

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 32



Liquidatore Giudiziario: Avv. Michele Saccogna

CTU:

E-mail:

PEC:

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 TRENTA

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 S2)	
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. 21
10. Verifica urbanistica, edilizia e catastale	pag. 21
10.1. Conformità edilizia	
10.2. Conformità catastale	
11. Determinazione del valore del lotto trenta	pag. 22
12. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 23
13. Prezzo a base d'asta del lotto trenta	pag. 23
14. Conclusioni	pag. 23
ALLEGATI	pag. 24

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 TRENTA

TRIBUNALE DI BARI

QUARTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Procedura di **SRL 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 **Procedura di Liquidazione Giudiziale** **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 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 Skanderbeg n. 64, alla presenza del Sig. Vitti Vito, 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 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;

TRIBUNALE DI BARI

Procedura di

n. 23/2024 LG

Giudice Delegato: Dr.ssa KATIA SIMONE

Liquidatore Giudiziario: Avv. Michele Saccogna

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO TRENTA

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 al piano S2** sito nel Comune di Bari (BA) alla Via Mogadiscio snc, in zona Fiera del Levante. Il suddetto bene fa parte integrante di un complesso edilizio per negozi, uffici ed abitazioni denominato "Il Faro", costruito negli anni '90 e realizzato tra le Vie Massaua, Mogadiscio, Del Faro e Skanderbeg. 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

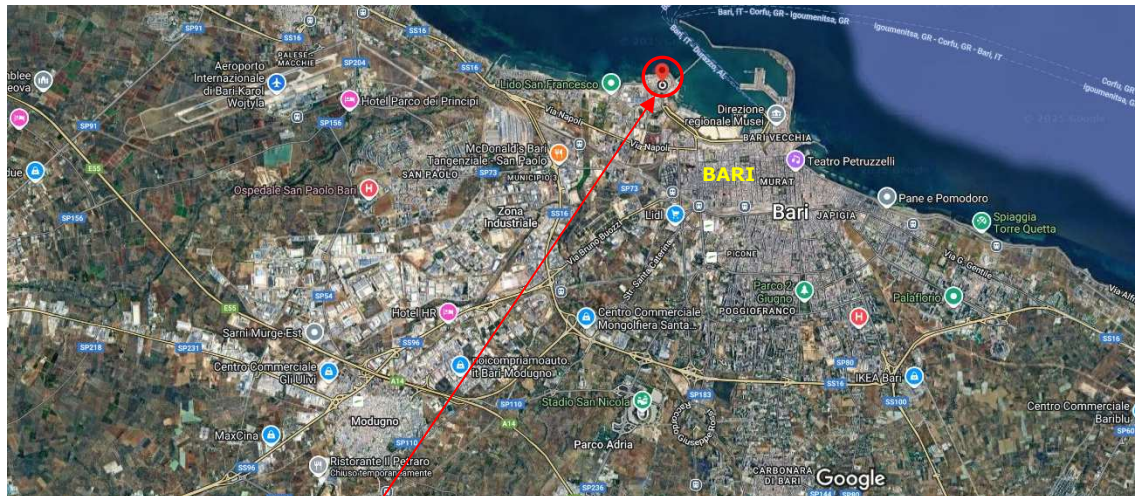
n. 23/2024 LG

Giudice Delegato: Dr.ssa Raffaella SIMONE

Liquidatore Giudiziario: Avv. Michele Saccogna

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO TRENTA



Posto auto coperto al piano S2 sito in Bari (BA) alla **Via Mogadiscio snc** e identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 9, particella n. 384 sub. n. 26



Foto satellitari



Foto satellitari. Complesso edilizio realizzato tra le Vie Skanderbeg, Mogadiscio, Massaua e Del Faro

Il complesso edilizio è composto da cinque palazzine condominiali con annessa area esterna comune in parte destinata a posti auto scoperti. Il lotto su cui insiste tale complesso, presenta pianta a C con cortile interno. Le palazzine condominiali sono composte da piano scantinato, piano terra e sette piani superiori. Nello specifico, il piano terra è adibito a locali commerciali e i piani superiori, da appartamenti per civile abitazione, oltre ad un piano interrato comune adibito a box auto, posti auto coperti,

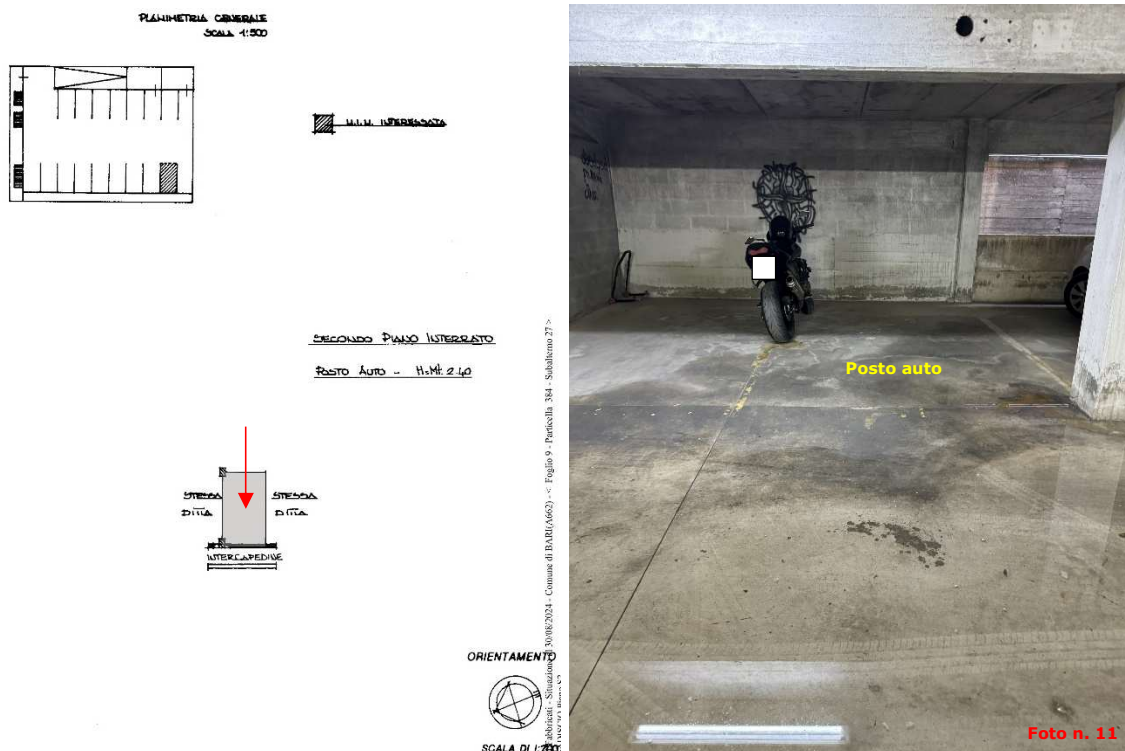
cantine e locali depositi. I vari piani sono collegati da distinte scale condominiali (di cui a civici n. 6 di Via Del Faro, n. 12 di Massaua e nn. 52-64 di Via Skanderbeg) e relativi ascensori. Dall'esterno i veicoli possono accedere al piano interrato a mezzo di rampa carrabile condominiale con unico accesso da Via Del Faro n. 6. All'interno del complesso residenziale, è presente un secondo parcheggio indipendente con ingresso carrabile comune da Via Mogadiscio e composto da due piani interrati adibiti a posti auto coperti e cantine. Si accede all'immobile di interesse (posto auto coperto al secondo piano interrato) dall'ingresso comune di Via Mogadiscio snc e precisamente, superato l'ingresso comune si procede a sinistra (secondo ingresso) a mezzo di rampa carrabile comune.

4.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del complesso residenziale

Il complesso residenziale di cui fa parte integrante l'immobile in esame, presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento. I corpi scala delle palazzine condominiali sono realizzati con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i pianerottoli di arrivo e di riposo; presentano pianta rettangolare e sono rivestite in travertino; le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate di colore beige e il solaio, di colore bianco; le ringhiere sono in ferro verniciato di colore marrone con corrimani in legno. Gli androni condominiali sono pavimentati in travertino e le pareti sono rivestite in pietra; i solai sono rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati con idropittura di colore bianco. I portoni di ingresso comuni (di cui a civici n. 6 di Via Del Faro, n. 12 di Massaua e nn. 52-64 di Via Skanderbeg) sono in pvc e vetro. I prospetti esterni del complesso edilizio, si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rivestite in pietra per il piano terra e primo ed intonaco e idropittura per esterni di colore bianco ai piani superiori; i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciate di colore marrone. L'area antistante il complesso residenziale destinata a posti auto scoperti è pavimentata con asfalto bituminoso. Il collegamento dall'esterno ai piani interrati (rispettivamente in Via Mogadiscio snc e in Via Del Faro n. 6) avviene attraverso le rampe carrabili comuni, chiuse da cancello elettrico in ferro; la pavimentazione ai piani S1 è di tipo industriale e le pareti sono tinteggiate di colore bianco in Via del Faro e cemento faccia a vista per Via Mogadiscio; il solaio è formato da lastre in cemento faccia a vista in entrambi i piani interrati.

4.3. Unità immobiliare (posto auto coperto al piano S2)

Il **posto auto coperto al piano S2** (fg. n. 9 ptc. n. 384 **sub. n. 27**) è raggiungibile dall'esterno a mezzo di rampa carrabile condominiale (con ingresso da Via Mogadiscio) per poi proseguire sulla seconda rampa carrabile. Giunti al piano, l'immobile di interesse risulta essere il nono a destra (cfr. all. 2-3). Il bene in esame, presenta pianta rettangolare e superficie utile di 11 mq (cfr. all. 2-3); la pavimentazione è di tipo industriale ed è delimitato da strisce gialle (cfr. all. 3).



Posto auto coperto al piano S2 (fg. n. 9 ptc. n. 384 **sub. n. 27**) sito in Bari (BA) alla Via Mogadiscio snc- **Pianta Piano S2. 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. T302158, acquisita dalla scrivente in data 4.06.2025 (cfr. all. 4), l'immobile sito in Bari (BA) risulta essere: posto auto al piano S2, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 9 particella n. 384 subalterno n. 27**, Via Mogadiscio, zona censuaria 2, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 65,90, intestato a:

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

5.2. Confini catastali

L'immobile in esame, confina a nord con immobile oggetto di procedura (**Lotto 30**), a sud con altro immobile oggetto di procedura (**Lotto 32**), ad est con corsia di manovra e ad ovest con intercapedine.

5.3. Consistenza

La superficie lorda coperta del **posto auto coperto al piano S2** è di **11 mq.**
L'altezza interna utile è di 2.40 m.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Posto auto coperto	Sup. reale lorda	11.00	1.00	11.00
		11.00		11.00

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. T302158, acquisita dalla scrivente in data 4.06.2025 (cfr. all. 4), si attesta che l'immobile oggetto di procedura, è di proprietà di:

- diritti di **1/1**

di proprietà,

in più, dalla documentazione ipocatastale acquisita dalla scrivente mediante il servizio di consultazione telematica della banca dati SISTER-Agenzia delle 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 VOLPE Bruno di Bari (BA): in data 2.06.1995 repertorio n. 19059/6410, registrato a Bari il 21.06.1995 al n. 6955/V e ivi trascritto il 10.06.1995 ai nn. 18987/14371; in data 9.06.1995 repertorio n. 19084/6422, registrato a Bari il 26.06.1995 al n. 7133/V e ivi trascritto il 10.06.1995 ai nn. 18989/14373; in data 31.07.1995 repertorio n. 19357/6473, registrato a Bari il 7.08.1995 al n. 9128/V e ivi trascritto il 6.08.1995 ai nn. 26589/20050; in data 28.06.1996 repertorio n. 20524/6806, registrato a Bari il 15.07.1996 al n. 8299/V e ivi trascritto l'11.07.1996

ai nn. 20383/15392; in data 1.04.1997 repertorio n. 21418/7051, registrato a Bari il 18.04.1997 al n. 4608/V e ivi trascritto l'8.04.1997 ai nn. 12554/10019; in data 21.01.1998 repertorio n. 22458/7356, registrato a Bari il 3.02.1998 al n. 1190/V e ivi trascritto il 26.01.1998 ai nn. 2303/1824 e in data 21.02.1998, repertorio n. 3350/1598, registrato a Bari il 12.03.1998 al n. 2858 ed ivi trascritto il 20.03.1998 ai nn. 8586/6308 e 8587/6309, quest'ultimo a rogito del Notaio RINALDI Francesco di Toritto (BA).

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 Mogadiscio snc, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM) C.F. 13756881002 e _____, proprietaria per la quota di 1/1, derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito rep. 7255/1421 emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 10.11.2021 e iscritta a Bari in data 10.11.2021 ai numeri 54609/7894.

Importo ipoteca: **€ 1.274.965,18**;

Importo capitale: **€ 637.482,59**.

Note: gravante sull'immobile in esame (foglio n. 9 particella n. 384 sub. n. 27) e su altri beni oggetto di procedura (**Lotti 1-2-3-4-5-6-7, 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21,24,26-27-28-29,32-33-34-35-36-37-38 e 39**).

- 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. 9 particella n. 384 sub. n. 27) **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 e vincolo a parcheggio e vincolo ad autorimessa

a rogito del Notaio DI CAGNO Vittorio di Bari (BA) del 25.02.1992, registrato a Bari in data 28.02.1992 al n. 1715/A e ivi trascritto il 27.02.1992 ai numeri 9868/8283.

Atti modificativi di asservimento e vincolo a parcheggio e vincolo ad autorimessa

con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio LOPRIENO Adriano di Bari in data 28.09.1994 rep. n. 5257, dal Notaio BELLEZZA Claudio di Novara in data 30.09.1994 rep. n. 67230 e dal Notaio LOPRIENO Adriano di Bari in data 4.10.1994 rep. n. 5269, registrata a Bari il 5.10.1994 al n. 3435.

Atto di asservimento e vincolo a parcheggio e vincolo ad autorimessa

a rogito del Notaio RINALDI Francesco di Toritto (BA) dell'11.12.1995, registrato a Bari in data 14.12.1995 al n. 5537 e ivi trascritto il 9.06.1996 ai numeri 675/542.

Atto di asservimento e vincolo a parcheggio e vincolo ad autorimessa

a rogito del Notaio CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 1.03.2001, repertorio n. 100128, registrato a Bari in data 14.03.2001 al n. 1005 e ivi trascritto il 27.03.2001 ai numeri 11502/8391 e 11503/8392.

- **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 negli anni '90 e precisamente, con Concessione Edilizia n. 333/90 dell'8.04.1992 e successive varianti in corso d'opera n. 124, anno 1993 del 6.09.1995, n. 149, anno 1995 del 13.03.1996, autorizzazione a variante distributiva interna del 28.10.1996 prot. n. 54740, DIA per modifiche interne assentita ai sensi della Legge 662 del 23.12.1996 presentata al Comune di Bari il 24.07.1997 prot. n. 38417 dell'archivio generale, Concessione pratica 12006, anno 1996, del 22.06.1999 e successive concessioni in variante n. CE-131-2000 del 4.07.2002 e n. CE-281-2002 del 5.08.2002. In data 24.10.2002 prot. n. 23381 è stato richiesto il certificato di abitabilità e agibilità. 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 risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU dal 27.01.1997 (cfr. all. 2).

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO TRENTUNO

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 quello in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse (zona Fiera del Levante), varia da €/mq 800,00 a €/mq 1.100,00, per un valore medio pari a €/mq 950,00;
- 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 per abitazioni civili (posto auto coperto), in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "C5/Semicentrale/QUARTIERE MARCONI, STADIO DELLA VITTORIA" del Comune di Bari, i cui importi variano da €/mq 700,00 a €/mq 1.000,00, per un valore medio pari a €/mq 850,00.

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:

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (950,00 + 850,00) / 2 = \text{€/mq } 900,00$$

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, le condizioni di conservazione e manutenzione del bene, l'età della costruzione (anni '90), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 900,00**. 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 S2	Sup. reale lorda	11.00	1.00	11.00
		11.00		11.00

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima (Fg. n. 9 p.lla n. 384 **sub. n. 27**), è pari a **11 mq** ed il più probabile valore di mercato (Vm), risulta essere:

$$Vm = Vum \times Sc = \text{€/mq } 900,00 \times 11 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{9.900,00}$$

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 € 1.485,00.

13. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO TRENTUNO

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

$$(9.900,00 - 1.485,00) = \text{€ } 8.415,00$$

che **in cifra tonda diconsì € 8.400,00 (Euro Ottomilaquattrocento/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 TRENTUNO

ALLEGATI LOTTO TRENTUNO

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