



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rana

Proc.to n. R.G. 44/2023

RELAZIONE DI STIMA



“LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Liquidatore: Avv. Gianfranco Todaro

PREMESSA

Il G.D. dott. Giuseppe Marseglia in data 04.02.2025 ha autorizzato la nomina dell'esperto stimatore, ing. Alberto Maurelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 11648, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 241, valutatore immobiliare certificato IMQ UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016 n° IMQ – VI-2009017, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, nell'ambito della procedura di liquidazione controllata del sig. _____ al fine di procedere alla:

- *valutazione dei beni immobili siti in Altamura alla via Vincenzo Cotugno n. 33, ed identificato nel N.C.E.U. del Comune di Altamura al fg. 158 p.lla 2551 subb. 1, 3, 4, 5.*

I suddetti immobili, catastalmente intestati al sig. _____

, proprietà per 1000/1000

sono ubicati in Altamura (BA) alla via Vincenzo Cotugno n. 33 ed identificati nel N.C.E.U. del medesimo Comune come segue:

- fg. 158, p.lla 2551, sub. 1, cat. C/6, classe 5, consistenza 91 m², rendita € 352,48;
- fg. 158, p.lla 2551, sub. 3, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. cat. tot. 87 m², rendita € 280,18;
- fg. 158, p.lla 2551, sub. 4, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. cat. tot. 87 m², rendita € 280,18;

Si rileva che l'unità immobiliare identificata al fg. 158 p.lla 2551 sub. 5 è stata soppressa e ha generato i seguenti beni riportati nel N.C.E.U. come segue:

- fg. 158, p.lla 2551, sub. 6, cat. A/3, classe 5, consistenza 2 vani, sup. cat. tot. 34 m², rendita € 191,09;
- fg. 158, p.lla 2551, sub. 7, cat. A/3, classe 5, consistenza 2 vani, sup. cat. tot. 34 m², rendita € 191,09;

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione trasmessa dal Liquidatore, lo scrivente, previa preliminare richiesta agli uffici competenti, procedeva all'accesso

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

presso i pubblici uffici al fine di acquisire quanto segue:

- ✓ documentazione ipo-catastale;
- ✓ documentazione catastale;
- ✓ documentazione tecnico-amministrativa;

relativa agli immobili oggetto di stima.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

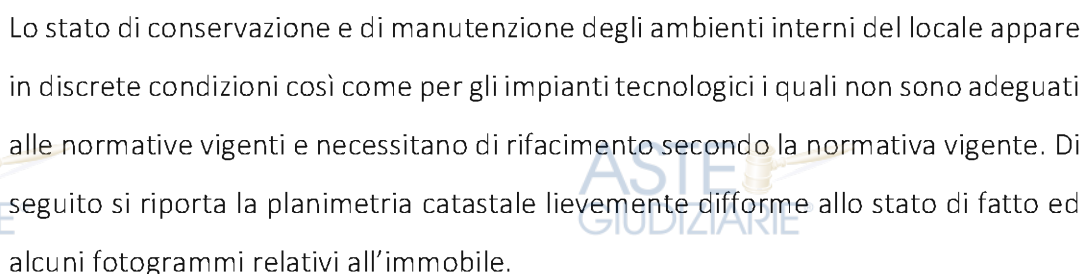
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- la documentazione fornita dal Liquidatore è stata assunta come attendibile, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dei beni immobili da valutare;
- le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

FORMAZIONE DEI LOTTI

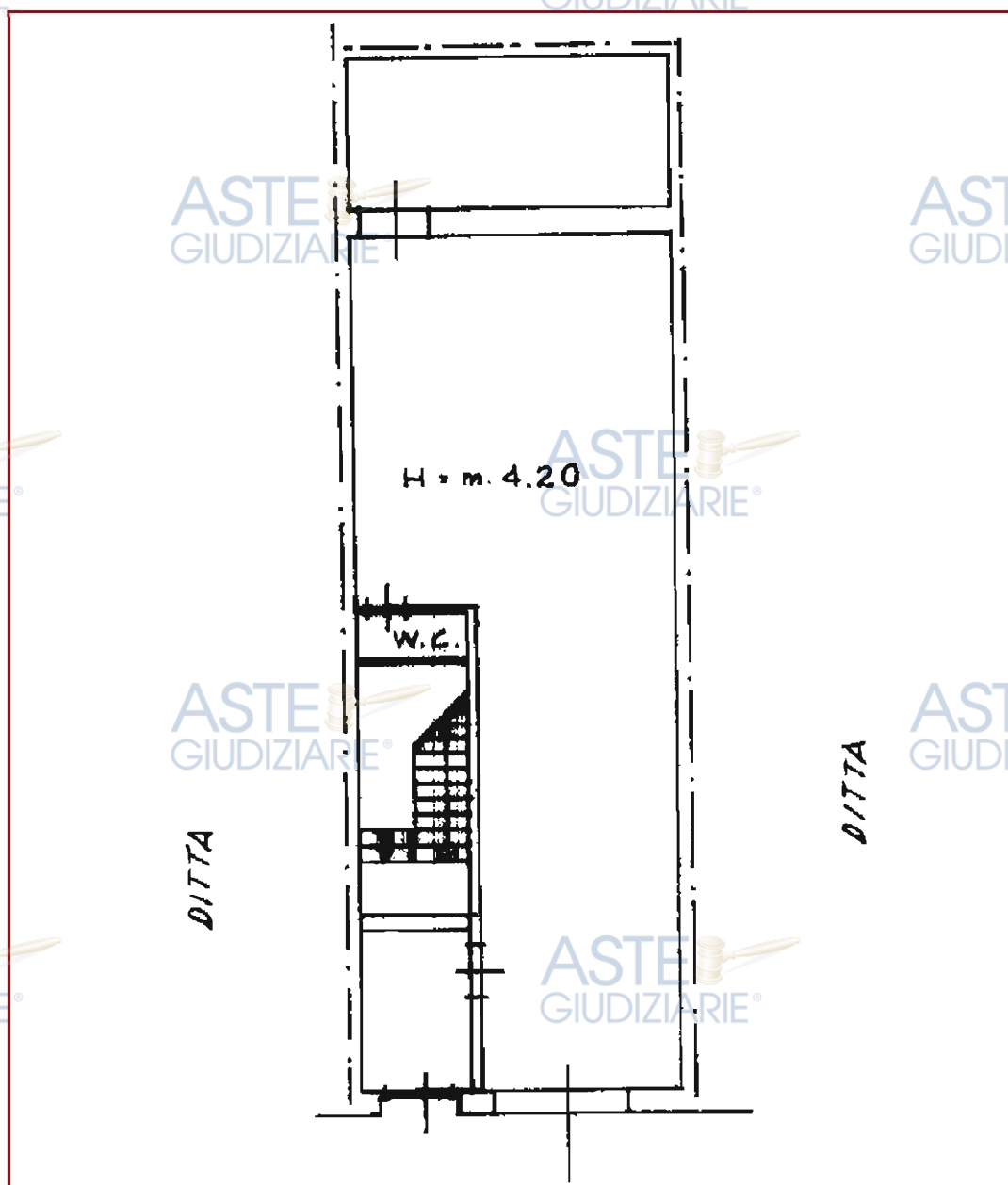
A seguito di indagini preliminari, consiste in una ricognizione dei luoghi e in ragione delle caratteristiche ubicazionali e funzionali, si può identificare il seguente lotto:

- **LOTTO 1** - Immobile sito in Altamura alla via Vincenzo Cotugno n. 5 identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 158, p.lla 2551, sub. 1 (Piano Terra);
- **LOTTO 2** - Immobile sito in Altamura alla via Vincenzo Cotugno n. 5 identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 158, p.lla 2551, sub. 3 (Piano Primo);
- **LOTTO 3** - Immobile sito in Altamura alla via Vincenzo Cotugno n. 5

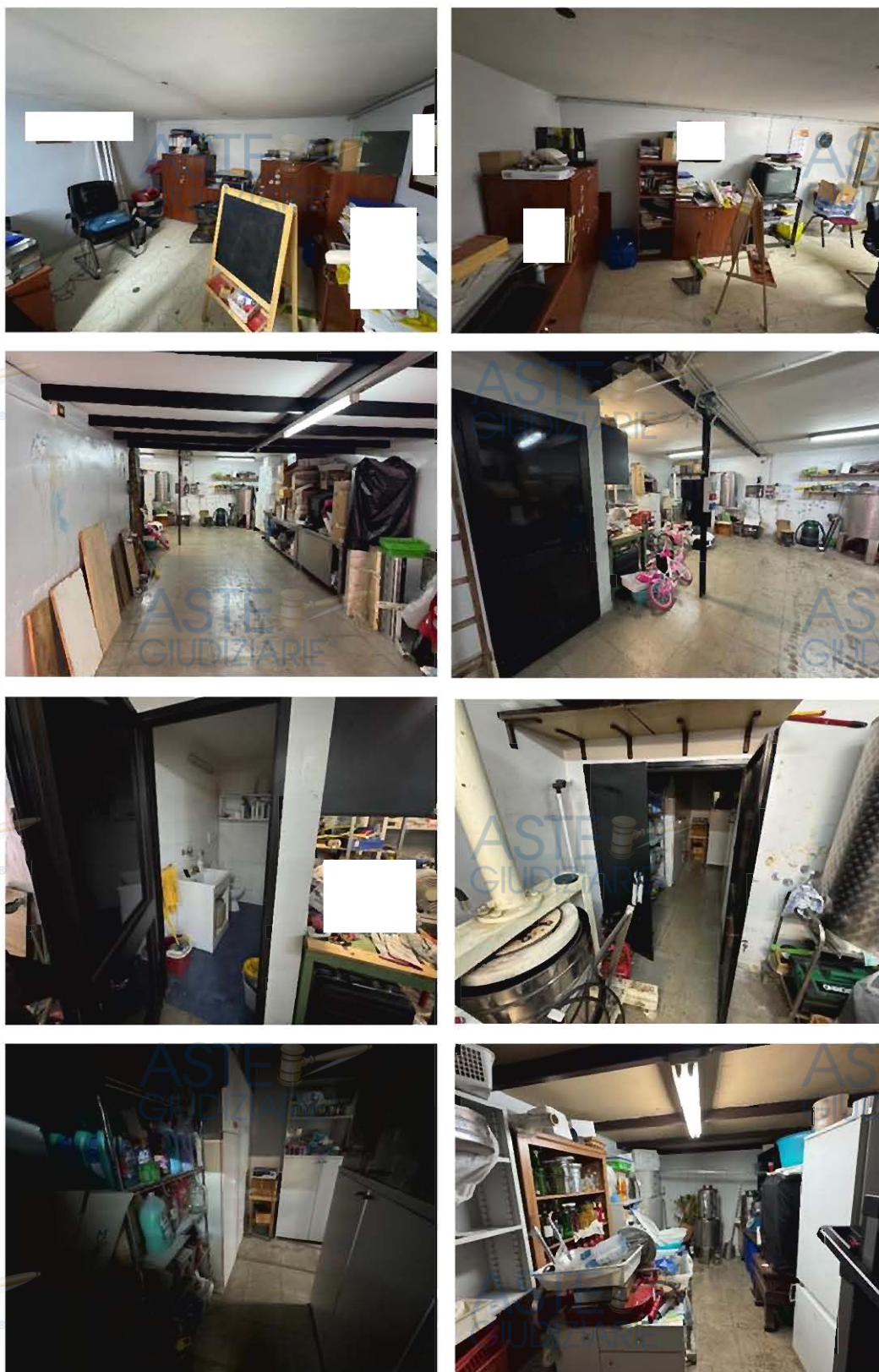
Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli



Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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 sia agli indici mercatili utilizzati in zona che al D.P.R. 138/98 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

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 quindi determinato la superficie commerciale, sulla base di quanto rilevato dalle planimetrie catastali e dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo.

La tabella che segue riporta le consistenze, nell'ordine di descrizione, dei vari ambienti ed infine la superficie c.d. ragguagliata (commerciale).

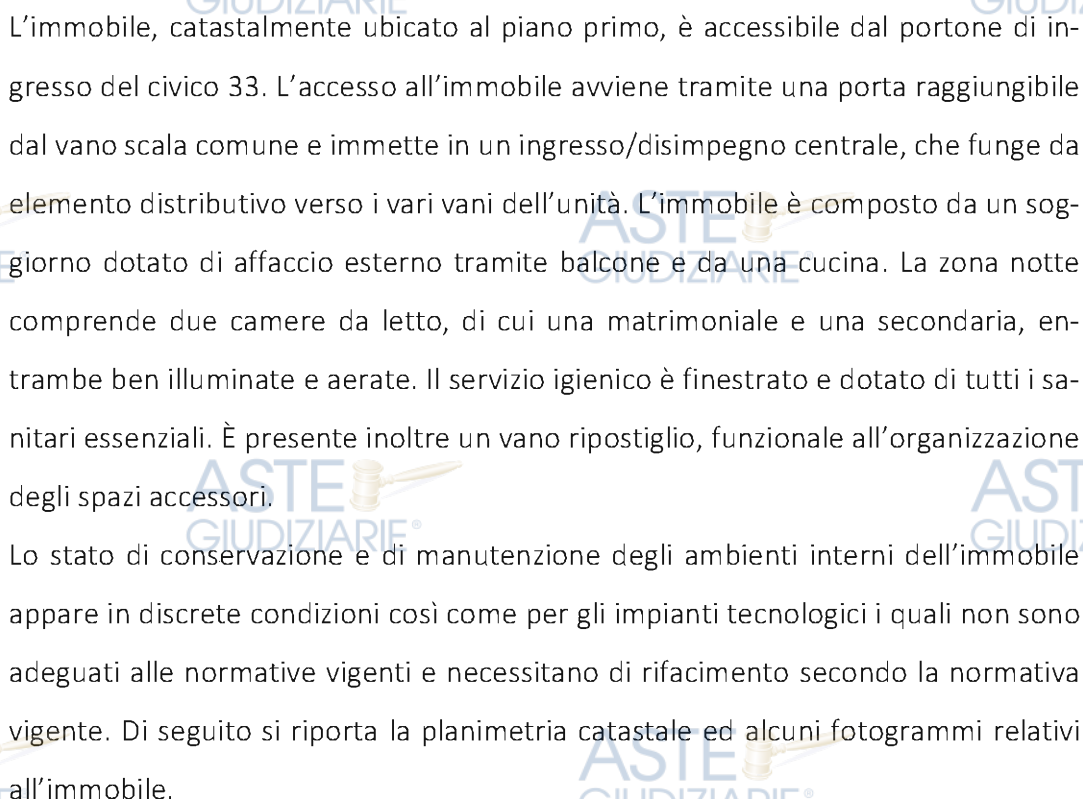
	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie coperta	91,00 m ²	1,00	91,00 m ²
TOTALE			91,00 m²

LOTTO 2

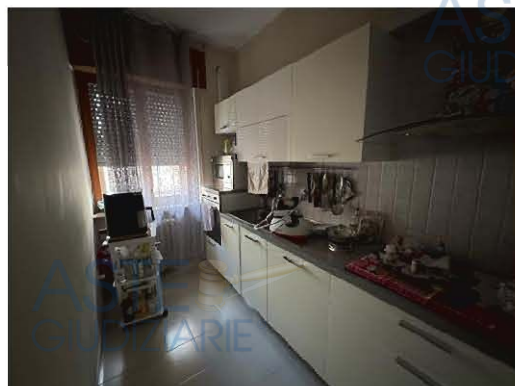
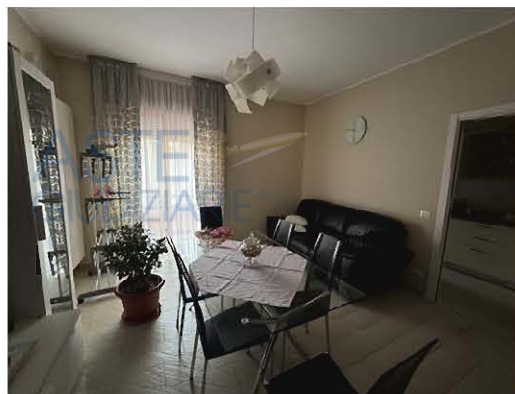
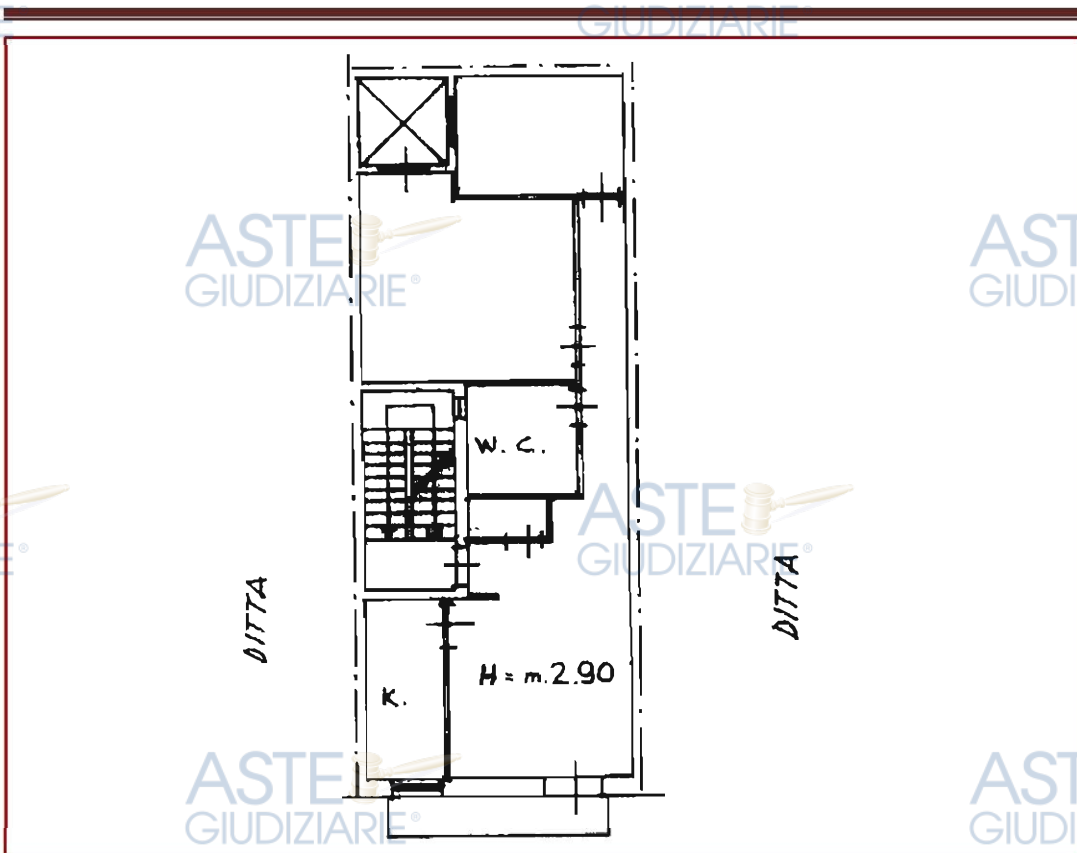
L'immobile identificato come Lotto 2 è ubicato in Altamura (BA) alla via Vincenzo Cotugno n. 33 e più precisamente segnalato nello stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito.



Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli



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 sia agli indici mercantili utilizzati in zona che al D.P.R. 138/98 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

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 quindi determinato la superficie commerciale, sulla base di quanto rilevato dalle planimetrie catastali e dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo.

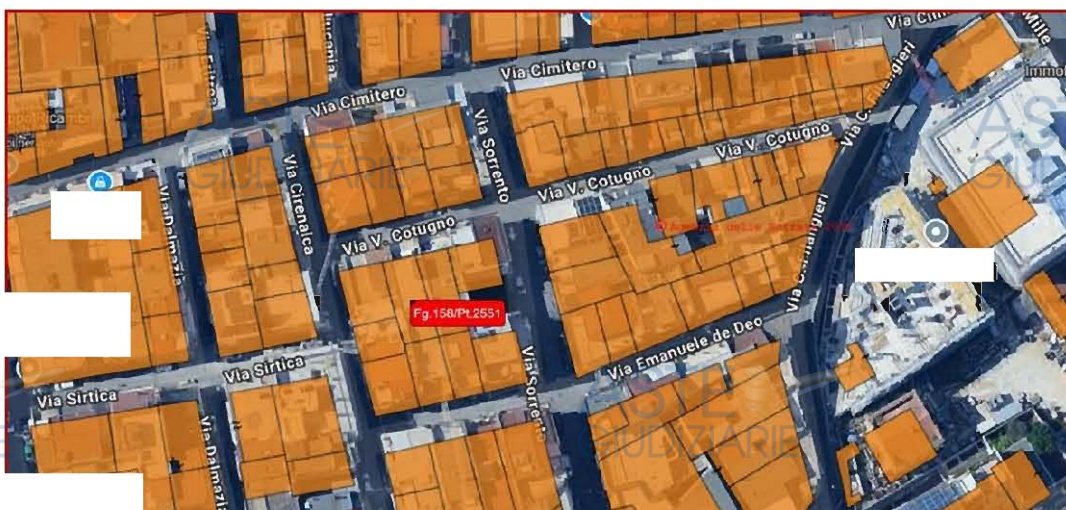
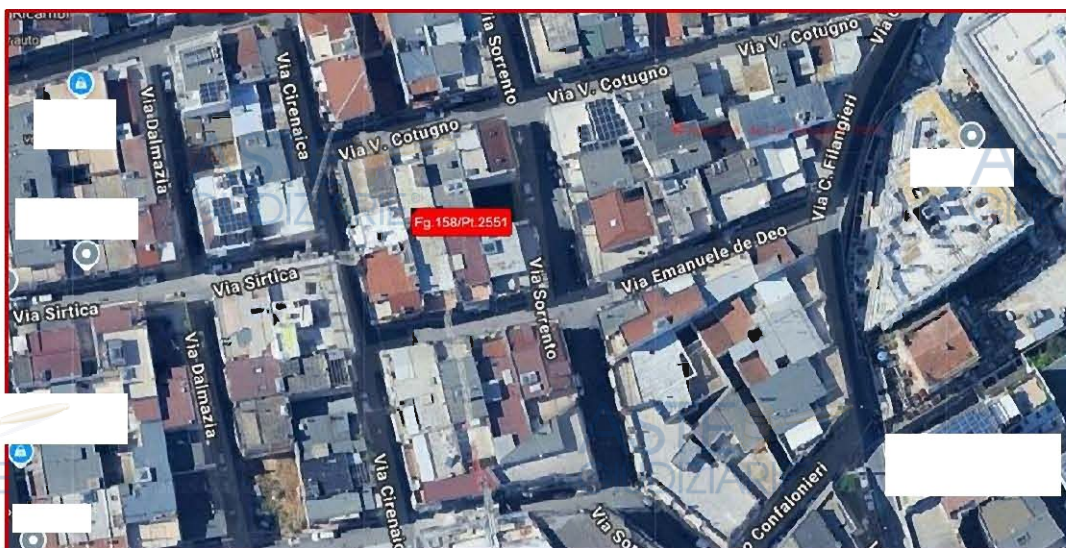
La tabella che segue riporta le consistenze, nell'ordine di descrizione, dei vari ambienti ed infine la superficie c.d. ragguagliata (commerciale).

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie coperta	86,00 m ²	1,00	86,00 m ²
Superficie scoperta	3,30 m ²	0,30	1,00 m ²
TOTALE			87,00 m²

LOTTO 3

L'immobile identificato come Lotto 3 è ubicato in Altamura (BA) alla via Vincenzo Cotugno n. 33 e più precisamente segnalato nello stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito.



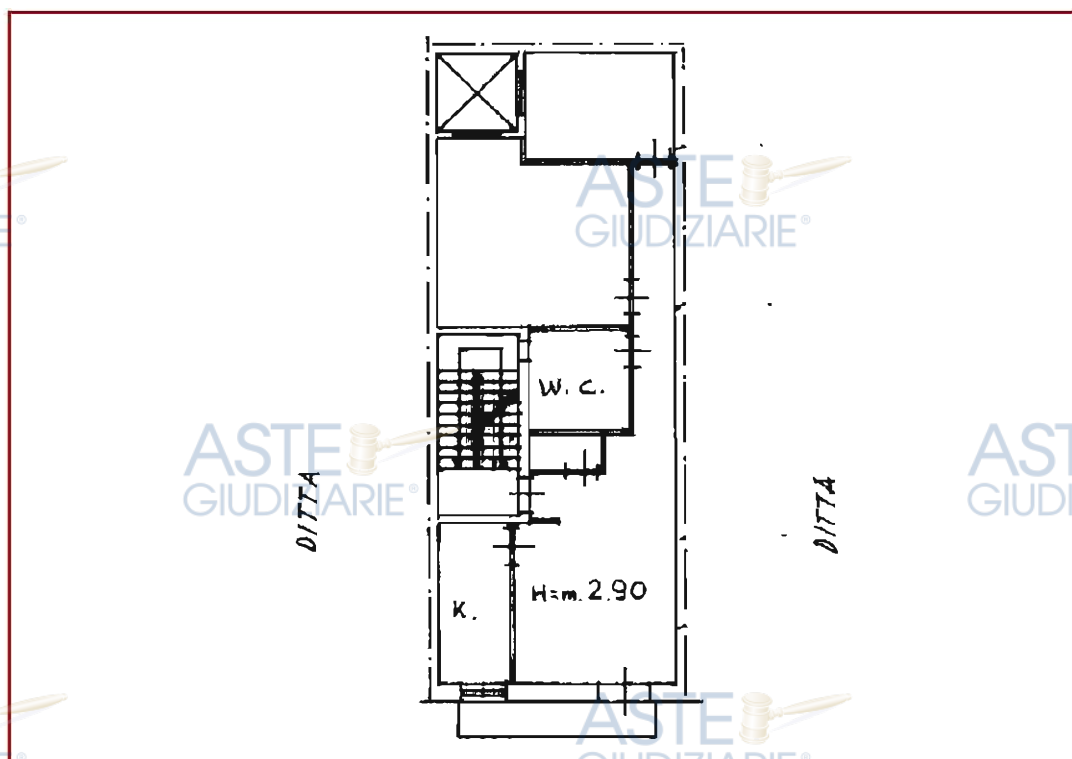
Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

L'immobile, catastalmente ubicato al piano secondo, è accessibile dal portone di ingresso del civico 33. L'accesso all'immobile avviene tramite una porta raggiungibile dal vano scala comune che immette in un disimpegno centrale che collega i diversi ambienti. La zona giorno è composta da un soggiorno servita da un affaccio esterno tramite balcone e da una cucina anch'essa dotata di apertura verso l'esterno.

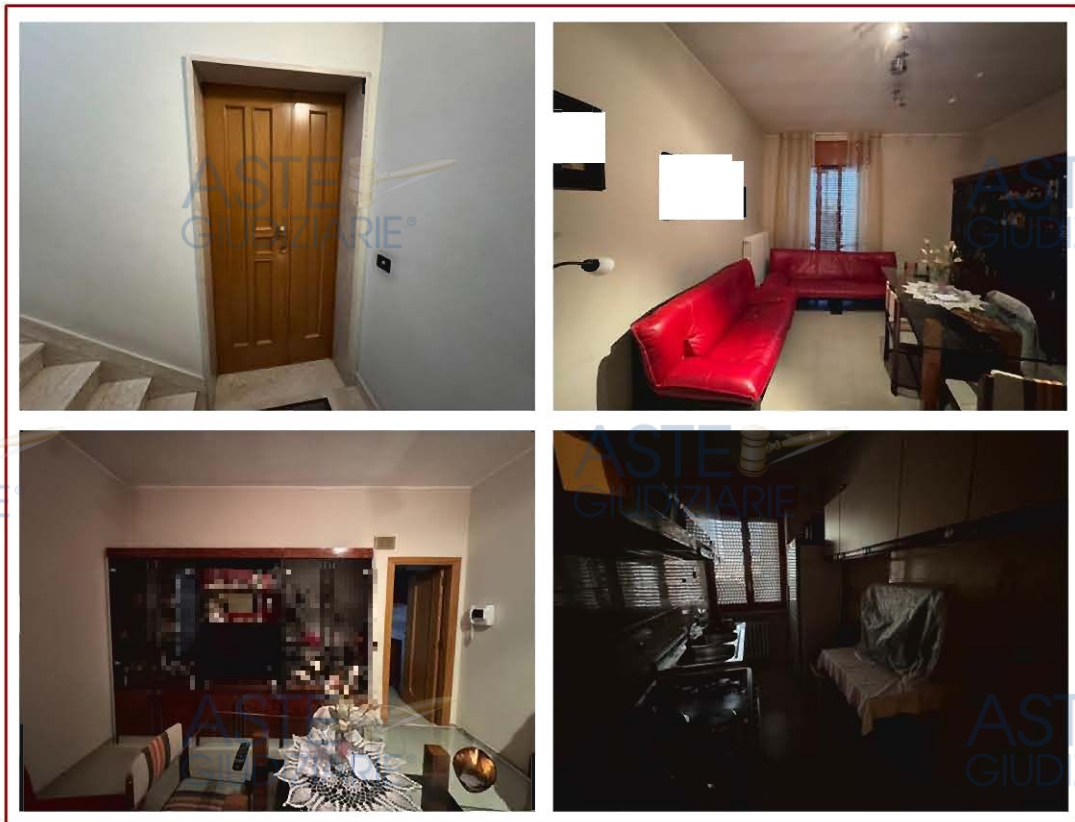
La zona notte si compone di due camere da letto, una matrimoniale e una singola oltre il bagno e un ripostiglio interno ad uso deposito.

Lo stato di conservazione e di manutenzione degli ambienti interni dell'immobile appare in discrete condizioni così come per gli impianti tecnologici i quali non sono adeguati alle normative vigenti e necessitano di rifacimento secondo la normativa vigente.

Di seguito si riporta la planimetria catastale ed alcuni fotogrammi relativi all'immobile.



Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli



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 sia agli indici mercantili utilizzati in zona che al D.P.R. 138/98 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

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 quindi determinato la superficie commerciale, sulla base di quanto rilevato dalle planimetrie catastali e dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo.

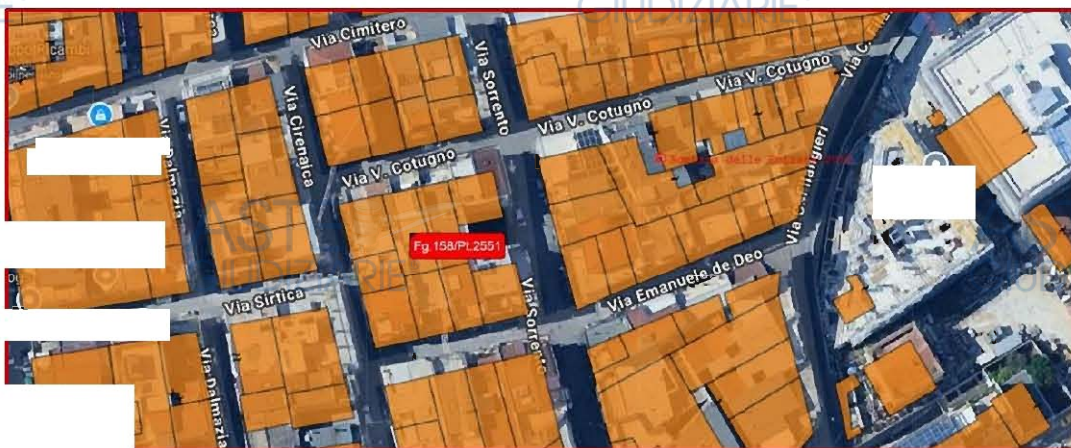
La tabella che segue riporta le consistenze, nell'ordine di descrizione, dei vari ambienti ed infine la superficie c.d. ragguagliata (commerciale).

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie coperta	86,00 m ²	1,00	86,00 m ²
Superficie scoperta	3,30 m ²	0,30	1,00 m ²
TOTALE			87,00 m²

LOTTO 4

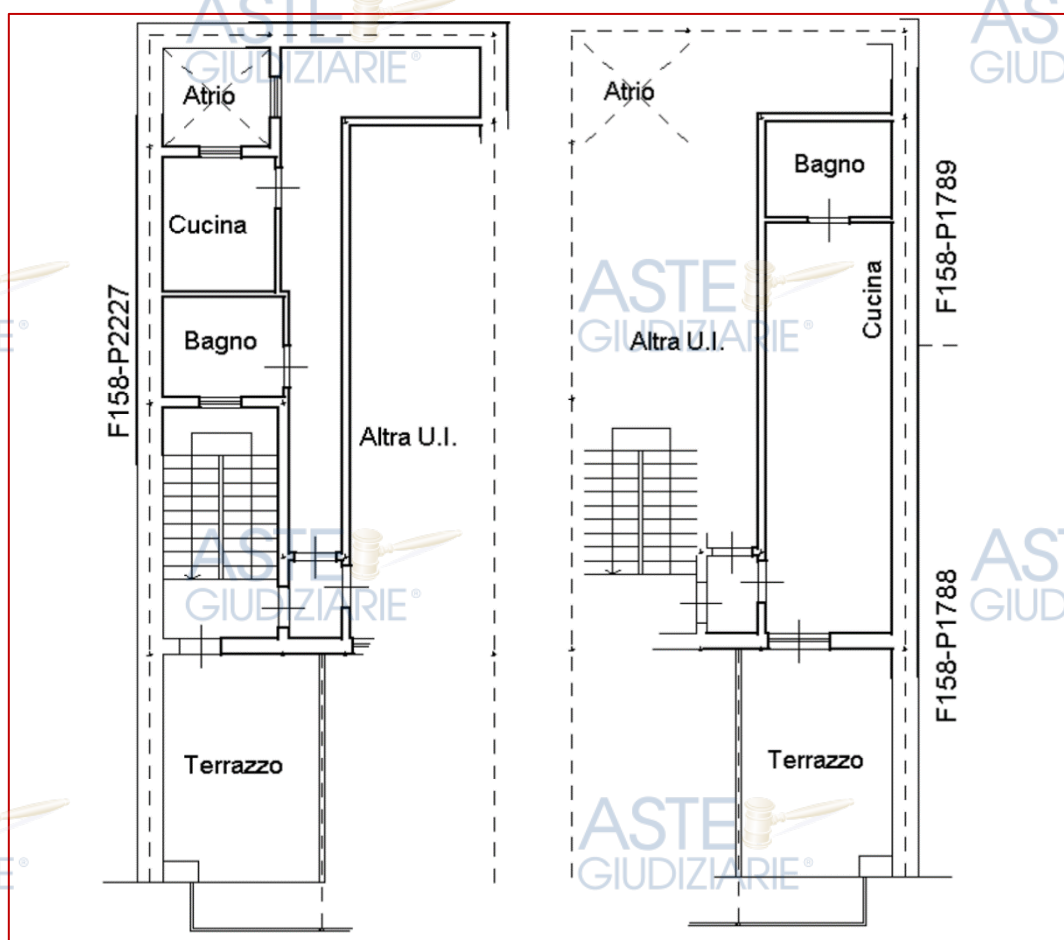
L'immobile identificato come Lotto 3 è ubicato in Altamura (BA) alla via Vincenzo Cotugno n. 33 e più precisamente segnalato nello stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito.



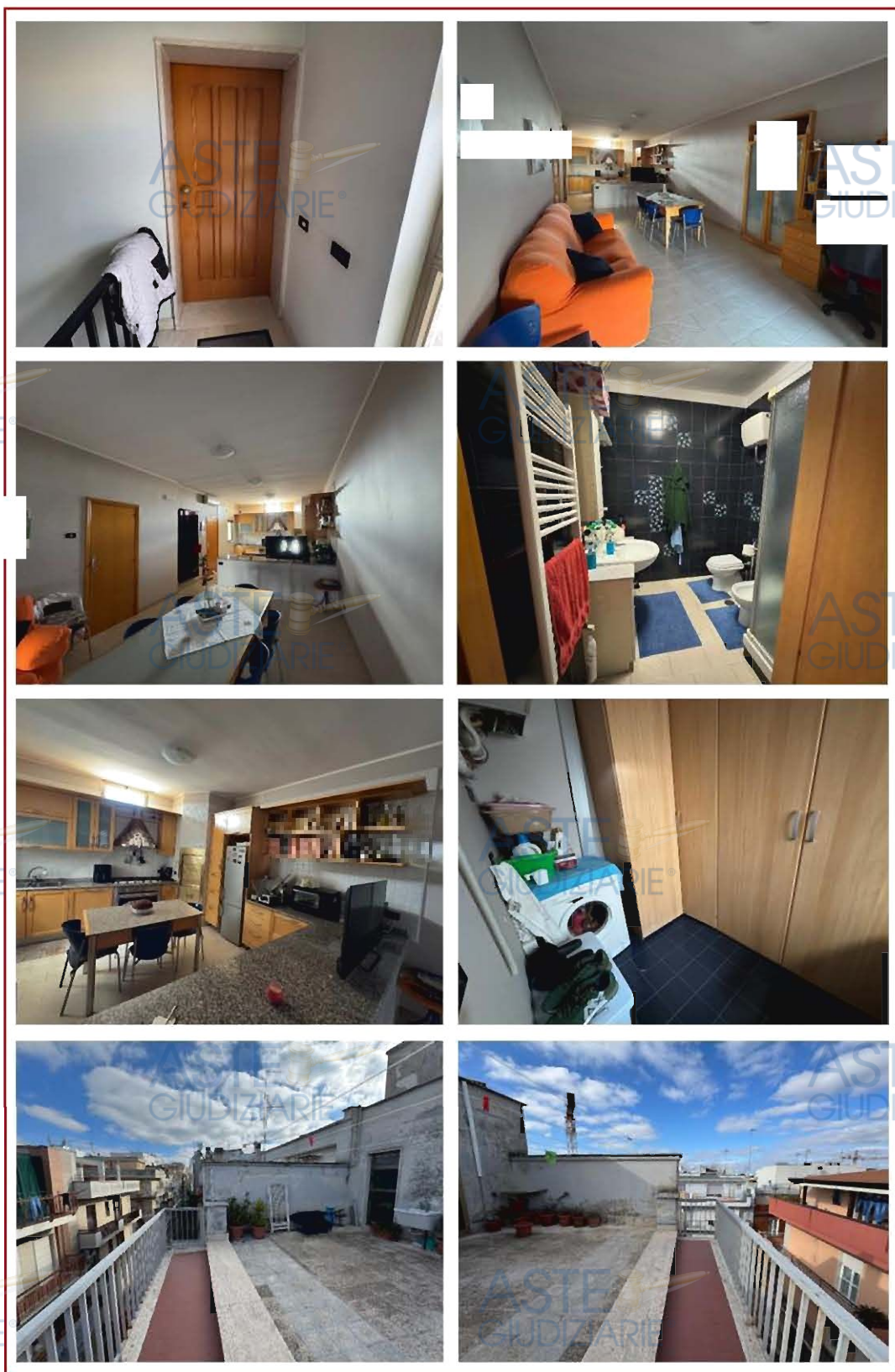
L'immobile, catastalmente ubicato al piano terzo, è accessibile dal portone di ingresso del civico 33. L'accesso all'immobile avviene tramite una porta raggiungibile

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

dal vano scala comune che immette in un disimpegno centrale che collega i diversi ambienti. La zona giorno comprende un soggiorno con affaccio su balcone e una cucina anch'essa servita da apertura verso l'esterno. La zona notte è costituita da due camere da letto dotate di buona illuminazione naturale. Il bagno è finestrato e completo di impianti sanitari. L'abitazione è inoltre dotata di un ripostiglio, utile come vano accessorio per la gestione degli spazi di servizio. Lo stato di conservazione e di manutenzione degli ambienti interni dell'immobile appare in discrete condizioni così come per gli impianti tecnologici i quali non sono adeguati alle normative vigenti e necessitano di rifacimento secondo la normativa vigente. Si precisa che l'immobile risulta identificato catastalmente con due distinti subalterni, tuttavia si configura, di fatto, come un'unica unità immobiliare. Di seguito si riporta la planimetria catastale ed alcuni fotogrammi relativi all'immobile.



Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli



Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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 sia agli indici mercatili utilizzati in zona che al D.P.R. 138/98 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

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 quindi determinato la superficie commerciale, sulla base di quanto rilevato dalle planimetrie catastali e dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo.

La tabella che segue riporta le consistenze, nell'ordine di descrizione, dei vari ambienti ed infine la superficie c.d. ragguagliata (commerciale).

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie coperta	54,00 m ²	1,00	54,00 m ²
Superficie scoperta	33,50 m ²	0,30	10,05 m ²
TOTALE			64,05 m²

DUE DILIGENCE URBANISTICA E CATASTALE

Con atto di donazione del 02.04.1981 a firma del Notaio Berloco avente rep. n. 57177 e racc. n. 15807, il sig. _____ donava al sig. _____ il locale a piano terra sito in Altamura (BA) alla via Cotugno n. 33 identificato in catasto al fg. 158, p.lla 371, piano T, cat. C/6, cl. 2, 120 m², rendita L. 768.

Con concessione edilizia n. 657/77 del 06.05.1980 rilasciata al sig.

_____ veniva assentita *la costruzione del primo piano e parte del secondo piano sovrastante il fabbricato in Altamura alla via Cotugno.*

Occorre rilevare che con la C.E. 657/77 veniva autorizzata la realizzazione del primo piano e porzione del piano secondo. Pertanto il piano terzo, innanzi descritto, risulta

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

essere stato realizzato *sine titulo*. Per quanto concerne l'immobile sito al piano terra si segnala che la zona soppalcata antistante l'ingresso e la zona soppalcata ubicata nel locale posto sul retro nonché l'ubicazione della porta di ingresso del bagno risultano difformi al titolo edilizio.

Per quanto concerne l'immobile sito al piano primo ed al piano secondo si rileva la difformità della scala in comune di accesso alla porzione di fabbricato nonché la diversa distribuzione degli spazi interni.

In merito alla regolarità edilizia del piano terzo e porzione del secondo lo scrivente, sulla base della 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, rileva che gli stessi sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio. Si rimanda alla documentazione allegata per ulteriori dettagli. (cfr. **All. 2** - Documentazione tecnico-amministrativa).

Dalla disamina della documentazione catastale si rileva che l'immobile sito al piano terra risulta parzialmente difforme in quanto sono presenti le due zone soppalcate e l'ubicazione della porta del bagno. L'immobile sito al piano secondo e piano risultano conformi con l'attuale stato dei luoghi.

La presenza delle planimetrie depositate in catasto non legittima l'esistenza dell'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio pertanto la mancanza di un titolo abilitativo (licenza, concessione, permesso di costruire o SCIA) implica che l'immobile è abusivo.

Si allegano alla presente la visura storica catastale e la relativa planimetria dell'immobile sopra richiamato. (cfr. **All. 1** – Documentazione catastale)

Alla luce di quanto emerso dalle indagini effettuate dallo scrivente, allo stato, è possibile affermare che solo il lotto 1, 2 e porzione del 3 risultano commerciabili bensì necessitano di adeguamento urbanistico-catastale di cui si terrà conto procedendo con una decurtazione sul valore di stima.

Per quanto concerne la porzione del lotto 3 e il lotto 4 gli stessi, allo stato, non

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

risultano commerciabili in quanto realizzati senza alcun titolo edilizio.

Si rileva inoltre che in data 29.09.1986 il sig. _____ presentava domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge n. 47 del 28 febbraio 1985. Dalla disamina della predetta domanda si evince che *le opere oggetto di sanatoria edilizia sono relative alla diversa sistemazione del vano scala con ampliamento del piano terra di un vano retrostante esistente e già oggetto di licenza edilizia, al primo piano la nuova posizione della scala con una maggiorazione della superficie utile abitabile ricavata dalla riduzione delle dimensioni dell'atrio, al secondo piano l'aumento di superficie per ampliamento della parte retrostante ed infine al terzo piano la realizzazione di un piano attico da adibirsi a pranzo, soggiorno.* Sulla base della documentazione tecnico-amministrativa acquisita presso il Comune di Altamura relativa all'immobile agli immobili oggetto della presente, si rileva che, allo stato attuale, non risulta rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria per le opere indicate nella relativa istanza di sanatoria.

VINCOLI ED ONERI PRESENTI SUL BENE

Lo scrivente, a seguito di indagini ipo-catastali, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli per l'immobile sotto identificato:

➤ **fig. 158 p.lla 2551 sub. 1 – LOTTO 1**

- **ISCRIZIONE del 06/09/2013** - Registro Particolare 4041 Registro Generale 30497 Pubblico ufficiale

Repertorio 2126/2013 del 09/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;

- **ISCRIZIONE del 18/03/2015** - Registro Particolare 1228 Registro Generale 11070 Pubblico ufficiale Repertorio 3057/1415 del 17/03/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- **ISCRIZIONE del 24/04/2015** - Registro Particolare 1944 Registro Generale 17191 Pubblico ufficiale Repertorio

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

3154/1415 del 23/04/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO
(ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

- **ISCRIZIONE del 06/10/2015** - Registro Particolare 5217 Registro Generale 36909 Pubblico ufficiale Repertorio 3554/1415 del 05/10/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO
(ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

- **TRASCRIZIONE del 19/09/2022** - Registro Particolare 35071 Registro Generale 47641 Pubblico ufficiale Repertorio 1403/2022 del 16/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 5195 del 07/10/2022 (CANCELLAZIONE);

- **TRASCRIZIONE del 03/10/2022** - Registro Particolare 36911 Registro Generale 50158 Pubblico ufficiale Repertorio 1403/2022 del 26/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE;

- **TRASCRIZIONE del 08/03/2024** - Registro Particolare 8843 Registro Generale 11470 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 219/2023 del 22/12/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

➤ **fg. 158 p.lla 2551 sub. 3 – LOTTO 2**

- **ISCRIZIONE del 06/09/2013** - Registro Particolare 4041 Registro Generale 30497 Pubblico ufficiale Repertorio 2126/2013 del 09/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
- **ISCRIZIONE del 18/03/2015** - Registro Particolare 1228 Registro Generale 11070 Pubblico ufficiale Repertorio 3057/1415 del 17/03/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO
(ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

- **ISCRIZIONE del 24/04/2015** - Registro Particolare 1944 Registro Generale 17191 Pubblico ufficiale Repertorio 3154/1415 del 23/04/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- **ISCRIZIONE del 06/10/2015** - Registro Particolare 5217 Registro Generale 36909 Pubblico ufficiale Repertorio 3554/1415 del 05/10/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- **TRASCRIZIONE del 19/09/2022** - Registro Particolare 35071 Registro Generale 47641 Pubblico ufficiale
Repertorio 1403/2022 del 16/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 5195 del 07/10/2022 (CANCELLAZIONE);
- **TRASCRIZIONE del 03/10/2022** - Registro Particolare 36911 Registro Generale 50158 Pubblico ufficiale
Repertorio 1403/2022 del 26/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE;
- **TRASCRIZIONE del 08/03/2024** - Registro Particolare 8843 Registro Generale 11470 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 219/2023 del 22/12/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

➤ **fg. 158 p.lla 2551 sub. 4 – LOTTO 3**

- **ISCRIZIONE del 06/09/2013** - Registro Particolare 4041 Registro Generale 30497 Pubblico ufficiale C
Repertorio 2126/2013 del 09/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
- **ISCRIZIONE del 18/03/2015** - Registro Particolare 1228 Registro Generale 11070 Pubblico ufficiale Repertorio

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

3057/1415 del 17/03/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO
(ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

- **ISCRIZIONE del 24/04/2015** - Registro Particolare 1944 Registro Generale 17191 Pubblico ufficiale Repertorio

3154/1415 del 23/04/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO
(ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

- **ISCRIZIONE del 06/10/2015** - Registro Particolare 5217 Registro Generale 36909 Pubblico ufficiale Repertorio

3554/1415 del 05/10/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO
(ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

- **TRASCRIZIONE del 19/09/2022** - Registro Particolare 35071 Registro Generale 47641 Pubblico ufficiale

Repertorio 1403/2022 del 16/09/2022 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE Documenti successivi
correlati: 1 - Annotazione n. 5195 del 07/10/2022 (CANCELLAZIONE);

- **TRASCRIZIONE del 03/10/2022** - Registro Particolare 36911 Registro Generale 50158 Pubblico ufficiale

Repertorio 1403/2022 del 26/09/2022 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE;

- **TRASCRIZIONE del 08/03/2024** - Registro Particolare 8843 Registro Generale 11470 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio

219/2023 del 22/12/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

➤ **fig. 158 p.lla 2551 subb. 5 il quale ha generato subb. 6-7 – LOTTO 4**

- **ISCRIZIONE del 06/09/2013** - Registro Particolare 4041 Registro Generale 30497 Pubblico ufficiale

Repertorio 2126/2013 del 09/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

- **ISCRIZIONE del 18/03/2015** - Registro Particolare 1228 Registro Generale 11070 Pubblico ufficiale Repertorio 3057/1415 del 17/03/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- **ISCRIZIONE del 24/04/2015** - Registro Particolare 1944 Registro Generale 17191 Pubblico ufficiale . Repertorio 3154/1415 del 23/04/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- **ISCRIZIONE del 06/10/2015** - Registro Particolare 5217 Registro Generale 36909 Pubblico ufficiale Repertorio 3554/1415 del 05/10/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- **TRASCRIZIONE del 19/09/2022** - Registro Particolare 35071 Registro Generale 47641 Pubblico ufficiale
Repertorio 1403/2022 del 16/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 5195 del 07/10/2022 (CANCELLAZIONE);
- **TRASCRIZIONE del 03/10/2022** - Registro Particolare 36911 Registro Generale 50158 Pubblico ufficiale
Repertorio 1403/2022 del 26/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE;
- **TRASCRIZIONE del 08/03/2024** - Registro Particolare 8843 Registro Generale 11470 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 219/2023 del 22/12/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

Si rileva che la costruzione del primo, secondo e terzo piano è stata realizzata in costanza di matrimonio in regime di comunione legale dei beni (come da allegata convenzione matrimoniale del 2006) su suolo di proprietà esclusiva di (cfr.

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

All. 5 - Convenzione matrimoniale)

PROVENIENZA DEL BENE E STATO DI POSSESSO

L'immobile sito al piano terra è pervenuto al sig. _____ con atto di donazione del 02.04.1981 a firma del Notaio Berloco avente rep. n. 57177 e racc. n. 15807. Con concessione edilizia n. 657/77 del 06.05.1980 rilasciata al sig.

_____ veniva assentita la costruzione del primo piano e parte del secondo piano sovrastante il fabbricato in Altamura alla via Cotugno. (cfr. All. 3 – Copia atto di provenienza).

In merito allo stato di occupazione degli immobili, in sede di sopralluogo, il sig.

_____ ha dichiarato quanto segue:

- ✓ l'immobile identificato al Lotto 1 si trova nella disponibilità del sig. _____, nonché utilizzato dalla sig.ra _____ e dalle figlie _____
- ✓ l'immobile identificato al Lotto 2 si trova nella disponibilità della sig.ra _____, ivi residente;
- ✓ l'immobile identificato al Lotto 3 si trova nella disponibilità del sig. _____, ivi residente;
- ✓ l'immobile identificato al Lotto 4 si trova nella disponibilità della sig.ra _____

STIMA DEI BENI IMMOBILI

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 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

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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 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

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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 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).

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente nelle zone ove ricadono gli immobili oggetto di stima hanno permesso la selezione di comparabili nello stesso segmento di mercato. A tal proposito sono stati individuati tre atti di compravendita per il locale deposito e tre atti di compravendita per le abitazioni (cfr. All. 4 – Schede immobili comparabili) che hanno permesso di utilizzare il cosiddetto metodo "Market

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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.

LOTTO 1

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- immobile in categoria catastale C/6 compravenduto nel mese di aprile dell’anno 2024, al prezzo di 15.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura alla Via Capri n. 1/A ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 158 p.lla 513 avente una superficie commerciale di mq 31,90;
- immobile in categoria catastale C/6 compravenduto nel mese di febbraio dell’anno 2022 al prezzo di 12.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura alla Via Selva n. 91 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 158 p.lla 4080 avente una superficie commerciale di mq 24,20;
- immobile in categoria catastale C/6 compravenduto nel mese di marzo dell’anno 2022 al prezzo di 30.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura alla Via San Pasquale n. 124 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 158 p.lla 1701 avente una superficie commerciale di mq 60,50.

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

Nell'analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, superficie principale.

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 mercatili 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 con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa tabella di valutazione del cespite oggetto della procedura.

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie coperta	91,00 m ²	1,00	91,00 m ²
TOTALE			91,00 m²

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	15 000	12 000	30 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/04/2024	01/02/2022	01/03/2022	30/05/2025
Differenziale (in mesi)	14	40	39	
Prezzo marginale	400	320	800	
Prezzo della caratteristica	5 600	12 800	31 200	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	31,90	24,20	60,50	91,00
Prezzo unitario a m²	470	496	496	
Differenziale	59,10	66,80	30,50	
Prezzo marginale	470	470	470	
Prezzo della caratteristica	27 777	31 396	14 335	
RISULTATI				
Prezzo corretto	48 377	56 196	75 535	
Prezzo corretto unitario al m²	1 517	2 322	1 249	
Prezzo corretto medio	60 036	60 036	60 036	
Scarto %	-19,42	-6,40	25,82	
Scarto assoluto	-11 659	-3 840	15 499	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 659,74				
Valore stimato:	€ 60 036,34 = € 659,74 x m² 91,00			
VALORE STIMATO € 60 036,34 (euro sessantamilatrentasei/34)				

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- **adeguamento** per gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale

pari ad € 5.000,00

In sintesi:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo	€ 60.036,34
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale	- € 5.000,00
Valore immobile (arrotondato)	€ 55.000,00

Per cui il valore del Lotto 1 all'attualità è pari in c.t. ad **€ 55.000,00** (euro cinquanta-cinquemila/00)

Con riguardo alle difformità rilevate, si precisa che il buon esito dell'accertamento di conformità è subordinato alla presentazione della pratica edilizia e che allo stato, ovvero in assenza di adeguata istruttoria, non vi sono elementi certi per poter affermare che la stessa possa andare a buon fine.

LOTTO 2

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di aprile dell'anno 2021, al prezzo di 190.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura alla Via Dalmazia n. 11 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 158 p.lla 21358 avente una superficie commerciale di mq 262,00;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di marzo

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

dell'anno 2021 al prezzo di 30.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura alla Via Romagna n. 22 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 158 p.lla 612 avente una superficie commerciale di mq 41,00;

- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di maggio dell'anno 2023 al prezzo di 185.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura alla Via Benedetto Brin n. 18/A ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 161 p.lla 3426 avente una superficie commerciale di mq 234,00.

Nell'analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, superficie principale.

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 mercatili 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 con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa tabella di valutazione del cespite oggetto della procedura.

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie coperta	86,00 m ²	1,00	86,00 m ²
Superficie scoperta	3,30 m ²	0,30	1,00 m ²
TOTALE			87,00 m²

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	190 000	30 000	185 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/04/2021	01/03/2021	01/05/2023	30/05/2025
Differenziale (in mesi)	50	51	25	
Prezzo marginale	253	40	247	
Prezzo della caratteristica	12 650	2 040	6 175	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	262,00	41,00	234,00	87,00
Prezzo unitario a m ²	725	732	791	
Differenziale	-175,00	46,00	-147,00	
Prezzo marginale	725	725	725	
Prezzo della caratteristica	-126 875	33 350	-106 575	
RISULTATI				
Prezzo corretto	75 775	65 390	84 600	
Prezzo corretto unitario al m ²	289	1 595	362	
Prezzo corretto medio	75 255	75 255	75 255	
Scarto %	0,69	-13,11	12,42	
Scarto assoluto	520	-9 865	9 345	
VALORE UNITARIO STIMATO AL M.Q.				€ 865,00
Valore stimato: € 75 255,00 = € 865,00 x m ² 87,00				
VALORE STIMATO € 75 255,00 (euro settantacinquemiladuecentocinquantacinque/00)				

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- **adeguamento** per gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale
pari ad **€ 5.000,00**

In sintesi:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo	€ 75.255,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale	- € 5.000,00
Valore immobile (arrotondato)	€ 70.000,00

Per cui il valore del Lotto 2 all'attualità è pari in c.t. ad **€ 70.000,00** (euro settantamila/00)

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

Con riguardo alle difformità rilevate, si precisa che il buon esito dell'accertamento di conformità è subordinato alla presentazione della pratica edilizia e che allo stato, ovvero in assenza di adeguata istruttoria, non vi sono elementi certi per poter affermare che la stessa possa andare a buon fine.

LOTTO 3

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di aprile dell'anno 2021, al prezzo di 190.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura alla Via Dalmazia n. 11 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 158 p.lla 21358 avente una superficie commerciale di mq 262,00;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di marzo dell'anno 2021 al prezzo di 30.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura alla Via Romagna n. 22 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 158 p.lla 612 avente una superficie commerciale di mq 41,00;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di maggio dell'anno 2023 al prezzo di 185.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura alla Via Benedetto Brin n. 18/A ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 161 p.lla 3426 avente una superficie commerciale di mq 234,00.

Nell'analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, superficie principale.

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 mercatili utilizzati in zona.

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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 con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa tabella di valutazione del cespite oggetto della procedura.

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie coperta	86,00 m ²	1,00	86,00 m ²
Superficie scoperta	3,30 m ²	0,30	1,00 m ²
TOTALE			87,00 m²

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	190 000	30 000	185 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/04/2021	01/03/2021	01/05/2023	30/05/2025
Differenziale (in mesi)	50	51	25	
Prezzo marginale	-1 203	-190	-1 172	
Prezzo della caratteristica	-60 150	-9 690	-29 300	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	262,00	41,00	234,00	87,00
Prezzo unitario a m²	725	732	791	
Differenziale	-175,00	46,00	-147,00	
Prezzo marginale	725	725	725	
Prezzo della caratteristica	-126 875	33 350	-106 575	
RISULTATI				
Prezzo corretto	2 975	53 660	49 125	
Prezzo corretto unitario al m²	11	1 309	210	
Prezzo corretto medio	35 253	35 253	35 253	
Scarto %	-91,56	52,21	39,35	
Scarto assoluto	-32 278	18 407	13 872	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			€ 405,21	
Valore stimato: € 35 253,27 = € 405,21 x m² 87,00				
VALORE STIMATO € 35 253,27 (euro trentacinquemiladuecentocinquante/27)				

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- **adeguamento** per gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale pari ad **€ 10.000,00**

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

In sintesi:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo	€ 35.253,27
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale	- € 10.000,00
Valore immobile (arrotondato)	€ 25.000,00

Per cui il valore del Lotto 3 all'attualità è pari in c.t. ad **€ 25.000,00** (euro venticinquemila/00)

Con riguardo alle difformità rilevate, si precisa che il buon esito dell'accertamento di conformità è subordinato alla presentazione della pratica edilizia e che allo stato, ovvero in assenza di adeguata istruttoria, non vi sono elementi certi per poter affermare che la stessa possa andare a buon fine.

LOTTO 4

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di aprile dell'anno 2021, al prezzo di 190.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura alla Via Dalmazia n. 11 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 158 p.lla 21358 avente una superficie commerciale di mq 262,00;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di marzo dell'anno 2021 al prezzo di 30.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura alla Via Romagna n. 22 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 158 p.lla 612 avente una superficie commerciale di mq 41,00;

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di maggio dell'anno 2023 al prezzo di 185.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura alla Via Benedetto Brin n. 18/A ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 161 p.lla 3426 avente una superficie commerciale di mq 234,00.

Nell'analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, superficie principale.

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 mercatili 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 con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa tabella di valutazione del cespite oggetto della procedura.

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie coperta	54,00 m ²	1,00	54,00 m ²
Superficie scoperta	33,50 m ²	0,30	10,05 m ²
TOTALE			64,05 m²

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	190 000	30 000	185 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/04/2021	01/03/2021	01/05/2023	30/05/2025
Differenziale (in mesi)	50	51	25	
Prezzo marginale	-760	-120	-740	
Prezzo della caratteristica	-38 000	-6 120	-18 500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	262,00	41,00	234,00	64,05
Prezzo unitario a m ²	725	732	791	
Differenziale	-197,95	23,05	-169,95	
Prezzo marginale	725	725	725	
Prezzo della caratteristica	-143 514	16 711	-123 214	
RISULTATI				
Prezzo corretto	8 486	40 591	43 286	
Prezzo corretto unitario al m ²	32	990	185	
Prezzo corretto medio	30 788	30 788	30 788	
Scarto %	-72,44	31,84	40,59	
Scarto assoluto	-22 302	9 803	12 498	
VALORE UNITARIO STIMATO AL M.Q.				€ 480,68
Valore stimato: € 30 787,55 = € 480,68 x m ² 64,05				
VALORE STIMATO € 30 787,55 (euro trentamilasettecentoottantasette/55)				

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- **adeguamento** per gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale pari ad **€ 10.000,00**

In sintesi:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo	€ 30.787,55
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale	- € 10.000,00
Valore immobile (arrotondato)	€ 20.000,00

Per cui il valore del Lotto 4 all'attualità è pari in c.t. ad **€ 20.000,00** (euro ventimila/00)

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

Il Lotto 4 oggetto della presente è stato realizzato senza alcun titolo edilizio autorizzativo e, pertanto, allo stato attuale non può essere trasferito. Allo stato non è possibile accertare l'esito favorevole della pratica né la sua eventuale approvazione, con conseguente incertezza circa la possibilità di sanatoria e regolarizzazione dell'immobile stesso. Si rileva che il buon esito dell'accertamento di conformità è subordinato alla presentazione della pratica edilizia e che allo stato, ovvero in assenza di adeguata istruttoria, non vi sono elementi certi per poter affermare che la stessa possa andare a buon fine.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto esperto stimatore ha condotto indagini presso gli Uffici del Comune di Cellamare e l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, ha ispezionato gli immobili ricadenti nella liquidazione giudiziale eseguendo rilievi metrici e fotografici, ha svolto indagini di mercato ed ha redatto la presente relazione peritale in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Liquidatore.

Sulla base del lavoro svolto e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha:

- identificato e descritto i beni immobili oggetto della liquidazione controllata;
- verificato la legittimità dei beni immobili sotto il profilo tecnico amministrativo e catastale;
- accertato i vincoli e gravami sussistenti sugli immobili;
- effettuato la suddivisione degli immobili in **n. 4 lotti** distinti;
- stimato il valore complessivo degli immobili oggetto della procedura come segue:

- LOTTO 1 - € 55.000,00
- LOTTO 2 - € 70.000,00

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

- LOTTO 3 - € 25.000,00
- LOTTO 4 - € 20.000,00

Con la presente relazione, che è composta di n. 39 pagine dattiloscritte, oltre n. 5 allegati, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizione della S.V.I. e del Liquidatore per ogni eventuale / ulteriore necessità.

L'esperto stimatore

Ing. Alberto Maurelli

ALLEGATI:

- All. 1: Documentazione catastale;
- All. 2: Documentazione tecnico-amministrativa;
- All. 3: Copia atto di provenienza;
- All. 4: Schede immobili comparabili;
- All. 5: Convenzione matrimoniale.

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli