

TRIBUNALE DI BARI

Quarta Sezione Civile

Giudice Delegato: Dr.ssa Raffaella SIMONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA
n. 23 / 2024 LG
LOTTO QUARANTAQUATTRO



Liquidatore Giudiziario: Avv. Michele Saccogna

CTU:

E-mail:

PEC:

TRIBUNALE DI BARI

Procedura di

l. 23/2024 LG

Giudice Delegato: Dr.ssa Raffaella SIMONE

Liquidatore Giudiziario: Avv. Michele Saccogna

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUARANTAQUATTRO

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 coperto 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. 18
7. Provenienza dell'immobile	pag. 18
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 19
8.1. Iscrizioni e trascrizioni	
8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
9. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 21
10. Verifica urbanistica, edilizia e catastale	pag. 21
10.1. Conformità edilizia	
10.2. Conformità catastale	
11. Determinazione del valore del lotto quarantaquattro	pag. 22
12. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 23
13. Prezzo a base d'asta del lotto quarantaquattro	pag. 23
14. Conclusioni	pag. 23
ALLEGATI	pag. 24

TRIBUNALE DI BARI

QUARTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Procedura di _____ 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**0. 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 _____ "..." da assoggettare a Liquidazione e non ricompresi nella suddetta procedura esecutiva immobiliare ...".

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU accettato 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 _____ 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 _____ 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

(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 coperto per disabili al piano terra** sito nel Comune di Bari Palese (BA), in Vico XX Vittorio Emanuele nn. 29/31. Il suddetto bene fa parte integrante di un complesso edilizio, costruito nel 2005 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 QUARANTAQUATTRO



Foto satellitari



Foto satellitare. Complesso residenziale al civico numero 29/31 di Vico XX Vittorio Emanuele

Il complesso residenziale è costituito da due palazzine condominiali (distinte in scala A e B) costruite in aderenza e con annessa area esterna comune in parte destinata a posti auto scoperti. Il lotto su cui insiste tale complesso, presenta pianta rettangolare ed è recintato su quattro lati a confine con altre proprietà e accesso unico carrabile e pedonale da Vico XX Vittorio Emanuele nn. 29/31. Le palazzine condominiali sono composte da un piano terra destinato ad abitazioni (scala B) e da posti auto coperti (sottostanti il pilotis della scala A), da tre e quattro piani superiori (rispettivamente scala B ed A, oltre a sovrastanti lastrici solari) destinati ad appartamenti per civile abitazione e da un piano seminterrato adibito a locali cantina, posti auto coperti e box auto. I vari piani (compreso l'interrato adibito a cantine) sono collegati a mezzo delle scale condominiali (A e B) e relativi ascensori. Dall'esterno i veicoli possono accedere al piano interrato (destinato a box auto e posti auto coperti) a mezzo di rampa carrabile condominiale con accesso dal cortile interno; si può accedere al piano anche da una scala esterna con accesso dal cortile comune; il piano interrato non è collegato alle scale condominiali A e B

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; presentano pianta ad U e ascensore centrale e sono rivestite in travertino; le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate a stucco di colore beige e solaio, di colore bianco;

il corrimano è in ferro verniciato di colore grigio antracite. I portoni condominiali (scale A e B) sono in alluminio di colore grigio antracite e vetro. 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 beige; i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciate di colore grigio antracite. La pavimentazione dell'area di pertinenza esterna è del tipo industriale in corrispondenza dell'ingresso condominiale (lato Vico XX V. Emanuele), mentre è pavimentata con asfalto bituminoso sulla parte retrostante del complesso condominiale; il piano pilotis della scala A è pavimentato in gres per esterni di colore grigio. Gli accessi condominiali (carrabile e pedonale da Vico XX Vittorio Emanuele) sono dotati di cancelli elettrici in ferro. Il collegamento dall'esterno al piano interrato avviene attraverso la rampa carrabile comune, chiusa da sbarra elettrica in ferro attualmente non utilizzata; la pavimentazione al piano S1 è di tipo industriale e le pareti, compreso il solaio, sono tinteggiate di colore bianco.

4.3. Unità immobiliare (posto auto coperto al piano T)

Il **posto auto coperto per disabili al piano terra** (fg. n. 1 ptc. n. 3146 **sub. n.85**) **scala A**, è ubicato nel passaggio comune (pilotis) e precisamente, è il primo a destra della menzionata scala condominiale (cfr. all. 2-3,6). Il bene in questione, presenta pianta rettangolare e superficie utile di 18 mq (cfr. all. 2-3,6); è pavimentato in gres porcellanato di colore grigio ed è delimitato da strisce bianche (cfr. all. 3).

PIANO TERRA

H= 2,40



Superficie lorda posto
auto coperto 18 mq



Posto auto coperto al piano T (fg. n. 1 ptc. n. 3146 **sub. n. 85**) **scala A**, sito in Bari Palese (BA) al Vico XX Vittorio Emanuele nn. 29/31- **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. T68769, acquisita dalla scrivente in data 5.06.2025 (cfr. all. 4), l'immobile sito in Bari Palese (BA) risulta essere: posto auto coperto al piano T, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 1 particella n. 3146 subalterno n. 85**, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 Scala A, Vico XX Vittorio Emanuele n. 29, sezione PA, zona censuaria 4, piano T scala A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 79,95, intestato a:

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

5.2. Confini catastali

L'immobile in esame, confina a nord con scala comune, sud con altra proprietà,, ad ovest con passaggio comune e ad est con cortile comune.

5.3. Consistenza

La superficie lorda del **posto auto coperto al piano T** è di **18.00 mq**. L'altezza interna utile del piano terra pilotis è di 2.40 m.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Posto auto coperto	Sup. reale lorda	18.00	1.00	18.00
		18.00		18.00

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. T68769, acquisita dalla scrivente in data 5.06.2025 (cfr. all. 4), si attesta che l'immobile oggetto di procedura, risulta di proprietà di:

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

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUARANTAQUATTRO

in più, dalla documentazione ipocatastale acquisita dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica della banca dati SISTER-Agenzia delle Entrate, risulta che l'immobile in esame è pervenuto alla società per averlo edificato sul terreno, pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Carino Roberto l'8 gennaio 2008, Repertorio 119505/34506, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 gennaio 2008 ai nn. nato a Bari (BA) il 15 nato, era pervenuto con atto di divisione rogato dal Notaio Allegretti il 3 febbraio 1967, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 3 aprile 1967 ai nn. 14632/13514 di formalità intercorso con i signori e nato a febbraio 1934 e nato a Ai condividenti quanto diviso, era pervenuto in parte con atto di donazione rogato dal Notaio Allegretti il 3 febbraio 1967, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 3 aprile 1967 ai nn. 14629/13511 di formalità; in parte per successione in morte del signo e deceduto il 23 dicembre 1966, presentata presso l'Ufficio del Registro al numero 33 volume 397, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 agosto 1967 ai nn. 34661/31039 di formalità; ed in parte con atto di rinuncia dell'usufrutto uxorio spettante alla signora , nata a Palese (BA) il 29 dicembre 1895, in dipendenza della successione da di lei marito rogato dal Notaio Allegretti il 3 febbraio 1967, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 3 aprile 1967 ai nn. 14628/13510 di formalità.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE

8.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della documentazione acquisita dalla scrivente CTU mediante servizio di consultazione telematica della banca dati SISTER-Agenzia delle Entrate SISTER-Agenzia delle Entrate, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Bari Palese (BA) in Vico XX Corso Vittorio Emanuele nn. 29/31, le seguenti **formalità liberatoria** (svincolo beni):

Annotazione ad iscrizione- Restrizione dei beni a favore di **INTESA**
SAN PAOLO SPA con sede in Torino (TO) C.F. 00799960158 e contro

in virtù di atto a

rogito del Notaio CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 18.09.2012 rep. 130849/41419 iscritta a Bari in data 11.10.2012 ai nn. 38804/6220.

Note: annotazione riguardante l'immobile in esame (foglio n. 1 particella n. 3146 sub. n. 85) e su altro bene **non** oggetto di procedura. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5359 del 2008.

1.

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. 1 particella n. 3146 sub. n. 85) **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 certificazione notarile prodotta in atti e dalle indagini effettuate 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** i seguenti atti di asservimento urbanistici:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Dr. CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 2.10.2007 repertorio n. 118662/33999, registrato a Bari in data 8.10.2007 al n. 18506/1T e trascritto a Bari l'8.10.2007 ai numeri 53860/33594;

Atti di costituzione di vincolo di destinazione a rogito del Notaio Dr. CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 2.10.2007 repertorio n. 118662/33999, registrati a Bari in data 8.10.2007 al n. 18506/1T e trascritti a Bari l'8.10.2007 ai numeri 53861/33595 e 53862/33596,

Atti di costituzione di vincolo di destinazione a rogito del Notaio Dr. CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 23.09.2008 repertorio n. 121534/35627, registrati a Bari in data 26.09.2008 al n. 20657/1T e trascritti a Bari il 26.09.2008 ai numeri 45687/30557 e 45688/30558;

Atti di costituzione di vincolo di destinazione a rogito del Notaio Dr. CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 20.10.2011 repertorio n. 129046/40331, registrati a Bari in data 21.10.2011 al n. 31300/1T e trascritti a Bari il 21.10.2011 ai numeri 43808/28881 e 43809/28882.

- **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 fa parte integrante l'immobile oggetto di procedura, è stato edificato a seguito di Permesso di Costruire n. 118/2005 del 12.03.2008 (istanza prot. n. 72549 presentata al Comune di Bari in data 29.03.2005), Permesso di Costruire n. 220/2008 del 22.07.2009 (istanza prot. n. 160713 presentata al Comune di Bari in data 17.06.2008), Denuncia di Inizio Attività n. 2537/2009 protocollata dal Comune di Bari in data 5.11.2009, Denuncia di Inizio Attività n. 325/2011 protocollata dal Comune di Bari in data 20.10.2011 e Denuncia di Inizio Attività n. 186/2012 protocollata dal Comune di Bari in data 14.06.2012 (e successiva richiesta per sostituzione elaborati grafici protocollata dal Comune di Bari in data 29.10.2015). In data 6.11.2014 è stata depositata l'Attestazione di Conformità e Agibilità (pratica n. 10145) ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01 e della L.R. n. 12 del 7.04.2014.

10.1. Conformità edilizia

Nessuna difformità.

10.2. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo, il bene in esame è corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU dal 21.06.2012 (cfr. all. 2).

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO QUARANTAQUATTRO

Sulla base delle informazioni acquisite, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico- comparativo basato sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso simili 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 quello in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse (località Palese), varia da €/mq 400,00 a €/mq 600,00, per un valore medio pari a €/mq 500,00;
- 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 coperto), 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 600,00 a €/mq 700,00, per un valore medio pari a €/mq 650,00.

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

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (500,00 + 650,00)/2 = \text{€/mq } 575,00$$

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) 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 (in zona centrale di Bari Palese), l'età della costruzione (2005), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 500,00**. La

superficie lorda riportata in tabella, è stata calcolata come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà, per cui si ricava:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Posto auto cop. al piano T	Sup. reale lorda	18.00	1.00	18.00
		18.00		18.00

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima (Fg. n. 1 p.lla n. 3146 **sub. n. 85**), è pari a **18 mq** ed il più probabile valore di mercato (V_m), risulta essere:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€/mq } 500,00 \times 18 \text{ mq} = \text{€ } 9.000,00$$

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 € 1.350,00.

13. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO QUARANTAQUATTRO

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

$$(9.000,00 - 1.350,00) = \text{€ } 7.650,00$$

che **in cifra tonda diconsì € 7.700,00 (Euro Settemilasettecento/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

L n. 23/2024 LG

Giudice Delegato: Dr.ssa Raffaella SIMONE

Liquidatore Giudiziario: Avv. Michele Saccogna

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUARANTAQUATTRO

ALLEGATI LOTTO QUARANTAQUATTRO

- 1.** Estratto di mappa;
- 2.** Planimetria catastale;
- 3.** Rilievo fotografico;
- 4.** Visura catastale;
- 5.** Visura ipotecaria;
- 6.** Titoli edilizi.