

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE CRISI DELL'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 111/25
Giudice Delegato Dott.ssa Paola CESARONI

RELAZIONE DI PERIZIA
OGGETTO:
STIMA DELL'IMMOBILE
SITO IN BARI ALLA VIAGENERALE DALLA CHIESA
(IN NCEU AL FG. 58, PTC. 1261, SUB 4)



Il Perito
Dott. ing. Maurizio FRANCO
Ord. Ing. Bari N. 4077
70124 Bari - via Marco Partipilo n. 14
cell.: 337.831470 – tel. 080.5560977
e-mail: maurizio.franco@studiofranco.com
PEC: maurizio.franco4077@pec.ordingbari.it
Albo Periti del Trib. di Bari N. 250
Albo CTU del Trib. di Bari N. 1854
Albo Nazionale Amministratori Giudiziari n. 1809
Socio Valutatore E-Valuations n. 337

-pagina n. 1

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE CRISI DELL'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 111/25
Giudice Delegato Dott.ssa Paola CESARONI

RELAZIONE DI PERIZIA
OGGETTO:
STIMA DELL'IMMOBILE
SITO IN BARI ALLA VIAGENERALE DALLA CHIESA
(IN NCEU AL FG. 58, PTC. 1261, SUB 4)

PREMESSA

Nel procedimento di liquidazione giudiziale n. 111/25, a carico di

la S.V. Ill.ma disponeva perizia finalizzata alla determinazione del valore dell'unico immobile di proprietà della ridetta società debitrice e coincidente con l'appartamento a uso ufficio sito in Bari alla via Generale Dalla Chiesa, interno al complesso denominato "Villa Edda", censito in catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 58, particella 1261, sub 4, primo piano.

L'immobile risulta attualmente intestato a
con sede in

Alla ridetta società l'immobile è pervenuto in data 28/01/2011 per atto di conferimento in società a rogito Notaio Paolo DI MARACANTONIO, rep. n. 132056/43615, trascritto a Bari ai n.ri 5945/3422 in data 11/02/2011, confe-



rente il sig.



Codice fi-

scale

A quest'ultimo l'immobile era pervenuto in data 13/02/2009, a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo DI MARCANTONIO, rep. n. 128767/41476, registrato a Bari il 20/02/2009 al n. 3362 Serie 1Te quivi trascritto in pari data ai n.ri 6864/4836, venditore il

, proprie-

tario al ventennio.



OPERAZIONI PERITALI

Dopo la nomina formale, il sottoscritto CTU procedeva alla localizzazione dell'immobile in quanto esso risulta in Catasto erroneamente situato alla via Giuseppe Pellegrini.

Una volta individuato, a seguito di primo sopralluogo conoscitivo, emergeva la necessità di procurarsi le chiavi di accesso al portoncino di accesso, condiviso con altro condomino, e all'appartamento in esame.

Con la collaborazione dell'Amministratore del Condominio, lo scrivente riusciva a entrare in possesso delle ridette chiavi, evitando così l'accesso forzoso, e poteva quindi procedere alla visita di rito con esecuzione di rilievi metrici e fotografici.

Va riferito che, al momento dell'accesso, l'immobile risultava arredato con mobilio e suppellettili dell'affittuario nonostante questo, con contratto di locazione ormai scaduto, non frequentasse più l'ufficio da molto tempo.

Inoltre va evidenziato che il vano posto di fronte a chi entra nell'appartamento è di fatto un archivio della documentazione contabile della
e tale pare essere rimasto durante tutta la locazione.



Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: Maurizio Franco Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 526fe6284a09c22

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

UBICAZIONE

L'immobile in esame, come già riferito, è situato nel comune di Bari alla via Generale Dalla Chiesa all'interno del complesso denominato "Villa Edda". Si trova per metri nel quartiere Carbonara essendo l'insediamento posto solo cento metri circa dalla S.S. 16 che, in quel punto, funge da linea di separazione con il quartiere Poggiofranco.

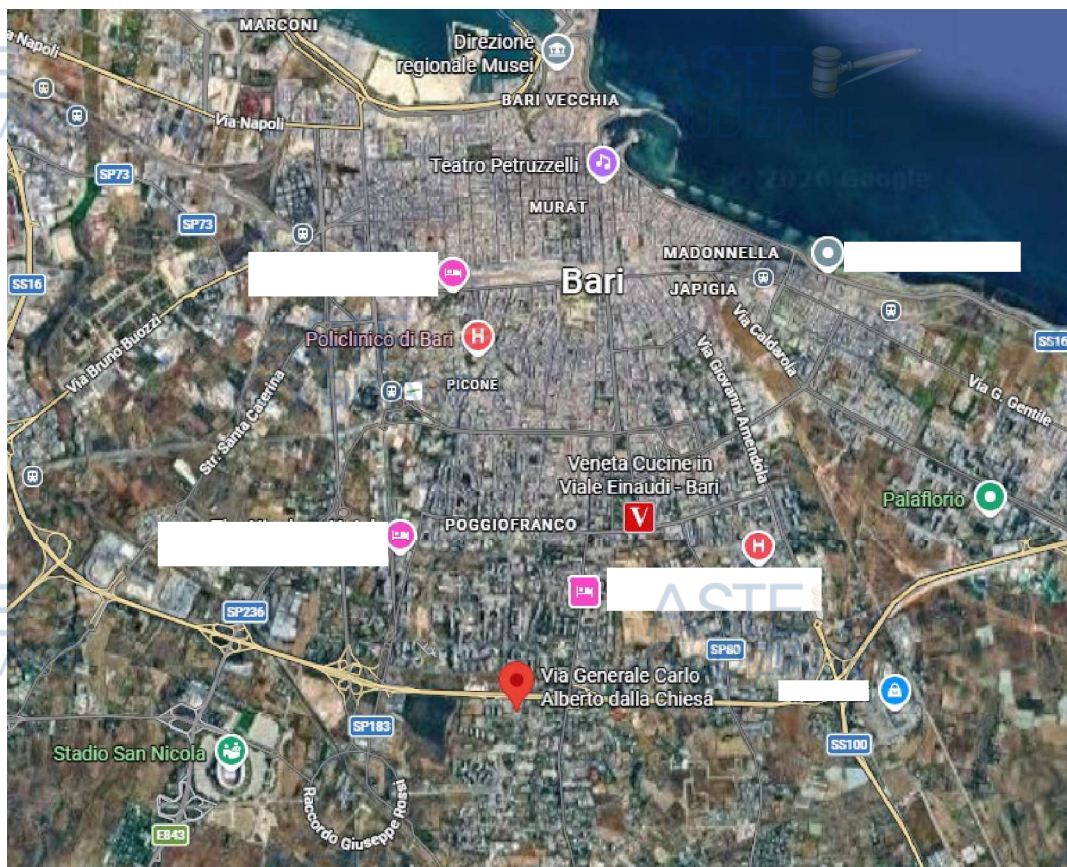


Immagine 1- ortofoto con posizione dell'immobile rispetto al centro

Al complesso si accede percorrendo la via Generale dalla Chiesa sino in fondo e poi girando a sinistra fino a una zona recintata con cancelli carrabili e pedonale.

Superato l'accesso condominiale, a destra vi è una zona destinata prevalentemente a parcheggio sulla quale si affacciano tre edifici, posti a "C"

con destinazione commerciale e uffici. Dietro di questi vi sono dieci altri edifici residenziali. Il complesso è caratterizzato dalla presenza di ampi parcheggi, di campo di calcetto e di due campi da tennis.

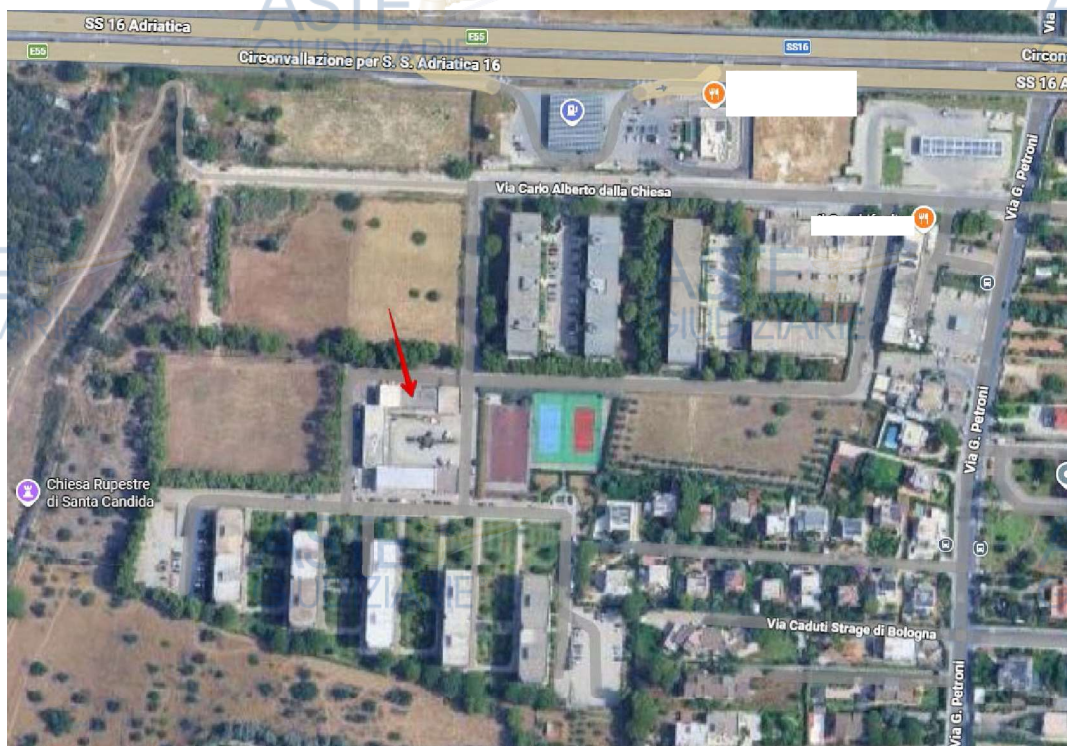


Immagine 2- ortofoto con posizione dell'immobile

DESCRIZIONE

Il fabbricato di cui l'immobile è parte, quello a destra di chi entra nella zona destinata a locali commerciali e uffici, è composto da piano interrato con quattro locali a uso deposito collegati a mezzo scala interna con i corrispondenti locali commerciali a piano terra, e dal piano primo con tre unità destinate a uffici.

I prospetti, molto semplici e lineari, sono caratterizzati da rivestimenti lapidei a piano terra e da superfici intonacate e pitturate a primo piano, salvo anche qui, alcune zone rivestite in pietra.

Al primo piano si accede a mezzo di due diversi portoni. Il primo, a sinistra guardando il prospetto principale, servente soltanto un appartamento; il secondo (a destra del primo) servente invece due unità.

I portoni, in anticorodal, consentono l'accesso a un vano scale di dimensioni assai ridotte e ospitante una scala a chiocciola metallica che costituisce l'unico mezzo di accesso al pianerottolo antistante gli appartamenti.

Nel caso in ispecie il vano scale e il pianerottolo sono comuni a due immobili dei quali quello in esame ha accesso dalla porta a sinistra.

L'appartamento il cui accesso è difeso da porta blindata, è composto da un ingresso dal quale si accede al bagno, a una camera (quella utilizzata come archivio della società) con porta di fronte a chi entra, e a un disimpegno che conduce a quattro stanze (due per lato) e a un ripostiglio (in fondo).

Tutti gli ambienti sono dotati di ampie finestrature. Non vi sono balconi.

I pavimenti sono in graniglia di marmo di colore scuro tranne che nel bagno dove sono presenti piastrelle ceramiche di colore blu a pavimento e bianco a rivestimento.

Nel bagno vi sono lavabo, wc e bidet e, inoltre, vi sono allocati la caldaia murale per il riscaldamento autonomo (con radiatori in ghisa) e per la produzione di acqua calda sanitaria, nonché una piccola autoclave.

L'impianto termico è stato integrato con climatizzatori nei quattro vani principali.

Le porte interne sono in cristallo con telai in alluminio anodizzato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (color oro) e vetro semidoppio con tapparelle avvolgibili.

Le pareti sono intonacate a civile liscio e semplicemente pitturate di bianco.



L'impiantistica pare in ordine anche se non sono state reperite le dichiarazioni di conformità. Il fabbricato è dotato di certificazione di abitabilità.

LIVELLO DELLE RIFINITURE E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI

L'appartamento ha rifiniture semplici e lo stato di conservazione può dirsi appena discreto.

Il tutto come testimoniato dal materiale fotografico allegato in coda alla presente perizia.

LA LEGITTIMITA' URBANISTICA

L'immobile è stato edificato sulla base della concessione edilizia n. 54 del 16 novembre 1983 e successiva variante in corso d'opera, autorizzazione n. 23179, del 29 giugno 1987.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 22 febbraio 1991 con certificato prot. n. 24309/90.

L'appartamento risulta conforme al progetto (variante) e alla planimetria catastale.

LA PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'attuale intestataria,

per atto di conferimento in società a rogito Notaio Paolo DIMARCANTONIO del 28/01/2011, rep. n. 132056/43615, trascritto a Bari l'11/02/2011 ai n.ri 5945/3422, da parte deli nato a in qualità di unico titolare e proprietario della ditta individuale

A questi era pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Paolo DIMARCANTONIO del 13/02/2009, rep. n. 128787/41476, trascritto a Bari il 20/02/2009 ai n.ri 6864/4836, venditore il

risulta essere proprietario al ventennio in quanto l'immobile è a lui pervenuto per successione in morte di apertasi a Bari il 13 dicembre 2003 (dichiarazione di successione n. 84, Volume 300, Ufficio Registro – Successioni di Lucera).

DATI METRICI

A seguito delle misurazioni effettuate sono state computate le seguenti superfici:

Consistenza dell'appartamento con riferimento alle superfici nette:

Sup. netta (mq)	Sup. netta (mq)
Stanza 1	18.04
Stanza 2	14.96
Stanza 3	10.56
Ripostiglio	3.12
Disimpegno	5.98
Ingresso	7.25
Stanza 4	18.45
Stanza 5	10,56
Bagno	5.61
Totale superfici nette coperte	94.53

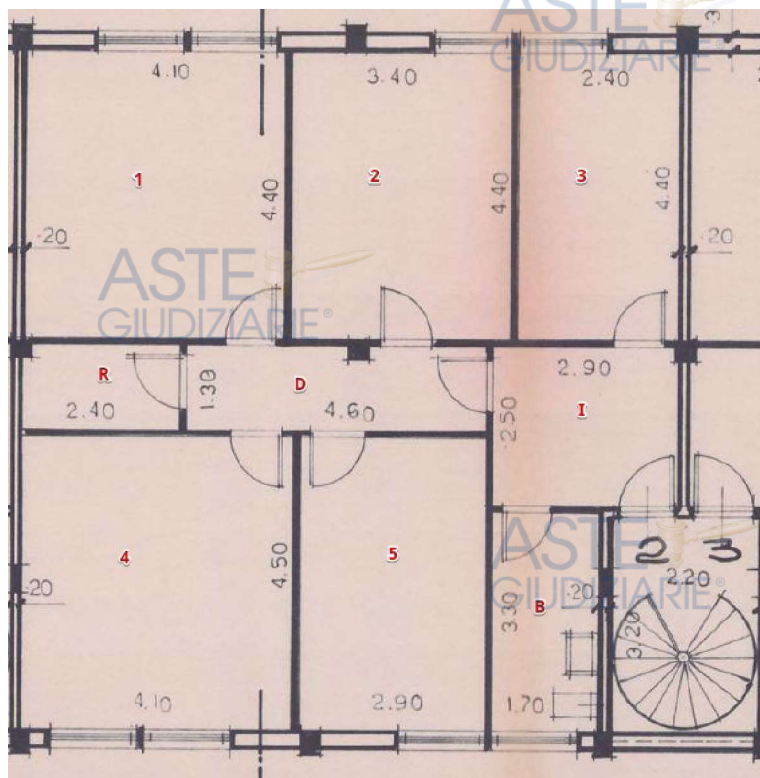


Immagine 3- planimetria da progetto

Consistenza dell'appartamento con riferimento alla superficie commerciale-

le: 109,41 mq

I dati metrici sopra riportati sono funzionali alla successiva determinazione dei valori.

IL VALORE DELL'IMMOBILE

Compito dello scrivente è quello di stimare il valore attuale dell'immobile.

Per valore dell'immobile si intende il valore venale, cioè il corrispondente valore in moneta che esso avrebbe se immesso sul mercato.

Nel caso specifico tale valore è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheg-

gio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali.

La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Dalla ricerca è emerso che il valor medio di immobili di pari caratteristiche risulta essere pari a circa 1.580,00 €/mq con minimi intorno a 1.290,00 €/mq.

L'appartamento in questione è purtroppo caratterizzato da un'accessibilità alquanto complicata essendo raggiungibile esclusivamente a mezzo di una scala metallica a chiocciola inserita in un piccolissimo vano scale in comune con altro ufficio similare di proprietà di terzi.

Ciò determina, ad avviso dello scrivente, una notevole limitazione nell'appetibilità commerciale, motivo per cui l'immobile viene stimato sulla base dei valori minimi riscontrati.

Di conseguenza il valore dell'immobile risulta essere pari a:

$109,41 \text{ mq} \times 1.290,00 \text{ €/mq} = \text{circa } 141.139,00 \text{ euro.}$

A tale valore va sottratto il 15% per mancanza di garanzia.

Il valore di stima finale è pertanto pari a:



141.139,00 x -15% = circa 119.968,00 euro.



LA VERIFICA DELLE FORMALITÀ

Sono state esaminate le formalità relative all'immobile nel ventennio antecedente alla data della emissione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale (21 luglio 2025), qui di seguito meglio specificate (e **allegate sub 11**):



1. trascrizione n. 4836/6864 del 20/02/2009 di atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Paolo Di Marcantonio rep. 128767/47476 del 13/02/2009 -venditore (proprietario al ventennio), nato a _____ - acquirente



(allegato 10);



2. iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo n. 996/6865 del 20/02/2009, atto a rogito Notaio Paolo DI MARCANTONIO rep. 128768/41477 del 13/02/2009 – creditore ipotecario Banco di Napoli SPA - debitore ipotecario (



Con comunicazione n. 1554 del 21/03/2017 veniva dichiarata l'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/02/2017.



La formalità è stata cancellata in data 22/03/2017;



3. trascrizione n. 3422/5945 dell'11/02/2011 di atto pubblico di conferimento in società a rogito Notaio Paolo Di Marcantonio rep. 132056/43615 del 28/01/2011 -conferente



con sede in



-pagina n. 11



4. iscrizione di ipoteca relativa a concessione amministrativa/riscossione n. 8365/54508 del 10/12/2018 – atto emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE rep. 5447/1418 del 07/12/2018 – a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE e contro

5. iscrizione di ipoteca relativa a concessione amministrativa/riscossione n. 3876/28231 del 09/06/2023 – ruolo e avviso di accertamento esecutivo emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE rep. 9984/1423 del 09/06/2023 – a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE e contro

6. trascrizione n. 29263/38841 del 25/07/2025 di atto giudiziario di sentenza di apertura di liquidazione giudiziale emesso dal Tribunale di Bari rep. 5141/2025 del 21/07/2025 a favore della Massa dei Creditori della

con sede in

RIEPILOGO FINALE E CONCLUSIONI

Al termine dell'indagine conoscitiva commissionata, lo scrivente può quindi concludere quanto segue:

- il valore di stima dell'appartamento uso ufficio sito in Bari alla via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n...., della superficie commerciale di circa 109,41 metri quadrati, in NCEU al Foglio 58, particella 1261, sub 4, è pari a 119.968,00 euro (euro centodiciannovemilianovecentosessantotto/00);

Ritenendo di aver così espletato l'incarico affidatomi, ringrazio la per la



Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 526fe6284a09c22

fiducia accordata e mi dichiaro a disposizione per qualsiasi chiarimento
dovesse necessitare.

Bari, 23 marzo 2026

Il CTU

Ing. Maurizio Franco

