

Ing. Andrea Sannicandro

Studio Tecnico d'Ingegneria – Via Latilla 24 BARI - tel./fax: 080/5211045 347/5722438

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO

R.F. 12743 del 17/03/1997

G.D.: Dott. Valentino LENOCI

Curatore: Dott. Francesco DE GIGLIO



PERIZIA DI STIMA

1. PREMESSA

Con ordinanza del 31/05/2016, il Giudice Delegato Dott. Valentino Lenoci incaricava il sottoscritto C.T.U. di procedere alla nuova stima di alcuni beni immobili acquisiti per intero all'attivo fallimentare della procedura in epigrafe.

Il sottoscritto esperto, accettando l'incarico conferitogli, in data 04/07/2016 effettuava i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della nuova stima e dopo aver assunto le necessarie informazioni commerciali in zona ha redatto la presente relazione.



Ing. Andrea Sannicandro

Studio Tecnico d'Ingegneria – Via Latilla 24 BARI - tel./fax: 080/5211045 347/5722438

2. BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da N.2 unità immobiliari ubicate nel comune di Poggiorsini descritte ai Lotti 3-4, N.1 terreno in agro di Corato descritto al Lotto n.7 e N.1 terreno in agro di Ruvo di Puglia descritto al Lotto N.8.

3. STIMA DEI LOTTI

3.1 LOTTO N.3

Appartamento in Poggiorsini Via Vittorio Veneto n. 15 (ex n. 61)

Dati catastali:

- l'immobile è censito al Catasto Urbano di Bari, Comune censuario Poggiorsini, in Ditta
con usufrutto alla _____, per non eseguita
voltura:

Fig.19, p.lla 32 , sub 8, (ex p.lla 440 sub 2), Cat. A/4, Classe 4, consistenza 3 vani, sup.catastale mq.112, R.C. € 154,94, Via Vittorio Veneto n. 61, piano T.

Data della costruzione: antecedente il 1967

Superficie commerciale: **mq. 109**

Descrizione:

sostanzialmente non sono state riscontrate variazioni di rilievo rispetto a quanto descritto nella precedente relazione di stima depositata dallo scrivente in data 21/04/2004.

Trattasi di appartamento al piano terra ubicato in zona centrale di Poggiorsini, provvisto di portone d'ingresso in metallo.



Ing. Andrea Sannicandro

Studio Tecnico d'Ingegneria – Via Latilla 24 BARI - tel./fax: 080/5211045 347/5722438

Il bene in oggetto si compone di 2 vani oltre accessori e più precisamente camera da letto, soggiorno, cucina e bagno, oltre a retrostante cortile di pertinenza esclusiva.

La pavimentazione è realizzata in parte in ceramica ed in parte in granigliato, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Il bagno presenta le pareti piastrellate ed è completo di servizi igienico-sanitari con relativa rubinetteria di qualità discreta.

L'immobile è fornito di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ferro, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto idrico-fognario allacciato alla rete pubblica.

3.1.1 Stima

Da un'accurata indagine di mercato nella zona cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, il sottoscritto esperto ha potuto verificare che le quotazioni immobiliari riferite a concrete trattative di mercato sono alquanto basse rispetto ai centri urbani confinanti (Gravina, Corato e Ruvo di Puglia), attestandosi su importi medi pari ad € 550,00/mq.

Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, OMI, si ha un valore di mercato pari a 480,00 €/mq, mentre il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari riporta un valore di mercato pari a 400,00 €/mq.

Effettuando la media tra i valori sopra indicati, si ottiene il seguente valore unitario medio pari a: €/mq. $(550,00 + 470,00 + 400,00)/3 = \text{€/mq. } 473,00$.

Considerato che la superficie commerciale dell'immobile di cui si tratta è di mq. 109, il più probabile valore di mercato è: €/mq. $473,00 \times \text{mq. } 109 = \text{€ } 51.550,00$ in c.t.

Valore Lotto N.3: € 51.550,00



Ing. Andrea Sannicandro

Studio Tecnico d'Ingegneria – Via Latilla 24 BARI - tel./fax: 080/5211045 347/5722438

(Euro cinquantunomilacinquecentocinquanta/00)

3.1.2 Trascrizioni ed iscrizioni da cancellare

Da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, con produzione delle visure ipocatastali aggiornate alla data della presente relazione risultano le seguenti formalità a carico del debitore:

- iscrizione ipoteca giudiziale N.4798 R.G., 595 R.P. del 13/02/1997, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVA di Spinazzola soc.coop.A.r.l., a seguito decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Trani il 17/12/1996 per somma complessiva di L.100.000.000;
- iscrizione ipoteca giudiziale N.4799 R.G., 596 R.P. del 13/02/1997, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVA di Spinazzola, a seguito decreto ingiuntivo emesso dal Pretore di Canosa di Puglia il 05/09/1996, per somma complessiva di L.36.500.000;
- iscrizione ipoteca volontaria N.20008 R.G., 2564 R.P. del 20/06/1995, a favore della BANCA POPOLARE DELLA MURGIA soc.coop.A.r.l., per la somma di L. 440.000.000 a seguito di contratto di mutuo ipotecario di L. 220.000.000, a rogito Notaio Lorenzo De Bellis di Gravina di puglia del 19/06/1995.
- Trascrizione Sentenza Dichiarativa di Fallimento N. 3285 R.G., N. 2550 R.P., del 02/02/2015, a seguito di sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Bari in data 17/03/1997.

3.1.3 Intestazioni e Vincoli

L'immobile risulta intestato al Sig.

il



Ing. Andrea Sannicandro

Studio Tecnico d'Ingegneria – Via Latilla 24 BARI - tel./fax: 080/5211045 347/5722438

3.1.4 Provenienza

Il cespite oggetto di stima è pervenuto al Sig. _____ con atto di divisione del 28/09/1983 a rogito notar Lorenzo de Bellis di Gravina di Puglia, trascritto a Bari il 27/10/1983 N. 33029 R.G.

3.2 LOTTO N.4

Locale in Poggiorsini Via Vittorio Veneto n. 13 (ex 59)

Dati catastali:

- l'immobile è censito al Catasto Urbano di Bari, Comune censuario Poggiorsini, in Ditta _____ con usufrutto alla _____ (deceduta), per non eseguita voltura :

Fig.19, p.lla 32 , sub 7, (ex p.lla 440 sub 1), Cat. C/1, Classe 2, consistenza 39 mq., R.C. € 399,74, Via Vittorio Veneto n. 59, piano T.

Data della costruzione: antecedente il 1967

Superficie commerciale: **mq. 40**

Altezza: m. 4,20

Descrizione:

sostanzialmente non sono state riscontrate variazioni di rilievo rispetto a quanto descritto nella precedente relazione di stima depositata dallo scrivente in data 21/04/2004.

Trattasi di locale ad uso commerciale al piano terra, ubicato in zona centrale di Poggiorsini, provvisto di porta in alluminio e vetri e saracinesca in ferro zincato.

Il bene in oggetto si compone di unico locale con bagno dotato di piccolo lavabo e water, pavimentazione in granigliato, pareti in parte intonacate a civile e tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica.

