

TRIBUNALE DI BARI

Quarta Sezione Civile

Giudice Delegato: Dr.ssa Raffaella SIMONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA
23 / 2024 LG
LOTTO QUARANTADUE



Liquidatore Giudiziario: Avv. Michele Saccogna

CTU:

E-mail:

PEC:

TRIBUNALE DI BARI

Procedura di

l. 23/2024 LG

Giudice Delegato: Dr.ssa Katarina SIMONE

Liquidatore Giudiziario: Avv. Michele Saccogna

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUARANTADUE

INDICE

0. Premessa	pag. 2
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 2
2. Oggetto della perizia	pag. 3
3. Suddivisibilità in lotti	pag. 10
4. Descrizione dell'immobile	pag. 14
4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona	
4.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del complesso residenziale	
4.3. Unità immobiliare (posto auto scoperto al piano T)	
5. Dati catastali e consistenza dell'immobile	pag. 18
5.1. Identificazione catastale	
5.2. Confini catastali	
5.3. Consistenza	
6. Stato di possesso dell'immobile	pag. 19
7. Provenienza dell'immobile	pag. 19
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 20
8.1. Iscrizioni e trascrizioni	
8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
9. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 22
10. Verifica urbanistica, edilizia e catastale	pag. 22
10.1. Conformità edilizia	
10.2. Conformità catastale	
11. Determinazione del valore del lotto quarantadue	pag. 22
12. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 24
13. Prezzo a base d'asta del lotto quarantadue	pag. 24
14. Conclusioni	pag. 24
ALLEGATI	pag. 25

TRIBUNALE DI BARI

QUARTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Procedura di _____ L n. **23/2024 LG**– Decreto di nomina del CTU emesso dal **Giudice Delegato Dr.ssa Raffaella SIMONE** in data **26.06.2024**.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**1. Premessa**

Con autorizzazione del 26.06.2024 emessa dall'Ill.mo Giudice Delegato Dr.ssa Raffaella SIMONE, la sottoscritta _____, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari e all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominata in qualità di CTU su richiesta del Liquidatore Giudiziario, l'Avv. Michele Saccogna, per la **Procedura di Liquidazione Giudiziale** _____ **L. LG**, "... affinché proceda alla **stima dei beni di proprietà della** _____ da assoggettare a Liquidazione e non ricompresi nella suddetta procedura esecutiva immobiliare ...".

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU accettando l'incarico*, in data **2.09.2024** alle ore **9:30** si recava presso gli immobili oggetto di procedura, siti nel Comune di Bari (BA) alla Via Del Faro n. 6, alla Via Massaua n. 12 e alla Via Giorgio Skanderberg n. 64, alla presenza del _____ in qualità di Amministratore Unico della _____ e del Liquidatore Giudiziario, l'Avv. Michele Saccogna. Durante le operazioni peritali, sono state accertate le ubicazioni, le consistenze ed i confini di parte degli immobili oggetto di procedura. Contestualmente è stato eseguito il rilievo fotografico e metrico. Successivamente, in data **6.09.2024** alle ore **9:30**, la scrivente CTU si è recata presso la restante parte degli immobili oggetto di procedura, siti nel Comune di Bari (BA) alla Via Mogadiscio e alla Via Martin Lutero n. 11D/E e a seguire a Bari-Palese alla Via Vico XI Duca D'Aosta e alla Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele nn. 26/27, alla presenza del _____ in qualità di Amministratore Unico della _____ e del Liquidatore Giudiziario, l'Avv. Michele Saccogna. Anche in questo caso, sono state accertate le ubicazioni, le consistenze ed i confini della restante parte

degli immobili oggetto di procedura. Contestualmente è stato eseguito il rilievo fotografico e metrico.

Precedentemente alle date di sopralluogo, la scrivente CTU procedeva ad **effettuare opportune ricerche** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari- Territorio- Servizi Catastali (per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e delle visure catastali), seguita da ulteriore indagine presso lo stesso ente (Servizio di Pubblicità Immobiliare) al fine di acquisire la documentazione ipocatastale. Infine, è stato richiesto l'accesso agli atti presso il Comune di Bari, per la verifica della legittimità edilizia e urbanistica degli immobili oggetto di procedura.

Precisazioni*. La scrivente CTU ha ricevuto **comunicazione** della relativa nomina per la presente procedura dal Liquidatore Giudiziale, l'Avv. Michele Saccogna a mezzo e-mail del 25.06.2024.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Gli immobili oggetto di valutazione, facenti parte del compendio immobiliare della procedura di Liquidazione Giudiziale , siti in **Bari (BA)** e **Bari Palese (BA)**, risultano essere i seguenti:

- 1. Box auto al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 9, particella n. 402 subalterno n. 8**, zona censuaria 2, Via Del Faro n. 6/C, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie catastale 24 mq, rendita catastale € 174,30;
- 2. Posto auto coperto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 402 **subalterno n. 14**, zona censuaria 2, Via Del Faro n. 6/C, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale € 104,58;
- 3. Posto auto coperto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 402 **subalterno n. 17**, zona censuaria 2, Via Del Faro n. 6/C, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 83,67;
- 4. Posto auto coperto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 402 **subalterno n. 18**, zona censuaria 2, Via Del Faro n. 6/C, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 83,67;

- 5. Posto auto coperto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 402 **subalterno n. 27**, zona censuaria 2, Via Del Faro n. 6/C, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 83,67;
- 6. Posto auto coperto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 402 **subalterno n. 29**, zona censuaria 2, Via Del Faro n. 6/C, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 83,67;
- 7. Posto auto coperto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 402 **subalterno n. 38**, zona censuaria 2, Via Del Faro n. 6/C, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 83,67;
- 8. Posto auto coperto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 402 **subalterno n. 56**, zona censuaria 2, Via Del Faro n. 6/C, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 97,61;
- 9. Box auto al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, **particella n. 368 subalterno n. 20**, zona censuaria 2, Via Del Faro snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 83,67;
- 10. Locale deposito al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 368 **subalterno n. 23**, zona censuaria 2, Via Del Faro snc, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 73 mq, superficie catastale 86 mq, rendita catastale € 467,50;
- 11. Posto auto scoperto al piano T**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, **particella n. 349 subalterno n. 1**, zona censuaria 2, Via Massaua snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 61,36;
- 12. Posto auto scoperto al piano T**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 349 **subalterno n. 2**, zona censuaria 2, Via Massaua snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 61,36;
- 13. Posto auto scoperto al piano T**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 349 **subalterno n. 3**, zona censuaria 2, Via

Massaua snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 61,36;

14.Posto auto scoperto al piano T, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 349 **subalterno n. 4**, zona censuaria 2, Via Massaua snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 61,36;

15.Posto auto scoperto al piano T, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 349 **subalterno n. 5**, zona censuaria 2, Via Massaua snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 61,36;

16.Posto auto scoperto al piano T, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 349 **subalterno n. 6**, zona censuaria 2, Via Massaua snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 61,36;

17.Posto auto scoperto al piano T, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 349 **subalterno n. 7**, zona censuaria 2, Via Massaua snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 61,36;

18.Posto auto scoperto al piano T, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 349 **subalterno n. 8**, zona censuaria 2, Via Massaua snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 61,36;

19.Posto auto scoperto* al piano T, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 349 **subalterno n. 9**, zona censuaria 2, Via Massaua snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 61,36;

20.Posto auto scoperto al piano T, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 349 **subalterno n. 11**, zona censuaria 2, Via Massaua snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 61,36;

21.Posto auto scoperto al piano T, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 349 **subalterno n. 12**, zona censuaria 2, Via Massaua snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 61,36;

- 22.Posto auto scoperto al piano T**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 349 **subalterno n. 20**, zona censuaria 2, Via Massaua snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 61,36;
- 23.Posto auto scoperto al piano T**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 349 **subalterno n. 24**, zona censuaria 2, Via Massaua snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 61,36;
- 24.Terreno*** della superficie catastale complessiva di are 00.33 (33 mq), individuato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 9, **particella n. 353**, seminativo irriguo di classe 4, R.D. Euro 0.26, R.A. Euro 0.15;
- 25.Terreno*** della superficie catastale complessiva di are 00.39 (39 mq), individuato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 9, **particella n. 354**, seminativo irriguo di classe 4, R.D. Euro 0.30, R.A. Euro 0.18;
- 26.Terreno*** della superficie catastale complessiva di are 02.05 (205 mq), individuato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 9, **particella n. 357**, seminativo di classe 4, R.D. Euro 0.53, R.A. Euro 0.37;
- 27.Terreno*** della superficie catastale complessiva di are 00.45 (45 mq), individuato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 9, **particella n. 358**, seminativo di classe 4, R.D. Euro 0.12, R.A. Euro 0.08;
- 28.Terreno*** della superficie catastale complessiva di are 00.09 (9 mq), individuato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 9, **particella n. 359**, seminativo di classe 4, R.D. Euro 0.02, R.A. Euro 0.02;
- 29.Vano tecnico al piano ottavo** identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, **particella n. 399 subalterno n. 22**, zona censuaria 2, Via Massaua n. 12, piano 8, categoria C/2, classe 7, consistenza 4 mq, superficie catastale 6 mq, rendita catastale € 47,51;
- 30.Locale cantina al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, **particella n. 404 subalterno n. 1**, zona censuaria 2, Via Massaua n. 12, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 8 mq, superficie catastale 9 mq, rendita catastale € 69,82;
- 31.Locale cantina al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 404 **subalterno n. 10**, zona censuaria 2, Via Massaua n. 12, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 10 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 87,28;

- 32.Locale deposito al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 404 **subalterno n. 12**, zona censuaria 2, Via Massaua n. 12, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 102 mq, superficie catastale 113 mq, rendita catastale € 890,27;
- 33.Posto auto coperto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, **particella n. 384 subalterno n. 9**, zona censuaria 2, Via Mogadiscio snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 65,90;
- 34.Posto auto coperto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 384 **subalterno n. 12**, zona censuaria 2, Via Mogadiscio snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 65,90;
- 35.Posto auto coperto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 384 **subalterno n. 17**, zona censuaria 2, Via Mogadiscio snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 65,90;
- 36.Posto auto coperto al piano S2**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 384 **subalterno n. 25**, zona censuaria 2, Via Mogadiscio snc, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 65,90;
- 37.Posto auto coperto al piano S2**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 384 **subalterno n. 26**, zona censuaria 2, Via Mogadiscio snc, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 65,90;
- 38.Posto auto coperto al piano S2**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 384 **subalterno n. 27**, zona censuaria 2, Via Mogadiscio snc, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 65,90;
- 39.Posto auto coperto al piano S2**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 384 **subalterno n. 28**, zona censuaria 2, Via Mogadiscio snc, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita catastale € 59,91;
- 40.Posto auto coperto al piano S2**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 384 **subalterno n. 29**, zona censuaria 2, Via

Mogadiscio snc, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita catastale € 59,91;

41.Posto auto coperto al piano S2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 384 **subalterno n. 31**, zona censuaria 2, Via Mogadiscio snc, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 65,90;

42.Posto auto coperto al piano S2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 384 **subalterno n. 36**, zona censuaria 2, Via Mogadiscio snc, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 65,90;

43.Locale cantina al piano S2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 384 **subalterno n. 37**, zona censuaria 2, Via Mogadiscio snc, piano S2, categoria C/2, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 89,66;

44.Locale cantina al piano S2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 384 **subalterno n. 38**, zona censuaria 2, Via Mogadiscio snc, piano S2, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 19 mq, rendita catastale € 76,85;

45.Vano tecnico al piano ottavo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, **particella n. 379 subalterno n. 31**, zona censuaria 2, Via Giorgio Skanderbeg Castriota n. 64, piano 8, categoria C/2, classe 7, consistenza 5 mq, superficie catastale 7 mq, rendita catastale € 59,39;

46.Locale cantina al piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 379 **subalterno n. 39**, zona censuaria 2, Via Giorgio Skanderbeg Castriota n. 64, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, superficie catastale 24 mq, rendita catastale € 134,49;

47.Locale cantina al piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 379 **subalterno n. 46**, zona censuaria 2, Via Giorgio Skanderbeg Castriota n. 64, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 102,47;

48.Lastrico solare* al piano quarto, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 35, particella n. 105 subalterno n. 15**, Via Martin Lutero nn. 11D-11E, piano 4, categoria F/5;

49.Terreno* della superficie catastale complessiva di are 01.11 (111 mq), individuato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 35, **particella n. 478**, uliveto di classe 3, R.D. Euro 0.49, R.A. Euro 0.34;

50.Locale cantina al piano S1, identificato al Catasto Terreni al **foglio di mappa n. 79, particella n. 741 subalterno n. 48**, zona censuaria 4, **Bari Palese**, Via Vico Undicesimo Duca D'Aosta snc, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, superficie catastale 8 mq, rendita catastale € 43,38;

51.Posto auto scoperto al piano T, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 79, particella n. 741 **subalterno n. 65**, zona censuaria 4, Bari Palese, Via Vico Undicesimo Duca D'Aosta snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 49,01;

52.Posto auto scoperto al piano T, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 79, particella n. 741 **subalterno n. 69**, zona censuaria 4, Bari Palese, Via Vico Undicesimo Duca D'Aosta snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 52,78;

53.Locale cantina al piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 1, particella n. 3146 subalterno n. 68**, zona censuaria 4, Bari Palese, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele nn. 26-27, Vico Ventesimo Vittorio Emanuele nn. 29-31, Scala B, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 63,83;

54.Posto auto coperto al piano T, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, particella n. 3146 **subalterno n. 85**, zona censuaria 4, Bari Palese, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele nn. 26-27, Vico Ventesimo Vittorio Emanuele nn. 29-31, Scala A, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 79,95.

I beni sopra indicati sono intestati a:

- _____, proprietaria per la quota di **1/1**.

Precisazioni*. Da una attenta analisi della documentazione acquisita e da indagini effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che alcune particelle facenti parte del compendio immobiliare sopra citato, **non possono essere oggetto di vendita** in quanto in parte, **beni destinati ad enti urbani** (strade e nello specifico, le **particelle nn. 353-354 e 359** del foglio n. 9. Quest'ultima particella, è attualmente

passo carrabile di Via Del Faro n. 6) ed in parte **beni comuni non censibili** (marciapiede e nello specifico, interessa la **particella n. 357**). Anche la **particella n. 358** del foglio n. 9, **non può essere venduta** in quanto porzione di **area di pertinenza** (cortile interno) della palazzina condominiale di Via Skanderbeg n. 40. Inoltre, anche la **particella n. 478** del foglio n. 35, **non può essere oggetto di vendita** in quanto **è un bene destinato ad ente urbano**. Difatti, allo stato attuale è una **strada con possibilità di accesso carrabile e accesso pedonale** della palazzina condominiale ai civici nn. 11D-11E di Via Martin Lutero. Pertanto, andrebbero **aggiornati** i dati catastali delle citate particelle. Inoltre, il **lastrico solare** al piano quarto della palazzina condominiale sempre di Via Martin Lutero nn. 11D-11E, identificato al Catasto Fabbricati al fg. n. 35 ptc. n. 105 **sub. n. 15, non può essere oggetto di vendita** poiché bene **non edificabile** per volumetria **già assentita dal Comune di Bari**. Il **posto auto scoperto** al piano terra di Via Massaua snc, **sebbene** identificato catastalmente al foglio n. 9 ptc. n. 349 **sub. n. 9, non risulta realizzato** così come verificato in sede di sopralluogo a mezzo di rilievo metrico e pertanto, **non può essere oggetto di vendita**. Infine, l'accesso agli immobili identificati al Catasto Fabbricati al fg. n. 1 ptc. n. 3146 sub. nn. 68-85, avviene da Vico XX Vittorio Emanuele nn. 29/31. Anche in questo caso, andrebbe **corretto** il dato catastale.

3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Gli immobili della presente procedura, verranno distinti per **LOTTI SEPARATI** seguendo il presente ordine:

LOTTO 1: **Box auto** al piano **S1** sito in Bari (BA), alla Via Del Faro n. 6/C ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 402 sub. n. 8;**

LOTTO 2: **Posto auto coperto** al piano **S1** sito in Bari (BA), alla Via Del Faro n. 6/C ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 402 sub. n. 14;**

LOTTO 3: **Posto auto coperto** al piano **S1** sito in Bari (BA), alla Via Del Faro n. 6/C ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 402 sub. n. 17;**

LOTTO 4: **Posto auto coperto** al piano **S1** sito in Bari (BA), alla Via Del Faro n. 6/C ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 402 sub. n. 18;**

- LOTTO 5:** Posto auto coperto al piano S1 sito in Bari (BA), alla Via Del Faro n. 6/C ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 402 sub. n. 27;
- LOTTO 6:** Posto auto coperto al piano S1 sito in Bari (BA), alla Via Del Faro n. 6/C ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 402 sub. n. 29;
- LOTTO 7:** Posto auto coperto al piano S1 sito in Bari (BA), alla Via Del Faro n. 6/C ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 402 sub. n. 38;
- LOTTO 8:** Posto auto coperto al piano S1 sito in Bari (BA), alla Via Del Faro n. 6/C ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 402 sub. n. 56;
- LOTTO 9:** Box auto al piano S1 sito in Bari (BA), alla Via Del Faro snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 368 sub. n. 20 e attiguo locale deposito al piano S1 sito in Bari (BA), alla Via Del Faro snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 368 sub. n. 23;
- LOTTO 10:** Posto auto scoperto al piano T sito in Bari (BA), alla Via Massaua snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 349 sub. n. 1;
- LOTTO 11:** Posto auto scoperto al piano T sito in Bari (BA), alla Via Massaua snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 349 sub. n. 2;
- LOTTO 12:** Posto auto scoperto al piano T sito in Bari (BA), alla Via Massaua snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 349 sub. n. 3;
- LOTTO 13:** Posto auto scoperto al piano T sito in Bari (BA), alla Via Massaua snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 349 sub. n. 4;
- LOTTO 14:** Posto auto scoperto al piano T sito in Bari (BA), alla Via Massaua snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 349 sub. n. 5;
- LOTTO 15:** Posto auto scoperto al piano T sito in Bari (BA), alla Via Massaua snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 349 sub. n. 6;

- LOTTO 16:** Posto auto scoperto al piano T sito in Bari (BA), alla Via Massaua snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 349 **sub. n. 7;**
- LOTTO 17:** Posto auto scoperto al piano T sito in Bari (BA), alla Via Massaua snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 349 **sub. n. 8;**
- LOTTO 18:** Posto auto scoperto al piano T sito in Bari (BA), alla Via Massaua snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 349 **sub. n. 11;**
- LOTTO 19:** Posto auto scoperto al piano T sito in Bari (BA), alla Via Massaua snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 349 **sub. n. 12;**
- LOTTO 20:** Posto auto scoperto al piano T sito in Bari (BA), alla Via Massaua snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 349 **sub. n. 20;**
- LOTTO 21:** Posto auto scoperto al piano T sito in Bari (BA), alla Via Massaua snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 349 **sub. n. 24;**
- LOTTO 22:** Locale cantina al piano S1 sito in Bari (BA), alla Via Massaua n. 12 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 404 **sub. n. 1;**
- LOTTO 23:** Locale cantina al piano S1 sito in Bari (BA), alla Via Massaua n. 12 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 404 **sub. n. 10;**
- LOTTO 24:** Locale deposito al piano S1 sito in Bari (BA), alla Via Massaua n. 12 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 404 **sub. n. 12;**
- LOTTO 25:** Vano tecnico al piano ottavo sito in Bari (BA), alla Via Massaua n. 12 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 399 **sub. n. 22;**
- LOTTO 26:** Posto auto coperto al piano S1 sito in Bari (BA), alla Via Mogadiscio snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 384 **sub. n. 9;**

- LOTTO 27:** Posto auto coperto al piano S1 sito in Bari (BA), alla Via Mogadiscio snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 384 sub. n. 12;
- LOTTO 28:** Posto auto coperto al piano S1 sito in Bari (BA), alla Via Mogadiscio snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 384 sub. n. 17;
- LOTTO 29:** Posto auto coperto al piano S2 sito in Bari (BA), alla Via Mogadiscio snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 384 sub. n. 25;
- LOTTO 30:** Posto auto coperto al piano S2 sito in Bari (BA), alla Via Mogadiscio snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 384 sub. n. 26;
- LOTTO 31:** Posto auto coperto al piano S2 sito in Bari (BA), alla Via Mogadiscio snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 384 sub. n. 27;
- LOTTO 32:** Posto auto coperto al piano S2 sito in Bari (BA), alla Via Mogadiscio snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 384 sub. n. 28;
- LOTTO 33:** Posto auto coperto al piano S2 sito in Bari (BA), alla Via Mogadiscio snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 384 sub. n. 29;
- LOTTO 34:** Posto auto coperto al piano S2 sito in Bari (BA), alla Via Mogadiscio snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 384 sub. n. 31 e annesso locale cantina al piano S2 sito in Bari (BA), alla Via Mogadiscio snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 384 sub. n. 38;
- LOTTO 35:** Posto auto coperto al piano S2 sito in Bari (BA), alla Via Mogadiscio snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 384 sub. n. 36;
- LOTTO 36:** Locale cantina al piano S2 sito in Bari (BA), alla Via Mogadiscio snc ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 384 sub. n. 37;
- LOTTO 37:** Vano tecnico al piano ottavo sito in Bari (BA), alla Via Giorgio Skanderbeg Castriota n. 64 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, p.IIIa n. 379 sub. n. 31;

- LOTTO 38:** Locale cantina al piano S1 sito in Bari (BA), alla Via Giorgio Skanderbeg Castriota n. 64 ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 9, p.lla n. 379 sub. n. 39;**
- LOTTO 39:** Locale cantina al piano S1 sito in Bari (BA), alla Via Giorgio Skanderbeg Castriota n. 64 ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 9, p.lla n. 379 sub. n. 46;**
- LOTTO 40:** Locale cantina al piano S1 sito in **Bari Palese (BA)**, alla Via Vico Undicesimo Duca D'Aosta snc ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 79, p.lla n. 741 sub. n. 48;**
- LOTTO 41:** Posto auto scoperto al piano T sito in Bari Palese (BA), alla Via Vico Undicesimo Duca D'Aosta snc ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 79, p.lla n. 741 sub. n. 65;**
- LOTTO 42:** Posto auto scoperto al piano T sito in Bari Palese (BA), alla Via Vico Undicesimo Duca D'Aosta snc ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 79, p.lla n. 741 sub. n. 69;**
- LOTTO 43:** Locale cantina al piano S1 sito in Bari Palese (BA), alla Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele nn. 26-27, Vico Ventesimo Vittorio Emanuele nn. 29-31, Scala B, ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 68;**
- LOTTO 44:** Posto auto coperto al piano T sito in Bari Palese (BA), alla Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele nn. 26-27, Vico Ventesimo Vittorio Emanuele nn. 29-31, Scala B, ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 85.**

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un **posto auto scoperto al piano terra**, sito nel Comune di Bari Palese (BA) alla Via Vico Undicesimo Duca D'Aosta n. 48. Il suddetto bene fa parte integrante di un complesso edilizio, costruito nel 2003 ed ubicato a breve distanza dal centro cittadino. La zona di riferimento è a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di tutte le attività a servizio della residenza.

TRIBUNALE DI BARI

Procedura di

n. 23/2024 LG

Giudice Delegato: Dr.ssa Raffaella SIMONE

Liquidatore Giudiziario: Avv. Michele Saccogna

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUARANTADUE

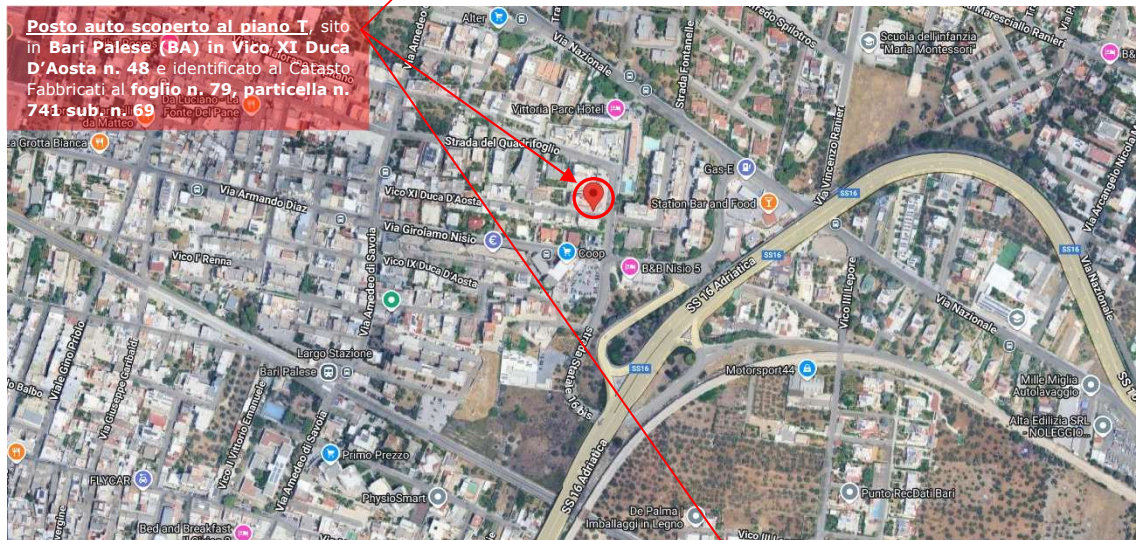
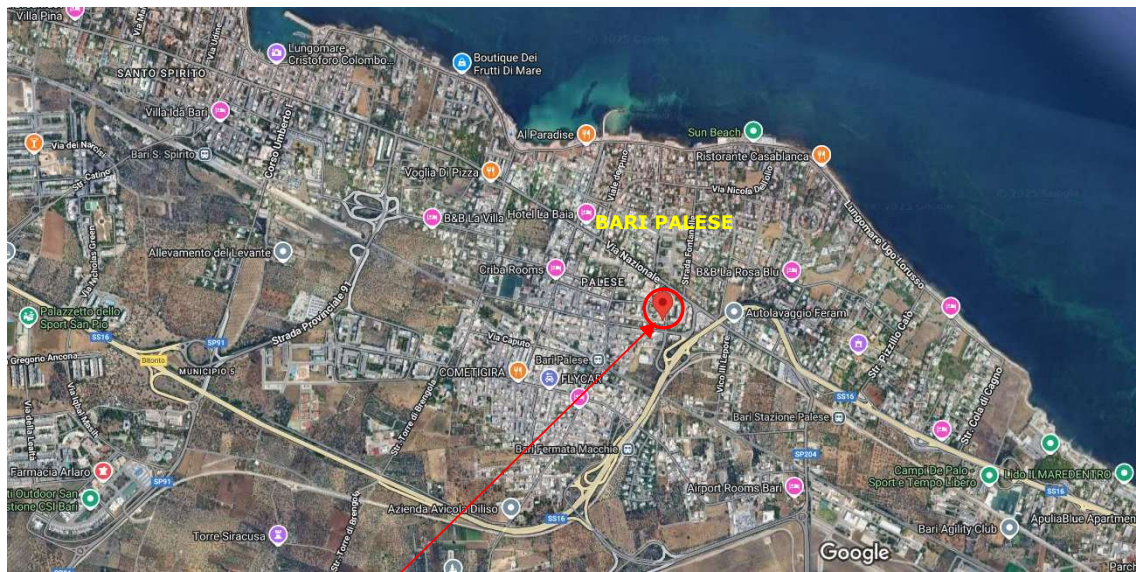


Foto satellitari



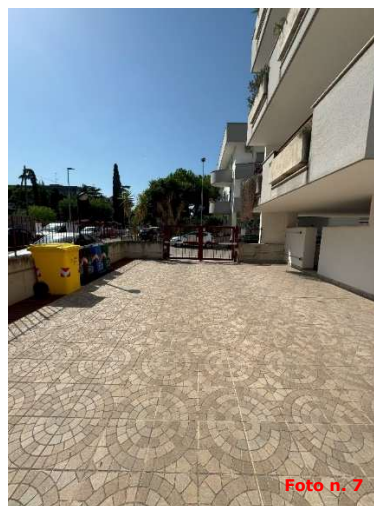
Foto satellitare. Complesso residenziale ai civici numeri 46-48 di Vico XI Duca D'Aosta

Il complesso residenziale è costituito da due palazzine condominiali costruite in aderenza e con ingressi indipendenti rispettivamente ai civici numeri 46 e 48 di Via Vico Undicesimo Duca D'Aosta. Nello specifico, si accede alla palazzina condominiale di interesse dal civico numero 48 della medesima via, a mezzo di ingresso pedonale e di ingresso carrabile con accesso all'area esterna (interamente recintata da muretto e sovrastante ringhiera) adibita a posti auto scoperti. Le palazzine condominiali sono composte da cinque piani fuori terra destinati ad appartamenti per civile abitazione e da un piano interrato adibito a locali cantina e box auto. I vari piani (compreso il piano interrato) sono collegati a mezzo delle scale condominiali e dei relativi ascensori. Dall'esterno i veicoli possono accedere al piano interrato a mezzo di rampa carrabile condominiale con accesso dal civico numero 46 di Via Vico Undicesimo Duca D'Aosta.

4.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del complesso condominiale

Il complesso condominiale presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero – cemento. I corpi scala condominiali sono realizzati con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. Nel caso specifico, il vano scala di pianta rettangolare, presenta alzate e pedate compreso i

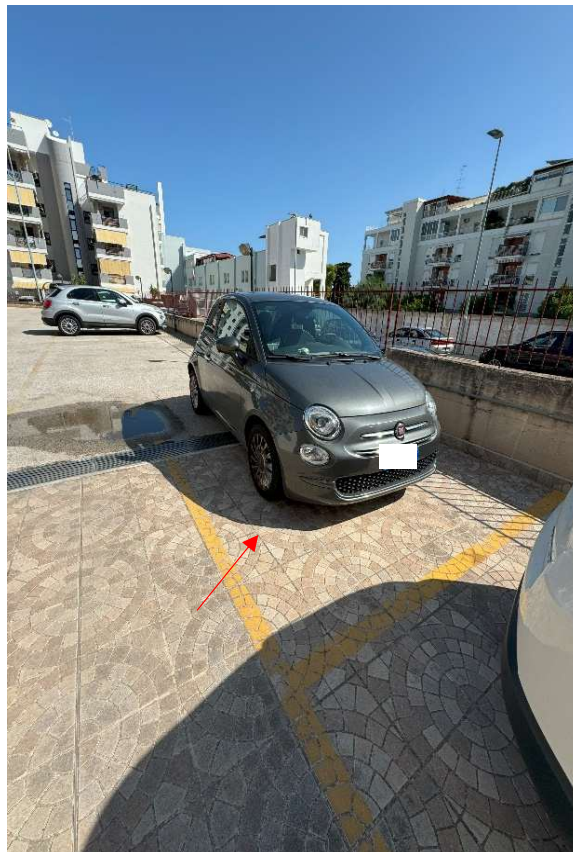
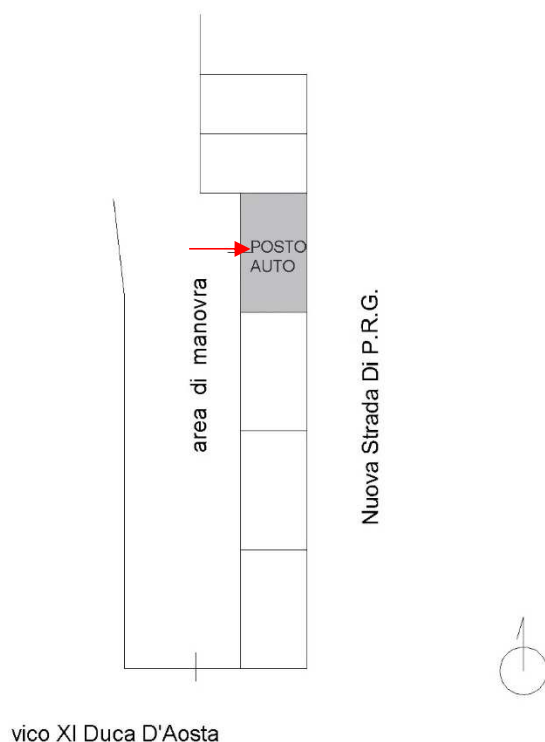
pianerottoli, rivestiti in travertino (cfr. all. 3); le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate a stucco di colore grigio ed il solaio, è tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 3); la ringhiera è in ferro verniciato di colore marrone (cfr. all. 3). L'androne condominiale è pavimentato in travertino (cfr. all. 3); le pareti sono anch'esse tinteggiate di colore grigio e solaio, di colore bianco (cfr. all. 3); il portone condominiale è in alluminio e vetro (cfr. all. 3). I prospetti esterni del complesso condominiale, si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco e idropittura per esterni di colore grigio (cfr. all. 3); i balconi sono chiusi da parapetti in muratura (cfr. all. 3). La pavimentazione dell'area di pertinenza esterna è pavimentata in parte da asfalto bitumino ed in parte, con autobloccanti (cfr. all. 3); i posti auto sono delimitati da strisce gialle (cfr. all. 3). Gli accessi condominiali (carrabile e pedonale da Vico Undicesimo Duca D'Aosta) sono dotati di cancelli elettrici in ferro. Il collegamento dall'esterno al piano interrato avviene attraverso la rampa carrabile comune (al civico numero 46 di Via Vico Undicesimo Duca D'Aosta), chiuso da cancello elettrico in ferro (cfr. all. 3); la pavimentazione al piano interrato è di tipo industriale e le pareti sono realizzate con blocchi in cls (cfr. all. 3); il solaio è realizzato con pannelli prefabbricati in c.a. a faccia a vista (cfr. all. 3).



4.3. Unità immobiliari (posto auto scoperto al piano T)

Il **posto auto scoperto al piano T** (fg. n. 79 ptc. n. 741 **sub. n. 65**) facente parte integrante del complesso residenziale sopra descritto, nonché della palazzina condominiale al civico numero 48 di Via Vico Undicesimo Duca D'Aosta, risulta essere il secondo a destra per chi entra nell'area di pertinenza comune (cfr. all. 2-3). Il bene in esame, presenta pianta rettangolare e superficie utile di 14 mq (cfr. all. 2-3); la

pavimentazione è in parte in asfalto bituminoso ed in parte, con autobloccanti (cfr. all. 4); è delimitato da strisce gialle (cfr. all. 3).

PIANO TERRA**Superficie lorda posto auto scoperto 14 mq**

Posto auto scoperto al **piano T** (fg. n. 79 ptc. n. 741 **sub. n. 69**), sito in Bari Palese (BA) alla Via Vico Undicesimo Duca D'Aosta n. 48 - **Pianta Piano T. Stato dei luoghi**
Restituzione grafica a cura del CTU

5. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**5.1. Identificazione catastale**

Dalla visura storica per immobile n. T53118, acquisita dalla scrivente in data 5.06.2025 (cfr. all. 4), l'immobile sito in Bari Palese (BA) risulta essere: posto auto scoperto al piano T identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 79 particella n. 741 subalterno n. 69**, Vico Undicesimo Duca D'Aosta, zona censuaria 4, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 52,78, intestato a:

- | proprietaria per la
quota di **1/1**.

5.2. Confini catastali

L'immobile in esame, confina a nord e a sud con altre proprietà, ad ovest con area di manovra e ad est con Via Nicola Mitolo.

5.3. Consistenza

La superficie lorda del **posto auto scoperto al piano T** è di **14 mq.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	14.00	1.00	14.00
		14.00		14.00

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto, risulta essere nella piena disponibilità della società e allo stato attuale, è libero.

7. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalla visura storica per immobile n. T53118, acquisita dalla scrivente in data 5.06.2025 (cfr. all. 4), si attesta che l'immobile oggetto di procedura, è di proprietà di:

- **_____** i diritti di **1/1**
di proprietà,

in più, dalla documentazione ipocatastale acquisita dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER- Agenzia dell'Entrate, risulta che l'immobile in esame è pervenuto alla società _____ per averlo edificato su terreni pervenuti con i seguenti atti di compravendita tutti a rogito del Notaio CARINO Roberto di Monopoli (BA): del 18.10.1999 rep. n. 96950/23063, registrato a Bari il 27.10.1999 al n. 10088/V ed ivi trascritto il 22.10.1999 ai nn. 38403/25760; atto di cessione ed appalto del 4.11.2003 rep. n. 106741/27813, registrato a Bari il 24.11.2003 al n. 10390/1V ed ivi trascritto il 14.11.2003 ai nn. 51423/36063 e successivo atto di assenso e cancellazione di riservato dominio in data 29.06.2004 rep. n. 108837, registrato a Bari l'8.07.2004 al n. 2944/2° ed annotato a Bari il 4.11.2004 ai nn. 54694/6091; del 30.11.2000 rep. 99456/24190, registrato a Bari il 7.12.2000 al n. 11209/V ed ivi trascritto il 6.12.2000 ai nn. 40960/28248; del

2.12.2004 rep. n. 110286/29476, registrato a Bari il 9.12.2004 al n. 14369//1T ed ivi trascritto il 9.12.2004 ai nn. 60413/38926.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE

8.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della documentazione acquisita dalla scrivente CTU mediante consultazione telematica della banca dati SISTER-Agenzia delle Entrate, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Bari (BA) alla Via Giorgio Castriota Skanderbeg n. 64, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

Annotazione ad iscrizione- Restrizione dei beni a favore di **BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Roma (RM) C.F. 06978161005 e

rogito del Notaio CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 3.10.2006 rep. 115895 iscritta a Bari in data 22.02.2007 ai nn. 11809/1668.

Note: annotazione riguardante l'immobile in esame (foglio n. 79 particella n. 741 sub. n. 69), altri beni oggetto di procedura **(Lotti 40 e 41)** e altri immobili **non** oggetto di procedura. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8069 del 2004.

- 1. Ipoteca legale** n. 43618 di R.G. e n. 5335 di R.P. del 21.11.2012 a favore di **EQUITALIA SUD SPA** con sede in Roma (RM) C.F. 11210661002 e contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto emesso da EQUITALIA SUD SPA in data 20.11.2012 repertorio n. 1392/1412.

Importo ipoteca: **€ 41.391,20**;

Importo capitale: **€ 20.695,60**.

Note: gravante sull'immobile in esame (foglio n. 79 particella n. 741 sub. n. 69) e su altri beni oggetto di procedura **(Lotti 40 e 41)**.

- 2. Trascrizione** a favore della **MASSA DEI CREDITORI DELLA**

contenente **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** emessa dal Tribunale di Bari in data 29.01.2024, repertorio n. 27/2024 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 16.06.2025 ai nn. 30306/22878.

Precisazioni: il bene in esame (foglio n. 79 particella n. 741 sub. n. 69)

rientra nell'elenco dei beni acquisiti a favore della massa fallimentare della
ma non viene indicato sulla citata nota di trascrizione.

8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione acquisita dalla scrivente CTU ed in base ad indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici competenti relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

- **non vi sono** domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- **vi sono** atti di asservimento urbanistici:

Atto di asservimento a rogito del Notaio CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 30.11.2000 rep. 99455/24189, registrato a Bari in data 7.12.2000 al n. 6790/A e ivi trascritto il 6.12.2000 ai numeri 40959/28247.

Atto di asservimento, vincolo a parcheggio e ad autorimessa a rogito del Notaio CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 5 e 10 aprile 2001 rep. n. 100507, registrato a Bari in data 27.04.2001 al n. 1656 e ivi trascritto il 7.05.2001 ai numeri 17397/12669, 17398//12670 e 17399/12671.

Atto di rettifica di asservimento e vincolo a parcheggio e ad autorimessa a rogito del Notaio DAMASCELLI Domenico di Bari (BA) del 6.11.2002, repertorio n. 4632/2421, registrato a Bari in data 20.11.2002 al n. 4344 e ivi trascritto il 21.11.2002 ai numeri 50826/36510, 50827/36511 e 50828/36512.

Atto modificativo di vincolo a parcheggio e ad autorimessa a rogito del Notaio CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 4.11.2003, repertorio n. 106742/27814, registrato a Bari in data 24.11.2003 al n. 4678 e ivi trascritto il 14.11.2003 ai numeri 51424/36064 e 51425/36065.

Atto di vincolo a parcheggio e ad autorimessa a rogito del Notaio DAMASCELLI Domenico di Bari (BA) del 23.01.2006, repertorio n. 9045/4788, registrato a Bari in data 9.02.2006 al n. 430/2A e ivi trascritto il 16.02.2006 ai numeri 8157/5236 e 8157/5237.

- **non vi sono** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- **non vi sono** altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- **non vi è** esistenza di usufrutto.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In merito alle spese di gestione dell'immobile, la scrivente CTU specifica che non è stato possibile acquisire alcuna informazione. Pertanto:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): non specificato.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: non specificato.
- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non specificato.
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

10. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso residenziale di cui è parte integrante l'immobile in esame, è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n. 256/2001 del 2.01.2003 e successivi: Permesso di Costruire n. 8/2003 del 30.08.2004, Permesso di Costruire n. 27/2005 del 6.06.2005, DIA n. 1810 del 10.07.2006. La scrivente ha provveduto a presentare al Comune di Bari richiesta di accesso agli atti amministrativi per i titoli edilizi sopra citati. Si provvederà ad immediata integrazione, qualora venissero rinvenute documentazioni in merito.

10.1. Conformità edilizia

Non è possibile esprimere un giudizio in merito alla conformità edilizia per il motivo indicato precedentemente.

10.2. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo, il bene in esame è corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU dal 10.08.2005 (cfr. all. 2).

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO QUARANTADUE

Sulla base di tutte le informazioni acquisite, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico- comparativo basato sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la sottoscritta ha fatto riferimento:

- alle **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Bari, dalla quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quelli in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse (località Bari Palese), varia da €/mq 300,00 a €/mq 400,00, per un valore medio pari a €/mq 350,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari** aggiornato al 1° Semestre del 2025, per immobili a destinazione residenziale (posto auto scoperto), in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "E9/Suburbana/SANTO SPIRITO, PALESE, ZONA TIRO A SEGNO" del Comune di Bari Palese, i cui importi variano da €/mq 370,00 a €/mq 500,00, per un valore medio pari a €/mq 435,00.

Di conseguenza, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello di interesse, è pari a:

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (350,00 + 435,00)/2 = \text{€/mq } 392,50$$

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, la sottoscritta CTU ha considerato le *caratteristiche intrinseche* (la destinazione d'uso e lo stato di conservazione e manutenzione generale) ed *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino e la possibilità di parcheggiare nella zona) del bene in esame. Nel caso specifico, l'immobile in esame presenta un buono stato di conservazione e manutenzione ed è ubicato a breve distanza dal centro cittadino. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione, le condizioni di conservazione e manutenzione del bene, l'età della costruzione (2003), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 400,00**. La superficie lorda riportata in tabella, è stata calcolata come somma della superficie calpestabile, per cui si ricava:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Posto auto scop. al piano T	Sup. reale lorda	14.00	1.00	14.00
		14.00		14.00

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima (Fig. n. 79 p.lla n. 741 **sub. n. 69**), è pari a **14 mq** ed il più probabile valore di mercato (Vm), risulta essere:

$$\mathbf{Vm} = \text{Vum} \times \text{Sc} = \text{€/mq } 400,00 \times 14 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 5.600,00}$$

12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Viene applicato un abbattimento forfettario (pari al **15%**) del valore di stima per assenza di garanzia da vizi occulti, ovvero pari a € 840,00.

13. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO QUARANTADUE

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

$$(5.600,00 - 840,00) = € 4.760,00$$

che **in cifra tonda diconsì € 4.800,00 (Euro Quattromilaottocento/00).**

14. CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta CTU ha analizzato la documentazione acquisita e quella in atti, ha visionato l'immobile e svolto indagini presso i vari uffici di interesse. Dalle attività svolte è stato possibile determinare gli elementi necessari per effettuare la stima del bene. Pertanto, la scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento rassegnando la presente relazione e i relativi allegati.

Con osservanza

Il CTU

TRIBUNALE DI BARI

Procedura di _____

n. 23/2024 LG

Giudice Delegato: Dr.ssa Raffaella SIMONE

Liquidatore Giudiziario: Avv. Michele Saccogna

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUARANTADUE

ALLEGATI LOTTO QUARANTADUE

- 1.** Estratto di mappa;
- 2.** Planimetria catastale;
- 3.** Rilievo fotografico;
- 4.** Visura catastale;
- 5.** Visura ipotecaria;
- 6.** Richiesta di accesso agli atti amministrativi.