



**TRIBUNALE DI TRANI**  
**FALLIMENTARE**



**Fallimento**

**XXXXXX**

N. Gen. Rep. **000027/16**

**Giudice Delegato Dr. Dr. Gaetano Labianca**

**Curatore Avv. Giuseppe Canfora**



**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Salvatore Lanotte  
iscritto all'Albo della provincia di B.A.T. al N. 180  
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 51 DEL 2002*

*con studio in Barletta (BT) Via O. Capacchione n.19*

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Andria (BT) Via San Giovanni Bosco n.9  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito artigianale sito in Andria (BT) Via San Giovanni Bosco n.9. Composto da un unico locale posto al primo piano interrato avente accesso dalla rampa comune del fabbricato.
- L'accesso carrabile per lo scarico e carico delle merci avviene dal civico nove di suddetta via ove insiste un cancello comune con apertura automatica, mentre in corrispondenza del pianerottolo di sbarco del piano primo interrato, insiste un portone taglia-fuoco EI attraverso il quale si accede nell'unità immobiliare.
- L'intradosso del solaio è attraversato da tubazioni idriche e fognarie del fabbricato sovrastante e da alcuni impianti dismessi di refrigerazione ed elettrici collegati al piano terra. Si precisa che a servizio dello stesso deposito non vi è alcun impianto elettrico, idrico e fognario. Inoltre l'areazione e l'illuminazione naturale è garantita solamente da grate posizionate all'intradosso del solaio del marciapiede della via San G. Bosco, ed allo stato attuale le stesse risultano occluse con pannelli metallici. Il locale si presenta intonacato e pavimentato con marmette cementizie.
- Inoltre, che nella scrittura privata del 26 giugno 2008, autenticata nelle firme dal Notar Fucci di Andria (N°27140 Rep. e N°12103 Racc.), con la quale la Signora xxxx xxxxxx vendeva e trasferiva il suddetto cespite alla società xxxxxxxx, veniva dato atto dell'esistenza di un contratto di comodato del 2 gennaio 2003, registrato in Trani il 10 dicembre 2003 al N°4308, intercorrente tra le medesime parti venditrice e acquirente. Tale contratto riguardava il presente locale a piano interrato ed il locale a piano terra, cui si accedeva dai civici 14/a e 16 di Via San Cataldo : detto ultimo immobile era ed è, tutt'ora, collegato al quello sottostante da una scala interna e da un ascensore montacarichi; pertanto, le parti contrattuali prevedevano che, sino a quando fosse persistito il possesso materiale di entrambe le unità immobiliari in capo alla società xxxx xxx essa società sarebbe potuta accedere all'unità immobiliare al piano primo interrato oltre che dalla rampa al civico 9 di Via San Giovanni Bosco, anche dal sovrastante locale in piano terra e avrebbe potuto, altresì, utilizzare il montacarichi esistente. **Con la dichiarazione di fallimento della società xxxxxx., è venuto conseguentemente a cessare il possesso materiale dalla stessa esercitato sino ad allora e, quindi, l'acquirente del suddescritto cespite non potrà vantare il diritto di passaggio di cui godeva la società fallita.**
- Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **414** Identificato al catasto fabbricati: foglio 224 mappale 323 subalterno 81, categoria C/2, classe 5, sup. catastale 422 mq, posto al piano S1, - rendita: 828,19.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona:           | centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.   |
| Servizi della zona:             | scuola elementare (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), (). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco alta Murgia, le attrazioni storiche presenti sono: Castello Svevo.                       |
| Collegamenti pubblici (km):     | autobus (2), superstrada (2), autostrada (3).  |

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Scrittura privata del 02/01/2003 registrata in Trani il 10/12/2003 al n.4308



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:***4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di INTESA SAN PAOLO SPA, contro xxxxxx con atto notarile pubblico del Notaio FUCCI Riccardo in data 26/06/2008, iscritto alla RR.II. di Trani al. Reg. Gen. N. 13233 Reg. Part. N.2462 del 02/07/2008

Importo Capitale € 150.000,00

Importo Ipoteca € 225.000,00

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza di dichiarazione di fallimento del Tribunale di Trani a favore di massa di creditori contro xxxxxx già denominata xxxxxx a firma di Giudice Tribunale di Trani in data 27/06/2017 ai nn. 27/2016 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 11/07/2016 al Reg. Gen. N. 14774 e Reg. Part. N.11263

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna***4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi.

Rettifica planimetria catastale

DOCFA: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

xxxxxx proprietario ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fucci Riccardo in data 26/06/2008 registrato a Barletta in data 01/07/2008 ai nn. 5878 trascritto a RR.II. di Trani in data 02/07/2008 ai nn. 13232

**6.2 Precedenti proprietari:**

xxxxxx proprietario dal 18/12/1998 al 26/06/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fucci Riccardo in data 18/12/1998 ai nn. Rep. n. 2412 Racc. n.1006 registrato a Trani in data 31/12/1998 trascritto a RR.II. di Trani in data 17/07/2022



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Pratica n.126/1984 e successive varianti** per lavori di Demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione a 1° piano interrato, 2° piano interrato, piano terra,

1°-2°-3°-4° piano e lastrici solari. intestata a xxxxxxxxxxxxxx Concessione Edilizia n.95/1984 rilasciata in data 30/11/1985- n. prot. 95 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. Cambio di destinazione d'uso** per lavori di variazione di destinazione d'uso dei locali a piano cantinato e piano terra del fabbricato sito in andria in via S. Candido e via S.G. Bosco intestata a xxxxxxxxxxxxxx Autorizzazione edilizia presentata in data 14/10/1989 rilasciata in data 02/06/1990- n. prot. 9/I

**P.E. n. Manutenzione straordinaria** per lavori di Esecuzione opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai locali piano terra e piano interrato dell'immobile sito in Andria in via S. Giovanni Bosco n. e via Candido n. 14/a e 16 intestata a Sig.ra xxxxxxxx Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2003- n. prot. n.14427 del 02/04/2003

**P.E. n. Frazionamento e opere interne** per lavori di Esecuzione di frazionamento e opere interne di un locale a piano terra e al piano interrato sito in Andria alla via S. Giovanni Bosco e via San Candido ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 così come modificato dal D.Lgs 301/2002 intestata a Sigg.re xxxxxxxxxxxxxx. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 25/11/2003- n. prot. 55268 del 26/11/2003

Descrizione <b>deposito artigianale</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito artigianale sito in Andria (BT) Via San Giovanni Bosco n.9. Composto da un unico locale posto al primo piano interrato avente accesso dalla rampa comune del fabbricato.

L'accesso carrabile per lo scarico e carico delle merci avviene dal civico nove di suddetta via ove insiste un cancello comune con apertura automatica, mentre in corrispondenza del pianerottolo di sbarco del piano primo interrato, insiste un portone taglia-fuoco EI attraverso il quale si accede nell'unità immobiliare.

L'intradosso del solaio è attraversato da tubazioni idriche e fognarie del fabbricato sovrastante e da alcuni impianti dismessi di refrigerazione ed elettrici collegati al piano terra. Si precisa che a servizio dello stesso deposito non vi è alcun impianto elettrico, idrico e fognario. Inoltre l'areazione e l'illuminazione naturale è garantita solamente da grate posizionate all'intradosso del solaio del marciapiede della via San G. Bosco, ed allo stato attuale le stesse risultano occluse con pannelli metallici. Il locale si presenta intonacato e pavimentato con marmette cementizie.

Inoltre, che nella scrittura privata del 26 giugno 2008, autenticata nelle firme dal Notar Fucci di Andria (N°27140 Rep. e N°12103 Racc.), con la quale la Signora xxxxxxxx vendeva e trasferiva il suddetto cespite alla società xxxxxxxx veniva dato atto dell'esistenza di un contratto di comodato del 2 gennaio 2003, registrato in Trani il 10 dicembre 2003 al N° 4308, intercorrente tra le medesime parti venditrice e acquirente. Tale contratto riguardava il presente locale a piano interrato ed il locale a piano terra, cui si accedeva dai civici 14/a e 16 di Via San Cataldo : detto ultimo immobile era ed è, tutt'ora, collegato al quello sottostante da una scala interna e da un ascensore montacarichi; pertanto, le parti contrattuali prevedevano che, sino a quando fosse persistito il possesso materiale di entrambe le unità immobiliari in capo alla società xxxxxxxx, essa società sarebbe potuta accedere all'unità immobiliare al piano primo interrato oltre che dalla rampa al civico 9 di Via San Giovanni Bosco, anche dal sovrastante locale in piano terra e avrebbe potuto, altresì, utilizzare il montacarichi esistente. **Con la dichiarazione di fallimento della società xxxxxxxx., è venuto conseguentemente a cessare il possesso materiale dalla stessa esercitato sino ad allora e, quindi, l'acquirente del suddescritto cespite non potrà vantare il diritto di passaggio di cui godeva la società fallita.**

Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **414**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 224 mappale 323 subalterno 81, categoria C/2, classe 5, sup. catastale da 422 mq, posto al piano S1, - rendita: 828,19.

L'edificio è stato costruito nel 1985, ristrutturato nel 2004

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Giudice Dr. Dr. Gaetano Labianca  
Curatore/Custode: Avv. Giuseppe Canfora  
Perito: Arch. Salvatore Lanotte

Fallimento N.000027/16  
Fallimento xxxxxx

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di GR n.2951 del 26.06.95 l'immobile è identificato nella zona ART. 6.6 - ZONE BI-2: ZONE DI IMPIANTO CONSOLIDATO

Norme tecniche ed indici:

Nella zona di impianto consolidato sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti così come definiti nel precedente art. 6.5 con le seguenti prescrizioni:

Um - unità operativa minima: la totale area libera in proprietà;

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria (da applicarsi alla esistente superficie fondiaria esclusa l'area di sedime e di pertinenza di eventuali edifici esistenti per i quali si prevede la conferma o il restauro), massimo 6 mc/mq;

H - altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto  $H/L = 1,3$  ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza: potrà raggiungere sempre ml.8;

Re - rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore;

Ds - nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti;

Dc - distanza dai confini :  $H \times 0,5$  con un minimo ml 5,00 nulla in caso di, aderenza;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se preesistenti) moltiplicato per 0,5, cioè  $(H_1 + H_2) \times 0,5$  con un minimo di ml. 10; nulla in caso di costruzione in aderenza. Se i fabbricati finestrati si trovano da ambo i lati di una strada, allora la loro distanza è quella rinveniente dal rispetto dei fili stradali;

R - risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	414,00	1,00	414,00
	Sup. reale lorda	<b>414,00</b>		<b>414,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a scorrevole, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

**Accessori: nessuno**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, **assenza di impianti tecnologici**, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona residenziale) degli

Giudice Dr. Dr. Gaetano Labianca  
Curatore/Custode: Avv. Giuseppe Canfora  
Perito: Arch. Salvatore Lanotte

immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

## 8.2. Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio :  
www.agenziadelterritorio.it.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. deposito artigianale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito	414,00	€ 600,00	€ 248.400,00
- Valore corpo:			<b>€ 248.400,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 248.400,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 248.400,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto
A	deposito artigianale	414,00	€ 248.400,00	<b>€ 248.400,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 37.260,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 211.140,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 210.640,00**

il perito  
Arch. Salvatore Lanotte

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Dr. Gaetano Labianca  
Curatore/Custode: Avv. Giuseppe Canfora  
Perito: Arch. Salvatore Lanotte

