

TRIBUNALE DI BARI

Concordato Preventivo n. 8/2007 R.F.

RELAZIONE DI PERIZIA
LOTTO 1

Giudice Delegato
Dott.ssa Paola Cesaroni

Liquidatore Giudiziale
Avv. Emmanuele Virgintino

15 NOVEMBRE 2025

Ing. Vito COLAIANNI
Via Camillo Rosalba 47/i – 70124 Bari
vito.colaianni8195@pec.ordingbari.it

SOMMARIO

<u>PREMESSA</u>	<u>1</u>
------------------------	-----------------

<u>LOTTO 1</u>	<u>2</u>
-----------------------	-----------------

<u>OPERAZIONI PERITALI</u>	<u>7</u>
-----------------------------------	-----------------

<u>AGGIORNAMENTO DEI DATI CATASTALI</u>	<u>10</u>
--	------------------

<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>15</u>
-------------------------------	------------------

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vito Colaiani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con matricola n° 8195-A e all'Albo dei CTU del Tribunale di Bari al numero 539, con studio in Bari alla Via Camillo Rosalba, 47/i - 70124 - Bari (BA), e-mail ing.vitocolaianni@gmail.com, PEC vito.colaianni8195@pec.ordingbari.it, in data 13/12/2023 veniva nominato, dall'Ill.mo Giudice Delegato Dr.ssa Paola Cesaroni per, inter alia, *“l'incarico di aggiornamento dei dati catastali del/i suoli che esprimono la cubatura residua espressa dall'ex lotto n.6 della relazione di stima del 7.4.2009, in seguito accorpato ai lotti n.1, 2 e 4, per costituire il lotto n. 1 dell'elaborato peritale a suo tempo predisposto dall'Ing. Vito Pignataro e dall'Arch. Barbara Barattolo nonché, alla stregua dell'attuale valore dei beni oggetto del lotto e della loro migliore appetibilità sul mercato immobiliare, valutare l'ipotesi di metterli in vendita anche separatamente e stimarli”*.

Nel dettaglio e con specifico riferimento al così denominato Lotto 1, nell'istanza di nomina del Liquidatore Giudiziale Avv. Emmanuele Virgintino è descritto che:

a) *nell'ambito della procedura in epigrafe l'Ing. Vito Pignataro e l'Arch. Barbara Barattolo hanno provveduto a redigere tre elaborati peritali e, precisamente, una prima relazione il 07.04.2009, una seconda, avente ad oggetto l'accorpamento di alcuni lotti il 26.02.2010, ed, infine, un aggiornamento del solo valore di stima del Lotto n. 15 il 03.06.2016;*

b) *con riferimento al **Lotto n. 1** (accorpamento dei lotti n. 1, 2, 4 e 6, rispettivamente di pagina 26, 36, 62 e 83 della relazione di stima del 7.04.2009 a firma degli esperti), dopo l'espletamento di sei esperimenti di vendita che hanno portato il valore dell'intero Lotto da € 1.402.000,00 (valore iniziale) ad € 248.914,06 (prezzo base del sesto tentativo di vendita del 24.01.2019 che ha previsto come prezzo minimo € 186.685,54), il sottoscritto Liquidatore giudiziale, con comunicazione a mezzo pec del 18.12.2019, aveva richiesto, ai predetti consulenti tecnici, chiarimenti sui dati catastali dell/i suoli che esprimono la cubatura residua espressa dall'ex lotto n.6 della relazione di stima del 7 aprile 2009 (pagine 83 e seguenti) in seguito accorpato ai lotti n.1,2 e 4 per costituire il ridetto lotto n.1;*

c) *l'Ing. Vito Pignataro si era fatto personalmente carico di evadere la richiesta;*

d) *sebbene il periodo pandemico avesse comportato notevoli difficoltà relative, soprattutto, all'accesso agli Uffici pubblici competenti, alla data del 27.10.2022, nonostante ripetuti, amichevoli e formali solleciti, non era stato ancora consegnato quanto richiesto;*

e) pertanto, con istanza del 27.10.2022, il sottoscritto ha informato il Giudice della necessità di provvedere alla sostituzione dell'Ing. Vito Pignataro nell'incarico di aggiornamento dei suddetti beni;

f) con provvedimento del 31.10.2022 il Giudice Delegato così ha provveduto: "Condividendo quanto esposto, invita il liquidatore a proporre uno o più nominativi"; pertanto, su proposta del 4.11.2022, il Giudice Delegato, con provvedimento del 15.11.2022, ha nominato l'Ing. Roberto Masciopinto in sostituzione dell'Ing. Vito Pignataro e dell'Arch. Barbara Barattolo.

A seguito dell'accettazione dell'incarico l'Ing. Roberto Masciopinto ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia in data 2.12.2022;

g) dopo una serie di solleciti inviati all'Ing. Roberto Masciopinto affinché desse impulso all'incarico e provvedesse al deposito della relazione di stima, in data 7.12.2023 l'Ing. Roberto Masciopinto ha dichiarato di rinunciare all'incarico conferito, per ragioni di natura personale;

h) si rende necessario, pertanto, provvedere alla nomina di altro professionista per l'espletamento dell'incarico;

i) consultato sul punto, l'Ing. Vito Colaiani - il quale ha già prestato diligentemente la propria attività in favore della procedura per la stima dei lotti A, B, C e D (Lotti ex Cargip) - sarebbe eventualmente disponibile ad accettare l'incarico;

...omissis...

LOTTO 1

Il lotto 1, derivante da accorpamento dei lotti ex n. 1, 2, 4 e 6 della relazione di stima del 7.04.2009 a firma degli esperti l'Ing. Vito Pignataro e l'Arch. Barbara Barattolo, è formato dai seguenti beni:

A. ex lotto 1

- Quota indivisa per 1/3 di terreno sito in Bari alla Contrada San Giorgio identificato al **Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio 105 Particella 77** - Qualità Mandorleto - Classe 2 - Superficie 6 are e 15 centiare - Reddito Dominicale € 3,49 – Reddito Agrario € 1,11

Intestato a:

3 Usufruttuario parziale
Comproprietario
Comproprietario

- Quota indivisa per **1/3** di terreno sito in Bari alla Contrada San Giorgio identificato al **Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio 105 Particella 78** - Qualità Fabbricato diruto - Superficie 36 centiare

Intestato a:

Usufruttuario parziale
Comproprietario
Comproprietario

- Quota indivisa per **1/3** di terreno sito in Bari alla Contrada San Giorgio identificato al **Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio 105 Particella 79** - Qualità Vigneto – Classe 1 - Superficie 68 are e 93 centiare - Reddito Dominicale € 80,10 – Reddito Agrario € 37,38

Intestato a:

Usufruttuario parziale
4 Comproprietario
Comproprietario

- Quota indivisa per **1/3** di terreno sito in Bari alla Contrada San Giorgio identificato al **Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio 105 Particella 80** - Qualità Mandorleto – Classe 2 - Superficie 15 are e 95 centiare - Reddito Dominicale € 9,06 – Reddito Agrario € 2,88

Intestato a:

Comproprietario
Comproprietario

R/

- Quota indivisa per **4/36** di terreno sito in Bari alla Contrada San Giorgio identificato al **Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio 105 Particella 82** - Qualità Mandorleto –

Classe 2 - Superficie 15 are e 97 centiare - Reddito Dominicale € 9,07 – Reddito Agrario € 2,89

Intestato a:

Proprietà 1/9

Proprietà 1/12

Proprietà 1/12

Proprietà 3/144

Proprietà 3/144

Proprietà 3/144

Proprietà 3/144

Proprietà 3/36

Proprietà 3/36

Proprietà 3/36

Proprietà 3/36

Proprietà 4/36

Proprietà 1/36

Proprietà 1/36

Proprietà 1/36

Proprietà 4/36

- Quota indivisa per **4/72** di terreno sito in Bari alla Contrada San Giorgio identificato al **Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio 105 Particella 84** - Qualità Mandorleto – Classe 1 - Superficie 15 are e 95 centiare - Reddito Dominicale € 13,18 – Reddito Agrario € 3,71

Intestato a:

Proprietà 1/18

Proprietà 1/24

Proprietà 1/24

Proprietà 3/288

Proprietà 3/288

Proprietà 3/288

Proprietà 3/288

Proprietà 12/72

Proprietà 12/72

Proprietà 12/72

Proprietà 12/72

Proprietà 4/72

Proprietà 1/72

Proprietà 1/72

Proprietà 4/72

Proprietà 1/72

B. ex lotto 2

- Piena proprietà di terreno sito in Bari alla Contrada San Giorgio Martire identificato al **Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio 105 Particella 14**

Qualità Fabbricato Diruto - Superficie 60 centiare

Intestato a:

- Proprietà 1000/1000

- Piena proprietà di terreno sito in Bari alla Contrada San Giorgio Martire identificato al **Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio 105 Particella 413**

Qualità Uliveto – Classe 2 - Superficie 38 are e 74 centiare - Reddito Dominicale € 20,01 –

Reddito Agrario € 13,00

Intestato a:

Proprietà 1000/1000

- Piena proprietà di terreno sito in Bari alla Contrada San Giorgio Martire identificato al **Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio 105 Particella 414**

Qualità Uliveto – Classe 2 - Superficie 96 centiare - Reddito Dominicale € 0,50 – Reddito Agrario € 0,32

Intestato a:

- Proprietà 1000/1000

C. ex lotto 4

- Piena proprietà di Fabbricato a destinazione commerciale sito in Bari con accesso a mezzo di strada interpoderale dalla complanare dell'asse stradale Nord – Sud (via Giuseppe TATARELLA) identificato al **N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 27 Particella 126 Subalterno 1**

Zona Censuaria 2 – Categoria C/1 – Classe 3 – Consistenza 143 m² – Superficie Catastale Totale 206 m² – Rendita € 4.202,26 - Indirizzo VIA GIUSEPPE SANGIORGI n. 10 Piano T-S1

Intestato a:

Proprietà

- Piena proprietà di terreno sito in Bari con accesso a mezzo di strada interpoderale dalla complanare dell'asse stradale Nord – Sud (via Giuseppe TATARELLA) identificato al **Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio 27 Particella 127**

Qualità Mandorleto – Classe 1 - Superficie 41 are e 22 centiare - Reddito Dominicale € 34,06 – Reddito Agrario € 9,58

Intestato a:

- Proprietà 1000/1000

D. ex lotto 6

Il lotto in questione è costituito da un credito urbanistico vantato dalla soc. _____ per una volumetria residua di **mc 30.613,62**. La volumetria residua di mc 30.613,62 trae origine dalla Concessione Edilizia n. 128/95, intestata alla ridetta società e rilasciata dal Comune di Bari il 19 febbraio 1996 e dalle successive varianti Concessione Edilizia n. 7413/96 rilasciata dal Comune di Bari il 17 marzo 1997 e Concessione Edilizia in corso d'opera in sanatoria n. 42847/97 rilasciata dal Comune di Bari il 27 novembre 1997, riferite alla realizzazione di un Centro Commerciale integrato in Bari al viale Pasteur. Le aree interessate dalla costruzione del Centro Commerciale, dell'estensione complessiva di mq 74.811,11, esprimevano una volumetria totale pari a mc 149.622,22, in applicazione dell'indice di fabbricabilità I_{ff} pari a 2.00 mc/mq, così come previsto dal Piano Regolatore Generale della città di Bari.

Tali aree, per un'estensione complessiva di mq 74.811,11, sono state asservite alla realizzazione del Centro Commerciale integrato di Viale Pasteur giusto "Atto di asservimento e vincolo a parcheggio" per scrittura privata autenticata dal Notaio Ernesto Fornaro del 27.12.1995, Repertorio n. 111900 Raccolta n. 13144, Registrato a Gioia del Colle il 2 gennaio 1996 an n. 53 serie 2 e trascritto a Bari il 28 dicembre 1995 ai nn. 40936/30943 e, alla data del richiamato atto, risultavano essere identificate al Catasto Terreni del Comune di Bari:

- foglio 105, parte delle particelle nn. 85, 86, 105, 106, 159, 160, 107, 350, 321, 351, 322, 108, 318, 356, 353, 362, 363, 364, 367, 368;
- foglio 27, parte delle particelle nn. 5, 103, 104, 12, 19, 20, 21, 69, 13;
- foglio 38, parte delle particelle nn. 4, 12, 433, 22, 434.

Tali dati trovano riscontro in:

- “Atto di vendita soggetta ad IVA” del 11 dicembre 1997 tra la società (venditrice) e la società “COMMERCIALE IMMOBILIARE ” (acquirente), a rogito notar Ernesto Fornaro - Repertorio n. 123518 Raccolta n. 15100, registrato a Gioia del Colle il 29 dicembre 1997 al n. 5905 serie IV e trascritto a Bari il 13.12.97 ai nn. 39787/29411 e 39786/29410;
- nelle risultanze degli elaborati grafici allegati quali parti integranti e sostanziali dei titoli edilizi sopra richiamati;
- “Atto di asservimento e vincolo a parcheggio” per scrittura privata autenticata dal Notaio Ernesto Fornaro del 27.12.1995, Repertorio n. 111900 Raccolta n. 13144, Registrato a Gioia del Colle il 2 gennaio 1996 al n. 53 serie 2 e trascritto a Bari il 28 dicembre 1995 ai nn. 40936/30943.

Nell'Atto di vendita soggetta ad IVA del 11 dicembre 1997, all'ultimo cpv della quarta pagina si cita testualmente che *...omissis...* “le parti precisano che le aree interessate alla realizzazione del Centro Commerciale esprimono complessivamente metri cubi 149.622,22 secondo le risultanze della Tavola 1 del progetto in variante n. 42847 del 1997 e che di detta volumetria sono stati utilizzati mc. 119.008,60 (e precisamente mc. 111.601,60 per il Centro Commerciale, mc 1807 per il fabbricato proprietà Radicchio, mc 1440 per i fabbricati proprietà e mc. 4160 per l'antico manufatto), per cui residuano metri cubi 30.613,62 che la società venditrice riserva a favore di sé e dei suoi aventi causa”. *...omissis...*

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di evadere compiutamente all'incarico affidato, lo scrivente ha provveduto alla acquisizione della seguente documentazione, che, in allegato, costituisce parte integrante della presente relazione.

ALLEGATO A – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Con accesso documentale presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali, per il tramite del canale telematico SISTER, sono state acquisite le Visure storiche per immobile di tutti i beni staggiati di cui agli ex lotti 1, 2 e 4, con aggiornamento alla situazione degli atti informatizzati al 13/11/2025 e 14/11/2025.

È stato inoltre estratto lo stralcio della mappa catastale aggiornato al 04/11/2025, sul quale si è provveduto ad evidenziare tutti i beni staggiati di cui agli ex lotti 1, 2 e 4.

ALLEGATO B – DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Con istanza formale di accesso agli atti del 04.02.2025 inoltrata al Comune di Bari – Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata – Sportello Unico per l'Edilizia e rubricata al prot. 41764, il sottoscritto Consulente ha chiesto di visionare ed estrarre copia delle Pratiche Edilizie e dei Certificati di Abitabilità relativi al "Progetto per la realizzazione di un Centro commerciale integrato", da cui è derivata la volumetria residua, bene di interesse per la Procedura n°8/2007 che ci occupa, costituente l'ex lotto 6.

Nel dettaglio, con il richiamato accesso documentale, il Comune di Bari – Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata – Sportello Unico per l'Edilizia ha reso disponibili e fornito copia dei seguenti titoli edilizi:

- Istanza per Concessione Edilizia presentata il 30/07/1993, relativo al progetto edilizio rubricato al n. 299/93 per la realizzazione di un centro commerciale integrato – Diniego sindacale del 15/04/1994;
- C.E. n. 128/1995 *"per la costruzione di centro commerciale integrato, in Bari Viale Pasteur – Nuova Strada di P.R.G. – area per i servizi della residenza –"* rilasciata dal Comune di Bari in data 19 febbraio 1996;
- Autorizzazione n. 2878/1996 – Prot. N. 2878/Edil. Priv. e Prot Arch. Gen. 22564 del 16/04/1996 avente ad oggetto *"Autorizzazione per recinzione con rete metallica dei suoli da utilizzare a rimessaggio all'aperto di autoveicoli – C.da S. Caterina Cappello fg. 27 part. 19, 20, 21 e fg. 38 part. 4,12 – Bari"*;
- C.E. n° 7413/96 *"per la variante in corso d'opera al centro commerciale integrato sito in Bari al Viale Pasteur – Nuova Strada di P.R.G. – area per i servizi della residenza"* rilasciata dal Comune di Bari in data 17 marzo 1997;

- Certificati di collaudo impianti “Nuovo Centro Commerciale Integrato sito in Bari al viale Pasteur” – nov. 1997;
- Agibilità prot. n. 58284/97 Pratica n. 6940 del 10 dicembre 1997 – Centro Commerciale Integrato (concessione edilizia n. 128 del 19/02/96 e varianti n. 7413 del 17/03/97 e n. 42847 del 27/11/97) sita in Bari al Viale Louis Pasteur n. 6 con esclusione del ristorante in galleria e dei manufatti preesistenti all'interno dell'area di pertinenza;
- Agibilità prot. n. 15571/98 U.T. Pratica n. 6940 del 04 giugno 1998 – Parte di costruzione destinata a ristorante all'interno del Centro Commerciale integrato (concessione edilizia n. 128 del 19/02/96 e varianti n. 7413 del 17/03/97 e n. 42847 del 27/11/97) sita in Bari al Viale Louis Pasteur n. 6;
- Autorizzazione n. 8999/1998 – Prot. N. 8999/Edil. Priv. e Prot Arch. Gen. N. 20192 del 17/04/1998 rilasciata dal Comune di Bari il 20 settembre 1999 e avente ad oggetto *“Sanatoria ampliamento sede stradale privata che collega il rimessaggio all'aperto di autoveicoli, sito in contrada S. Caterina (verbale di contravv. Edilizia n. 17/98)”*
- Autorizzazione n. 16615/1998 – Prot. N. 16615/Edil. Priv. e Prot Arch. Gen. N. 39925 del 23/07/1998 rilasciata dal Comune di Bari il 20 settembre 1999 e avente ad oggetto *“Sanatoria rimozione di persistente recinzione costituita di paletti e rete elettrosaldata – Viale Pasteur-Bari (verbale contravv. Edilizia n. 70/98)”*

ALLEGATO C – ATTI NOTARILI

Con richiesta di estrazione n° progressivo generale 2148284 e 2148283 del 04/02/2025 sono state acquisite presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Bari in data 11/02/2025 le copie conformi all'originale dei seguenti atti notarili:

- Atto di vendita soggetta ad IVA del 11 dicembre 1997 tra la società (venditrice) e la società “COMMERCIALE IMMOBILIARI ” (acquirente), a rogito notar Ernesto Fornaro - Repertorio n. 123518 Raccolta n. 15100, registrato a Gioia del Colle il 29 dicembre 1997 al n. 5905 serie IV e trascritto a Bari il 13.12.97 ai nn. 39787/29411 e 39786/29410;
- Atto di asservimento e vincolo a parcheggio per scrittura privata autenticata dal Notaio Ernesto Fornaro del 27.12.1995, Repertorio n. 111900 Raccolta n. 13144, Registrato a Gioia del Colle il 2 gennaio 1996 an n. 53 serie 2 e trascritto a Bari il 28 dicembre 1995 ai nn. 40936/30943.

AGGIORNAMENTO DEI DATI CATASTALI

Dall'analisi delle Visure storiche catastali (**ALLEGATO A**) aggiornate al 13-14 novembre 2025, si evince che tutti gli immobili staggiti non hanno subito alcun aggiornamento nella loro identificazione catastale, rispetto a quanto riportato nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio del 7 aprile 2009 e alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio INTEGRATIVA del 26 febbraio 2010 a firma dei CC.TT.UU. l'Ing. Vito Pignataro e l'Arch. Barbara Barattolo, a meno delle seguenti variazioni:

1. Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio 105 Particella 78

Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/01/2018 Pratica n. BA0026591 in atti dal 31/01/2018 VERIFICA F.R. (n. 4541.1/2018), la qualità di classamento catastale dell'immobile è stata variata da FABBRICATO RURALE a FABBRICATO DIRUTO.

Detta variazione non comporta alcun effetto sulla stima e sulle conclusioni alle quali sono pervenuti i CC.TT.UU. l'Ing. Vito Pignataro e l'Arch. Barbara Barattolo nelle loro richiamate relazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio, poiché gli stessi hanno assunto che "il valore del fabbricato rurale, visto lo stato di degrado in cui versa, viene accorpato al valore del suolo su cui insiste".

2. Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio 105 Particella 82

Risulta variata la situazione degli intestati del bene per effetto dei seguenti atti intercorsi:

- SUCCESSIONE EX LEGE
Registrazione Volume 88888 n. 509656 registrato in data 21/11/2023 - Trascrizione n. 44048.1/2023 Reparto PI di BARI in atti dal 05/12/2023;
- SUCCESSIONE EX LEGE (BA)
Registrazione Volume 88888 n. 263318 registrato in data 07/06/2023 - Trascrizione n. 22920.2/2023 Reparto PI di BARI in atti dal 21/06/2023;
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 04/12/2015 Pubblico ufficiale RINALDI Sede BARI (BA)
Repertorio n. 33583 - UU Sede BARI (BA) Registrazione Volume 9990 n. 1388 registrato in data 09/03/2016 - SUCC. Voltura n. 6555.4/2016 - Pratica n. BA0094199 in atti dal 11/03/2016;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/08/2014 Pubblico ufficiale RANIERI Sede BARI (BA) - UU Sede BARI (BA) Registrazione Volume 9990 n. 4210

- registrato in data 05/08/2015 - SUCC Voltura n. 21500.2/2015 - Pratica n. BA0260270 in atti dal 03/09/2015;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2002 Pubblico ufficiale SPERANZA Sede ALTAMURA (BA) - UU Sede BARI (BA) Registrazione Volume 133 n. 37 registrato in data 03/04/2003 - IN MORTE DI Voltura n. 1826.2/2021 - Pratica n. BA0038848 in atti dal 04/02/2021;
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/09/2002 Pubblico ufficiale ALFONZO Sede BARI (BA) - UU Sede BARI (BA) Registrazione Volume 128 n. 98 registrato in data 07/02/2003 - SUCC. Voltura n. 3602.1/2016 - Pratica n. BA0064081 in atti dal 11/02/2016.

Si precisa tuttavia che le predette variazioni non comportano alcun effetto sulla stima e sulle conclusioni alle quali sono pervenuti i CC.TT.UU. l'Ing. Vito Pignataro e l'Arch. Barbara Barattolo nelle loro richiamate relazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio, in quanto la quota di proprietà indivisa del bene in capo alla società . è restata invariata in 4/36.

3. Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio 105 Particella 84

Risulta variata la situazione degli intestati del bene per effetto dei seguenti atti intercorsi:

- SUCCESSIONE EX LEGE di
Registrazione Volume 88888 n. 509656 registrato in data 21/11/2023 - Trascrizione n. 44048.1/2023 Reparto PI di BARI in atti dal 05/12/2023;
- SUCCESSIONE EX LEGE di
Registrazione Volume 88888 n. 263318 registrato in data 07/06/2023 - Trascrizione n. 22920.2/2023 Reparto PI di BARI in atti dal 21/06/2023;
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 04/12/2015 Pubblico ufficiale RINALDI Sede BARI (BA) Repertorio n. 33583 - UU Sede BARI (BA) Registrazione Volume 9990 n. 1388 registrato in data 09/03/2016 - SUCC. Voltura n. 6555.4/2016 - Pratica n. BA0094199 in atti dal 11/03/2016;
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 16/08/2014 - US Sede BARI (BA) Registrazione Volume 9990 n. 4210 registrato in data 05/08/2015 - RETT.QUOTE-ALL.357327/15 Voltura n. 29191.1/2015 - Pratica n. BA0357583 in atti dal 02/12/2015;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/08/2014 Pubblico ufficiale
Registrazione Volume 9990 n. 4210

- registrato in data 05/08/2015 - SUCC Voltura n. 21500.2/2015 - Pratica n. BA0260270 in atti dal 03/09/2015;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2002 Pubblico ufficiale (BA) Registrazione Volume 133 n. 37
registrato in data 03/04/2003 - IN MORTE D Voltura n. 1826.2/2021 - Pratica n. BA0038848 in atti dal 04/02/2021;
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/09/2002 Pubblico ufficiale ALFONZO Sede BARI (BA) - Registrazione Volume 128 n. 98
registrato in data 07/02/2003 - SUCC. Voltura n. 3602.1/2016 - Pratica n. BA0064081 in atti dal 11/02/2016.

Si precisa tuttavia che le predette variazioni non comportano alcun effetto sulla stima e sulle conclusioni alle quali sono pervenuti i CC.TT.UU. l'Ing. Vito Pignataro e l'Arch. Barbara Barattolo nelle loro richiamate relazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio, in quanto la quota di proprietà indivisa del bene in capo alla società è restata invariata in 4/72.

4. Catasto Terreni del Comune di Bari al Foglio 105 Particella 14

Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/01/2018 Pratica n. BA0026589 in atti dal 31/01/2018 VERIFICA F.R. (n. 4540.1/2018), la qualità di classamento catastale dell'immobile è stata variata da FABBRICATO RURALE a FABBRICATO DIRUTO.

Detta variazione non comporta alcun effetto sulla stima e sulle conclusioni alle quali sono pervenuti i CC.TT.UU. l'Ing. Vito Pignataro e l'Arch. Barbara Barattolo nelle loro richiamate relazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio, poiché gli stessi hanno assunto che "al fabbricato rurale, visto lo stato di degrado in cui versa, viene dato il valore del suolo su cui insiste".

5. N.C.E.U. del Comune di Bari Foglio 27 Particella 126 Subalterno 1

Con variazione del 09/11/2015 d'ufficio si è proceduto all'inserimento in visura dei dati di superficie.

Detta variazione non comporta alcun effetto sulla stima e sulle conclusioni alle quali sono pervenuti i CC.TT.UU. l'Ing. Vito Pignataro e l'Arch. Barbara Barattolo nelle loro richiamate relazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

6. Cubatura residua costituita da 30.613,62 mc di cui alla Concessione Edilizia n°128/95 rilasciata dal comune di Bari il 19.02.1996 e successive varianti in corso d'opera

Con esplicito riferimento all'ex. Lotto 6, ossia la volumetria residua di mc 30.613,62 derivante dalla Concessione Edilizia n. 128/95 rilasciata dal Comune di Bari il 19 febbraio 1996 e dalle successive varianti Concessione Edilizia n. 7413/96 rilasciata dal Comune di Bari il 17 marzo 1997 e Concessione Edilizia in corso d'opera in sanatoria n. 42847/97 rilasciata dal Comune di Bari il 27 novembre 1997, riferite alla realizzazione di un Centro Commerciale integrato in Bari al viale Pasteur, le aree interessate dalla costruzione del Centro Commerciale, per un'estensione complessiva di mq 74.811,11 (asservite alla realizzazione dello stesso Centro Commerciale giusto "Atto di asservimento e vincolo a parcheggio" per scrittura privata autenticata dal Notaio Ernesto Fornaro del 27.12.1995, Repertorio n. 111900 Raccolta n. 13144, Registrato a Gioia del Colle il 2 gennaio 1996 an n. 53 serie 2 e trascritto a Bari il 28 dicembre 1995 ai nn. 40936/30943), alla data del richiamato atto di asservimento, risultavano essere identificate al Catasto Terreni del Comune di Bari:

- foglio 105, parte delle particelle nn.85, 86, 105, 106, 159, 160, 107, 350, 321, 351, 322, 108, 318, 356, 353, 362, 363, 364, 367, 368;
- foglio 27, parte delle particelle nn.5, 103, 104, 12, 19, 20, 21, 69, 13;
- foglio 38, parte delle particelle nn.4, 12, 433, 22, 434.

Tali aree sono oggi identificate in catasto al:

- Foglio 27 Particelle 13 – 103 – 126 – 127
- Foglio 105 Particella 467

Nell'**ALLEGATO D** della presente relazione si riporta il confronto tra la planimetria sub. D dell'"Atto di asservimento e vincolo a parcheggio" per scrittura privata autenticata dal Notaio Ernesto Fornaro del 27.12.1995, Repertorio n. 111900 Raccolta n. 13144 riportante la perimetrazione dell'area che ha espresso la volumetria di cui al predetto manufatto e l'estratto di mappa catastale aggiornato al 15 novembre 2025 con la medesima perimetrazione dell'area che ha espresso la volumetria di cui al predetto manufatto.

Per quanto di ragione, si rinvia alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio del 7 aprile 2009 e alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio INTEGRATIVA del 26 febbraio 2010 a firma dei CC.TT.UU. l'Ing. Vito Pignataro e l'Arch. Barbara Barattolo.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU deposita la presente relazione, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Bari, li 15/11/2025

Il CTU

Ing. Vito Colaianni



ELENCO ALLEGATI

■ **ALLEGATO A: DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- Stralcio di mappa catastale aggiornato al 04/11/2025, con evidenziazione dei beni staggiti
- Visure storiche per immobile

■ **ALLEGATO B: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

- Istanza per Concessione Edilizia presentata il 30/07/1993, relativo al progetto edilizio rubricato al n. 299/93 per la realizzazione di un centro commerciale integrato – Diniego sindacale del 15/04/1994;
- C.E. n. 128/1995 “per la costruzione di centro commerciale integrato, in Bari Viale Pasteur – Nuova Strada di P.R.G. – area per i servizi della residenza –“ rilasciata dal Comune di Bari in data 19 febbraio 1996;
- Autorizzazione n. 2878/1996 – Prot. N. 2878/Edil. Priv. e Prot Arch. Gen. 22564 del 16/04/1996 avente ad oggetto “Autorizzazione per recinzione con rete metallica dei suoli da utilizzare a rimessaggio all’aperto di autoveicoli – C.da S. Caterina Cappello fg. 27 part. 19, 20, 21 e fg. 38 part. 4,12 – Bari”;
- C.E. n° 7413/96 “per la variante in corso d’opera al centro commerciale integrato sito in Bari al Viale Pasteur – Nuova Strada di P.R.G. – area per i servizi della residenza” rilasciata dal Comune di Bari in data 17 marzo 1997;
- Certificati di collaudo impianti “Nuovo Centro Commerciale Integrato sito in Bari al viale Pasteur” – nov. 1997;
- Agibilità prot. n. 58284/97 Pratica n. 6940 del 10 dicembre 1997 – Centro Commerciale Integrato (concessione edilizia n. 128 del 19/02/96 e varianti n. 7413 del 17/03/97 e n. 42847 del 27/11/97) sita in Bari al Viale Louis Pasteur n. 6 con esclusione del ristorante in galleria e dei manufatti preesistenti all’interno dell’area di pertinenza;
- Agibilità prot. n. 15571/98 U.T. Pratica n. 6940 del 04 giugno 1998 – Parte di costruzione destinata a ristorante all’interno del Centro Commerciale integrato (concessione edilizia n. 128 del 19/02/96 e varianti n. 7413 del 17/03/97 e n. 42847 del 27/11/97) sita in Bari al Viale Louis Pasteur n. 6;
- Autorizzazione n. 8999/1998 – Prot. N. 8999/Edil. Priv. e Prot Arch. Gen. N. 20192 del 17/04/1998 rilasciata dal Comune di Bari il 20 settembre 1999 e avente ad oggetto “Sanatoria ampliamento sede stradale privata che collega il rimessaggio all’aperto di autoveicoli, sito in contrada S. Caterina (verbale di contravv. Edilizia n. 17/98)”
- Autorizzazione n. 16615/1998 – Prot. N. 16615/Edil. Priv. e Prot Arch. Gen. N. 39925 del 23/07/1998 rilasciata dal Comune di Bari il 20 settembre 1999 e avente ad oggetto

“Sanatoria rimozione di persistente recinzione costituita di paletti e rete elettrosaldata
– Viale Pasteur-Bari (verbale contravv. Edilizia n. 70/98)”

▪ **ALLEGATO C: ATTI NOTARILI**

- Atto di vendita soggetta ad IVA del 11 dicembre 1997 tra la società _____ (venditrice) e la società “COMMERCIALE IMMOBILIARE _____” (acquirente), a rogito notar Ernesto Fornaro - Repertorio n. 123518 Raccolta n. 15100, registrato a Gioia del Colle il 29 dicembre 1997 al n. 5905 serie IV e trascritto a Bari il 13.12.97 ai nn. 39787/29411 e 39786/29410;
- “Atto di asservimento e vincolo a parcheggio” per scrittura privata autenticata dal Notaio Ernesto Fornaro del 27.12.1995, Repertorio n. 111900 Raccolta n. 13144, Registrato a Gioia del Colle il 2 gennaio 1996 an n. 53 serie 2 e trascritto a Bari il 28 dicembre 1995 ai nn. 40936/30943.

▪ **ALLEGATO D**

Confronto tra la planimetria sub. D dell’“Atto di asservimento e vincolo a parcheggio” per scrittura privata autenticata dal Notaio Ernesto Fornaro del 27.12.1995, Repertorio n. 111900 Raccolta n. 13144 riportante la perimetrazione dell’area che ha espresso la volumetria di cui al Centro Commerciale Integrato (C.E. n. 128 del 19/02/96 e successive varianti) e l’estratto di mappa catastale aggiornato al 15 novembre 2025 con la medesima perimetrazione dell’area che ha espresso la volumetria di cui al predetto manufatto.