



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rana

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

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA



“LIQUIDAZIONE CONTROLLATA ”

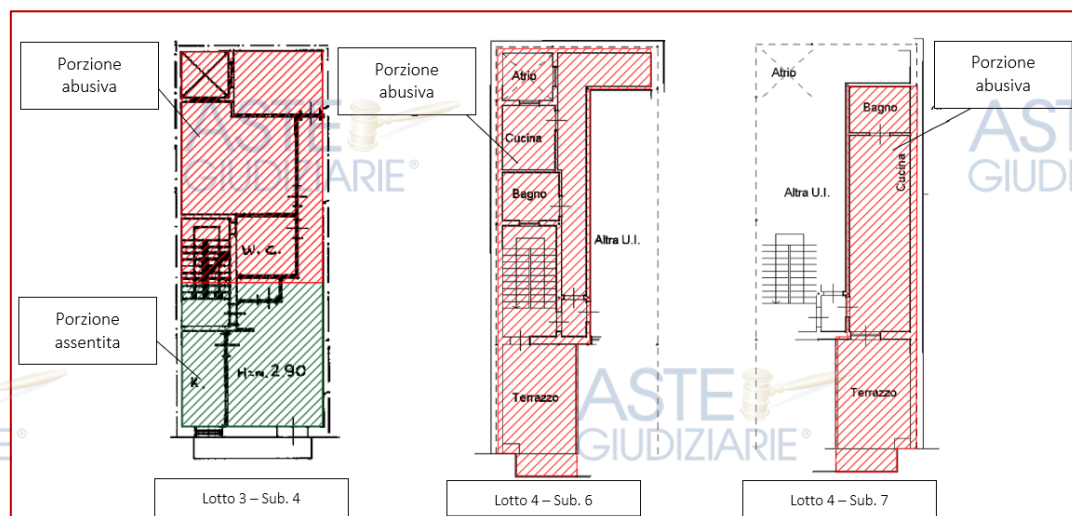
Liquidatore: Avv. Gianfranco Todaro

INTEGRAZIONE

In data 18.07.2025 lo scrivente CTU trasmetteva la relazione di stima relativa agli immobili oggetto della liquidazione controllata

Con PEC del 21.07.2025 il Liquidatore, in riferimento ai lotti 3 e 4, chiedeva allo scrivente di evidenziare se le porzioni di immobili realizzate senza alcun titolo edilizio fossero oggetto di demolizione - ovvero se fossero condonabili - quantificandone l'ammontare delle spese necessarie. Sulla base di quanto premesso lo scrivente, a seguito di indagine tecnico amministrativa condotta sui lotti 3 e 4, ha ritenuto opportuno procedere con l'accorpamento delle porzioni immobiliari in un lotto unico, al fine di considerare un'unica unità immobiliare e quantificarne il suo valore reale. In particolare, il lotto 3 richiamato nella relazione di stima risulta costituito da una porzione assentita e da una porzione abusiva mentre il lotto 4 richiamato nella suddetta relazione risulta essere abusivo e pertanto soggetto a demolizione. Di seguito si riporta lo schema riepilogativo delle porzioni accorpate in un lotto unico:

Piano	Lotto	Subalterno	Superficie	Stato
Secondo	3	Sub. 4	36 m ²	Assentita
Secondo	3	Sub. 4	50 m ²	Abusiva
Terzo	4	Sub. 6	54 m ² coperta	Abusiva
		Sub. 7	33,50 m ² scoperta	



Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

Il predetto accorpamento permette di stimare correttamente la porzione assentita (pari a 36 mq facenti parte del piano secondo) e di considerare le superfici abusive, oggetto di demolizione, con imputazione dei relativi oneri. L'unione dei due lotti consente quindi una rappresentazione economica più realistica in quanto evidenzia il valore effettivo del bene regolare ed il peso economico delle porzioni da demolire. Tale approccio evita valutazioni su porzioni che, pur esistenti allo stato attuale, non sono legittime sotto il profilo tecnico-urbanistico, non risultano sanabili, e pertanto non sono commerciabili. Pertanto, tenuto conto di quanto sopra si quantifica il valore commerciale del lotto unico (accorpamento del lotto 3 e del lotto 4 richiamato nella relazione di stima) che viene calcolato come segue:

Superficie assentita: 36 m²

Valore unitario di mercato: 480€/m² rinveniente dalla relazione di stima

Valore commerciale superficie assentita: 36 m² x 480€/mq = 17.280,00 €

Quantificazione delle opere di demolizione (voce 01.E02.001.001 prezziario Regione Puglia 2025 – Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in cemento armato e solai del tipo latero-cementizio. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno – Prezzo 32,56 €/m³)

Volumi da demolire:

Piano secondo: 50 m² x 2,90 m = 145,00 m³;

Piano terzo (sup. coperta): 54 m² x 2,90 m = 156,60 m³

Piano terzo (sup. scoperta): 33,50 m² x 0,30 m = 10,05 m³

Totale volume da demolire: 311,65 m³

Costo totale demolizioni: 311,65 m³ x 32,56 €/m³ = 10.147,32 €

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa del valore del lotto unico (Lotto 3 + Lotto 4)

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

Voce	Importo
Valore commerciale superficie assentita	€ 17.280,00
Costo totale opere di demolizione	- € 10.147,32
Valore del lotto unico	€ 7.132,67

Il valore del lotto risulterà pari al valore commerciale della superficie assentita decurtato del costo totale delle demolizioni che restituirà un valore pari ad € 7.132,67 .

Pertanto il valore del lotto unico rinveniente dall'accorpamento del lotto 3 e 4, tenuto conto della porzione assentita e dei costi per la demolizione delle porzioni non sanabili risulta pari in c.t. ad € 7.000,00. (euro settemila/00)

Con la presente integrazione, che consta di n. 4 pagine dattiloscritte, 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

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli