



TRIBUNALE CIVILE
DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott. Michele De Palma

Proc.to n. R.G. 71/2024

RELAZIONE DI STIMA



Liquidatore: Avv. Luigi Pansini

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PREMESSA

Il G.D. dott. Michele De Palma in data 25.11.2024 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 [REDACTED] al fine di procedere alla:

- ➔ *valutazione del bene immobile sito in Bari - Palese alla via Capitano Maiorano n. 1 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune alla sez. urb. PA, fg. 1, p.lla 2117, sub. 13.*

Il suddetto immobile, catastalmente intestato per la proprietà di 1/1 alla sig.ra [REDACTED] è ubicato in Bari Palese (BA) al piano terra di via Capitano Maiorano n. 1 ed identificato nel N.C.E.U. del Comune di Bari come segue:

- a) **fg. 1, p.lla 2117, sub. 13, sez. urb. PA, cat. C/1, classe 4, consistenza 34 m², superficie catastale 38 m², zona censuaria 4, rendita € 1.585,63, via Capitano Maiorano n. 1 piano T.**

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;
- ✓ copia atto di provenienza;

relativa all'immobile 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

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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, consistite in una ricognizione dei luoghi e in ragione delle caratteristiche ubicazionali e funzionali, si può identificare il seguente lotto:

- **LOTTO UNICO** – Immobile sito in Bari Palese (BA) alla via Capitano Maiorano n. 1 al piano terra ed identificato nel N.C.E.U. del Comune di Bari al fg. 1, p.lla 2117, sub. 13, sez. urb. PA.

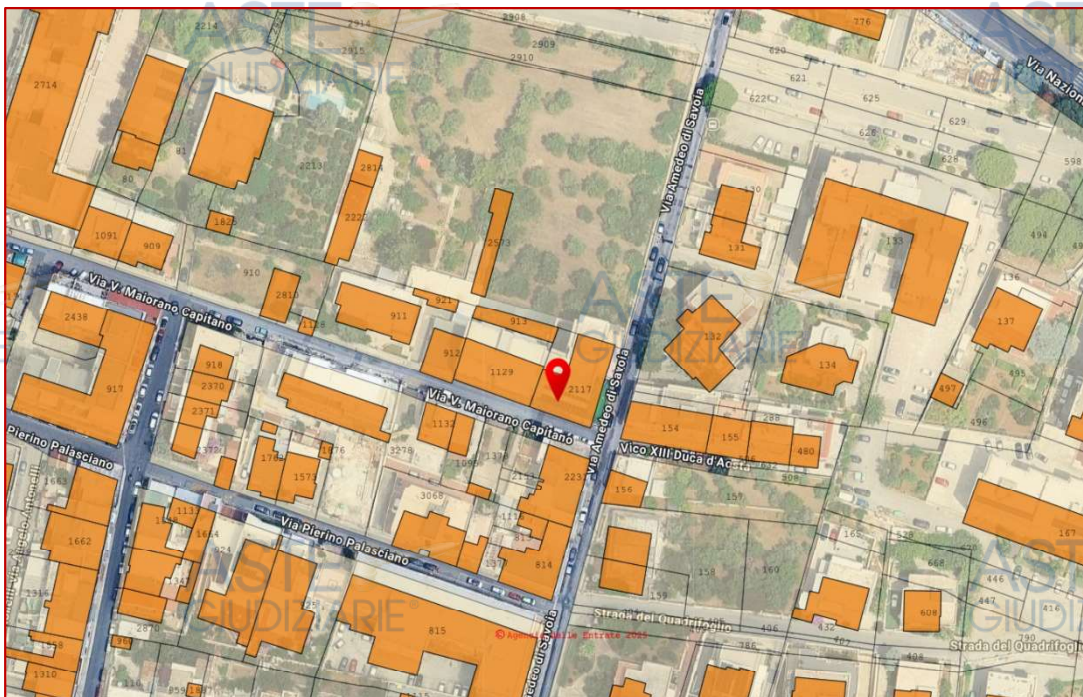
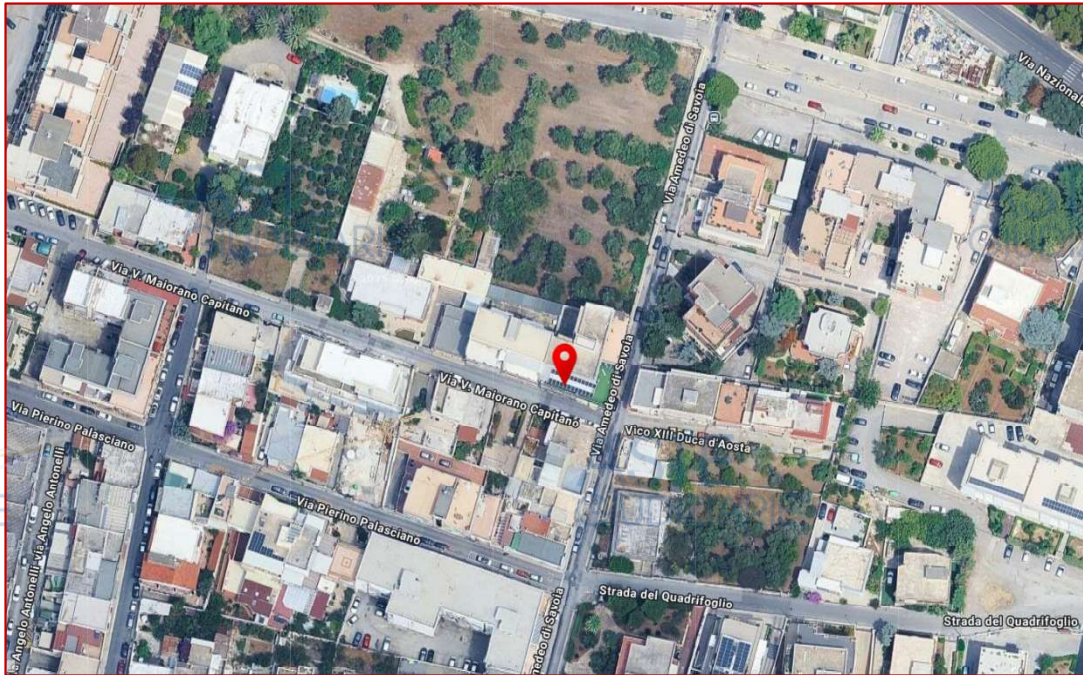
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

L'immobile identificato come lotto unico è ubicato in Bari Palese alla via Capitano Maiorano n. 1 e più precisamente segnalato nello stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito.



Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

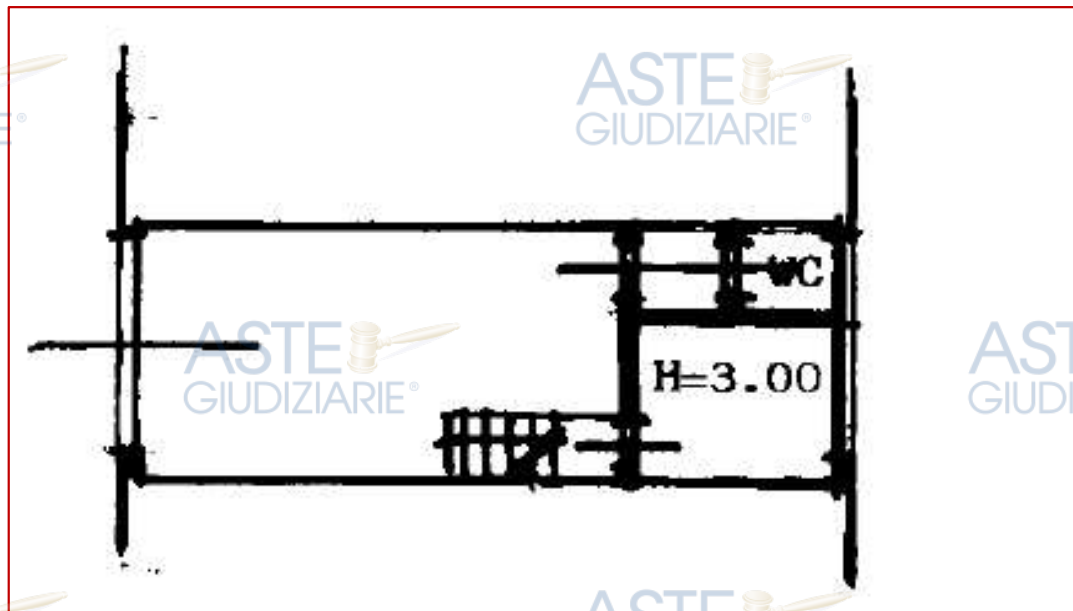


Trattasi di un locale ad uso commerciale, censito catastalmente come C/1, ubicato al piano terra con accesso diretto da via Capitano Maiorano n. 1. L'ingresso avviene mediante una saracinesca metallica ed una porta vetrata con affaccio sulla strada pubblica, attraverso la quale si accede all'ambiente principale, di forma rettangolare

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

e caratterizzato da adeguata illuminazione naturale. Nella parte retrostante del locale è presente un disimpegno che consente l'accesso al servizio igienico. Il bagno è rifinito con rivestimento in ceramica ed è illuminato da una finestra posta sul retro dell'immobile. Una scala interna collega il piano terra alla zona soppalcata. Al di sotto della zona soppalcata si sviluppa una porzione con altezza ridotta attualmente adibita ad uso deposito. La zona soppalcata, adibita ad ufficio, è dotata di finestra e armadiature a muro. Le finiture interne si presentano in condizioni ordinarie; la pavimentazione risulta del tipo laminato nella zona principale e nella zona soppalcata, mentre nel servizio igienico è presente il rivestimento in ceramica. La porta di accesso risulta in alluminio con superfici vetrate mentre le porte interne sono in legno. L'immobile, in sede di sopralluogo, disponeva delle principali dotazioni impiantistiche. Nel complesso lo stato manutentivo dell'immobile appariva 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



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 dalla planimetria catastale 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	38,00 m ²	1,00	38,00 m ²
TOTALE			38,00 m²

DUE DILIGENCE URBANISTICA E CATASTALE

La sig.ra [REDACTED] è proprietaria per la quota di proprietà di 1/1 dell'immobile ubicato in Bari Palese (BA) e precisamente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Bari come segue:

1. **fg. 1, p.lla 2117, sub. 13, sez. urb. PA, cat. C/1, classe 4, consistenza 34 m², superficie catastale 38 m², zona censuaria 4, rendita € 1.585,63, via Capitano Maiorano n. 1 piano T.**

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

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari è emerso che l'immobile oggetto della presente relazione è stato realizzato in forza

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

Demetrio Marin n. 3, Bari) contro: [REDACTED]

[REDACTED] per € 494.629,48 capitale 247.314,74 derivante da ipoteca legale, Pubblico Ufficiale Equitalia Sud spa con sede in Roma del 04/05/2016 rep. 3856/1416;

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 3896 del 01/02/2024** favore:

Fino 1 [REDACTED] con sede in Milano cf. [REDACTED]
(richiedente: [REDACTED] per Avv. Marco Gigantesco, via G. A. Longo n. 1, Castellana Grotte (BA)) contro: [REDACTED] nata a Bari il 12/08/1964 Pubblico ufficiale: Unep Corte D'Appello di Bari, in data 21/12/2023 rep. 10723.

Sulla base delle informazioni reperite dall'amministratore del Condominio di Via Duca D'Aosta 68, si evince che la sig.ra [REDACTED] alla data del 30.11.2025, risulta avere un debito pari ad € 251,60. (cfr. All. 6 - Oneri condominiali)

PROVENIENZA DEL BENE E STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto della presente è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] in forza di atto di compravendita per Notar Francesco Rinaldi, numero di repertorio 18840, numero di raccolta 11244 del 19.11.2007 dal sig. [REDACTED] (cfr. All. 4 - Copia atto di provenienza). Al sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 06.02.1969 per Notar Berardino Rotondo registrato a Conversano il 25.02.1969 al n. 360 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 05.03.1969 al n. 10472 di formalità.

Il suddetto immobile, in sede di sopralluogo, risultava libero da persone.

STIMA DEL BENE IMMOBILE

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

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli



insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Le principali fasi che costituiscono il procedimento del Market Comparison Approach sono le seguenti:

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

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data del contratto, le superfici immobiliari 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 in cui ricade l'immobile 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. 5 – Schede immobili comparabili) che hanno permesso di utilizzare il cosiddetto metodo "Market Comparison Approach" (MCA) (o metodo del confronto di

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli



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.

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

- immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel mese di giugno dell'anno 2023, al prezzo di 39.641,00 € ubicato nel comune di Bari Palese al viale Gino Priolo n. 95 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 1 p.lla 136 avente una superficie commerciale di mq 24,15;
- immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel mese di ottobre dell'anno 2023 al prezzo di 64.700,00 € ubicato nel comune di Bari Palese alla via Pierino Palasciano n. 35 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 1 p.lla 629 avente una superficie commerciale di mq 42,55;
- immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel mese di ottobre dell'anno 2021 al prezzo di 64.950,00 € ubicato nel comune di Bari Palese al Corso Vittorio Veneto n. 3 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 1 p.lla 1418 avente una superficie commerciale di mq 48,30.

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

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli



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 raggugliata e la relativa tabella di valutazione del cespite oggetto della procedura.

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. raggugliata
Superficie coperta	38,00 m ²	1,00	38,00 m ²
TOTALE			38,00 m²

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	39 641	64 700	64 950	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/06/2023	01/10/2023	01/10/2021	03/11/2025
Differenziale (in mesi)	29	25	49	
Prezzo marginale	92	151	152	
Prezzo della caratteristica	2 668	3 775	7 448	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	24,15	42,55	48,30	38,00
Prezzo unitario a m ²	1 641	1 521	1 345	
Differenziale	13,85	-4,55	-10,30	
Prezzo marginale	1 345	1 345	1 345	
Prezzo della caratteristica	18 628	-6 120	-13 854	
RISULTATI				
Prezzo corretto	60 937	62 355	58 544	
Prezzo corretto unitario al m ²	2 523	1 465	1 212	
Prezzo corretto medio	60 612	60 612	60 612	
Scarto %	0,54	2,88	-3,41	
Scarto assoluto	325	1 743	-2 068	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 1 595,05		
Valore stimato:	€ 60 611,90 = € 1 595,05 x m ² 38,00			
VALORE STIMATO € 60 611,90 (euro sessantamila e centoundici/90)				

Per cui il valore dell'immobile identificato come lotto unico all'attualità è pari in c.t. ad **€ 60.000,00** (euro sessantamila/00)

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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 l'immobile ricadente nella liquidazione controllata 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 l'immobile compreso nella liquidazione controllata;
- verificato la legittimità del bene immobile sotto il profilo tecnico amministrativo e catastale;
- accertato i vincoli e gravami sussistenti sull'immobile;
- verificato lo stato relativo agli oneri condominiali;
- effettuato la suddivisione dell'immobile in un lotto unico;
- stimato il valore di mercato all'attualità del lotto unico oggetto della procedura come segue:

▪ **LOTTO UNICO - € 60.000,00.**

Con la presente relazione, [REDACTED], 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