



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rana

Proc.to n. R.G. 66/2024

RELAZIONE DI STIMA



“LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Liquidatore: Avv. Pierfrancesco Marasciulo

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

Studio Tecnico Maurelli - via Brigata e Divisione Bari 128, 70123 - Bari

telefono: 080 2279126 - mail: maurelli.alberto@gmail.com - pec: alberto.maurelli@ingpec.eu

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

PREMESSA

Il G.D. dott. Giuseppe Rana in data 03.07.2025 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 liquidazione controllata il fine di procedere alla:

- *valutazione e verifica della regolarità urbanistica e catastale ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni immobili siti in Bari – Ceglie del Campo alla via Principe Amedeo n. 22 ed identificati nel N.C.E.U. del medesimo Comune alla sez. urb. CE, fg. 10 p.lla 974 sub. 1 ed alla sez. urb. CE, fg. 10 p.lla 974 sub. 3.*

I suddetti immobili, catastalmente intestati per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni al sig.

C.F. e per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni alla

sono ubicati in Ceglie del Campo (BA) alla via Principe Amedeo n. 18-22 ed identificati nel N.C.E.U. del Comune di Bari come segue:

- a) fg. 10, p.lla 974, sub. 3, sez. urb. CE, cat. A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, zona censuaria 3, rendita € 348,61, via Principe Amedeo n. 22 piano 1;
- b) fg. 10, p.lla 974, sub. 1, sez. urb. CE, cat. A/5, classe 6, consistenza 1,5 vani, zona censuaria 3, rendita € 72,82, via Principe Amedeo n. 18 piano S1.

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione trasmessa dal Liquidatore, lo scrivente, previa preliminare richiesta agli uffici competenti, procedeva all'accesso presso i pubblici uffici al fine di acquisire quanto segue:

- ✓ documentazione ipo-catastale;
- ✓ documentazione catastale;
- ✓ documentazione tecnico-amministrativa;
- ✓ certificato ipotecario speciale;

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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 dalla Curatela 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 possono identificare i seguenti lotti:

- **LOTTO 1** – Immobile sito in Ceglie del Campo (BA) alla via Principe Amedeo n. 22 identificato nel N.C.E.U. del Comune di Bari al fg. 10, p.lla 974, sub. 3, sez. urb. CE;
- **LOTTO 2** – Immobile sito in Ceglie del Campo (BA) alla via Principe Amedeo n. 18 identificato nel N.C.E.U. del Comune di Bari al fg. 10, p.lla 974, sub. 1, sez. urb. CE.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

L'immobile identificato come Lotto 1 è ubicato in Bari alla località Ceglie del Campo (BA) alla via Principe Amedeo n. 22 e più precisamente segnalato nello stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito.

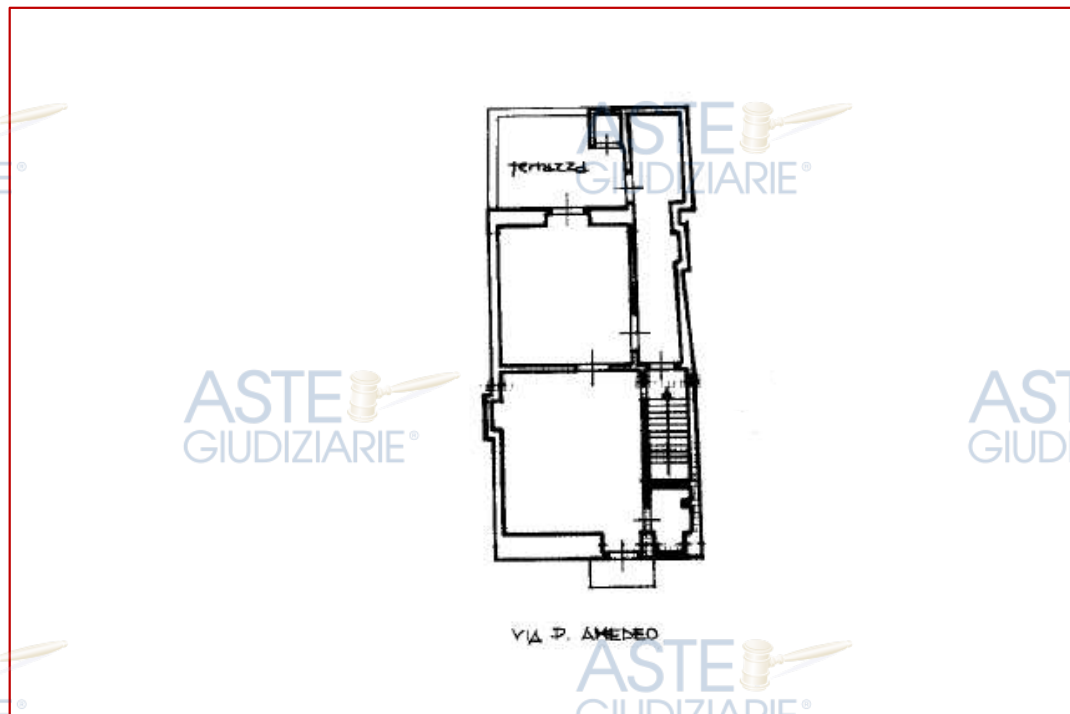
Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

L'immobile, catastalmente ubicato al piano primo, è accessibile dal portone di ingresso del civico 22. L'accesso all'unità immobiliare è garantito da una scala interna che introduce in un disimpegno dal quale è possibile accedere ai due ambienti principali ed ai servizi. È inoltre presente una scala che consente l'accesso sia alla zona soppalcata sia al lastrico solare di copertura. L'unità dispone altresì di un balcone con affaccio su via Principe Amedeo e di una porzione verandata.

Dalla planimetria catastale si evince che l'immobile è stato edificato ante 1940.

Le finiture e gli impianti, in sede di sopralluogo, apparivano in normale stato di manutenzione. Le porte interne sono del tipo in legno, gli infissi esterni sono del tipo in PVC, la porta di ingresso è del tipo blindato, la pavimentazione è del tipo in ceramica e parquet e lo stato di conservazione e di manutenzione degli ambienti interni appare in normali condizioni.

Di seguito si riporta la planimetria catastale conforme allo stato di fatto 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 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	60,50 m ²	1,00	60,50 m ²
Soppalco	9,36 m ²	0,50	4,68 m ²
Balcone	1,43 m ²	0,30	0,42 m ²
TOTALE			65,60 m²

LOTTO 2

L'immobile identificato come Lotto 2 è catastalmente classificato come abitazione di tipo ultrapolare ed è situato al piano S1, con accesso dal civico n. 18 di via Principe Amedeo. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una scala interna posta al di sotto del piano stradale, che conduce a un unico ambiente destinato a deposito. Lo stato di conservazione e di manutenzione degli ambienti interni appariva in normali condizioni. In sede di sopralluogo l'immobile si presentava senza alcuna dotazione impiantistica. Di seguito si riporta la planimetria catastale conforme allo stato di fatto 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 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 la consistenza dell'ambiente ed infine la superficie c.d. ragguagliata (commerciale).

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie coperta	14,35 m ²	1,00	14,35 m ²
TOTALE			14,35 m²

DUE DILIGENCE URBANISTICA E CATASTALE

Il sig. _____ è proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la _____ la quale, a sua volta, detiene la restante quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con il sig. _____

degli immobili ubicati in Ceglie del Campo (BA) e precisamente identificati in catasto del Comune di Bari come segue:

1. fg. 10, p.la 974, sub. 3, sez. urb. CE, cat. A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, zona censuaria 3, rendita € 348,61, via Principe Amedeo n. 22 piano 1;
2. fg. 10, p.la 974, sub. 1, sez. urb. CE, cat. A/5, classe 6, consistenza 1,5 vani, zona censuaria 3, rendita € 72,82, via Principe Amedeo n. 18 piano S1.

Si allegano alla presente le visure storiche catastali e le relative planimetrie degli immobili sopra richiamati. (cfr. All. 1 – Documentazione catastale)

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

In relazione alla legittimità urbanistico–edilizia degli immobili oggetto di stima, dall’analisi dei titoli di provenienza e della documentazione catastale acquisita emerge che gli stessi sono costituiti da opere edilizie di antica e consolidata formazione, realizzate in epoca antecedente al 1942. Tale circostanza assume rilievo poiché, prima dell’entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150/1942 (e successivamente della L. 765/1967), la costruzione di edifici – salvo casi particolari in cui erano vigenti regolamenti edilizi locali più restrittivi – non era soggetta a licenza edilizia né a preventiva autorizzazione comunale.

Dalle verifiche effettuate non risultano interventi successivi che abbiano comportato ampliamenti, ristrutturazioni rilevanti, cambi di destinazione d’uso o altre trasformazioni tali da richiedere titoli edilizi ai sensi della normativa sopravvenuta. Ai fini della verifica della regolarità tecnico–amministrativa, è necessario dimostrare l’effettiva realizzazione ante 1942 e riscontrarne la conformità. A tal proposito, uno strumento utile è rappresentato dalle cosiddette planimetrie catastali di primo impianto, le quali, per i due immobili in oggetto, confermano l’origine anteriore al 1942 e quindi la legittimità dell’impianto originario.

Con riferimento al subalterno 3, dal confronto tra la planimetria catastale di primo impianto e lo stato di fatto attuale è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la chiusura con veranda della porzione originariamente indicata in planimetria come “terrazza”. Tali difformità evidenziano modifiche successive rispetto alla configurazione storica dell’immobile. Per quanto concerne il subalterno 1, invece, l’immobile risulta conforme alla planimetria depositata presso il Catasto. 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,

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

questi ultimi, da determinarsi ad opera dell'U.T.C. di Bari). Nello specifico occorrerà presentare una CILA in sanatoria finalizzata a rappresentare la corretta della distribuzione degli spazi interni in conformità allo stato attuale dei luoghi. Relativamente alla veranda, si dovrà procedere al ripristino dello stato legittimo originario. Di tali difformità si terrà conto considerando un abbattimento forfettario pari al 10% sul valore stimato.

VINCOLI ED ONERI PRESENTI SUL BENE

Dalla disamina del certificato ipotecario speciale lo scrivente ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli per gli immobili sotto identificati:

1. fg. 10 p.lla 974 sub. 3, sez. urb. CE – LOTTO 1

- **TRASCRIZIONE del 26/09/2007** - Registro Particolare 32539 Registro Generale 51967 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 32742/15025 del 24/09/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- **ISCRIZIONE del 26/09/2007** - Registro Particolare 11527 Registro Generale 51968 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 32743/15026 del 24/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO;
- **TRASCRIZIONE del 03/09/2024** - Registro Particolare 33257 Registro Generale 43277 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 203/2024 del 03/07/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

2. fg. 10 p.lla 974 sub. 1, sez. urb. CE – LOTTO 2

- **TRASCRIZIONE del 26/09/2007** - Registro Particolare 32539 Registro Generale 51967 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 32742/15025 del 24/09/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- **ISCRIZIONE del 26/09/2007** - Registro Particolare 11527 Registro Generale 51968 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 32743/15026 del 24/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- **TRASCRIZIONE del 03/09/2024** - Registro Particolare 33257 Registro Generale 43277 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 203/2024 del 03/07/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

PROVENIENZA DEL BENE E STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto della presente sono pervenuti al sig. _____ ed

alla _____ in forza di atto di compravendita per Notar Giuseppima Cioffi, numero di repertorio 32742, numero di raccolta 15025 del 24.09.2007 dalla _____ (cfr. **All. 3** – Copia atto di provenienza). Alla _____

gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita del 23.09.1967 per Notar Macchia con repertorio n. 45074.

I suddetti immobili, in sede di sopralluogo, risultavano liberi da persone.

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 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.

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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 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

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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 (cfr. All. 4 – Schede immobili comparabili) che hanno permesso di utilizzare il cosiddetto metodo "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

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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 A/3 compravenduto nel mese di novembre dell'anno 2022, al prezzo di 158.000,00 € ubicato nel comune di Bari località Ceglie del Campo alla via Vittorio Alfieri n. 2 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 19 p.lla 78 avente una superficie commerciale di mq 92,00;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di maggio dell'anno 2024 al prezzo di 133.000,00 € ubicato nel comune di Bari località Ceglie del Campo alla via Alfonso n. 5 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 10 p.lla 573 avente una superficie commerciale di mq 91,50;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di luglio dell'anno 2023 al prezzo di 180.000,00 € ubicato nel comune di Bari località Ceglie del Campo alla Via Gorizia n. 22 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 10 p.lla 1250 avente una superficie commerciale di mq 98,60.

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

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie coperta	60,50 m ²	1,00	60,50 m ²
Soppalco	9,36 m ²	0,50	4,68 m ²
Balcone	1,43 m ²	0,30	0,42 m ²
TOTALE			65,60 m²

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	158 000	133 000	180 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/11/2022	01/05/2024	01/07/2023	27/10/2025
Differenziale (in mesi)	36	18	28	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	92,00	91,50	98,60	65,60
Prezzo unitario a m²	1 717	1 454	1 826	
Differenziale	-26,40	-25,90	-33,00	
Prezzo marginale	1 454	1 454	1 454	
Prezzo della caratteristica	-38 386	-37 659	-47 982	
RISULTATI				
Prezzo corretto	119 614	95 341	132 018	
Prezzo corretto unitario al m²	1 300	1 042	1 339	
Prezzo corretto medio	115 658	115 658	115 658	
Scarto %	3,42	-17,57	14,15	
Scarto assoluto	3 956	-20 317	16 360	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 1 763,07		
Valore stimato:		€ 115 657,39 = € 1 763,07 x m² 65,60		
VALORE STIMATO € 115 657,39 (euro centoquindicimilaseicentocinquantesette/39)				

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere il seguente:

VALORE IMMOBILE = € 115.657,39	
Diconsi Euro centoquindicimilaseicentocinquantesette/39	

In sintesi:

Descrizione	Valore
Valore immobile	€ 115.657,39
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale (10%)	- € 11.565,73
Totale valore a base d'asta (arrotondato)	€ 105.000,00

Per cui il valore dell'immobile identificato come Lotto 1 all'attualità è pari in c.t. ad
€ 105.000,00 (euro centocinquemila/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/5 compravenduto nel mese di ottobre dell'anno 2021, al prezzo di 25.000,00 € ubicato nel comune di Bari località Ceglie del Campo alla via Francesco Volpe n. 4 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 10 p.lla 42 avente una superficie commerciale di mq 70,00;

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli



- immobile in categoria catastale A/5 compravenduto nel mese di luglio dell'anno 2019 al prezzo di 10.000,00 € ubicato nel comune di Bari località Ceglie del Campo alla Piazza Vittorio Emanuele n. 29 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 10 p.lla 266 avente una superficie commerciale di mq 28,22;
- immobile in categoria catastale A/5 compravenduto nel mese di luglio dell'anno 2023 al prezzo di 8.500,00 € ubicato nel comune di Bari località Ceglie del Campo alla Piazza di Carbonara Vittorio Emanuele n. 12 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 10 p.lla 508 avente una superficie commerciale di mq 25,00;

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

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie coperta	14,35 m ²	1,00	14,35 m ²
TOTALE			14,35 m²

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

Proc. n. R.G. 66/2024 – Liquidatore: Avv. Pierfrancesco Marasciulo
Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rana

MA
ING. ALBERTO MAURELLI

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	25 000	10 000	8 500	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/10/2021	01/07/2019	01/07/2023	27/10/2025
Differenziale (in mesi)	49	76	28	
Prezzo marginale	-13	-5	-4	
Prezzo della caratteristica	-637	-380	-112	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	70,00	28,22	25,00	14,35
Prezzo unitario a m ²	357	354	340	
Differenziale	-55,65	-13,87	-10,65	
Prezzo marginale	340	340	340	
Prezzo della caratteristica	-18 921	-4 716	-3 621	
RISULTATI				
Prezzo corretto	5 442	4 904	4 767	
Prezzo corretto unitario al m ²	78	174	191	
Prezzo corretto medio	5 038	5 038	5 038	
Scarto %	8,02	-2,66	-5,38	
Scarto assoluto	404	-134	-271	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 351,06

Valore stimato: € 5 037,71 = € 351,06 x m² 14,35

VALORE STIMATO € 5 037,71
(euro cinquemilatrentasette/71)

Per cui il valore dell'immobile identificato come Lotto 2 all'attualità è pari in c.t. ad
€ 5.000,00 (euro cinquemila/00)

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto esperto stimatore ha condotto indagini presso gli Uffici del Comune di Bari e l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario nonché la Conservatoria dei Registri Immobiliari, 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 compresi nella liquidazione giudiziale;
- verificato la legittimità dei beni immobili sotto il profilo tecnico amministrativo e catastale;

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

- accertato i vincoli e gravami sussistenti sugli immobili;
- effettuato la suddivisione degli immobili in **n. 2 lotti** distinti;
- stimato il valore complessivo dei lotti oggetto della procedura come segue:
 - LOTTO 1 - € 105.000,00;
 - LOTTO 2 - € 5.000,00.

Con la presente relazione, che è composta di n. 20 pagine, oltre n. 4 allegati, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizione della S.V.I. e della Curatela per ogni eventuale / ulteriore necessità.

L'esperto stimatore

Dott. Ing. Alberto MAURELLI

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli