



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

– Ufficio Esecuzioni Immobiliari –

RELAZIONE ESPERTO STIMATORE

RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N° 478/2023 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa MARISA ATTOLINO



promosso da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

in danno di:

XXX

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126



PREMESSA	3
OPERAZIONI PERITALI	3
OGGETTO DELLA PERIZIA	4
SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI	4
DESCRIZIONE ANALITICA – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	5
REGOLARITA' EDILIZIA	7
ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE	8
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	8
TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI	8
TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	8
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	9
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	9
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	14
RIEPILOGO E CONCLUSIONI	15



PREMESSA

L'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marisa ATTOLINO nominava il sottoscritto Ing. Pasquale MAURELLI iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1758, valutatore immobiliare certificato IMQ UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016 n° IMQ - VI-2009014 con studio in Bari alla via Brigata Bari 128 in qualità di Esperto stimatore nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 478/2023, promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in danno del XXX**. Lo scrivente ha redatto la presente relazione rispondendo ai quesiti *ex. art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ.* (cfr. All. 1)

OPERAZIONI PERITALI

Accettato telematicamente l'incarico, unitamente al Custode Giudiziario avv. Maria Stella Tritto, venivano eseguiti due accessi presso l'immobile in data 27.02.2024 alle ore 15:00 ed in data 13.03.2024 alle ore 10,00 allorquando si aveva modo di accedere all'immobile ubicato in Adelfia alla Via Piscina nuova n. 33 e procedere pertanto alla sua identificazione ed ai relativi accertamenti tecnici in loco. I rilievi e le misurazioni eseguite, sono state registrate su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili alla valutazione. All'interno dell'immobile è stata rinvenuta la presenza del debitore esecutato, XXX, regolarmente identificato a mezzo C.I., nonché dell'avv. Giuseppe Zella, difensore costituito, presso il quale il debitore ha eletto domicilio ai fini delle comunicazioni. (cfr. All. 11).

Successivamente il sottoscritto effettuava ulteriori ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Catasto (cfr. All. 3);

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126



- Agenzia delle Entrate per le quotazioni della Banca dati OMI;
- Ufficio tecnico Comunale di Adelfia (BA) per l'acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa (cfr. All. 8);
- Agenzie immobiliari del Comune di Adelfia;
- Conservatoria dei RR.II. per l'acquisizione di atti di compravendita relativi ad immobili simili (cfr. All. 9).

OGGETTO DELLA PERIZIA

Dalla Nota di Trascrizione del 04.12.2023 rubricata ai n.ri 56807/43248 (cfr. All. 4), si desume che gli immobili **OGGETTO DI PIGNORAMENTO** sono i seguenti:

Abitazione di tipo ultra popolare ubicata alla Via Piscina Nuova n. 33 Piano T: riportato nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia al fg. 14, p.lla 367, sub. 1, cat. A/5, classe 6, cons. 1 vano, superficie 40 m², rendita € 54,23.

SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI

Nel seguito della relazione si identifichera l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in n. 1 lotto distinto e precisamente:

LOTTO 1

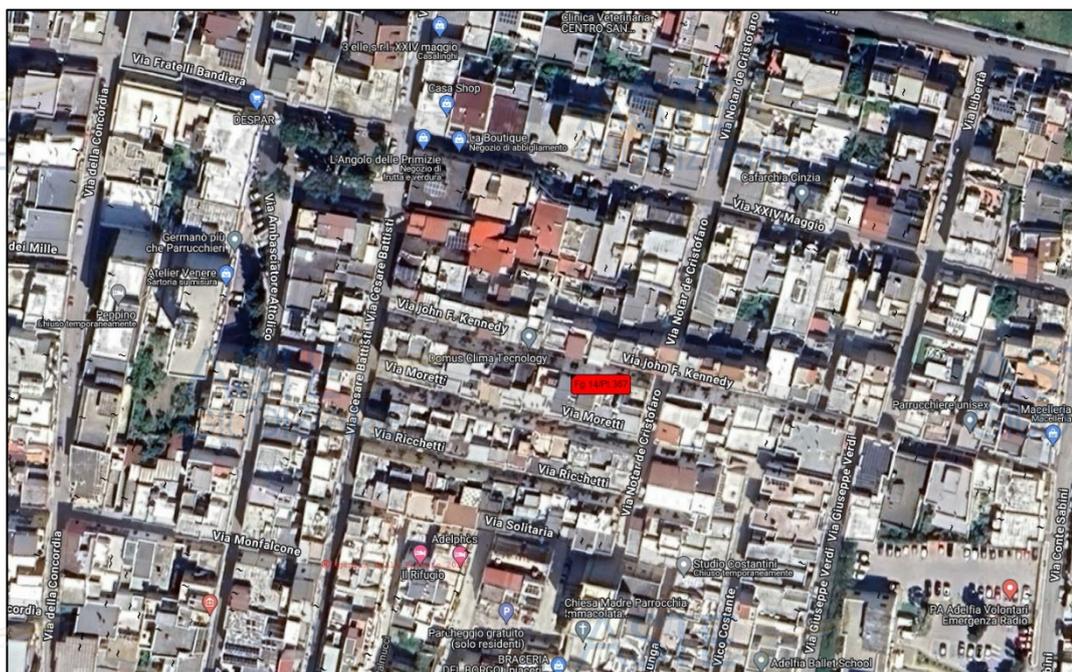
Abitazione di tipo ultra popolare ubicata alla Via Piscina Nuova n. 33 Piano T: riportato nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia al fg. 14, p.lla 367, sub. 1, cat. A/5, classe 6, cons. 1 vano, superficie 40 m², rendita € 54,23.



DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

LOTTO 1

L'immobile identificato come Lotto 1 è ubicato nel Comune di Adelfia alla via Piscina Nuova n. 33 (cfr. stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126



L'immobile è ubicato al piano terra con ingresso dalla porta di accesso al piano stradale ed è composto da un ampio vano diviso da tramezzo, con angolo cottura e bagno. L'accesso all'immobile è garantito da una porta di tipo blindato che affaccia su un unico ambiente. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile in sede di sopralluogo appariva normale. Si riporta una tabella riassuntiva con la superficie utile rilevata in sede di sopralluogo:

Abitazione	40,00 m ²
Totale sup. utile	40,00 m ²

Lo stato dei luoghi risulta parzialmente conforme alla planimetria catastale.

Di seguito si riporta un estratto del rilievo fotografico e la planimetria catastale depositato presso il Catasto.





L'immobile è allibrato **nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia al fg. 14 p.lla 367 sub. 1**, cat. A/5, classe 6, cons. 1 vano, superficie 40 m², rendita € 54,23 via Piscina Nuova n. 33 Piano T intestato al XXX (cfr. visura storica n. T168649/2024 del 11/04/2024 - cfr. All. 3);

REGOLARITA' EDILIZIA

In data 02.04.2024 lo scrivente chiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Adelfia la documentazione tecnico amministrativa relativa all'immobile intestato al XXX ed identificato al fg. 14 p.lla 367 sub. 1. In data 04.04.2024 con prot. n. 5414 l'Ufficio Tecnico comunicava l'assenza delle pratiche edilizie in archivio relative all'immobile sito al fg. 14 p.lla 367 sub. 1 (cfr. All. 8). L'immobile **risulta parzialmente conforme alla planimetria catastale**. Si precisa che non risulta presente l'ammezzato da tavolato. **Non è possibile verificare altresì la conformità urbanistica in quanto non presenti elaborati grafici e titoli edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adelfia**. Si rileva che la planimetria catastale in atti è relativa all'anno 1944 (data presentazione: 07/09/1944) per cui è verosimile che l'ultimazione dell'immobile ovvero l'inizio della costruzione sia antecedente a tale data. Dalla verifica del "Sistema Informativo Territoriale" tramite il sito internet

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

<http://adriatica.zes.gov.it> si evince che il bene oggetto di pignoramento **non ricade in zona ZES.**

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE

Dalla verifica della piattaforma *Enea - Ape Puglia* risulta presente in catasto energetico il certificato APE relativo all'immobile oggetto della presente procedura depositato in data 16.11.2023 con codice identificativo 7200223000446315 e debitamente sottoscritto digitalmente dall'ing. Nicola Ranieri (cfr. All. 7).

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo all'interno dell'immobile identificato catastalmente al fg. 14 p.lla 367 sub. è stata rinvenuta la presenza del debitore esecutato, XXX, regolarmente identificato a mezzo C.I., nonché dell'avv. Giuseppe Zella, difensore costituito, presso il quale il debitore ha eletto domicilio ai fini delle comunicazioni.

TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al XXX con atto di compravendita del 13.06.2008 a firma del Notaio Francesco Reboli n. repertorio 521769 n. raccolta 28728 registrato a Bari il 18.06.2008. Per ulteriori dettagli si rimanda all'atto di provenienza (cfr. All. 5)

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Sulla scorta della certificazione notarile (cfr. All. 6), con riferimento al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento in oggetto risultano sull'immobile di proprietà XXX le seguenti formalità:



- ✓ **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo iscritta il 20-06-2008 al n. 28652 del registro generale e al n. 5662 del registro particolare. di Euro 132.750,00, Notaio Reboli Francesco del 13-06-2008, rep. 521770/28729, a favore Banca UCB s.p.a. sede Milano cf. 09464450155 a fronte di un capitale di Euro 88.500,00, durata 29 anni, a carico di XXX nato a Gioia del Colle il 22-02-1963, titolare della piena proprietà;
- ✓ **Atto esecutivo** o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 30-11-2023 al n. 56807 del registro generale e al n. 43248 del registro particolare, Corte di Appello di Bari – Unep di Bari del 06-11-2023, rep. 9372, a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf. 09339391006, a carico di XXX nato a Gioia del Colle il 22-02-1963, titolare della piena proprietà.

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Per ciò che attiene alle **spese condominiali** dell'immobile si rileva che non esiste condominio.

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Nei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice 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 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

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

10



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;
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



- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di maggio 2022, al prezzo di 50.000,00 € ubicato nel Comune di Adelfia alla via Vincenzo Gioberti 5 avente una superficie commerciale pari a mq 71,00;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di novembre 2022, al prezzo di 65.000,00 € ubicato nel Comune di Adelfia alla via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa 78 avente una superficie commerciale pari a mq 95,00;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di aprile 2021 al prezzo di 55.226,00 € ubicato nel Comune di Adelfia alla via Principe Umberto NC avente una superficie commerciale pari a mq 97,05.

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.



	Sup. est. lorda	coefficiente	Sup. raggugiata
Abitazione	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²
TOTALE			40,00 m²

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	05/2022	11/2022	04/2021
Prezzo PRZ (€)	50.000,00	65.000,00	55.226,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	71,00	95,00	97,05
pMED (€/mq)	704,23	684,21	569,05

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = \text{€ } 647,12$$

Pertanto il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile identificato al fg. 14, p.la 367, sub. 1 risulta essere:

$$\text{€}/\text{mq } 647,12 \times \text{mq } 40,00 = \text{€ } 25.884,80$$

Euro venticinquemilaottocentottantaquattro/80

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Adeguamento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute:

€ 3.882,72

CTU: Ing. Pasquale Maurelli

Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari

Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

Per cui il valore del Lotto 1 al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	€ 25.884,80
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 3.882,72
Totale valore a base d'asta	€ 22.002,08
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)	€ 22.000,00

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva n. 478/2023.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- ✓ analizzato la documentazione in atti;
- ✓ effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (cfr. All. 2);
- ✓ effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Catasto (cfr. All. 3);
- ✓ acquisito schede di immobili comparabili oggetto di compravendita (cfr. All. 9);
- ✓ acquisito documentazione tecnico-amministrativa (cfr. All. 8).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti, e dei quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha redatto la presente relazione peritale, che, tra l'altro, dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici eseguiti.

Ciò premesso, sulla base delle attività svolte e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha, tra l'altro:

- ✓ individuato e descritto l'immobile oggetto di pignoramento, determinandone la consistenza e tutti gli elementi utili ai fini della stima;
- ✓ ha verificato la legittimità urbanistica dell'immobile in questione, indicandone le difformità riscontrate rispetto alla situazione assentita;
- ✓ stimato il valore commerciale a base d'asta del lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 17 pagine, oltre n. 12 allegati che costituiscono parte integrante ed inscindibile della relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Stimatore

Ing. Pasquale MAURELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
ALLEGATI:

ASTE GIUDIZIARIE®

- All. 1: Provvedimento di nomina e atto di giuramento
- All. 2: Rilievo fotografico
- All. 3: Documentazione catastale
- All. 4: Copia nota di trascrizione pignoramento
- All. 5: Copia Atto di Provenienza
- All. 6: Copia certificazione notarile
- All. 7: Attestazione di prestazione energetica
- All. 8: Documentazione tecnico-amministrativa
- All. 9: Schede immobili comparabili
- All. 10: Check List
- All. 11: Attestazione trasmissione perizia alle parti
- All. 12: Verbali sopralluogo

ASTE GIUDIZIARIE®

CTU: Ing. Pasquale Maurelli
Studio Tecnico Maurelli

Indirizzo: Via Brigata Bari 128 - 70123 - Bari
Mail: info@maurelli.net - Tel: 0802379126

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

