



Tribunale di Bari
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

R.F. n° 143/2025:

Egr. Sig. Giudice : Dott.ssa Paola Cesaroni

Egr. Sig. Curatrice : Avv. Rosa Rella

Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo

Formulazione dei quesiti	pag. 3
Premessa.....	pag. 4
Ubicazione ed identificativi catastali dell'immobile	pag. 4
Elenco delle formalità e provenienza dell'immobile	pag. 5
Descrizione dello stato dei luoghi	pag. 6
Documentazione fotografica dell'immobile	pag. 7
Calcolo della superficie commerciale	pag. 12
Procedura di stima dell'immobile.....	pag. 12
Valore di mercato del locale	pag. 13
Valore a base d'asta del locale	pag. 13
Legittimità urbanistica e catastale.....	pag. 14
Quota condominiale ordinaria e quote pregresse inevase.....	pag. 14
Conclusioni	pag. 15



Tribunale di Bari

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Egr. Sig. Giudice
Dott.ssa Paola Cesaroni

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

R.F n 143/2025

Conferimento dell'incarico

Il Giudice Dott.ssa Paola Cesaroni della Sezione Liquidazioni Giudiziali del Tribunale di Bari conferiva al sottoscritto Ing. Giuseppe Viterbo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 4511 ed all'Albo dei Ctu al n. 1591, con studio in Bari alla Via Pizzoli n° 19, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per la liquidazione giudiziale in epigrafe, ponendo e/o autorizzando il quesito inerente alla stima del bene immobile di proprietà dellain liquidazione, verificando altresì la legittimità urbanistica e catastale dello stesso immobile sito in Bari, Quartiere San Paolo alla Trav. n 71 del Viale Europa, n. 73Q.

Ing. Giuseppe Viterbo Via Pizzoli, 19 70123 Bari

*Tel. - Fax 080/521.92.92 e-mail: pippoviterbo59@gmail.com
Pec: giuseppe.viterbo4511@pec.ordingbari.it*

Codice fiscale VTR GPP 60A02 A662E – Partita I.V.A. 04672740729

Premessa

La presente relazione è il risultato di un'attenta analisi della documentazione disponibile agli atti, di accurate verifiche eseguite presso l'immobile oggetto di valutazione ubicato in Bari alla trav. n. 71 di Viale Europa n. 73Q, di informazioni e documenti acquisiti presso i competenti Uffici tecnici del Comune di Bari, Nuovo catasto Urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e di una ricerca / valutazione presso il mercato immobiliare.

1.1 Ubicazione ed Identificativi catastali dell'immobile

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un locale ad uso deposito / cantinola al 3[^] piano interrato di un grande fabbricato comprendente n. 3 edifici, sito in Bari al Quartiere San Paolo realizzato negli anni novanta dalla

La suddetta cantinola è caratterizzata, sin dalla sua edificazione, dai seguenti identificativi catastali:

Foglio n. 13 particella n. 277 subalterno n.700

come si evince dalla visura storica catastale acquisita dal Ctu presso il Nuovo Catasto urbano (cfr. all. n.1), la cui planimetria catastale è rappresentata sul documento acquisito dal Ctu presso lo stesso Ente unitamente alla distribuzione/ubicazione dei tanti sub alterni ivi esistenti (cfr. all. n.2).

1.2 Confini della proprietà

Il locale de quo ubicato al terzo piano interrato confina con n. 2 corridoi condominiali, con il sub n. 699 ed il sub n. 701 sempre dello stesso foglio e particella, salvo altri (cfr all. n.2 /distribuzione planimetrica dei subalterni).

1.3 Titolo di proprietà e provenienza nel ventennio

L'immobile oggetto di valutazione è pervenuto alladalla - in seguito alla stipula dell'atto di compravendita per atto a rogito del Notaio Dr. Federico IEVA regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Bari il 16.01.2020 ai seguenti registri Reg. Part. n. 1443 e Reg Gen. n.1838 (cfr. all. n.3).

La -, a sua volta, aveva acquistato n. 3 immobili , tra cui il Sub 700 oggetto di valutazione in seguito all'asta giudiziaria conseguente al Fallimento della - , come risulta dal seguente decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Bari il 30.05.2019 (all. n.4) ed oggetto della relativa nota di trascrizione disponibile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari Reg Gen n. 50206 Reg. Part. n. 36063 del 08.11.2019 (all. n.5).

In precedenza l'immobile accatasto presso il Nuovo catasto urbano con il sub 700 sin dal 1993 era sempre stato di proprietà della -, Impresa costruttrice del grande fabbricato.

2. Trascrizioni ed iscrizioni / Elenco delle Formalità

Il Ctu in seguito all'ispezione ipotecaria del locale de quo, **aggiornata al 10.04.2026**, (cfr all. n.6), riporta le seguenti formalità nel Ventennio anteriore alla sentenza di liquidazione del 2025, segnalando in particolare l'esistenza della seguente iscrizione ipotecaria del 12.09.2022 a favore dell'Agenzia delle Entrate (all. n.7):

All. n.4 : Decreto di trasferimento dell'immobile del **30.05.2019** del Tribunale di Bari ;

All. n.5 : Trascrizione del 08.11.2019 del suddetto decreto di trasferimento Reg Gen n. 50206 Reg. Part. n. 36063 del 08.11.2019 ;

All. n.6 : Ispezione ipotecaria del locale de quo **aggiornata al 10.04.2026** con elenco delle Formalità;

All. n.7 : **Nota di iscrizione / ipoteca del 12.09.2022** Reg. particolare n. 7538 Reg. Generale n. 46792;

All. n.8 : Annotazione a Trascrizione / Restrizione dei Beni del 31.10.2025 Reg. Part. n. 4830 e Reg. Gener. 54324

All. n.9 : Trascrizione del 29.12.2025 Reg. Part. n. 48969 e Reg. Gener. 65384

3. Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile in oggetto è un locale ad uso deposito/ cantinola ubicato al 3[^] piano interrato di un grande fabbricato / complesso immobiliare realizzato negli anni novanta al quartiere San Paolo dalla -, con accesso dal civico 73Q della Trav. n 71 di Viale Europa e che è l'immediata / più vicina parallela di Via Giuseppe Mirizzi; il fabbricato comprende anche la struttura / Ufficio del Giudice di Pace di Bari e n. 3 torri / grandi edifici aventi accesso dalle n. 3 scale denominate A, B e C.

L'edificio che comprende il locale oggetto di valutazione, con accesso dalla **Scala A** è costituito da: piano terra, n. 2 piani aditi ad uso uffici, oltre ad ulteriori n. 9 piani ad uso residenziale e n. 3 piani interrati, dei quali il primo piano interrato ad uso archivio del Ministero di Grazia e Giustizia ed il secondo ed il terzo piano interrato ad uso cantinole e box.

3.1 Modalità di accesso

L'accesso nel locale de quo avviene dal civico 73Q della Trav. 71 di Viale Europa, attraversando l'androne portone condominiale in buone condizioni e con il possibile utilizzo, indifferentemente, di uno o l'altro dei n. 2 ascensori a servizio di tutti i piani dell'edificio, come evidenti in rosso sullo stralcio della planimetria del 3[^] piano interrato depositata al Comune di Bari ed allegata alla concessione edilizia n. 374/ 1994 in variante a quella originaria n. 89 del 1990.

3.2 Caratteristiche geometriche e condizioni del locale

La forma del locale è rettangolare con altezza utile netta di 2.57 m, pavimentazione in buono stato costituita da piastrelle in gres della superficie cadauna di (0.35* 0.35) mq, mentre si segnala l'esistenza di alcune crepe continue ed estesa in corrispondenza del soffitto e/o trave e pareti, riportate sulle varie foto n.7,8,9 oltre a localizzati fenomeni di scrostamento dell'intonaco.

L'immobile è altresì dotato di illuminazione con una plafoniera a soffitto azionata da un interruttore con dispositivo di sicurezza all'interno dello stesso locale.

Le pareti perimetrali dell'immobile ,tinteggiato internamente, sono costituite con blocchi di cemento vibrocompresso intonacate all'interno del locale ma non esternamente mentre il soffitto e/o solaio è caratterizzato da lastre in calcestruzzo del tipo prefabbricate.



Foto n.1

Ingresso attraverso la **scala A** dal civico 73Q della Trav n71 Viale Europa Bari



Foto n.9

4. Calcolo della superficie commerciale

Il ctu ha eseguito il calcolo della superficie commerciale ed effettiva dello immobile riferendosi al DPR n. 138/98 in base al quale, il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri, non potendo chiaramente considerare il valore della superficie catastale indicata:

- a) 100% della superficie calpestabile netta circa 18,14 mq

e tenendo altresì dello spessore delle pareti costituenti il locale de quo, si ottiene:

Scommerciale circa 19,00 mq

5. Procedura di stima dell'immobile

Il Ctu ha svolto in loco un'indagine capillare di mercato al fine di stimare il probabile valore del locale immobili sulla base delle indicazioni riportate dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate confermate che si basa sulla stipula di atti di compravendita confermate dalle indicazioni ricevute da alcune agenzie immobiliari.

Durante la fase di valutazione sono stati considerati i molti parametri in gioco, tra cui :

Fattori intrinseci

- esposizione ;
- le rifiniture e stato di conservazione ;
- la grandezza del vano in rapporto all'uso cui è destinato;
- l'estetica;
- quota di edificazione del locale al 3[^] piano interrato;
- anno di costruzione e regolarità urbanistica ;
- la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito.

Fattori estrinseci

- legittimità urbanistica e/o titoli abilitativi;
- salubrità dei luoghi ;
- l'ubicazione del fabbricato rispetto alle strade , al mercato, al centro abitato;
- l'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona ;
- le condizioni politiche /sociali del momento;

5.1 Valore commerciale del locale Foglio n. 13 particella n. 277 sub 700

Bari

In base ai suddetti parametri ed a quanto sopra indicato, si ritiene che il possibile valore medio di mercato dell'immobile sia pari a : € **10.000,00** con una valutazione media intorno a €/mq 500,00 (con lieve arrotondamento).

5.2 Valore a base d'asta dell'immobile

Applicando un abbattimento cautelativo del 15% per tener conto di possibili vizi occulti e/o altro (in analogia alle procedure di esecuzione immobiliare), si ritiene che il possibile valore a base d'asta dell'immobile sia pari ad € **8.500,00**.

6. Legittimità urbanistica e catastale dell'immobile

In seguito ad accurate verifiche eseguite presso il nuovo Catasto urbano e soprattutto dall'analisi della documentazione tecnica progettuale richiesta e ricevuta dal Comune di Bari, si può ragionevolmente sostenere ed evidenziare che:

1. L'intero grande fabbricato e quindi anche il locale de quo è stato costruito tramite la concessione edilizia originaria n.89/90 e successive varianti tra cui la n. 374, n. 126 del 1994 (cfr. all. n.10);
2. Il locale de quo è riportato sulla planimetria del terzo piano interrato/ stralcio del progetto del fabbricato depositata al Comune di Bari in scala 1:100 (all. n.11) e per un più agevole controllo si allega uno stralcio della suddetta planimetria scala 1:100 (all. n.12), avendo evidenziato su entrambe le planimetrie in **giallo** la cantinola / sub 700 ed in **rosso** l'ubicazione dei n. 2 ascensori ;
3. Il grande fabbricato e quindi anche il locale de quo è dotato del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Bari il 16.02.1995 (all. n.13).

L'immobile de quo, pertanto, è caratterizzato dalla **legittimità sia catastale che urbanistica**.

7. Quota condominiale ordinaria e quote pregresse invase

In base alle informazioni ricevute a mezzo pec in data **04 Marzo u.s** dall'Amministratore del Condominio il Ctu riferisce che:

- la quota ordinaria come determinata dalla previsione di spesa ammonta a € / mese 5.45 e comprende anche il consumo di energia elettrica della cantinola;
- il debito cumulato sino a marzo 2026 e relativo a questo immobile ammonta a € 645.25, di cui € **152.25** riferibili al biennio di interesse

Conclusioni

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un locale ad uso cantinola / deposito sito al 3[^] piano interrato di un grande fabbricato sito in Bari al Quartiere San Paolo e con agevole accesso dalla Trav n. 71 di Viale Europa n. 73 Q con n. 2 ascensori a servizio di tutti i piani, realizzato nei primi anni 90 dalla - in seguito al rilascio delle concessioni edilizie n. 374 e n. 126 del 1994 in variante a quella originaria n.89/90, dotato del certificato di abitabilità dal 16.02.1995 e caratterizzato dalla legittimità sia catastale che urbanistica.

Il possibile valore commerciale dell'immobile avente una superficie commerciale di circa 19,00 mq, in discrete condizioni, è pari a € **10.000,00** mentre l'importo a base d'asta tenuto conto di un abbattimento cautelativo del 15% per possibili vizi occulti e/o altro è di € **8.500,00**.

La presente relazione è costituita da n.16 pagine oltre alla seguente documentazione:

- All. n.1 : Visura storica catastale Foglio n. 13 particella n. 277 sub 700 ;
- All. n.2 : Planimetria catastale Foglio n. 13 particella n. 277 sub 700
scala 1:100 e relativa ubicazione catastale al 3[^] p interrato dei vari sub;
- All. n.3 : Trascrizione / titolo di proprietà dell'immobile del **16.01.2020**
Reg. particolare n. 1443 Reg. Generale n. 1838;
- All. n.4 : Decreto di trasferimento dell'immobile del **30.05.2019**
del Tribunale di Bari;
- All. n.5 : Trascrizione del 08.11.2019 del suddetto decreto di trasferimento;
- All. n.6 : Ispezione ipotecaria del locale de quo **aggiornata al 10.04.2026**
con elenco delle Formalità;
- All. n.7 : **Nota di iscrizione / ipoteca del 12.09.2022** Reg. particolare n. 7538
Reg. Generale n. 46792;

All. n.8 : Annotazione a Trascrizione / Restrizione dei Beni del 31.10.2025

Reg. Part. n. 4830 e Reg. Gener. 54324

All. n.9 : Trascrizione del 29.12.2025 Reg. Part. n. 48969 e Reg. Gener. 65384

Sentenza di apertura liquidazione Giudiziale

All n. 10 : Concessioni edilizie del 1994 in variante a quella originaria del '90;

All. n.11 : Planimetria del terzo piano interrato/ stralcio del progetto

del fabbricato depositata al Comune di Bari in scala 1:100;

All. n.12: Stralcio della suddetta planimetria scala 1:100;

All. n.13 : Certificato di agibilità del fabbricato e quindi del locale de quo;

All. n.14 : n. 3 Verballi del Ctu,

All. n. 15 : Relazione tecnica / versione privacy senza il nominativo della società
in liquidazione

Ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto nel solo ed esclusivo interesse della Giustizia, nel ringraziarLa per la fiducia accordata, il ctu resta a disposizione del Sig. Giudice Dott.ssa Paola Cesaroni e della Curatrice Avv. Rosa Rella per fornire, se richiesti, eventuali chiarimenti ed il massimo ausilio tecnico.

Bari, 14 Maggio 2026

Con Osservanza

Ctu Ing. Giuseppe Viterbo