



ASTE GIUDIZIARIE®
**TRIBUNALE CIVILE
DI BARI**

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

ASTE GIUDIZIARIE®
Giudice Delegato: Pres. Dott.ssa Raffaella Simone

Proc.to n. R.F. 138/2023

ASTE GIUDIZIARIE®
RELAZIONE DI STIMA



Curatore: 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

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. Pres. Dott.ssa Raffaella Simone in data 05.05.2024 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 giudiziale _____, al fine di procedere alla:

- *valutazione dell'immobile sito in Taranto alla via Cataldo Nitti n. 33-35 Piano S1-T ed identificato nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al fg. 319 p.lla 2424 sub. 60.*

Il suddetto immobile, catastalmente intestato alla _____, con sede in Taranto (TA), C.F. 02580390736, è ubicato in Taranto (TA) alla via Cataldo Nitti n. 33-35 ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune come segue:

- **fg. 319, p.la 2424, sub. 60, cat. C/1, classe 6, consistenza 256 m², zona cens. 1, superficie totale 306 m², rendita € 5.909,92.**

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione trasmessa dal Curatore, 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;

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 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,

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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 Taranto alla via Cataldo Nitti n. 33-35 identificato nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al fg. 319, p.lla 2424, sub. 60.

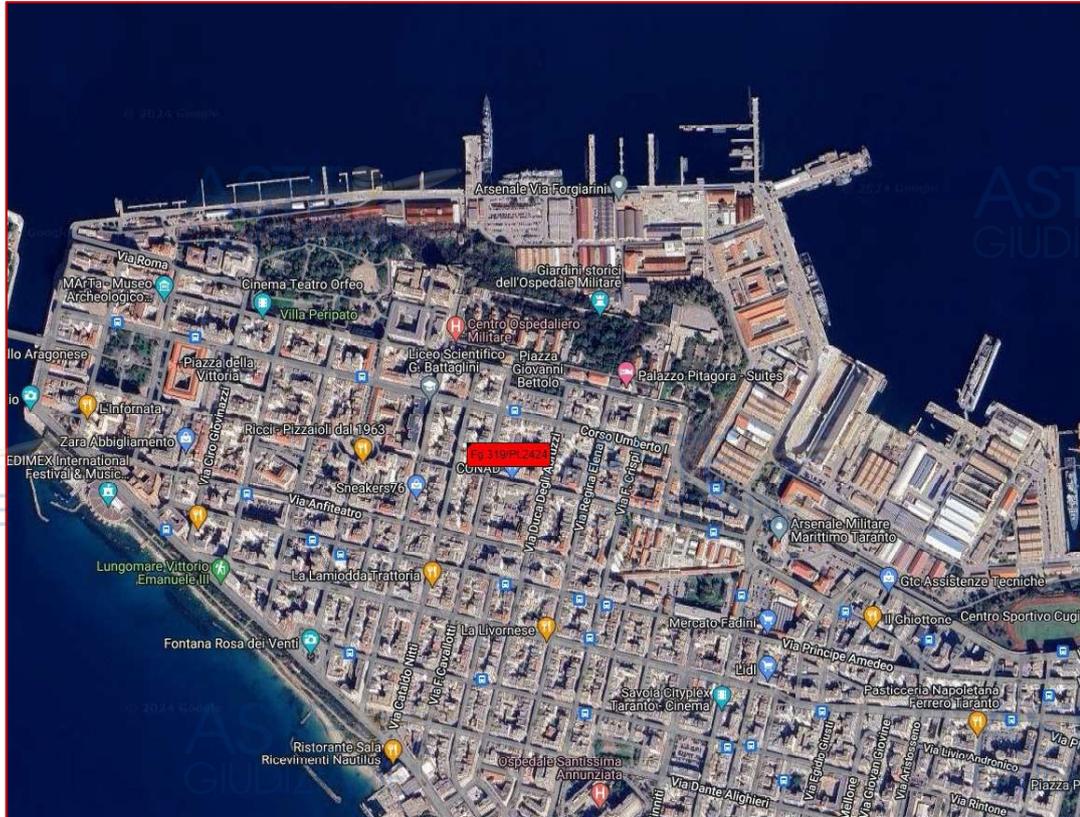
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Taranto (BA) alla via Cataldo Nitti n. 33-35 e più precisamente segnalato nello stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito.



Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli



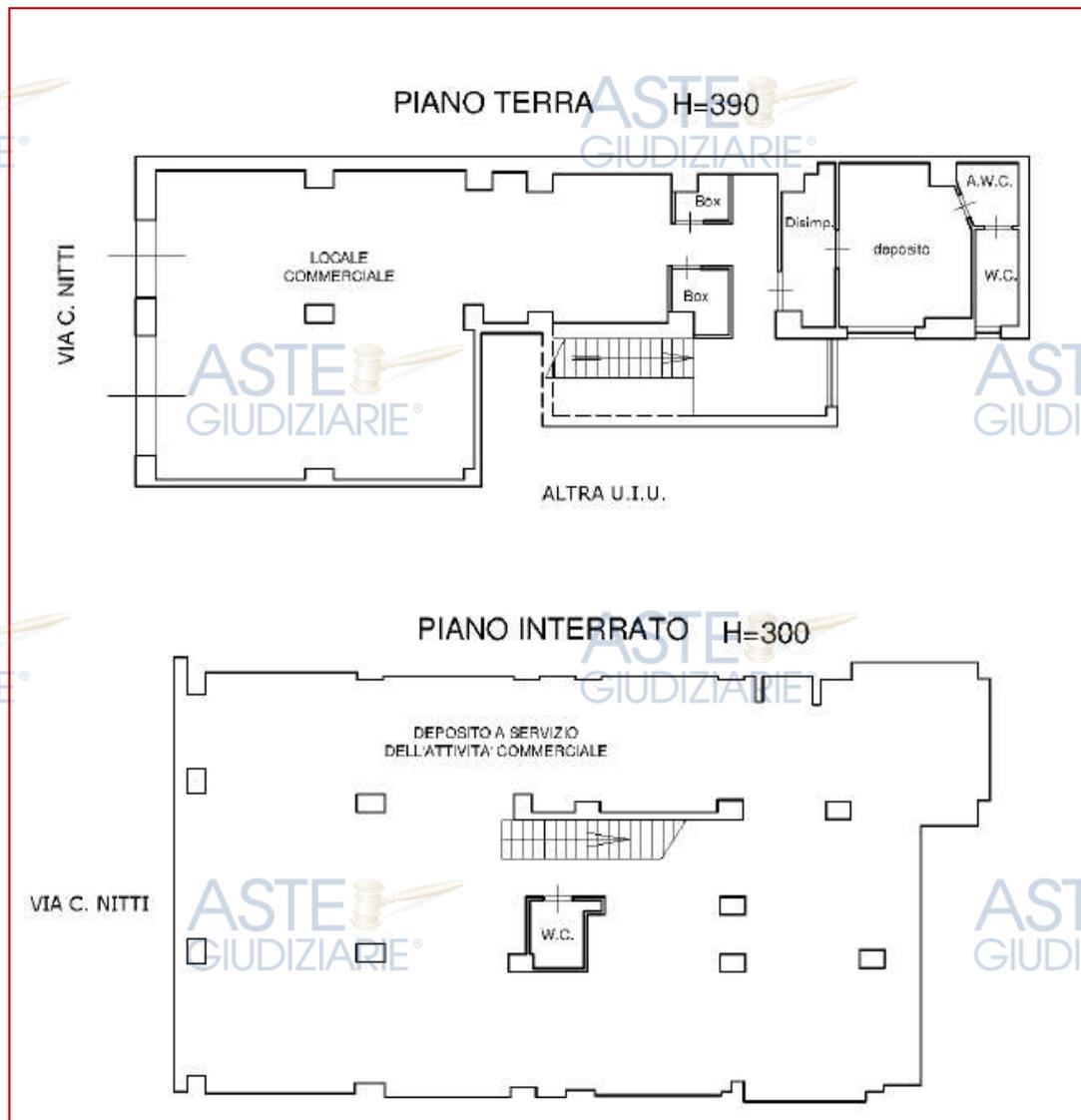
Trattasi di locale commerciale adibito ad uso negozio situato al piano terra e piano interrato di un fabbricato residenziale ed accessibile dal civico 35. L'ingresso è costituito da un'ampia vetrina ed una porta di accesso del tipo in legno e vetro che garantisce una buona visibilità dalla strada principale. Al piano terra l'immobile è composto da un ampio spazio open space, due camerini, un piccolo disimpegno ed una zona retrostante ad uso ufficio con annesso bagno di servizio. Il piano terra è dotato di impianto di climatizzazione canalizzato ubicato all'interno del controsoffitto con bocchette di mandata dell'aria. Al piano interrato è presente un unico ambiente adibito ad uso deposito ed alcune scaffalature modulari in metallo. Il piano interrato versa in cattivo stato di manutenzione ed è adibito ad uso deposito a servizio dell'attività commerciale per lo stoccaggio della merce.

Al piano terra le finiture e gli impianti appaiono in buono stato di manutenzione e lo stato di conservazione e di manutenzione degli ambienti interni appare in buone

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

condizioni. In alcuni punti del piano interrato si rileva la presenza di infiltrazioni di acqua e pertanto lo stato di conservazione e di manutenzione degli ambienti appare in cattive 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 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).

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Piano Terra	180,00 m ²	1,00	180,00 m ²
Piano Interrato	250,00 m ²	0,50	125,00 m ²
TOTALE			305,00 m²

DUE DILIGENCE URBANISTICA E CATASTALE

La società _____ è titolare del diritto di proprietà per 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Taranto e precisamente identificato in catasto di detto Comune come segue:

- o **fg. 319, p.la 2424, sub. 60, cat. C/1, classe 6, consistenza 256 m², zona cens. 1, superficie totale 306 m², rendita € 5.909,92.**

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

L'immobile oggetto di stima è stato assentito in forza di **Concessione edilizia in sanatoria n. 252** ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, *per le opere eseguite dalla*

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

Società LORD S.p.A. consistenti in lavori realizzati in difformità alla licenza edilizia rilasciata il 28/02/1962, e per l'avvenuta demolizione di tramezzature interne, smantellamento delle attuali porte di accesso della Via Nitti, dalla parziale demolizione delle murature prospicienti la strada per ampliare i vani e per l'inserimento di vetrine espositive e adeguamento alle norme igienico sanitario dell'unità immobiliare sita al piano interrato e piano terra di Via Nitti n. 33/35 - foglio di mappa 319 p.lla 2424 sub 10 e 40.

In data **24.03.2023** veniva presentata la segnalazione certificata per l'agibilità del locale ubicato in Taranto alla via C. Nitti n. 33-35. In data **08.05.2023** veniva archiviato il procedimento con esito positivo per decorrenza termini senza alcun riscontro da parte degli enti e/o direzioni competenti coinvolte.

Si rimanda alla documentazione allegata per ulteriori dettagli. (cfr. **All. 2** - Documentazione tecnico-amministrativa).

L'immobile oggetto di stima risulta conforme sia dal punto di vista catastale che urbanistico.

VINCOLI ED ONERI PRESENTI SUL BENE

Lo scrivente, a seguito di indagini ipo-catastali, ha rilevato la presenza della seguente formalità pregiudizievole per l'immobile sotto identificato:

1. fg. 319 p.lla 2424 sub. 60 – LOTTO UNICO

- **TRASCRIZIONE del 21/09/2022** - Registro Particolare 19256 Registro Generale 26240 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TARANTO Repertorio 4353/2022 del 13/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

PROVENIENZA DEL BENE E STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto della presente è pervenuto alla società
i forza di atto di compravendita per

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

Notar Giovanni D'Amore, numero di repertorio 14539, numero di raccolta 1530 del 03.01.2006 dalla società _____, _____ (cfr.

All. 3 – Copia atto di provenienza).

Il suddetto immobile, in sede di sopralluogo, risultava occupato dalla società _____ giusta contratto di locazione del 01.12.2022 sottoscritto dalla _____

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata (cfr. **All. 5** – Copia contratto di locazione)

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Nei quesiti posti dal Curatore viene richiesto il valore di mercato del bene all'attualità. 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. 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

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli



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 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;

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli



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). Il mercato degli immobili a destinazione d'uso commerciale nella zona è caratterizzato da un addensamento di compravendite, che al fine della valutazione, hanno permesso la selezione di comparabili nello stesso segmento di mercato. A tal proposito sono stati individuati tre atti di compravendita per locali commerciali (C/1) che hanno permesso di utilizzare il cosiddetto "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 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 (cfr. **All. 4** – Schede immobili

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

comparabili):

- o immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel mese di maggio 2021, al prezzo di 550.000,00 € ubicato nel Comune di Taranto alla via Vincenzo Pupino 13 avente una superficie commerciale pari a mq 373,75;
- o immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel mese di marzo 2020, al prezzo di 158.000,00 € ubicato nel Comune di Taranto alla via Cataldo Nitti 53 avente una superficie commerciale pari a mq 92,00;
- o immobile in categoria catastale C/1 compravenduto nel mese di gennaio 2020 al prezzo di 250.000,00 € ubicato nel Comune di Taranto alla via Federico Di Palma 85 avente una superficie commerciale pari a mq 157,22.

Nell'analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili data del contratto, prezzo di vendita e superficie commerciale. 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 e la relativa tabella di valutazione del Lotto oggetto di stima.

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Piano Terra	180,00 m ²	1,00	180,00 m ²
Piano Interrato	250,00 m ²	0,50	125,00 m ²
TOTALE			305,00 m²

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	550 000	158 000	250 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/05/2021	01/03/2020	01/01/2020	05/06/2024
Differenziale (in mesi)	37	51	53	
Prezzo marginale	367	105	167	
Prezzo della caratteristica	13 579	5 355	8 851	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	373,75	92,00	157,22	305,00
Prezzo unitario a m ²	1 472	1 717	1 590	
Differenziale	-68,75	213,00	147,78	
Prezzo marginale	1 472	1 472	1 472	
Prezzo della caratteristica	-101 200	313 536	217 532	
RISULTATI				
Prezzo corretto	462 379	476 891	476 383	
Prezzo corretto unitario al m ²	1 237	5 184	3 030	
Prezzo corretto medio	471 884	471 884	471 884	
Scarto %	-2,01	1,06	0,95	
Scarto assoluto	-9 505	5 007	4 499	

VALORE UNITARIO STIMATO AL M.Q. € 1 547,16

Valore stimato: € 471 883,80 = € 1 547,16 x m² 305,00
 Divergenza percentuale assoluta 3,14%
 (€ 476 891,00 - € 462 379,00) / € 462 379,00

VALORE STIMATO € 471 883,80

(euro quattrocentosettantunomilaottocentottantatre/80)

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere pari ad in c.t.

€ 470.000,00

Diconsi Euro quattrocentosettantamila/00

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto esperto stimatore ha condotto indagini presso gli Uffici del Comune di Taranto e l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, ha ispezionato l'immobile ricadente 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 Curatore.

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

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

- identificato e descritto l'immobile compreso nella liquidazione giudiziale;
- verificato la legittimità dell'immobile sotto il profilo tecnico amministrativo e catastale;
- accertato i vincoli e gravami sussistenti sull'immobile;
- effettuato la suddivisione dell'immobile in un **lotto unico**;
- stimato il valore complessivo del lotto oggetto della procedura come segue:
 - **LOTTO UNICO - € 470.000,00**

Con la presente relazione, che è composta di n. 15 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 della Curatela 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: Copia contratto di locazione.

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

