



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

(Sentenza del Tribunale di Bari n.83/2010 del 19.07.2010)

- **Riferimenti:** R.F. 83/2010
- **G.D:** D.ssa Anna De Simone
- **Curatori Fallimentari:** Dott. Arcangelo Giuseppe Balducci
Prof. Avv. Gianvito Giannelli
Avv. Antonio La Battaglia



LOTTO 25

Villa con giardino pertinenziale sita in Casamassima (BA) presso il centro residenziale Barialto, al Km 18 della SS 100, identificata presso il Catasto Urbano del Comune di Casamassima al foglio 10, p.lla 741, sub. 2, int.196/B

[N.B: Lotto di vendita inserito nel contesto generale esposto nel "FASCICOLO INTRODUTTIVO PER I 45 LOTTI IN STIMA" con le relative Appendici ed Allegati che deve intendersi accluso e facente parte integrante del presente singolo rapporto valutativo]



LOTTO n. 25: Villa con giardino pertinenziale sita in Casamassima (BA) presso il centro residenziale Bariatto, al Km 18 della SS 100, identificata presso il Catasto Urbano del Comune di Casamassima al foglio 10, p.lla 741, sub. 2, int. 196/B

INDICE

- 25.1 Descrizione
- 25.2 Caratteristiche costruttive
- 25.3 Disponibilità dell'immobile
- 25.4 Titoli di provenienza
- 25.5 Conformità Edilizia
- 25.6 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rilevate dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti
- 25.7 Valutazione
- 25.8 Elenco Appendici e Allegati

RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

25.1 DESCRIZIONE

A) Intestazione catastale:

proprietaria;

B) Dati Catastali: l'immobile è riportato in Catasto Urbano del Comune di Casamassima (BA), al foglio 10, particella 741, sub. 2, cat. A/7, classe 3, consistenza 10 vani, rendita € 826,33, Via Bari (cfr. All. 25.1 del presente fascicolo ed All.ti VIII e IX del fascicolo generale introduttivo);

C) Descrizione Lotto: l'immobile è composto da piano terra, piano primo, terrazza e giardino di pertinenza;

D) Confinanti: l'immobile confina a Nord-Est con la villa int. 197/A, a Sud-Est con



via “Rossellino”, a Sud-Ovest con la villa interno 196/A, a Nord-Ovest con la villa interno 203/B;

- E) **Consistenza:** la villa costituisce la metà di un complesso bifamiliare ed è composta da piano terra, primo piano, terrazza praticabile e giardino pertinenziale. Al piano terra è situata la zona giorno composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio. Il primo piano, raggiungibile tramite una scala interna, corrisponde alla zona notte ed è composto da tre camere da letto, due bagni, due balconi ed una loggia. La terrazza di copertura è raggiungibile attraverso la medesima scala interna;
- F) **NOTE:** la villa è caratterizzata da buone caratteristiche d’esposizione e di luminosità. L’unità immobiliare è dotata di doppio accesso diretto dal civico n.13 di via Rossellino.

Le superfici lorde riportate in tabella sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coefficienti	Sup. Commerciale (mq)
Abitazione piano terra	121,80	1	121,80
Abitazione primo piano	102,50	1	102,50
Balconi	9,30	0,33	3,07
Loggia	10,00	0,40	4,00
Corte interna a piano terra	20,25	0,33	6,68
Terrazza di copert. praticabile	86,55	0,20	17,31
Centrale Termica	1,68	0,70	1,18



Tot. Sup. Abitazione	352,08		256,54
-----------------------------	---------------	--	---------------

Totale Superficie Commerciale dell'abitazione: **257 mq**

Superficie pavimentazione esterna: 133 mq

Superficie Giardino: 273 mq

Totale Area esterna: **406 mq**

%%%%%%%%%

25.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti verticali: travi e pilastri in cls armato;

Solai: in latero-cemento;

Copertura del fabbricato: a terrazza praticabile e pavimentazione in pietra di Corigliano;

Pareti esterne: parte in muratura rivestita ad intonaco a civile necessitante di recupero, parte rivestita con tufo faccia a vista; sono presenti degradi da umidità di risalita capillare ai piedi dei setti murari;

Pavimentazione esterna: piastrelle in ceramica;

Pareti interne: in muratura rifinite ad intonaco civile e dipinte con idropittura bianca; rivestimento in ceramica per le pareti della cucina e dei bagni;

DEGRADI: fenomeni di umidità per risalita capillare su alcune pareti del piano terra;

Pavimentazione interna: in ceramica al piano terra, parquet grezzo al primo piano, scale rivestite in pietra calcarea liscia;

Infissi esterni: in legno di colore verde con persiane in legno in pessimo stato di conservazione. La porta di ingresso è blindata e rivestita in legno. Il cancelletto di ingresso pedonale ed il cancello di ingresso auto sono in ferro e necessitano di nuova verniciatura così come tutte le ringhiere;

Infissi interni: in legno tamburato color noce chiaro in discreto stato manutentivo; talune porte, seppur presenti, non risultano montate;



Impianto elettrico: sotto traccia completo di tutte le apparecchiature di comando con relativi accessori, escluse le placche, nonché del quadro generale;

Impianto idrico: risulta completo di tubazioni di adduzione e scarico sottotraccia; sono presenti i sanitari dei bagni;

Impianto di riscaldamento: autonomo; risulta completo di tubazioni sottotraccia e dei corpi scaldanti in alluminio e della caldaia;

Impianto di allarme: presente;

Impianto telefonico: è presente la predisposizione;

Impianto di adduzione Gas: è presente la predisposizione con cassetta contatore sul muro perimetrale esterno;

Impianto TV: è presente la predisposizione;

Impianto di condizionamento: assente;

Giardino: in stato di incuria.

%%%%%%%%%

25.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta libera.

%%%%%%%%%

25.4 TITOLI DI PROVENIENZA

L'immobile è distinto presso il catasto Fabbricati di Casamassima, intestato a al Fg. 10, p.lla 741 sub 2; fu costruito su suolo allibrato presso il Catasto Terreni di Casamassima al Fg. 10 p.lla 607, già p.lla 126.

- Il suolo su cui ricade la porzione di villa bifamiliare in esame era pervenuto alla per acquisto dalla per atto a rogito del Notaio Luigi D'Agosto di Putignano del 25 ottobre 1988, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 4 nov. 1988 al n. 36448 Reg. gen., e n.



27826 Reg. part.;

- aveva acquistato il suddetto suolo dal Concordato preventivo della Società per atto a rogito del Notaio Luigi D'Agosto di Putignano del 18 aprile 1986, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 2 maggio 1986 al n.13840 Reg. gen., e n. 11229 Reg. part.
- La si era trasformata in società a responsabilità limitata, assumendo la nuova denominazione: con atto a rogito del notaio Luigi D'Agosto di Putignano del 21.10.1988, n.12238, registrato a Gioia del Colle il 09.11.1988 al n. 15728 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Bari il 30/11/88 al n.ro 39941/88.
- L'immobile fu venduto dalla società alla società in virtù di atto di compravendita per notar Luigi D'Agosto di Gioia del Colle del 6/4/2001 repertorio n. 84661 oggetto di trascrizione registro generale n. 16826 registro particolare n. 12210 del 3/5/2001, a favore di con sede in Roma, contro
- L'immobile fu venduto dalla società alla società in virtù di atto di compravendita per notar Mauro Franco di Roma del 21/9/2001 repertorio n. 102964. oggetto di trascrizione registro generale n. 38050 registro particolare n. 26385 del 8/10/2001, a favore con sede in Roma, contro con sede in
- L'immobile fu venduto dalla società alla società in virtù di atto di compravendita per notar Mauro Franco di Roma del 30/10/2002, repertorio n. 104370, oggetto di trascrizione registro generale n. 50694 registro particolare n. 36441 del 20/11/2002, a favore di



- L'immobile fu venduto dalla società
in virtù di atto di compravendita per notar Luigi D'Agosto di Gioia del Colle del 12/7/2004 repertorio n. 90086 oggetto di trascrizione registro generale n. 37100 registro particolare n. 24952 del 21/7/2004, a favore

- L'immobile in oggetto è ricompreso nella trascrizione di "trasformazione di società", registro generale n. 31062 registro particolare n. 20821 del 10/7/2009, a favore

in virtù di

atto per notar Luigi D'Agosto di Gioia del Colle dell'11/6/2009 repertorio n. 97532.

////////

Il suolo in oggetto era stato interessato da una lottizzazione regolata dalla convenzione col Comune di Casamassima per atto n.2311 del 21.02.1991, rogato dal Segretario Comunale dott. Stefano Carano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari al n. 11760/91 del 19/3/91; gli artt. 2 e 4 della predetta convenzione vennero integrati per atto n. 2521 del 13/2/92, rogato dal Segretario Comunale dott. Stefano Carano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari al n. 13716/92 del 8/4/92. Altra Convenzione col comune di Casamassima fu rogata in data 3/8/94 dal Segretario Generale dr. Stefano Carano e fu trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari al n. 27779/94 del 9/8/94.

25.5 CONFORMITA' EDILIZIA (le copie menzionate dei titoli urbanistici sono allegate al fascicolo introduttivo ai lotti in stima)

La villa è stata edificata in forza della concessione edilizia n. 30/94 del 09/09/94 (cfr. All. V.a) e della D.I.A. del 09/12/1997 (cfr. All. V.b, con gli elaborati progettuali).



L'ultimazione lavori è avvenuta in data 28/7/99 come da "Attestato di ultimazione lavori" del 18/10/99 (cfr. all. V.c).

L'immobile ottenne l'autorizzazione di Abitabilità in data 27/01/00 (cfr. all. V.d).

All'atto del sopralluogo, l'immobile risultava conforme ai titoli urbanistici abilitativi.

%%%%%%%%%

25.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RILEVATI DALLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE PRODOTTA IN ATTI

A carico dell'immobile in oggetto, nonché delle descritte p.lle di provenienza, dalla certificazione notarile ipocatastale e dalla relativa integrazione versata in atti risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 15068 registro particolare n. 1630 del 5/5/1993 di lire 150.000.000.000, a favore

con sede in

in virtù di atto per notar Luigi

D'Agosto di Bari del 3/5/1993. Contratto di finanziamento di lire 100.000.000.000.

Le Annotazioni della presente iscrizione ipotecaria interessanti il cespite in oggetto sono:

- registro generale n. 26057 registro particolare n. 2463 del 26/7/1997, in virtù di atto per notar Mazzocca del 22/7/1997. Frazionamento in quota.

- **iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 36837 registro particolare n. 4817 del 21/11/1995 di lire 85.000.000.000 a favore

in virtù di atto per notar Luigi D'Agosto di

Bari del 21/11/1995. Mutuo di lire 34.000.000.000 da rimborsare in 15 anni.

- **trascrizione domanda giudiziale per accertamento di diritti reali** registro generale n. 61825 registro particolare n. 37348 del 23/11/2005, a favore



contro

con sede in Bari, in virtù di domanda giudiziale della Corte di Appello di Bari del 28/10/2005 repertorio n. 532. Per richiedere il riconoscimento della servitù di passaggio a favore dei fondi di proprietà dei signori

e contro quelli di proprietà della _____ siti in Casamassima alla località Parco.

- **trascrizione revoca atto** soggetto a trascrizione registro generale n. 65296 registro particolare n. 43942 del 23/11/2006, a favore Fallimento n. 83/05

on sede in _____ contro _____

in virtù di domanda giudiziale del Tribunale Civile di Roma del 19/9/2005 repertorio n. 25102. Per far dichiarare l'inefficacia dell'atto di compravendita concluso in data 30/10/2002 con il quale la

ha venduto alla

l'unità immobiliare in oggetto;

- **iscrizione ipoteca legale** registro generale n. 57599 registro particolare n. 10240 del 5/12/2008 di euro 44.857.580,16 a favore Equitalia Etr s.p.a. con sede in Cosenza, domicilio ipotecario eletto presso Equitalia Etr spa Bari Via Re David 195, contro

in virtù di atto Equitalia Etr del 4/12/2008

repertorio n. 102981;

- **trascrizione preliminare di vendita** registro generale n. 579 registro particolare n. 454 dell'8/1/2009, a favore _____ con sede in Casamassima, contro

in virtù di

atto per notar Francesco Mazza di Valenzano del 23/12/2008 repertorio n. 36418.

- **trascrizione domanda giudiziale per revoca contratto preliminare di vendita** registro generale n. 14796 registro particolare n. 10264 dell'8/4/2009, a favore

contro _____

con sede in Casamassima e



con sede in

in virtù di

domanda giudiziale dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Bari del 10/3/2009 repertorio n. 2810. Per far dichiarare l'inefficacia del contratto preliminare del 23/12/2008 trascritto in data 8/1/2009 ai numeri 579/454, sottoscritto tra la

- **trascrizione decreto di ammissione concordato preventivo** registro generale n. 5952 registro particolare n. 3964 del 5/2/2010, a favore della Massa dei Creditori del

contro

in virtù di atto giudiziario del

Tribunale di Bari del 7/12/2009 repertorio n. 15/1;

- **trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento** registro generale n. 43373 registro particolare n. 27500 del 23/9/2010, a favore Fallimento della società

con sede in

in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 19/7/2010

repertorio n. 83;

- **trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento** registro generale n. 25768 registro particolare n. 16320 del 13/6/2011, a favore Massa dei Creditori del Fallimento di

in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 19/7/2010 repertorio

n. 83.

%%%%%%%%%

25.7 VALUTAZIONE

Preliminarmente si rileva come la villa in esame appartenga al complesso residenziale Barialto, ultimato nella seconda metà degli anni '90 e concepito come una "città



giardino” ubicata immediatamente al di fuori del centro abitato di Casamassima, a pochi km da Bari; la progettazione delle ville del complesso fu affidata ad architetti italiani di chiara fama; in particolare la progettazione della villa in esame è opera dell’Arch. Aldo Rossi (cfr. fascicolo monografico “Barialto”, a cura di “A.A.M. Architettura Arte Moderna” – Roma, in All. XI del fascicolo generale introduttivo).

La stima dell’unità immobiliare viene svolta sulla base di un criterio generale sintetico comparativo adottando, come parametro tecnico planimetrico, la superficie commerciale sopra indicata; verrà all’uopo sviluppato il massimo numero di metodologie sintetiche applicabili nel caso in specie e precisamente:

- 1) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato;
- 2) metodologia sintetica da contratti di compravendita;

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie elaborate.

1. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

L’Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia del Territorio di Bari (cfr. All. XII del fascicolo generale introduttivo, e le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette del’ufficio del territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona) riporta il valore unitario delle ville e villini nella zona di Casamassima in esame, ossia il Centro residenziale Barialto, compreso tra un min. di €/mq 1.300,00 ed un max di €/mq 1.800,00 con un conseguente valore medio statisticamente accettabile pari a €/mq 1.550,00; per la medesima zona il listino ufficiale della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari (cfr. All. XIII del fascicolo generale introduttivo) riporta il valore medio unitario delle abitazioni recenti, fino a 30 anni di vita, pari ad €/mq 1.400,00.



Dalle due fonti sopra citate, deriva un valore medio unitario pari a €/mq 1.475,00.

2. Metodologia sintetica da contratti di compravendita

Ai presenti fini comparativi verranno considerati unicamente i prezzi riportati negli atti di compravendita significativi stipulati posteriormente al primo gennaio 2006, in quanto presumibilmente veritieri ed attendibili atteso che, a partire dalla suddetta data, la tassazione sui trasferimenti degli immobili ad uso abitativo tra privati o diretti a persone fisiche, è stata consentita sulla base del loro valore catastale; pertanto la mancanza di ogni convenienza nelle dichiarazioni riduttive ai fini dell'evasione fiscale, consente l'emersione dei valori reali delle compravendite.

Quanto sopra premesso gli atti di seguito elencati sono riferiti a compravendite di ville che, rispetto a quella in oggetto:

- risultano appartenere al medesimo nucleo residenziale ed alla relativa concezione progettuale generale, sopra esposta, che lo contraddistingue (la loro esatta ubicazione è individuata nella tavola grafica in All. XIV del fascicolo generale introduttivo);
- sono state costruite nella stessa epoca;
- sono state progettate da altri famosi Architetti italiani quali Luigi Vietti, Guido Cannella, Antonio Acuto e Paolo Ventura.



Id.	Rogante Notaio	Sede	Data Atto	Rep.	Identif. Catast.	N° int.	Tipo	Prezzo
A	Cioffi Giuseppina	Casamassima	03/10/2007	32775	fg. 10, p.lla 732, sub 1	175/B	Vietti	€ 580.000
B	D'addetta Carla	Vico del Gargano	26/06/2007	14706	fg. 10, p.lla 733, sub 2	168/B	Vietti	€ 420.000
C	Farinaro Paolo	Roma	27/07/2006	206707	fg. 10, p.lla 860, sub 1-2	144/A+B	Vietti	€ 925.000
D	Labriola Vittorio	Bari	19/02/2007	42061	fg. 10, p.lla 878, sub 1	201/A	Vietti	€ 329.489,87
E	Simone Gisella	Triggiano	22/12/2009	25495	fg. 10, p.lla 731, sub 2	167/B	Vietti	€ 420.000
F	Mazza Francesco	Valenzano	18/12/2008	36381	fg. 10, p.lla 735, sub 2	181/B	Acuto-Ventura	€ 350.000
G	Petrera F. P.	Bari	28/12/2009	24732	fg. 10, p.lla 737, sub 1	182/A	Acuto-Ventura	€ 400.000
H	Petrera F. P.	Bari	16/03/2010	25009	fg. 10, p.lla 737, sub 2	182/B	Acuto-Ventura	€ 400.000
I	Petrera F. P.	Bari	26/01/2009	23557	fg. 10, p.lla 739, sub 1	184/A	Acuto-Ventura	€ 350.000
L	Petrera F. P.	Bari	26/01/2009	23649	fg. 10, p.lla 739, sub 2	184/B	Acuto-Ventura	€ 337.500
M	Lanzillotta Maria	Noci	24/11/2008	134432	fg. 10, p.lla 724, sub 1-2	158/A+B	Cannella	€ 660.000
N	Amendolare F.	Santeramo in Colle	12/11/2008	55770	fg. 10, p.lla 725, sub 2	159/A	Cannella	€ 330.000
O	Simone Gisella	Triggiano	21/11/2011	27216	fg. 10, p.lla 725, sub 1	159/B	Cannella	€ 380.000
P	Buquicchio M.	Bari	22/12/2009	39453	fg. 10, p.lla 726, sub 2	160/A	Cannella	€ 520.000

Si segnala che le ville compravendute sopra elencate tipo “Cannella” ed “Acuto Ventura” furono oggetto di valutazione nonché di rilievo metrico e fotografico nell’ambito di una CTU depositata nel dicembre 2007 nella procedura esecutiva n.357/02, presso il Tribunale di Bari, ai danni della Società Sempreverde srl.

Tenuto conto delle dimensioni delle ville compravendute e delle relative aree pertinentziali nonché del loro presunto stato manutentivo all’epoca della vendita, i prezzi sopra riportati determinano un valore unitario medio, per uno stato manutentivo ordinario, rapportato all’attualità in ragione degli indicatori dell’andamento del mercato residenziale di fonte Nomisma, stimabile in € 1.325,00.

Dalle singole metodologie sintetiche sopra contemplate sono stati evinti i seguenti valori medi unitari:

- 1) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato: €/mq 1.475,00;

2) Metodologia sintetica da contratti di compravendite: €/mq 1.325,00;

In termini statistici il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie su esposte, risulta pari a $(\text{€/mq } 1.475,00 + \text{€/mq } 1.325,00)/2 = \text{€/mq } 1.400,00$.

Per l'area esterna pavimentata ed il giardino, stante le relative caratteristiche e la rilevante consistenza, il valore unitario, secondo gli orientamenti della letteratura in materia, può assumersi pari al 10 % dell'area coperta ossia pari ad €/mq 140,00.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile in stima risulterebbe pari a $(\text{€/mq } 1.400,00 \times 257 \text{ mq}) + (\text{€/mq } 140,00 \times 406 \text{ mq}) = (\text{€ } 359.800,00 + 56.840,00) = \text{€ } 416.640,00$.

Occorre tuttavia considerare una decurtazione, valutata nel caso specifico nell'ordine del 21 %, corrispondente all'importo dei lavori di recupero necessari a riportare la villa in esame nelle condizioni "medie" oggetto di raffronto; **ne consegue che il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa oggetto di stima ammonta ad € 416.640,00 – 21% ≅ € 330.000,00 (trecentotrentamila/00).**

%%%%%%%%%

25.8 ELENCO APPENDICI ED ALLEGATI

Appendice B/25: Documentazione fotografica

Appendice C/25: Tavv. 1-2-3: Planimetrie dell'immobile prodotte dal C.T.U.

Allegato 25.1: Visura catastale storica aggiornata dell'immobile in esecuzione

Allegato 25.2: Planimetria catastale originale dell'immobile in esecuzione

Bari, 20 febbraio 2012

Il C.T.U.

Dr. Ing. Matteo Quagliariello





RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

Villa con giardino pertinenziale sita in Casamassima (BA) presso il centro residenziale Barialto, al Km 18 della SS 100, identificata presso il Catasto Urbano del Comune di Casamassima al foglio 10, p.lla 741, sub. 2, int.196/B

- a) **Numero ed anno della procedura di fallimento:** Sentenza del Tribunale di Bari n.83/2010 del 19.07.2010;
- b) **Ubicazione:** la villa è ubicata presso il centro residenziale Barialto in Casamassima (BA), al km 18 della SS 100;
- c) **Confinanti:** l'immobile confina a Nord-Est con la villa int.197/A, a Sud-Est con via "Rossellino", a Sud-Ovest con la villa int.196/A, a Nord-Ovest con la villa int.203/B;
- d) **Consistenza:** la villa costituisce la metà di un complesso bifamiliare ed è composta da piano terra, primo piano, terrazza praticabile e giardino pertinenziale; presenta una superficie commerciale interna di 257 mq circa ed una superficie esterna di 406 mq circa. Al piano terra è situata la zona giorno composta da soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio. Il primo piano, raggiungibile attraverso una scala interna, corrisponde alla zona notte ed è composto da tre camere da letto e due bagni; la terrazza è raggiungibile mediante la medesima scala interna;
- e) **Identificazione Catastale:** l'immobile è riportato in Catasto Urbano del Comune di Casamassima (BA), al foglio 10, particella 741, sub. 2, cat. A/7, classe 3, consistenza 10 vani, rendita € 826,33, Via Bari;
- f) **Conformità edilizia:** la villa è stata edificata in forza della concessione edilizia n. 30/94 del 09/09/94, della D.I.A. del 09/12/1997. L'ultimazione lavori è avvenuta in data 28/7/99 come da "Attestato di ultimazione lavori" del 18/10/99. L'immobile ottenne l'autorizzazione di Abitabilità in data 27/01/00.

All'atto del sopralluogo, l'immobile risultava conforme ai titoli urbanistici abilitativi.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 330.000,00 (trecentotrentamila/00)

Tribunale Civile di Bari

Fallimento I.Re.Se. S.r.l. (n. 83/2010) - G.D.: D.ssa Anna De Simone
C.T.U. : Dr. Ing. Matteo Quagliariello



Foto 1: Villa in Casamassima (BA), centro residenziale "Barialto"- via Rossellino n. 13 - vista Sud-Est



Foto 2: Villa in Casamassima (BA), centro residenziale "Barialto"- via Rossellino n. 13 - vista Nord

Tribunale Civile di Bari

Fallimento I.Re.Se. S.r.l. (n. 83/2010) - G.D.: D.ssa Anna De Simone
C.T.U. : Dr. Ing. Matteo Quagliariello



Foto 3: piano terra - ingresso



Foto 4: piano terra - cucina

Tribunale Civile di Bari

Fallimento I.Re.Se. S.r.l. (n. 83/2010) - G.D.: D.ssa Anna De Simone
C.T.U. : Dr. Ing. Matteo Quagliariello



Foto 5: piano terra - soggiorno



Foto 6: piano terra - bagno

Tribunale Civile di Bari

Fallimento I.Re.Se. S.r.l. (n. 83/2010) - G.D.: D.ssa Anna De Simone
C.T.U. : Dr. Ing. Matteo Quagliariello



Foto 7: cortile interno



Foto 8: primo piano - camera da letto

Tribunale Civile di Bari

Fallimento I.Re.Se. S.r.l. (n. 83/2010) - G.D.: D.ssa Anna De Simone
C.T.U. : Dr. Ing. Matteo Quagliariello



Foto 9: primo piano - camera da letto

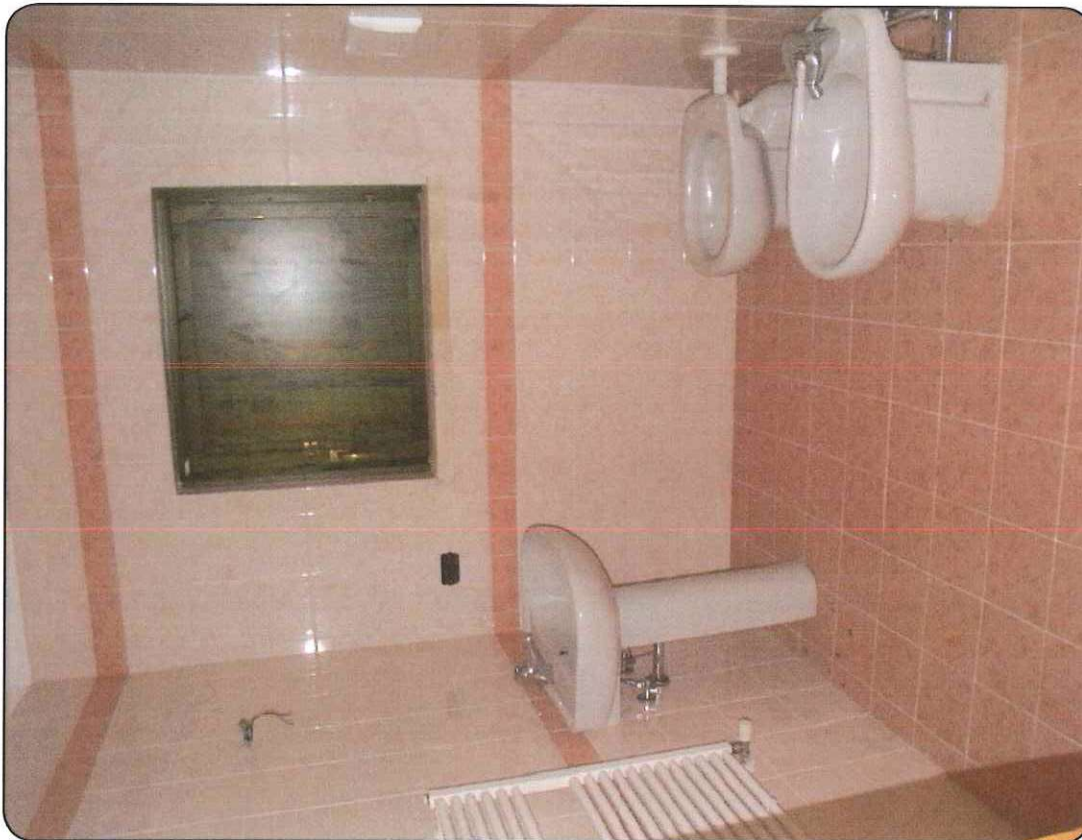


Foto 10: primo piano - bagno

Tribunale Civile di Bari

Fallimento I.Re.Se. S.r.l. (n. 83/2010) - G.D.: D.ssa Anna De Simone
C.T.U. : Dr. Ing. Matteo Quagliariello



Foto 11: primo piano - bagno

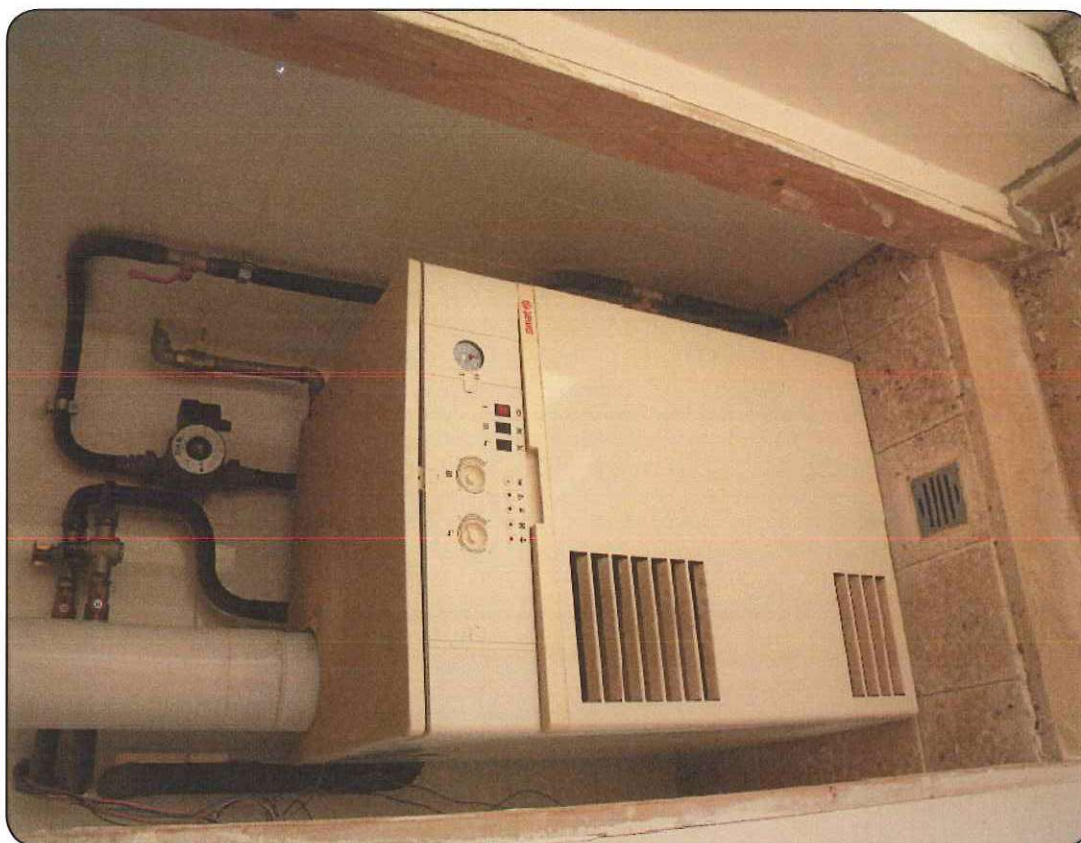


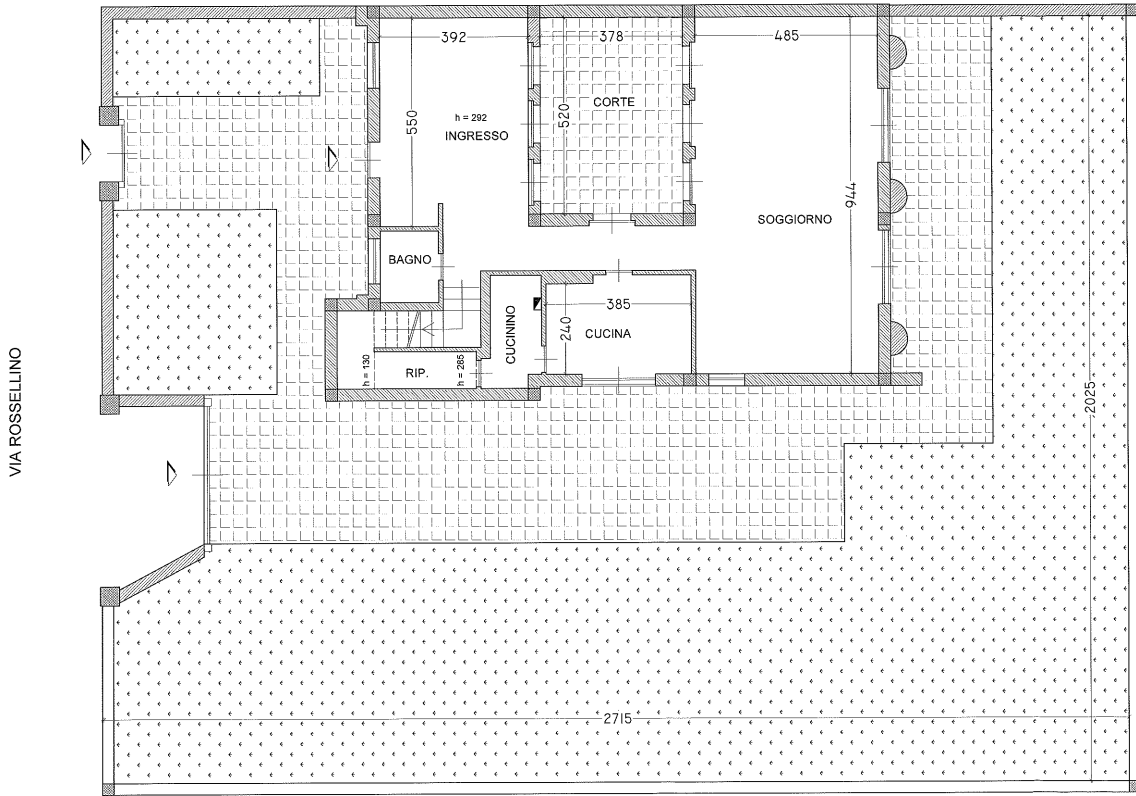
Foto 12: centrale termica

APPENDICE C/25 - TAV 1

PLANIMETRIA IMMOBILE IN CASAMASSIMA - FOGLIO 10, PARTICELLA 741, SUB 2

CENTRO RESIDENZIALE BARIALTO - INT. 196/B - VIA ROSSELLINO N° 13

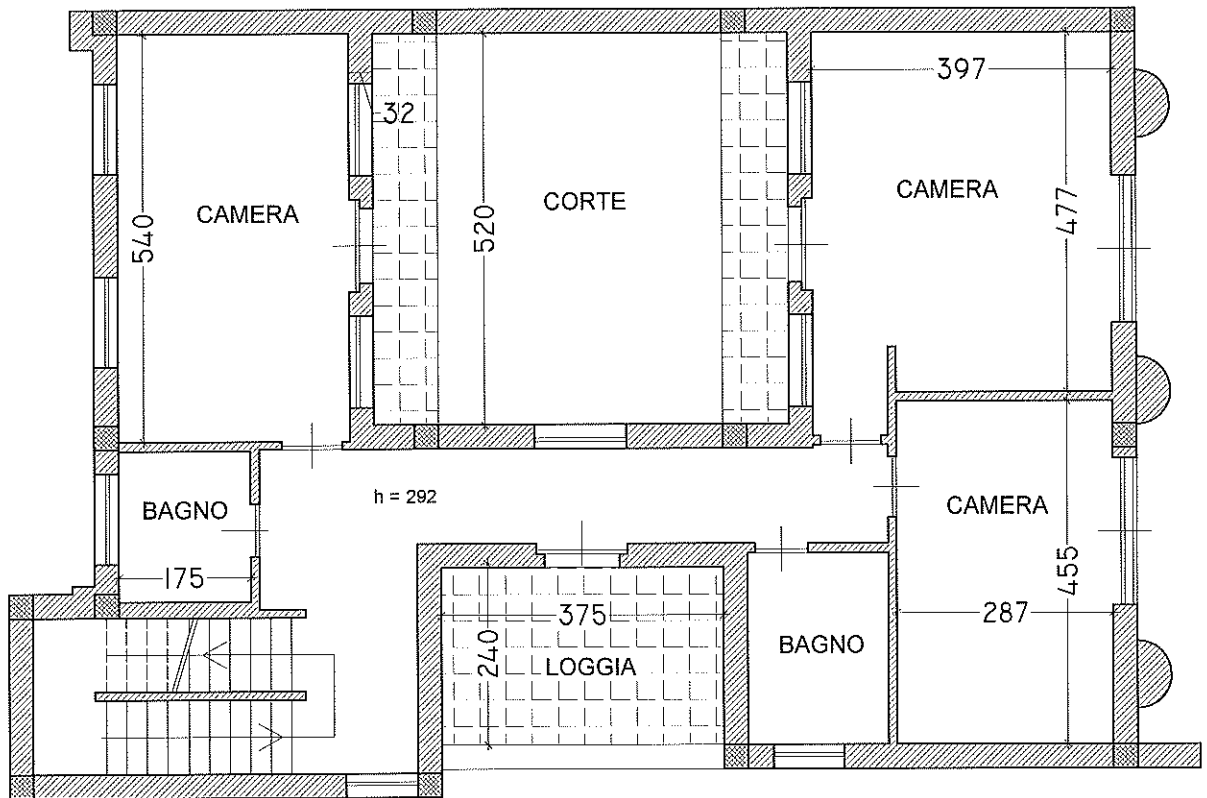
PIANO TERRA (Scala 1 : 100)



APPENDICE C/25 - TAV 2

PLANIMETRIA IMMOBILE IN CASAMASSIMA - FOGLIO 10, PARTICELLA 741, SUB 2
CENTRO RESIDENZIALE BARIALTO - INT. 196/B - VIA ROSSELLINO N° 13

PRIMO PIANO (Scala 1 : 100)

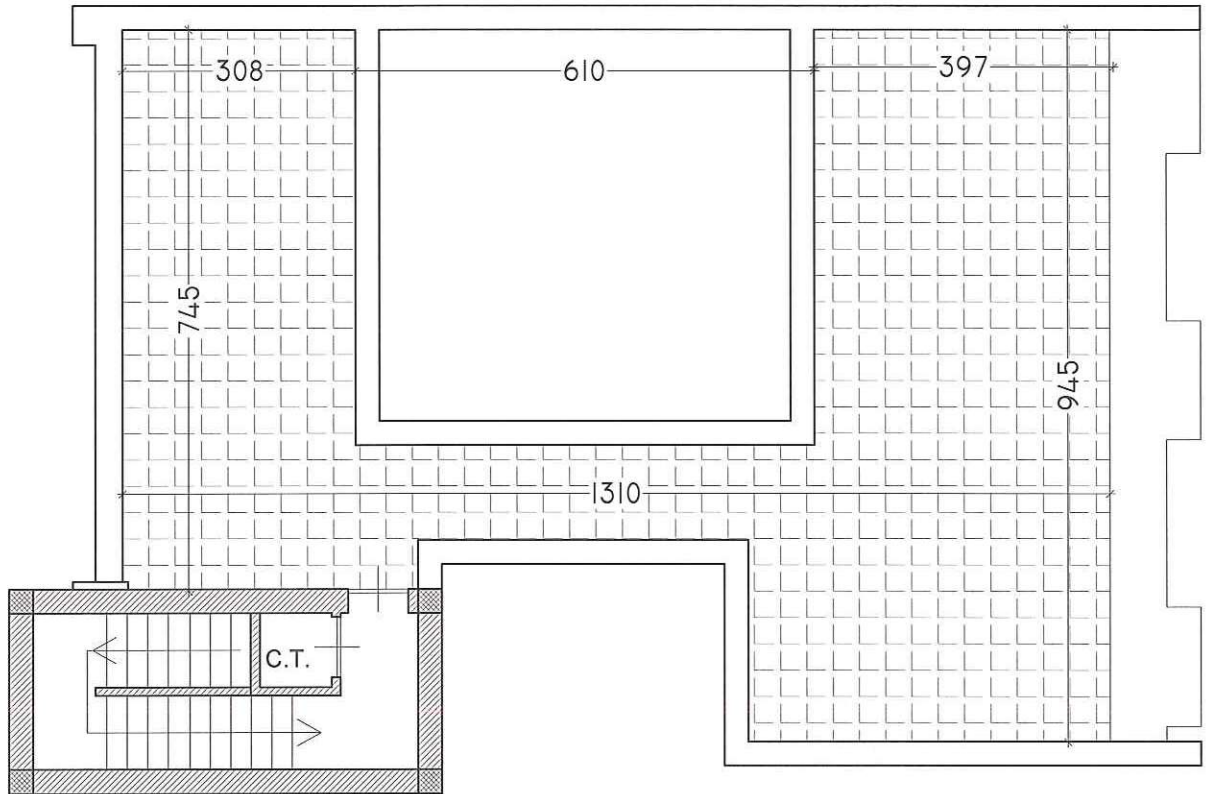


APPENDICE C/25 - TAV 3

PLANIMETRIA IMMOBILE IN CASAMASSIMA - CENTRO RESIDENZIALE BARIALTO

FOGLIO 10 - PARTICELLA 741 - SUB 2

PIANO COPERTURA (Scala 1 : 100)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/03/2011

Dati della richiesta	Comune di CASAMASSIMA (Codice: B923)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 10 Particella: 741 Sub.: 2

INTESTATO

1	03103201/40*	(1) Proprieta' per 1/1
---	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 12/12/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		10	741	2			A/7	3	10 vani	Euro 826,33 L. 1.600.000	VARIAZIONE del 12/12/1998 n. E02645.1/1998 in atti dal 12/12/1998 VARIAZIONE TOPONOMASTICA ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
Indirizzo Notifica - VIA BARI piano: T-1-2;											
Annotazioni - classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita 4904 Mod.58 4904											

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		10	741	2			in corso di costruz.				COSTITUZIONE del 20/11/1995 n. 4421/1995 in atti dal 20/11/1995
Indirizzo Notifica - , BARIALTO piano: T-1-2;											
Partita 4904 Mod.58 4904											

Situazione degli intestati dal 12/07/2004

DATI ANAGRAFICI										
N.	DIRITTI E ONERI REALI									
1	(1) Proprieta' per 1/1									
DATI DERIVANTI DA										
AS INQUENIIO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 24952.1/2004 in atti dal 22/07/2004 Repertorio n. : 90086 Rogante: D'AGOSTO LUIGI Sede: GIOIA DEL COLLE COMPRAVENDITA										

Visura storica per immobile

Data: 14/03/2011 - Ora: 12.29.28

Fine

Visura n.: T205464 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/03/2011

Situazione degli intestati dal 30/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/07/2004
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/2002 Trascrizione n. 36441.1/2002 in atti dal 21/11/2002 Repertorio n. : 104370 Rogante: FRANCO MAURO Sede: ROMA COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dal 21/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 30/10/2002
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/2001 Trascrizione n. 26385.1/2001 in atti dal 08/04/2002 Repertorio n. : 102964 Rogante: MAURO FRANCO Sede: ROMA COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)		

Situazione degli intestati dal 20/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 21/09/2001
DATI DERIVANTI DA			
	SCRITTURA PRIVATA del 20/09/2001 Voltura n. 725894.1/2001 in atti dal 13/12/2001 (protocollo n. 731435) Repertorio n. : 102964 Rogante: NOT. FRANCO Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA n. 999 del 28/09/2001 COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dal 06/04/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 20/09/2001
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/2001 Trascrizione n. 12210.1/2001 in atti dal 07/05/2001 Repertorio n. : 84661 Rogante: D'AGOSTO LUIGI Sede: GIOIA DEL COLLE COMPRAVENDITA		

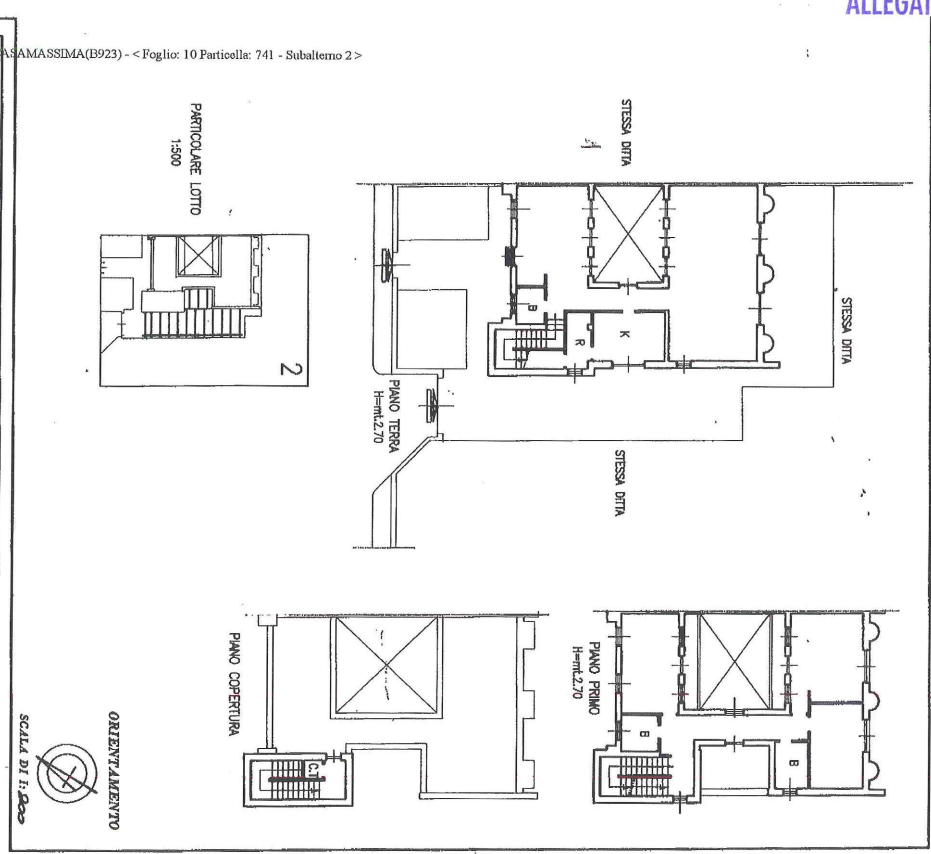
Situazione degli intestati dal 20/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 06/04/2001
DATI DERIVANTI DA			
	COSTITUZIONE del 20/11/1995 n. 4421/1995 in atti dal 20/11/1995		

Rilasciata da: Servizio Telematico

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
L. n. 46 del 28.2.1998 art. 1, comma 1, lett. a) e art. 2, comma 1, lett. a)
Via Salaria - Centro Regionale Catastro
L. n. 350 del 28.2.1998 art. 1, comma 1, lett. a)

Partimetrica dell'immobile situato nel Comune di CALAMASSIMA
Data: 1998/01/10 Sp. A. e con data 17 CALAMASSIMA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SPKO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilare solo LING. GIARDINI
AMBITO (nome e cognome dell'incaricato)

Inserire all'Albo di P.I. INSCRIZIONE
della Provincia di SPKO - N° 1908
data: 10.12.98
Firma: [Signature]

Situazione al 15/03/2011
Comune di CALAMASSIMA (B923) - < Foglio: 10 Particella: 741 - Subalterno 2 >

Partimetrica dell'immobile situato nel Comune di CALAMASSIMA
Data: 1998/01/10 Sp. A. e con data 17 CALAMASSIMA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SPKO

Partimetrica dell'immobile situato nel Comune di CALAMASSIMA
Data: 1998/01/10 Sp. A. e con data 17 CALAMASSIMA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SPKO

Partimetrica dell'immobile situato nel Comune di CALAMASSIMA
Data: 1998/01/10 Sp. A. e con data 17 CALAMASSIMA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SPKO

Partimetrica dell'immobile situato nel Comune di CALAMASSIMA
Data: 1998/01/10 Sp. A. e con data 17 CALAMASSIMA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SPKO

Partimetrica dell'immobile situato nel Comune di CALAMASSIMA
Data: 1998/01/10 Sp. A. e con data 17 CALAMASSIMA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SPKO