



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 425/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa CUTOLO Chiara

## RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL CTP ING.LENOCI

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI  
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126



**PREMESSA**

In data **08.11.2023** il sottoscritto ha depositato telematicamente la relazione di stima per gli immobili di proprietà dei f.lli TAFURI Antonio e Giuseppe.

In data **04.12.2023** il **CTP** ing. Nicola LENOCI, per conto dei debitori, sig.ri TAFURI Antonio e TAFURI Giuseppe, ha prodotto osservazioni alla relazione dell'Esperto, depositando un documento composto di n. 11 pagine in cui contesta, in particolare, il metodo e il valore di stima **per il solo LOTTO UNO**, che comprende il capannone industriale e l'annessa palazzina uffici.

**Nulla osserva sulla valutazione dei rimanenti lotti.**

Ciò premesso esaminate in dettaglio le valutazioni del CTP, letto il suo elaborato, si estende la seguente relazione di chiarimenti.

**CHIARIMENTI**

Il sottoscritto, nella relazione già depositata, ha rappresentato che, per la corretta determinazione del più *probabile valore di mercato* dell'immobile costituente il LOTTO UNO, tra i criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi è stato applicato il CRITERIO DI STIMA COMPARATIVO che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartengono tali beni.

Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da opifici industriali siti in una zona periferica del comune di Acquaviva delle Fonti, denominata zona P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi); le aree comprese in tale piano sono delimitate nell'ambito delle zone destinate a insediamenti

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI  
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 3379126



produttivi, zone D, del piano regolatore generale e le caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati previsti in tale area devono rispettarne le NTA.



Per la stima, quindi, il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, attraverso l'analisi di valori rinvenienti da:

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 2° semestre del 2022, che per immobili ubicati nella zona Suburbana/ ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - FINO ALL'AUTOSRADA del comune di Acquaviva delle Fonti, riporta valori inclusi:

✓ tra €/m<sup>2</sup> 430,00 ed €/m<sup>2</sup> 620,00 per capannoni industriali;

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (definita zona OMI) di ciascun comune, in questo caso la zona P.I.P. di Acquaviva delle Fonti, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Le anzidette quotazioni fanno quindi

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI  
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126

riferimento ad una zona ben precisa e delimitata, dove la tipologia immobiliare prevalente è quella dei capannoni industriali.

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: BARI

Comune: ACQUAVIVA DELLE FONTI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE- FINO ALL' AUTOSTRADA

Codice zona: E2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	430	620	L	1,8	2,6	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni




Legenda

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (periferia) restituisce un valore al m<sup>2</sup> per capannoni produttivi un valore compreso tra €/m<sup>2</sup> 300,00 ed €/m<sup>2</sup> 589,00.

Capannoni produttivi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>300</b>	Euro <b>444</b>	Euro <b>589</b>

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI  
 Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
 Telefono 080 2379126

Il Borsino Immobiliare è un listino costantemente aggiornato che raccoglie le informazioni relative alle transazioni immobiliari effettuate in un determinato territorio, in un'area o in una città.

Esso pertanto fornisce una stima del valore di mercato degli immobili della zona di interesse, in questo caso specifico i capannoni produttivi della zona industriale di Acquaviva delle Fonti.

È stata inoltre effettuata una **ricerca di atti di compravendite, avvenute negli ultimi tre anni, di immobili ricadenti in area PIP ed aventi caratteristiche tipologiche simili a quelli oggetto di stima per ubicazione, consistenza e categoria catastale**; le schede relative a tali compravendite sono state già inserite nell' **allegato n. 15, "Fonti per la valutazione"** e **non sono state per nulla considerate dal CTP ing. Lenoci**, che così ha scritto:

L'Esperto Estimatore non ha poi riferito alcunché riguardo alla annunciata *ricerca di atti di compravendita, avvenuti negli ultimi tre anni, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima per ubicazione, consistenza e categoria catastale*. Ciononostante ha concluso che:

Una più attenta lettura della perizia avrebbe fornito risposta alla sua osservazione.

Tali schede vengono nuovamente riportate qui di seguito:



**SCHEDA DATI COMPRAVENDITA**  
[c225fc04d5abd98ad98e856d824fdaf9/2022]



Google | Scorciatoie da tastiera | Immagini ©2023 Airbus, Maxar Technologies | Termini | Segnala un errore nella mappa



Google | Dati mappa ©2023 | Termini



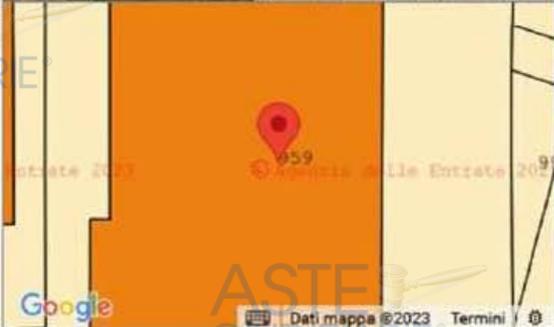
Google | © 2023 Google | Termini | Segnala un problema

Latitudine: 40.8954869 N		Longitudine: 16.8609973 E	
Indirizzo: - -		Anno: 2022	Mese: 10
Comune: Acquaviva delle Fonti	Foglio: 47	Mappale: 896	
Numero di registro particolare: -			
<b>Prezzo: 155.000 €</b>			
Consistenza:		Categoria: D01	
Settore: PRO	Zona OMI: E2	Quota: 100.00%	

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI  
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 1379126



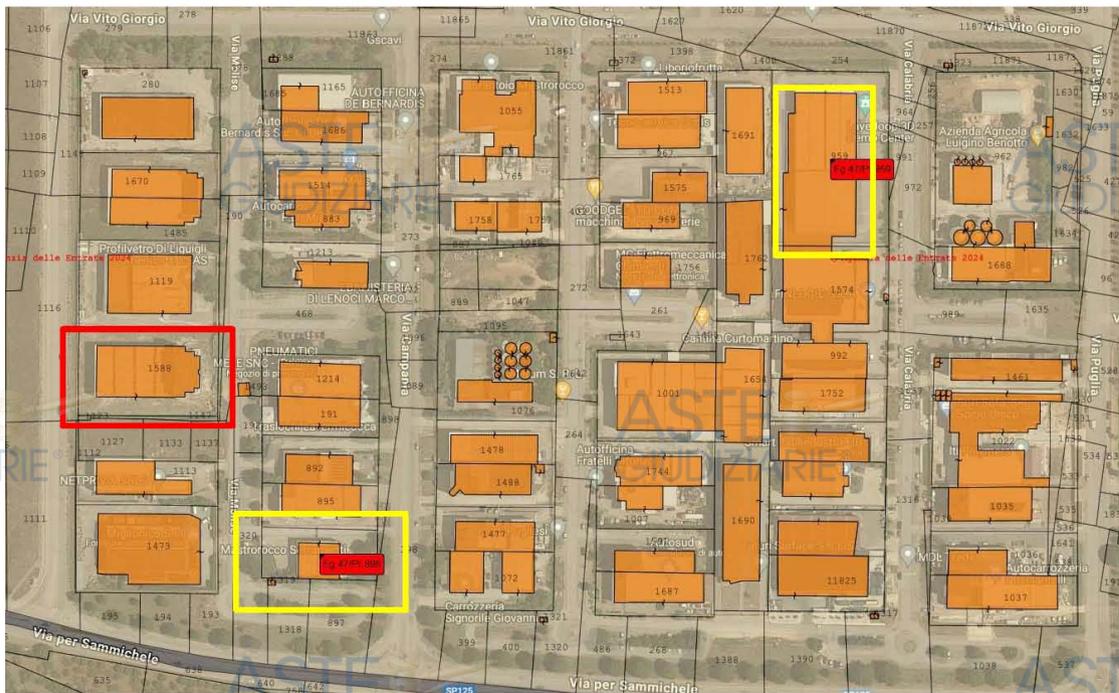
**SCHEDA DATI COMPRAVENDITA**  
[022247/2019]


Latitudine: 40.897473263 N		Longitudine: 16.864095685 E	
Indirizzo: VIA CALABRIA SN Snc		Anno: 2019	Mese: 7
Comune: Acquaviva delle Fonti	Foglio: 47	Mappale: 959	
Numero di registro particolare: 022247/2019			
<b>Prezzo: 1.000.000 €</b>			
Consistenza:		Categoria: D01	
Settore: PRO	Zona OMI: E2	Quota: 100.00%	

I due capannoni (immobili con riquadro in giallo) oggetto di tali compravendite si trovano nella zona P.I.P. di Acquaviva delle Fonti (zona OMI E2) nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima (immobile con riquadro in rosso), così come si può evincere dalla mappa di seguito riportata.

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI  
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 1379126



Ad ulteriore riprova dei dati assunti per la valutazione si riporta il caso di un opificio industriale, stimato dal sottoscritto nel 2008, denominato “Due Linee salotti”, con sede in Acquaviva delle Fonti, alla via Sannicichela, nella zona industriale, al piano T-1, identificato nel NCEU del Comune di Acquaviva delle Fonti, al foglio 48, particella 422 e riportato nella mappa seguente.





Tale complesso industriale è costituito da un capannone con annessi servizi e spogliatoi, palazzina uffici, alloggio custode e sala per esposizione, servizi tecnici, ed era destinato ad attività industriale-direzionale, composto quindi da una parte strettamente produttiva, e da una parte direzionale (uffici-esposizione). All'opificio è annesso uno spazio scoperto, utilizzato a: parcheggio, area a verde e viabilità interna.

Il capannone industriale, realizzato con elementi prefabbricati ed in opera di cemento armato precompresso, è composto da tre corpi di fabbrica adiacenti a pianta regolare, che si articolano su due piani oltre ad una piccola parte interrata; le fondazioni del tipo a plinti collegati fra loro sono realizzati in conglomerato cementizio armato, pilastri e travi sono in c.a.p., i solai di copertura in lastre di c.a.p. con intradosso liscio ed estradosso con nervature che assolvono la funzione statica e consentono il fissaggio delle lastre in fibrocemento per l'impermeabilizzazione della copertura; le scale interne sono in c.a.. Le rifiniture interne sono costituite da pavimenti in monocottura di medie dimensioni nella zona uffici e da pavimento di tipo industriale nella restante

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI  
 Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
 Telefono 080 2379126

parte; gli infissi sono realizzati con profilati in acciaio sciolto verniciati con vetri semplici per il capannone, mentre sono in anticorodal con vetri camera quelli della palazzina servizi; i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica e sono dotati di doccia, lavabo e bidet.

Il collegamento al piano primo avviene mediante rampa di scale o ascensore.

L'immobile, in considerazione delle caratteristiche tecniche, funzionali ed architettoniche possedute presentava un buono stato di conservazione e manutenzione; il più probabile valore di mercato era stato fissato in € 2.160.000,00.

**L'immobile è stato aggiudicato per la somma di € 385.000,00 nell'anno 2017.** Si riporta il decreto di trasferimento di questo opificio industriale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI  
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fallimento: Due Linee Salotti S.r.l. in liquidazione

**DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Il Giudice Delegato Dott.ssa Rosanna Angarano

- Letto il verbale di vendita dal quale risulta che in data 23.02.2017 l'immobile sotto descritto è stato aggiudicato senza incanto alla EKI IMMOBILIARE S.R.L., in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore, Geom. Pietro Tassielli, con sede in Acquaviva delle Fonti (Ba) alla via Sardegna - Z.I. lotto 100/a, Codice Fiscale e P.I. 07140420725 per la somma di €. 385.000,00;
- Rilevato che l'aggiudicatario ha depositato regolarmente il saldo prezzo di aggiudicazione, nei modi e nei termini indicati dall'ordinanza di vendita del 18/11/2016;
- Visto l'art.586 c.p.c.;

**TRASFERISCE**

Alla **EKI IMMOBILIARE S.R.L.**, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore, Geom. Pietro Tassielli, con sede in Acquaviva delle Fonti (BA) alla via Sardegna - Z.I. lotto 100/a, Codice Fiscale e P.I. 07140420725, la piena proprietà del seguente immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a corpo e non a misura, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, arredi e beni presenti e con le eventuali servitù attive o passive esistenti:

- Lotto numero uno: opificio industriale con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), alla Via Sannicelle, Z.I. lotto 97 identificato nel NCEU del Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) al foglio di mappa 48, particella 422 sub 1, 2 e 3. Rendita: sub 1 € 9.373,48; sub 2 € 290,51; sub 3 € 2.736,00.
- Immobile meglio descritto nella perizia in atti dell'Ing. Pasquale Maurelli;
- Immobile già di proprietà della Due Linee Salotti S.r.l. (C.F. 04794390726);
- Prezzo interamente versato € 385.000,00.

Pagina 1 di 2  
126

Le osservazioni del CTP si soffermano poi sulla palazzina uffici annessa all'opificio.

La palazzina uffici, pur essendo dotata degli impianti e dei servizi elencati dal CTP, presenta comunque una serie di carenze: l'impianto ascensore è assente, mancano le porte interne e le rifiniture come il battiscopa e le placche degli interruttori; in alcuni ambienti devono essere installati ancora alcuni corpi illuminanti. Risultano presenti le sole predisposizioni impiantistiche e la

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI  
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126

sistemazione esterna è incompleta.



Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI  
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126





Lo scrivente ribadisce, quindi, che la valutazione del bene ha tenuto conto anche dello stato complessivo dell'intero compendio.

Tenuto conto della data di ultimazione dei lavori dell'immobile nonché il suo stato di abbandono da oltre dieci anni occorrerà verificare l'effettivo funzionamento degli impianti soprattutto alla luce della necessità di ottenere il Certificato Di Collaudo del Comando dei Vigili Del Fuoco e **l'Agibilità di cui il fabbricato ad oggi risulta sprovvisto.**

Si prende atto, anche, della osservazione del CTP riguardo l'assenza della superficie del IV piano della palazzina uffici nella tabella della consistenza dell'opificio; in realtà **non si tratta di un vero e proprio piano** ma di un torrino entrostante il lastrico solare adibito a locali tecnici, peraltro privi di impianti.

I vani tecnici sono quei volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'ubicazione di impianti indispensabili per assicurare il comfort degli edifici e che per esigenze tecniche non possono essere inglobati nel corpo della costruzione. I volumi tecnici inoltre, sono esclusi dal calcolo delle volumetrie e privi di un'autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinati a

---

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI  
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126

contenere esclusivamente impianti serventi di una costruzione principale. Tuttavia, anche se venisse considerata tale superficie, circa 83 m<sup>2</sup>, e il suo coefficiente di ragguglio (0,25), essa avrebbe un'incidenza irrisoria (€ 9.000,00) e non sposterebbe nella sostanza il valore dell'immobile. Il CTP sottolinea, infine, che l'Esperto Estimatore *avrebbe dovuto effettuare la stima adoperando criteri differenti dal metodo comparativo...omissis...e che non avendo trovato immobili da comparare con quello oggetto di stima ha creduto bene di procedere egualmente nella stima assegnando, arbitrariamente e immotivatamente un prezzo di stima pari a €/m<sup>2</sup> 500,00 e suggerisce che fra i diversi criteri che un Esperto Estimatore potrebbe adoperare....omissis...vi è quello del costo di ricostruzione.*

Il "costo di ricostruzione" di un'opera esistente è rappresentato dalla somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edilizia deve sostenere per realizzare un'uguale o equivalente opera attraverso un processo edilizio impiegando gli stessi materiali, le stesse tecnologie e lo stesso schema esecutivo, ed è quindi riferito a un dato mercato dei prezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo. Ovviamente il "costo di ricostruzione a nuovo" non può riflettere le condizioni di manutenzione, conservazione e vetustà dell'immobile esistente. Il "costo di ricostruzione", è un procedimento di stima analitico (o indiretto) utilizzato allorché non si possono reperire sul mercato prezzi di riferimento per transazioni di immobili di quel tipo.

Come ampiamente argomentato, l'unità immobiliare può senza ombra di dubbio essere stimata ricorrendo **al metodo diretto** di comparazione.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene quindi di **non aver tralasciato nulla** e ritiene di aver adoperato i più idonei strumenti per l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, dando conto

---

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI  
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 3379126

del criterio di stima adottato e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti; pertanto a seguito della analisi dei luoghi, dalla valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e alla luce delle indagini esperite **si conferma il valore già riportato in perizia.**

### **CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver assolto l'incarico conferitogli ed avendo riscontrato puntualmente le osservazioni del CTP, il sottoscritto Esperto Stimatore conferma le conclusioni della relazione peritale, già trasmessa alle parti.

Ing. Pasquale MAURELLI

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI  
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126