



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

– Ufficio Esecuzioni Immobiliari –

RELAZIONE ESPERTO STIMATORE

RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N° 279/2023 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa MARINA CAVALLO



promosso da:

in danno di:

XXX

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126



PREMESSA	3
OPERAZIONI PERTALI	3
OGGETTO DELLA PERIZIA	4
SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI.....	4
DESCRIZIONE ANALITICA – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	4
REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE.....	10
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	11
TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE.....	11
TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	11
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	12
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	12
VALUTAZIONE IMMOBILE	15
RIEPILOGO E CONCLUSIONI.....	18
ALLEGATI:	20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

L'Ill.mo **G.E. Dott.ssa Marina CAVALLO** nominava il sottoscritto **Ing. Pasquale MAURELLI** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1758, valutatore immobiliare certificato IMQ UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016 n° IMQ - VI-2009014 con studio in Bari alla via Brigata Bari 128 in qualità di Esperto stimatore nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 85/2024, promosso da in danno di XXX**. Lo scrivente ha redatto la presente relazione rispondendo ai quesiti *ex art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ.* (cfr. All. 1)

OPERAZIONI PERITALI

Accettato telematicamente l'incarico, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Carlo De Pasquale, si procedeva in data 27.11.2024 all'identificazione dell'immobile oggetto di stima ubicato in Bari alla Via Giuseppe Fanelli n. 230 ed ai relativi accertamenti tecnici in loco. I rilievi e le misurazioni eseguite, sono state registrate su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili alla valutazione.

Successivamente il sottoscritto effettuava ulteriori ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Catasto (cfr. All. 3);
- Agenzia delle Entrate per le quotazioni della Banca dati OMI;
- Ufficio tecnico Comunale di Bari (BA) per l'acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa (cfr. All. 8);
- Agenzie immobiliari del Comune di Bari;

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

- Conservatoria dei RR.II. per l'acquisizione di atti di compravendita relativi ad immobili simili (cfr. All. 9).

OGGETTO DELLA PERIZIA

Dalla Nota di trascrizione del 30.06.2023 rubricata ai n.ri 32045/24235 (cfr. All. 4), si desume che l'immobile **OGGETTO DI PIGNORAMENTO** risulta il seguente:

- *Unità immobiliare ubicata in Bari alla Via Giuseppe Fanelli n. 230, piano T-S1-1-2: riportato in catasto fabbricati al fg. 69, p.lla 380, cat. A/7, classe 4, zona cens. 2, consistenza 11 vani, sup. cat. tot. 245 mq, rendita € 2.925,73.*

SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI

Nel seguito della relazione si identificherà l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in n. 1 lotto distinto e precisamente:

LOTTO 1

Unità immobiliare ubicata in Bari alla Via Giuseppe Fanelli n. 230, piano T-S1-1-2: riportato in catasto fabbricati al **fg. 69, p.lla 380**, cat. A/7, classe 4, zona cens. 2, consistenza 11 vani, sup. cat. tot. 245 mq, rendita € 2.925,73.

DESCRIZIONE ANALITICA – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Bari alla via Giuseppe Fanelli n. 230 (cfr. stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126



L'immobile oggetto di stima consiste in un villino indipendente facente parte del complesso residenziale "L'Uliveto" con accesso da via Fanelli n. 228/T.

Al villino si accede dal cancello avente come riferimento il numero 36.

L'immobile si sviluppa su quattro livelli ed è così composto: al piano terra è presente l'accesso dal quale è possibile accedere al soggiorno

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

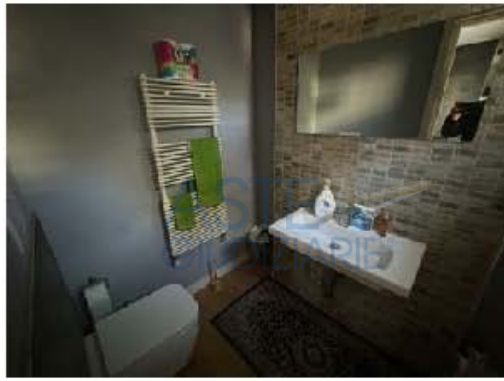
Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

bagno e cucina; al piano primo sono presenti tre camere da letto oltre i servizi; al piano secondo o di copertura è presente il torrino delle scale oltre un piccolo deposito; al piano seminterrato è presente un ulteriore vano il ove insistono camera da letto e soggiorno. È presente altresì un terrazzo di copertura dell'immobile che risulta calpestabile oltre il giardino di pertinenza esclusiva. Le finiture dell'immobile sono di buona qualità e gli infissi esterni sono in anticorodal e vetro singolo. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile in sede di sopralluogo appariva in ordinarie condizioni. Si rileva che **l'immobile risulta parzialmente difforme alla planimetria catastale**. Di seguito si riporta un estratto del rilievo fotografico e la planimetria catastale parzialmente difforme allo stato di fatto.



CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

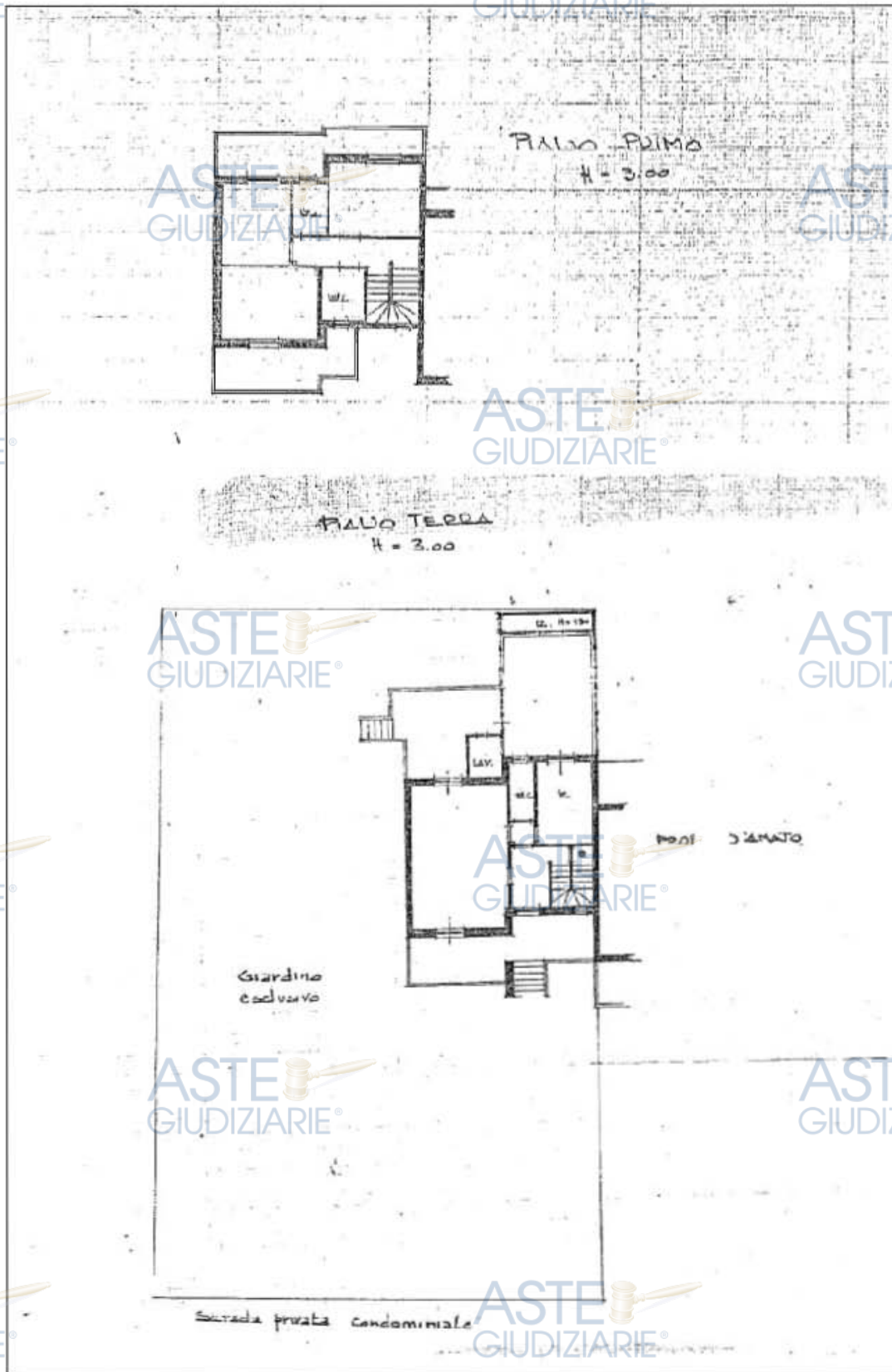
Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126



CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126





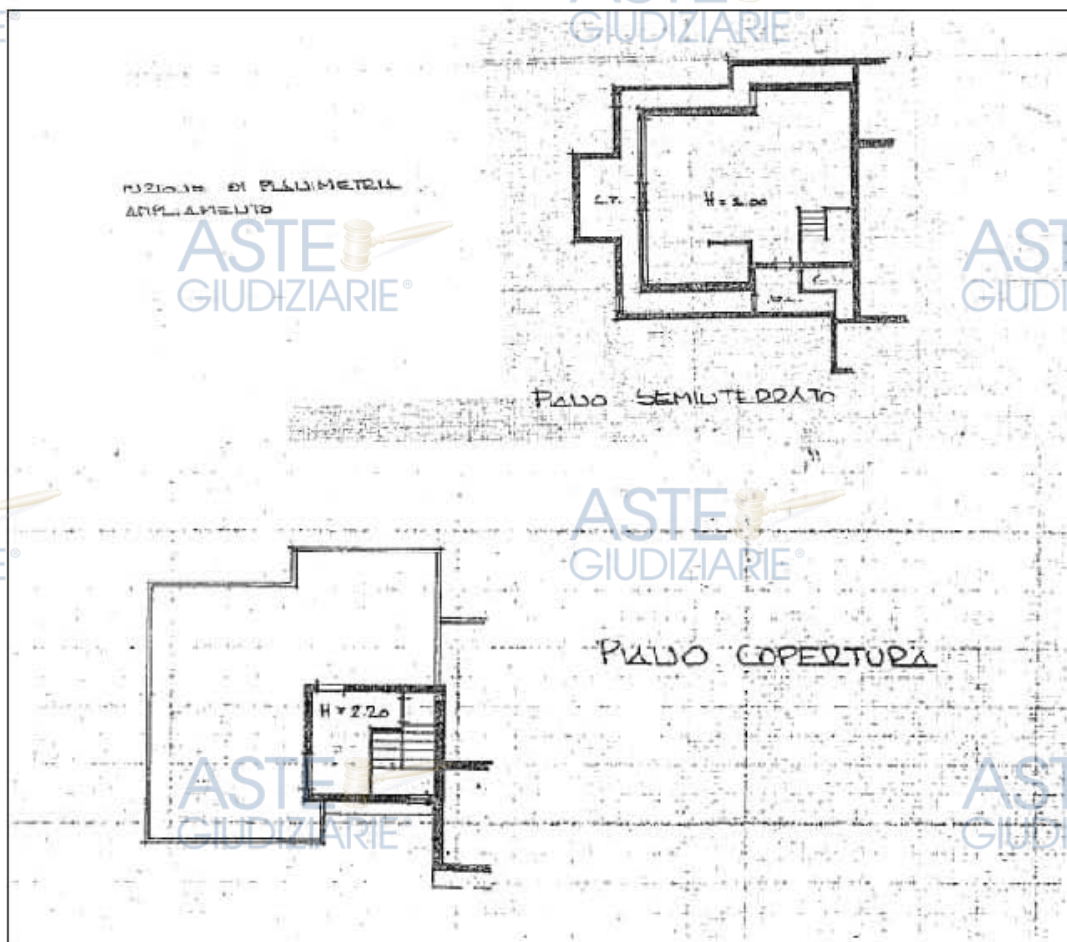
CTU: Ing. Pasquale Maurelli

Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari

Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126





L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Bari al fg. 69 p.lla 380, cat. A/7, zona cens. 2, classe 4, consistenza 11 vani, sup. cat. tot. 245 mq, rendita € 2.925,73 via Giuseppe Fanelli n. 230, Piano T-S1-1-2 intestato a XXX avente diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted], C.F. [redacted] avente diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica n. T407053/2024 del 26/11/2024 - cfr. All. 3).

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

L'immobile oggetto della presente procedura è stato edificato in forza di Licenza edilizia n. 1654 rilasciata il 29.05.1973 per *il progetto di edificazione di una villa bifamiliare su di un lotto tipizzato a zona ortofrutticola*. In data 23.02.1981 veniva rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari l'abitabilità con prot. n. 101154/80 della *costruzione sita in Bari alla via Giuseppe Fanelli n. 228/T (interni 35 e 36 cancelli) costituiti da due unità immobiliari*. Successivamente veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 777 del 1994 (prot. n. 5054) per *l'ampliamento del balcone del piano rialzato, lato Nord, poggiato su muretti in tufo, per la sopraelevazione della muratura lungo il perimetro del balcone, per la chiusura con profilati metallici e vetri di tutto il balcone, per la copertura con materiali leggeri di tutta la predetta zona e per la realizzazione di un piccolo ripostiglio in muratura coperto con tavelloni*.

A seguito della disamina della documentazione urbanistico-amministrativa lo scrivente ha rilevato la difformità dello stato di fatto verso quanto autorizzato, per la diversa distribuzione degli spazi interni nonché la presenza di una zona verandata ubicata al piano seminterrato. Sulla base di tutta la documentazione tecnica acquisita e di quanto accertato in sede di sopralluogo, tenuto conto che dall'accesso agli atti non sono emersi ulteriori documenti se non quelli già citati, si dovrà procedere, ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che semmai dovesse essere assentito dai funzionari del Comune di Bari, comporterà il pagamento dei relativi oneri sanzionatori (importi, questi ultimi, da determinarsi ad opera dell'U.T.C. di Bari). Di tali difformità si terrà conto considerando un abbattimento forfettario (pari al 5%) del valore stimato.

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

L'immobile **risulta parzialmente difforme**, oltre che catastalmente, anche rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio assentito.

Dalla verifica del "Sistema Informativo Territoriale" tramite il sito internet <http://adriatica.zes.gov.it> si evince che il bene oggetto di pignoramento **non ricade in zona ZES.**

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile **risultava occupato dalla sig.ra**

TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti al sig. XXX e alla sig.ra con atto di compravendita per Notar Ernesto Fornaro in data 06.04.2011 con numero di repertorio 181708 dal sig. (cfr. All. 5). Al sig. è pervenuto dal sig. con atto di compravendita per notar Massimo Cesaroni in data 13.07.1987 con numero di repertorio 45998. Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla copia dell'atto di provenienza. (cfr. All. 5)

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Sulla scorta del Certificato ipotecario speciale n. BA141076/1 del 06.07.2023 (cfr. All. 7), con riferimento al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento in oggetto risultano sull'immobile oggetto di stima le seguenti formalità:

- ✓ **Trascrizione del 11/04/2011** – Registro Particolare 9830 Registro Generale 15894 Pubblico ufficiale Fornaro Ernesto Repertorio 181708/30845 del 06/04/2011 Atto tra vivi - Compravendita;

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

- ✓ **Iscrizione del 11/04/2011** – Registro Particolare 3714 Registro Generale 15895 Pubblico ufficiale Fornaro Ernesto Repertorio 181709/30846 del 06/04/2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- ✓ **Trascrizione del 30/06/2023** – Registro Particolare 24235 Registro Generale 32045 Pubblico ufficiale Unep Corte d'Appello di Bari Repertorio 1075/2023 del 09/06/2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;
- ✓ **Trascrizione del 17/05/2024** – Registro Particolare 18767 Registro Generale 24263 Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 7/2024 del 08/01/2024 Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale.

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Per ciò che attiene alle **spese condominiali** dell'immobile oggetto di pignoramento, acquisite le informazioni necessarie dall'amministratore p.t. sig. Umberto De Candia, risulta che i sigg.ri XXX/hanno ad oggi un insoluto per morosità di € 8.254,72, salvo ulteriori somme da conguaglio anno 2024 (cfr. All. 6).

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Nei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice viene richiesto il valore di mercato del bene all'attualità. Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Tale definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione. In conformità agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, per la congrua scelta della metodologia di stima lo scrivente ha effettuato analisi del segmento di mercato immobiliare rilevando, laddove presenti, contratti di compravendita recenti di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili da valutare. In ragione delle risultanze avute dalle indagini ed analisi condotte lo scrivente ha applicato la metodologia di stima del confronto del mercato. Il metodo del confronto di mercato (o market comparison approach – MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

13

confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il metodo del confronto di mercato (o market comparison approach – MCA) si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Le principali fasi che costituiscono il procedimento del Market Comparison Approach sono le seguenti:

1. analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili da valutare;
2. rilevazione dei principali dati che caratterizzano gli immobili da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
3. scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4. compilazione della tabella dei dati;
5. stima dei prezzi o dei redditi marginali;
6. redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data del contratto, le superfici immobiliari

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione agli immobili, il livello di piano, la presenza di un garage direttamente collegato all'insieme o di un posto auto coperto o scoperto. Ulteriori caratteristiche che possono essere considerate sono: il panorama, gli affacci, la luminosità, l'esposizione e la qualità ambientale (inquinamento). Il mercato degli immobili ad uso di civile abitazione e ad uso posto auto coperto nella zona è caratterizzato da un addensamento di compravendite, che al fine della valutazione, hanno permesso la selezione di comparabili nello stesso segmento di mercato. A tal proposito sono stati individuati tre atti di compravendita per abitazioni in villini che hanno permesso di utilizzare il cosiddetto "Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), secondo una procedura conforme agli International Valuation Standards (IVS). L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

VALUTAZIONE IMMOBILE

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate (cfr. All. 9):

- immobile in categoria catastale A/7 compravenduto nel mese di aprile 2021, al prezzo di 320.000,00 € ubicato nel Comune di Bari alla via Giuseppe Fanelli 228, avente una superficie commerciale pari a mq 242,00;
- immobile in categoria catastale A/7 compravenduto nel mese di marzo 2024, al prezzo di 300.000,00 € ubicato nel Comune di Bari alla Strada Madonna delle Grazie, avente una superficie commerciale pari a mq 221,00;
- immobile in categoria catastale A/7 compravenduto nel mese di settembre 2020 al prezzo di 325.000,00 € ubicato nel Comune di Bari alla via Giuseppe Fanelli 230, avente una superficie commerciale pari a mq 227,60;

Nell'analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili data del contratto, prezzo di vendita e superficie commerciale. La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento agli indici mercantili utilizzati in zona. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite e la relativa tabella di valutazione dell'immobile oggetto della presente.

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. raggugliata
Piano Terra – Sup. coperta	72,45 m ²	1,00	72,45 m ²
Piano Terra – Sup. scoperta	33,50 m ²	0,30	10,05 m ²
Piano Primo – Sup. coperta	74,76 m ²	1,00	74,76 m ²
Piano Primo – Sup. scoperta	32,61 m ²	0,30	9,78 m ²
Piano Secondo – Sup. coperta	15,37 m ²	1,00	15,37 m ²
Piano Secondo – Sup. scoperta	68,57 m ²	0,10	6,85 m ²
Piano Seminterrato	81,70 m ²	0,50	40,85 m ²
Area esterna	662,27 m ²	0,02	13,24 m ²
TOTALE			243,35 m²

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	325.000	320.000	300.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/09/2020	01/04/2021	01/05/2024	05/05/2025
Differenzia e (in mesi)	50	49	11	
Prezzo marginale	-173	-171	-160	
Prezzo della caratteristica	9.088	8.379	2.240	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	227,60	242,00	221,00	243,35
Prezzo unitario a m ²	1.428	1.322	1.357	
Differenzia e	15,75	1,35	22,35	
Prezzo marginale	1.322	1.322	1.322	
Prezzo della caratteristica	20.822	1.785	29.547	
RISULTATI				
Prezzo corretto	356.134	313.406	327.307	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.477	1.295	1.481	
Prezzo corretto medio	325.616	325.616	325.616	
Scarto %	3,23	3,75	0,52	
Scarto assoluto	10.518	12.210	1.691	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.338,05			
Valore stimato	€ 325.614,47 € 1.338,05 x m ² 243,35			
	VALORE STIMATO € 325.614,47 <i>(euro trecentoventicinquemilaseicentoquattordici/47)</i>			

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Adeguamento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute:

€ 48.842,17

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

17

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

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	€ 325.614,47
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 48.842,17
Regolarizzazione urbanistico-catastale (-5%)	- € 16.280,72
Totale valore a base d'asta	€ 260.491,57
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)	€ 260.000,00

Si rileva che la quota di proprietà dell'esecutato è pari ad 1/2 pertanto la quota spettante è pari ad € 130.000,00.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima del bene pignorato nella Procedura Esecutiva n. 279/2023.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- ✓ analizzato la documentazione in atti;
- ✓ effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (cfr. All. 2);
- ✓ effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Catasto (cfr. All. 3);
- ✓ acquisito schede di immobili comparabili oggetto di compravendita (cfr. All. 9);

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

- ✓ acquisito documentazione tecnico-amministrativa (cfr. All. 8);

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti, e dei quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha redatto la presente relazione peritale, che, tra l'altro, dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici eseguiti.

Ciò premesso, sulla base delle attività svolte e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha, tra l'altro:

- ✓ individuato e descritto l'immobile oggetto di pignoramento, determinandone la consistenza e tutti gli elementi utili ai fini della stima;
- ✓ stimato il valore commerciale a base d'asta della quota di proprietà del sig. XXX pari ad $\frac{1}{2}$ del valore dell'immobile a base d'asta quantificato in € 130.000,00.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 20 pagine, oltre n. 11 allegati che costituiscono parte integrante ed inscindibile della relazione.

L'Esperto Stimatore

Ing. Pasquale MAURELLI



- All. 1: Provvedimento di nomina e atto di giuramento
- All. 2: Rilievo fotografico
- All. 3: Documentazione catastale
- All. 4: Copia nota di trascrizione pignoramento
- All. 5: Copia Atto di Provenienza
- All. 6: Oneri condominiali
- All. 7: Copia certificazione ipotecaria speciale
- All. 8: Documentazione tecnico-amministrativa
- All. 9: Schede immobili comparabili
- All. 10: Check List
- All. 11: Attestazione trasmissione perizia alle parti

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

