio in Triggiano, contenente assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società mediante il quale i soci su elencati accettano ed acquistano, in comune pro indiviso, in ragione delle rispettive quote millesimali, pari al 96,867/1000 per re, tra gli altri, i seguenti immobili: 1) complesso immobiliare costituente l'ex cinema ' sito in Carbonara di Bari alla Via Ospedale di Venere con accesso dal civico 35/L e costituito da spazio scoperto e sottostante locale scantinato, in catasto al foglio 23 particella 30/2 e tutte aggraffate 5,30/1 e 3515/4; 2) locali al piano terreno siti in Carbonara di Bari alla Via Ospedale di Venere civici 35/M-N-O, in catasto al foglio 23, particelle 3515/8; 3) locali al piano terreno, siti in Carbonara di Bari alla Via Ospedale di Venere ai civici 35/P-Q-S-T-V costituenti l'attuale complesso del ristorante "La ' , in catasto al foglio 23, particella 3515/3;

3) trascrizione n.11143/8616 del 15/04/1996 a favore della curatela fallimentare della società s.n.c.

., nonchè dei singoli soci

e contro i sigg. i nati a Carbonara di Bari rispettivamente il , in virtù della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Bari n.1832 del 12/02/1996 su, tra gli altri immobili, quota pari ad 1/4 degli immobili di cui al precedente punto I-2).

m) Iscrizioni

Con riferimento alle iscrizioni si intende integralmente riportato quanto detto al precedente punto I):

1) iscrizione n.26503/3090 del 15/07/1991 a favore della "BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A." con sede a Milano, Piazza della Scala n.6 e contro _____ nato a Bari-Carbonara il _____ in forza del decreto ingiuntivo di pagamento n.332/91 reso dal Presidente del Tribunale di Bari l'11/02/1991, con il quale, a garanzia della somma di £ 150.000.000, che comprende il capitale ingiunto, gli interessi e le spese, è stata iscritta ipoteca giudiziale; tra gli altri, su diritti sugli immobili di cui al precedente punto I-2);

2) iscrizione n.38463/4606 del 29/10/1991 a favore della _____ I con sede in Bari alla Via _____ e contro _____ e _____, in forza di decreto ingiuntivo di pagamento n.1755/91, emesso dal Presidente del Tribunale di Bari il 09/07/1991, con il quale, a garanzia della somma di £227.00.000, che comprende il capitale ingiunto, gli interessi e le spese, è stata iscritta ipoteca giudiziale, tra gli altri, su diritti sugli immobili di cui al precedente punto I-2);

3) iscrizione n.10998 del 05/04/1993 a favore della _____ " e contro _____, nato a Bari-Carbonara il _____, e _____, in forza di atto di pignoramento del 09/03/1993, tra gli altri immobili, di diritti sugli immobili di cui al precedente punto I-2).

4-B) STIMA IMMOBILE

Per procedere alla valutazione del cespite oggetto del fallimento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri:

- caratteristiche dell'immobile, sua ubicazione, natura ed accessi;
- verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi;
- valore dei "tipi" e delle qualità dei materiali impiegati per la costruzione;
- stato di igiene , di agibilità e manutenzione dell'immobile;
- epoca di realizzazione;
- esame dei documenti concernenti la proprietà;
- esame di tutte le informazioni desunte presso gli Uffici Tecnici Comunali, nonchè Ufficio Tecnico Erariale;
- ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto si trovano, stimando quanto segue:

- prezzi correnti di mercato

£ 1.800.000 per il locale commerciale

£ 1.800.000 per i locali della

£ 500.000 per il locale interrato

£ 200.000 per lo spazio scoperto adibito a parcheggio

per cui si ottiene:

LOCALE COMMERCIALE

mq 117,00 x £/mq 1.800.000 = £ 210.600.000

LOCALI DELLA

mq 492,00 x £/mq 1.800.000 = £ 885.600.000

LOCALE INTERRATO

mq 280,00 x £/mq 650.000 = £ 182.000.000

SPAZIO SCOPERTO

mq 745,00 x £/mq 200.000 = £ 149.000.000

TOTALE = £ 1.427.200.000

Dato che la quota dei cespiti su descritti di proprietà del Sig.

è pari a 97/400, il valore di questa, afferente al fallimento di cui
trattasi è:

£ 1.427.200.000 x 97/400 = £ 346.096.000

4-C) VALORE INZIALE INVIM

L'importo dichiarato come valore iniziale riportato nell'atto di divisione
per notaio Giuseppe SCARANO del 05/12/1986 è facendo le dovute
proporzioni, pari a £ 360.000.000 per l'intero dei cespiti.

5) RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

- Suolo in Bari (quota 1/10) = £ 47.800.000

- Alloggi e cortile (quota 1/5) in Bari-Carbonara

alla Via O.Di Venere n.110/H = £ 429.255.000

- Alloggio in Bari-Carbonara alla Via Moncalieri

n.35 (quota 1/4) = £ 7.000.000

- Complesso immobiliare in Bari-Carbonara alla

Via O.Di Venere n.35/M-N-O-P-Q-S-T-V-L (quota

97/400) = £ 346.096.000

TOTALE DELLE VALUTAZIONI = £ 830.151.000



IN C.T.

= £ 830.000.000

Per tutto quanto sopra esposto, tenuto conto dell'attuale flessione registrata nel mercato immobiliare, si ritiene che il più probabile valore di mercato totale per gli immobili di che trattasi è £ 830.000.000 (diconsi lire ottocentotrentamiloni).

Pertanto il sottoscritto C.T.U., ritenuto di aver sufficientemente adempito all'incarico affidatogli, conclude la presente relazione tecnica, precisando che la documentazione di supporto, viene presentata in allegato.

ALLEGATI

Per ogni cespite si allegano:

- Documentazione ipocatastale di competenza;
- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale;
- Fotografie;
- Documentazione tecnica.

Tanto in evasione dell'incarico affidatomi.

Bari, 8 maggio 1997

Il tecnico

Prof. Ing. Vitantonio AMORUSO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Vitantonio Amoruso", written over a horizontal line.