
TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

N. Gen. Rep. 03/22

Giudice Delegato Dr.ssa PAOLA CESARONI
Curatore AVV. STEFANO FRANCAVILLA

ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Forlano
iscritto all'Albo della provincia di Barletta Andria Trani al N. 100
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 15
C.F. FRLGNN64C02A285Y- P.Iva 04688310723

con studio in Andria (Bt) via F.Cavallotti 1
telefono: 0883594737
cellulare: 368649243

email: g.forlano@archiworld.it



Box auto in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 33
Lotto 11

Area urbana in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani
Lotto 12



Box auto in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 33
Lotto 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di box auto sito in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 33.

Box auto al piano interrato alla via G. De Chirico n° 33, facente parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Molfetta. Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **26,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **.....**
..... proprietaria per 1/2 e **.....** proprietario per 1/2. Foglio 8 mappale 362 subalterno 44, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 26,00, consistenza mq 23,00, piano S1, interno 32, rendita € 38,01.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica di espansione residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: supermercato (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (buono), centro commerciale (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Bisceglie, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo, Pulo, Cattedrale.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (1), superstrada (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da **.....**
Sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria) del 06/03/2021 Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Sede Trani (BT) Repertorio n. 511 - Sentenza Traslativa.
Trascrizione n. 4601.1/2022 Reparto PI di TRANI in atti dal 14/03/2022



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici trascritti

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Con riferimento agli originari identificativi catastali delle aree poi edificate risultano trascritte contro la società costruttrice i seguenti atti:

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nato a Molfetta il 01/11/1924 contro Edil Service s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. 04284560721 a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3716 - R.P. 2703

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nato a Molfetta il 21/04/1947 contro Edil Service s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. 04284560721 a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3717 - R.P. 2704

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nato a Molfetta il 04/03/1946 contro Edil Service s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. 04284560721 a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3718 - R.P. 2705

Al richiamato atto notar Berardi del 11/02/2008, n. Rep. 28647, trascritto a Trani il 22/02/2008 (nn. R.G. 3716/ R.P.2703 - R.G. 3717/R.P. 2704 - R.G. 3718/R.P.

2705) tra le stesse parti o aventi causa sono seguiti atti di vendita per notar Roberto Berardi del 28/05/2012, Racc. 16002, Rep. 34277, ed atto del 02/10/2015, Racc. 18481, Rep. 37673.

ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLO A PARCHEGGIO derivante da atto notarile a favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted] a firma di notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 446 - R.P. 385

Impegno a cessione gratuita derivante da atto notarile a favore di Comune di Molfetta contro [redacted] a firma di notaio Olga Camata in data 18/03/2008 ai nn. 36344 trascritto a Trani in data 16/04/2008 ai nn. R.G. 7660 - R.P. 5362 - cessione gratuita di aree a standard.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/12/2005 ai nn. Rep. 24381 trascritto a Trani in data 07/12/2005 ai nn. R.G. 30579 - R.P. 19667 - Al fine di ottenere dal Comune di Molfetta il rilascio del Permesso di Costruire la società [redacted]

asservivano la superficie dell'area alla realizzazione della volumetria dei realizzandi manufatti e asservivano le aree a vincolo parcheggio.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. Rep. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 447 - R.P.386



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da mutuo condizionato a favore di

INTESA SANPAOLO S.P.A. SEDE IN TORINO, C.F. 00799960158, contro _____, atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 27/12/2007 al n. Rep. 28407 registrato in data 27/12/2007 ai nn. 9946/1T iscritto a Trani in data 28/12/2007 ai nn. R.G. 31324 - R.P. 6218

importo ipoteca: € 4.500.000,00

importo capitale: € 3.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto o Giuggiola, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 331 di ha 1.83.68.

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 22179 - R.P. 2712 del 31/10/2008 per atto notaio Berardi rep. 28983 del 05/05/2008; R.G. 1379 - R.P. 188 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1380 - R.P. 189 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1381 - R.P. 190 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1382 - R.P. 191 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 10949 - R.P. 1287 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7040 del 08/05/2015; R.G. 6600 - R.P. 859 del 01/04/2016 per atto notaio Lotito rep. 1340 del 13/11/2015; R.G. 21246 - R.P. 2577 del 19/10/2016 per atto notaio Berardi rep. 38629 del 10/10/2016;

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, cont** _____, atto a

firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/04/2009 al n. Rep. 30289 iscritto a Trani in data 24/04/2009 ai nn. R.G. 8005 - R.P. 1125

importo ipoteca: € 24.000.000,00

importo capitale: € 12.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto - via Caduti sul Lavoro, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 49 di are 36.72, particella 337 di are 30.57, particella 338 di are 0.90, particella 340 di are 1.48; in Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 49 sub 3-6-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1-2, particella 337 sub 1, particella 338 sub 1, particella 340 sub 1.

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 25275 - R.P. 2984 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25276 - R.P. 2985 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25277 - R.P. 2986 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25278 - R.P. 2987 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 121 - R.P. 12 del 03/01/2012 per atto notaio Berardi rep. 33743 del 15/12/2011; R.G. 5361 - R.P. 589 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 33954 del 06/02/2012; R.G. 6731 - R.P. 762 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 3409 del 22/03/2012; R.G. 13115 - R.P. 1358 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13116 - R.P. 1359 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13117 - R.P. 1360 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13118 - R.P. 1361 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 20681 - R.P. 3064 del 29/11/2012 per atto notaio Berardi rep. 34748 del 23/11/2012;

Iscrizione ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE**, _____ a firma di

Commissione Tributaria Provinciale in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018 registrato a Trani in data 13/06/2018 ai nn. 13328/1671 iscritto a Bari in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018

importo ipoteca: € 796.087,62



4.2.2. Pignoramenti:4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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

proprietaria per 1/2 e

proprietario per 1/2.

Sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria) del 06/03/2021 Pubblico ufficiale Tribunale di Trani Sede Trani (BT) Repertorio n. 511 - Sentenza Traslativa.

Trascrizione n. 4601.1/2022 Reparto PI di TRANI in atti dal 14/03/2022.

La suddetta sentenza è stata trascritta successivamente a quella della sentenza dichiarativa di fallimento (rep n 03 del 03/02/2022 trascritta il 09/02/2022 RG 2863 RP 2281)

6.2 Precedenti proprietari:

con sede in Molfetta proprietario dal 11/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. Rep. 28646 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. n. 3715 - R.P. n. 2702 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società Edil Service s.r.l.

con sede in Molfetta proprietario dal 21/12/2006 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 21/12/2006 ai nn. Rep. 26814 trascritto a Trani in data 22/12/2006 ai nn. R.G. n. 31577 - R.P. n. 21274 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società Edil Services.r.l.

6.3 Precedenti proprietari:

a Molfetta il 04/03/1946, propr. per 1/4;

nato a Molfetta il 21/04/1947, propr. per 1/4. proprietario dal 14/06/1992 al 11/02/2008 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Bari in data 12/12/1992 ai nn. 21 Vol 1197 trascritto a Trani in data 16/02/1995 ai nn. R.G. n. 3367 - R.P. n. 2873 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società Edil Service s.r.l.

nato a Molfetta il 16/04/1922, propr. per 1/2;

nata a Molfetta il 01/11/1924, propr. per 1/2. proprietario dal 11/12/1961 al 11/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Domenico Colella in data 11/12/1961 ai nn. Rep. 68434 trascritto a Trani in data 16/12/1961 ai nn. R.G. n. 40108 - R.P. n. 35945 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società Edil Service s.r.l.



...proprietario dal 29/12/1980 al 21/12/2006 in forza di verbale di assemblea straordinaria contenente conferimento ai sensi della legge 16/12/1977 n. 904 a firma di Notaio Domenico Colella in data 29/12/1980 ai nn. Rep. 159587 trascritto a Trani in data 13/02/1981 ai nn. R.G. n. 3089 - R.P. n. 2507 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società Edil Services.r.l.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 708/2006 del 08.06.2006 per lavori di riqualificazione delle volumetrie preesistenti, per la realizzazione di n. 9 palazzine e di una piastra servizi con la facoltà di costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 4-5-6, intestata a "Smalterie e Fonderie PAL-BERTIG s.p.a." + altri. Permesso di Costruire. L'agibilità non è ancora stata rilasciata. **Il certificato di agibilità sarà rilasciato su richiesta degli interessati visto l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione depositato in data 05/11/2019, protocollo 68089, come previsto da atto di regolamentazione sottoscritto in data 10/02/2009.**

P.E. n. 1440/2009 del 10.02.2009 per lavori di Costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a ... Permesso di Costruire

P.E. n. 1750/2010 del 20.12.2010 per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a ... Permesso di Costruire in Variante

P.E. n. 8266/2011 del 15.03.2011 - PROT. 15990 per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3 intestata a ... denuncia Inizio Attività (Testounico)

P.E. n. 1953/2012 del 23.03.2012 per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 7-8 intestata a ... Permesso di Costruire in Variante

P.E. n. 2202/2013 del 04.07.2013 per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione della palazzina contrassegnata con il n. 9 intestata a ... Permesso di Costruire in Variante

Descrizione **box auto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box auto sito in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 33. Box auto al piano interrato alla via G. De Chirico n° 33, facente parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Molfetta. Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **26,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...

... 1

Foglio 8 mappale 362 subalterno 44, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 26,00, consistenza mq 23,00, piano S1, interno 32, rendita € 38,01.

L'edificio è stato costruito negli anni 2008/2012.

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



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona Omogenea C1
Norme tecniche ed indici: come da N.T.A. vigenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	26,00	1,00	26,00
	Sup. reale lorda	26,00		26,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e
completamento in opera, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: ottime.
Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni:
ottime.
Portone di ingresso: tipologia: serranda, materiale: ferro, condizioni: ottime.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: ottime,
conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Antincendio: tipologia: estintori, condizioni: buone, conformità: Certificato
Prevenzione Incendi.

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

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche simili, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc) e di fattori estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Inoltre, ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In zona D1 per quanto attiene i box auto non sono presenti quotazioni, pertanto si è utilizzata come riferimento la zona C1, adiacente all'area oggetto di stima, che riporta per box auto con normale stato conservativo, valida per il 2° semestre 2025 una quotazione variabile da €/mq 680,00 a €/mq 880,00.

Il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima, al fine di determinare il valore di mercato, sarà pari a €/mq 1.000,00, considerando l'ottimo stato di conservazione, confortato da valori indicati da diversi operatori del mercato immobiliare di Molfetta.

Il computo della superficie del locale è stato eseguito considerando la superficie lorda, cioè comprensiva delle murature perimetrali.



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, ufficio tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Molfetta.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box auto	26	€ 26.000,00	€ 26.000,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziarla:

€ 3.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 22.100,00



**Area urbana in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani
Lotto 12**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di area urbana, adibita a verde nel progetto di riqualificazione delle volumetrie preesistenti “PAL BERTIG e PETRUZZELLA BREGLIA” sita in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani. Area urbana in via Modigliani con entrostante cabina elettrica di proprietà di E-Distribuzione s.p.a.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **415,00**.
Identificata al catasto terreni: Foglio 8 mappale 381, mq 415,00.
L'attuale particella 381 deriva, per successivi frazionamenti, dalla originaria particella 64. Il primo frazionamento agli atti fa derivare la p.lla 331-336; quindi la particella 341 che successivamente alla cessione dell'area per la realizzazione della cabina elettrica è diventata l'attuale particella 381.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- | | |
|---------------------------------|---|
| Caratteristiche zona: | periferica di espansione residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni. |
| Servizi della zona: | supermercato (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (buono), centro commerciale (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria |
| Caratteristiche zone limitrofe: | miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Bisceglie, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo, Pulo, Cattedrale. |
| Collegamenti pubblici (km): | autostrada (1), superstrada (0,5). |

3. STATO DI POSSESSO: area nella disponibilità degli organi fallimentari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici trascritti****4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Con riferimento agli originari identificativi catastali delle aree poi edificate risultano trascritte contro la società costruttrice i seguenti atti:

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nata a Molfetta il 01/11/1924 contro Edil Service s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. 04284560721 a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3716 - R.P. 2703

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nato a Molfetta il 21/04/1947 contro Edil Service s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. 04284560721 a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3717 - R.P. 2704

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nato a Molfetta il 04/03/1946 contro [redacted] con sede in Molfetta, C.F. 04284560721 a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3718 - R.P. 2705

Al richiamato atto notar Berardi del 11/02/2008, n. Rep. 28647, trascritto a Trani il 22/02/2008 (nn. R.G. 3716/ R.P.2703 - R.G. 3717/R.P. 2704 - R.G. 3718/R.P.

2705) tra le stesse parti o aventi causa sono seguiti atti di vendita per notar Roberto Berardi del 28/05/2012, Racc. 16002, Rep. 34277, ed atto del 02/10/2015, Racc. 18481, Rep. 37673.

ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLO A PARCHEGGIO derivante da atto notarile a favore di [redacted]

a firma di notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 446 - R.P. 385

Impegno a cessione gratuita derivante da atto notarile a favore di Comune di Molfetta contro [redacted] a firma di notaio Olga Camata in data 18/03/2008 ai nn. 36344 trascritto a Trani in data 16/04/2008 ai nn. R.G. 7660 - R.P. 5362 - cessione gratuita di aree a standard.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico****4.1.4. Altre limitazioni d'uso:**

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/12/2005 ai nn. Rep. 24381 trascritto a Trani in data 07/12/2005 ai nn. R.G. 30579 - R.P. 19667 - Al fine di ottenere dal Comune di Molfetta il rilascio del Permesso di Costruire la società "[redacted] asservivano la superficie dell'area alla realizzazione della volumetria dei realizzandi manufatti e asservivano le aree a vincolo parcheggio..

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. Rep. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 447 - R.P. 386

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da mutuo condizionato a favore di

INTESA SANPAOLO S.P.A. SEDE IN TORINO, C.F. 00799960158, contro

[redacted], atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 27/12/2007 al n. Rep. 28407 registrato in data 27/12/2007 ai nn. 9946/1T iscritto a Trani in data 28/12/2007 ai nn. R.G. 31324 - R.P. 6218

importo ipoteca: € 4.500.000,00

importo capitale: € 3.000.000,00



- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto o Giuggiola, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 331 di ha 1.83.68. Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 22179 - R.P. 2712 del 31/10/2008 per atto notaio Berardi rep. 28983 del 05/05/2008; R.G. 1379 - R.P. 188 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1380 - R.P. 189 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1381 - R.P. 190 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1382 - R.P. 191 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 10949 - R.P. 1287 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7040 del 08/05/2015; R.G. 6600 - R.P. 859 del 01/04/2016 per atto notaio Lotito rep. 1340 del 13/11/2015; R.G. 21246 - R.P. 2577 del 19/10/2016 per atto notaio Berardi rep. 38629 del 10/10/2016;

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219**, contro _____, atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/04/2009 al n. Rep. 30289 iscritto a Trani in data 24/04/2009 ai nn. R.G. 8005 - R.P. 1125
importo ipoteca: € 24.000.000,00
importo capitale: € 12.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto - via Caduti sul Lavoro, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 49 di are 36.72, particella 337 di are 30.57, particella 338 di are 0.90, particella 340 di are 1.48; in Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 49 sub 3-6-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1-2, particella 337 sub 1, particella 338 sub 1, particella 340 sub 1. Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 25275 - R.P. 2984 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25276 - R.P. 2985 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25277 - R.P. 2986 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25278 - R.P. 2987 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 121 - R.P. 12 del 03/01/2012 per atto notaio Berardi rep. 33743 del 15/12/2011; R.G. 5361 - R.P. 589 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 33954 del 06/02/2012; R.G. 6731 - R.P. 762 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 3409 del 22/03/2012; R.G. 13115 - R.P. 1358 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13116 - R.P. 1359 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13117 - R.P. 1360 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13118 - R.P. 1361 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 20681 - R.P. 3064 del 29/11/2012 per atto notaio Berardi rep. 34748 del 23/11/2012;

4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



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

..... con sede in Molfetta proprietario dal 11/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. Rep. 28646 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. n. 3715 - R.P. n. 2702 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società

..... con sede in Molfetta proprietario dal 21/12/2006 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 21/12/2006 ai nn. Rep. 26814 trascritto a Trani in data 22/12/2006 ai nn. R.G. n. 31577 - R.P. n. 21274 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società L.....

6.2 Precedenti proprietari:

..... nato a Molfetta il 04/03/1946, propr. per 1/4;

..... nato a Molfetta il 21/04/1947, propr. per 1/4. proprietario dal 14/06/1992 al 11/02/2008 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Bari in data 12/12/1992 ai nn. 21 Vol 1197 trascritto a Trani in data 16/02/1995 ai nn. R.G. n. 3367 - R.P. n. 2873 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società

..... nato a Molfetta il 16/04/1922, propr. per 1/2;

..... nata a Molfetta il 01/11/1924, propr. per 1/2. proprietario dal 11/12/1961 al 11/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Domenico Colella in data 11/12/1961 ai nn. Rep. 68434 trascritto a Trani in data 16/12/1961 ai nn. R.G. n. 40108 - R.P. n. 35945 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società

..... proprietario dal 29/12/1980 al 21/12/2006 in forza di verbale di assemblea straordinaria contenente conferimento ai sensi della legge 16/12/1977 n. 904 a firma di Notaio Domenico Colella in data 29/12/1980 ai nn. Rep. 159587 trascritto a Trani in data 13/02/1981 ai nn. R.G. n. 3089 - R.P. n. 2507 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 708/2006 del 08.06.2006 per lavori di riqualificazione delle volumetrie preesistenti , per la realizzazione di n. 9 palazzine e di una piastra servizi con la facoltà di costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 4-5-6. intestata a "..... s.p.a." + altri. Permesso di Costruire.

P.E. n. 1440/2009 del 10.02.2009 per lavori di Costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a ".....". Permesso di Costruire

P.E. n. 1750/2010 del 20.12.2010 per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a ".....". Permesso di Costruire in Variante

P.E. n. 8266/2011 del 15.03.2011 - PROT. 15990 per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3 intestata a ".....". Denuncia Inizio Attività (Testounico)

P.E. n. 1953/2012 del 23.03.2012 per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 7-8 intestata a ".....". Permesso di Costruire in Variante

P.E. n. 2202/2013 del 04.07.2013 per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione della palazzina contrassegnata con il n. 9 intestata a ".....". Permesso di Costruire in Variante



Descrizione **area urbana** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area urbana sita in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani.
Area urbana, adibita a verde nel progetto di riqualificazione delle volumetrie preesistenti “
L
” sita in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 415,00. Identificata al catasto terreni al
Foglio 8 mappale 381, mq 415,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l’area è inserita nel perimetro del Comparto 17 - “Zona residenziali di espansione “C” - Sottozona “C/1””, nella quale il P.R.G.C. si attua mediante lo strumento urbanistico attuativo del Piano di Comparto, assoggettato alla normativa tecnica di cui agli artt. “7 e 34.1” delle NTA;

Risulta oggetto dell’intervento edilizio diretto, ai sensi dell’art. 34.1, di “riqualificazione delle volumetrie esistenti.

Si allega certificato di destinazione urbanistica

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
area urbana	Sup. reale lorda	415,00	1,00	415,00
	Sup. reale lorda	415,00		415,00

Caratteristiche descrittive:

L’area attualmente si presenta di natura incolto, alcune parti sono interessate da piattaforme in calcestruzzo utilizzate come basamento della gru a torre e per i baraccamenti di cantiere.
Sull’area sono prospicienti i muri di confine retrostanti di alcune vecchie fabbriche, con accesso su via Fondo Favale.



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

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero con il confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base di valori ricavabili dal mercato immobiliare. E' stata all'uopo eseguita indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Pur considerando l'assenza di volumetrie residue, in quanto già utilizzate nel progetto di riqualificazione ormai attuato, positiva incidenza sul valore di mercato dell'area assumono la particolare natura e l'ampio affaccio su strada, oltre agli evidenti benefici funzionali, che dall'eventuale acquisizione dell'area stessa possano trarre adiacenti aree potenzialmente edificabili.

Su tali basi, per la dedotta attività estimativa del valore di mercato, sono stati presi in considerazione anche i valori venali delle aree fabbricabili determinati dal comune di Molfetta ai fini dell'Imposta Comunale ed infine assunto il parametro unitario di €/mq 1.000,00.

8.2. Fonti di informazione

Ufficio tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Molfetta.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	area	415,00	€ 41.500,00	€ 41.500,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.225,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 35.275,00

Andria, 12/06/2026

il perito
arch. Giovanni Forlano

Giudice Dr.ssa PAOLA CESARONI
Curatore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA
Perito: Arch. Giovanni Forlano

