



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

RELAZIONE ESPERTO ESTIMATORE RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 267/2023 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa CUTOLO Chiara



promosso da:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

in danno di:

XXX +1



INDICE

PREMESSA _____	3
OPERAZIONI PERITALI _____	3
OGGETTO DELLA PERIZIA _____	3
SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI _____	4
DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE _____	4
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI _____	8
TITOLI ULTRAVENTENNALI DI PROVENIENZA DEI BENI _____	9
TRASCRIPTIONI ED ISCRIZIONI _____	9
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI _____	10
REGOLARITA' EDILIZIA _____	11
ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE _____	12
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA _____	12
RIEPILOGO E CONCLUSIONI _____	18

Allegati:

All. n.	1	Provvedimento di nomina e atto di giuramento
All. n.	2	Rilievo fotografico
All. n.	3	Documentazione catastale
All. n.	4	Copia Nota di Trascrizione pignoramento
All. n.	5	Copia Atto di provenienza
All. n.	6	Certificazione notarile
All. n.	7	Documentazione tecnico-amministrativa
All. n.	8	Attestazione prestazione energetica
All. n.	9	Schede immobili comparabili
All. n.	10	Check list
All. n.	11	Attestazione trasmissione perizia alle parti



PREMESSA

L'Ill.mo G.E. **Dott.ssa Chiara CUTOLO** nominava il sottoscritto **Ing. Alberto MAURELLI**, (cfr. **All. 1**) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 11648, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 3222, valutatore immobiliare certificato IMQ UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016 n° IMQ – VI-2009017, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 267/2023, promosso da Amco Asset Management Company S.p.A. in danno di XXX e XXX.** Lo scrivente ha redatto la presente relazione rispondendo ai quesiti *ex art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ.*.

OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco, alla presenza del Custode nominato.

Le operazioni peritali venivano fissate il giorno **12 ottobre 2023 alle ore 10:00 sui luoghi oggetto di pignoramento** previa comunicazione inviata dal custode avv. Laura Ricci dove con l'ausilio di planimetrie catastali, estratti di mappa ed elaborati grafici scaricati dalla piattaforma *Sister*, sono stati individuati gli immobili oggetto di pignoramento.

Successivamente il sottoscritto procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Catasto (**All. 3**);
- Ufficio tecnico del Comune di Modugno (**All. 7**);
- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate – Conservatoria RR.II. (**All. 9**).

OGGETTO DELLA PERIZIA

Da **Nota di Trascrizione del 20.07.2023** rubricata ai n.ri 35884/27188 (cfr. **All. 4**), si desume che gli immobili **OGGETTO DI PIGNORAMENTO** sono:

- *Abitazione in villini ubicata alla Via Canaletto 4, piano terra: riportato in catasto*



fabbricati al fg. 17 p.lla 437, cat. A/7, cons. 6,5 vani, cl. 2, superficie catastale 125 m², rendita € 570,68;

SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Nel seguito della relazione si identificherà l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in un **unico lotto** e precisamente:

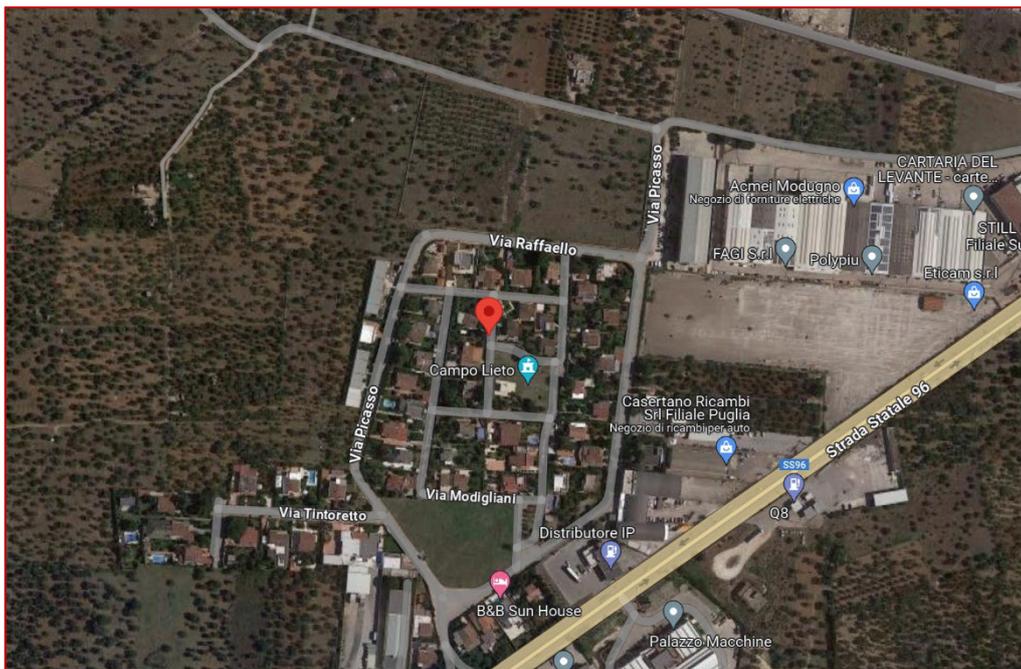
LOTTO UNICO – Abitazione ubicata alla via Canaletto n. 4.

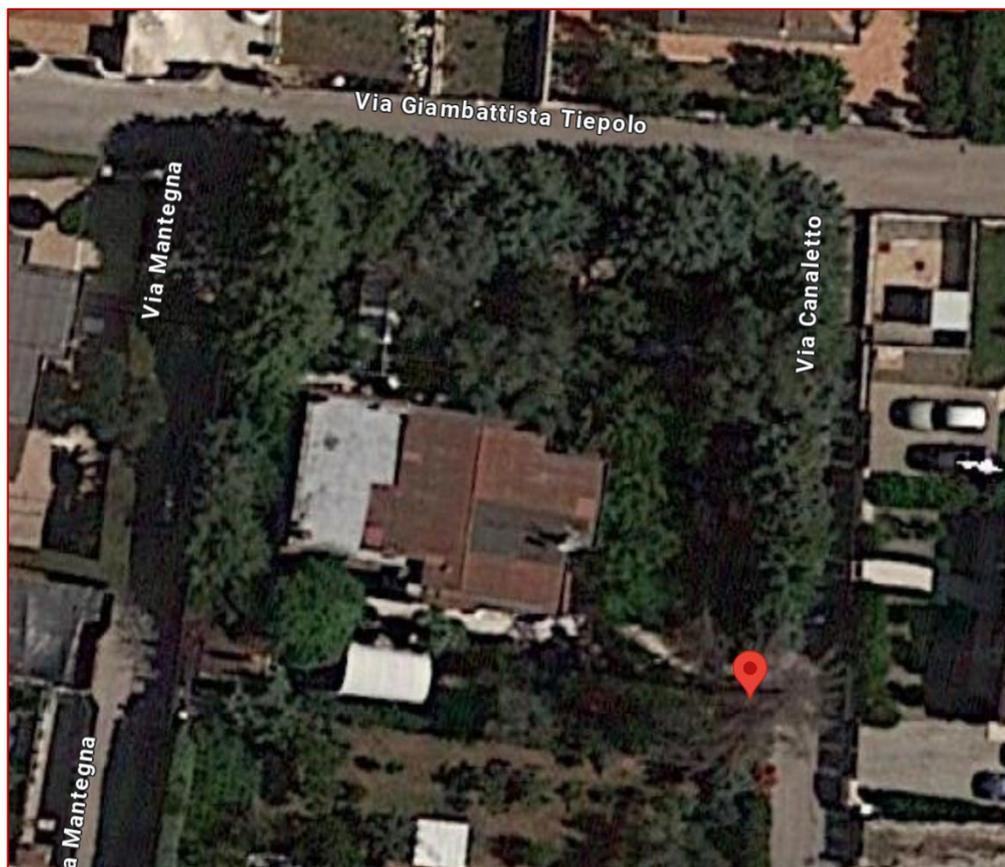
L'individuazione del lotto è stata sinteticamente riportata nella tabella sinottica seguente:

	Foglio	Particella	Destinazione	Via
LOTTO UNICO	17	437	A/7	Canaletto n. 4 Modugno

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

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un'unità immobiliare indipendente sita in Modugno (BA) con accesso dalla Via Canaletto n. 4 (cfr. stralcio aereofotogrammetrico).





L'accesso al fabbricato è garantito da un cancello carrabile ed uno pedonale ubicato alla via Canaletto al civico 4. L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un villino indipendente con accesso dalla suddetta via. È composto da un ampio ambiente adibito a soggiorno, tre camere da letto oltre il doppio servizio, un ripostiglio ed una zona verandata adibita a cucina/soggiorno. È presente altresì un'ampia area scoperta pertinenziale ad uso esclusivo sulla quale insistono una tettoia e una struttura adibita a forno; il tutto confinante con proprietà Pastoressa e/o suoi aventi causa e per tre lati con strade interne.

All'immobile si accede da una porta del tipo non blindato che affaccia su una zona adibita a soggiorno. Dal soggiorno, tramite un disimpegno, è possibile accedere alle camere da letto, alla zona veranda ed ai servizi. Le finiture dell'immobile sono di qualità mediocre e gli infissi esterni sono in anticorodal e vetro singolo. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile in sede di sopralluogo appariva in discrete condizioni. Si riporta una tabella riassuntiva con la superficie utile rilevata in sede di sopralluogo:



	Sup. utile
Appartamento	143 m ²
Area pertinenziale esterna	990 m ²
TOTALE	1.135 m²

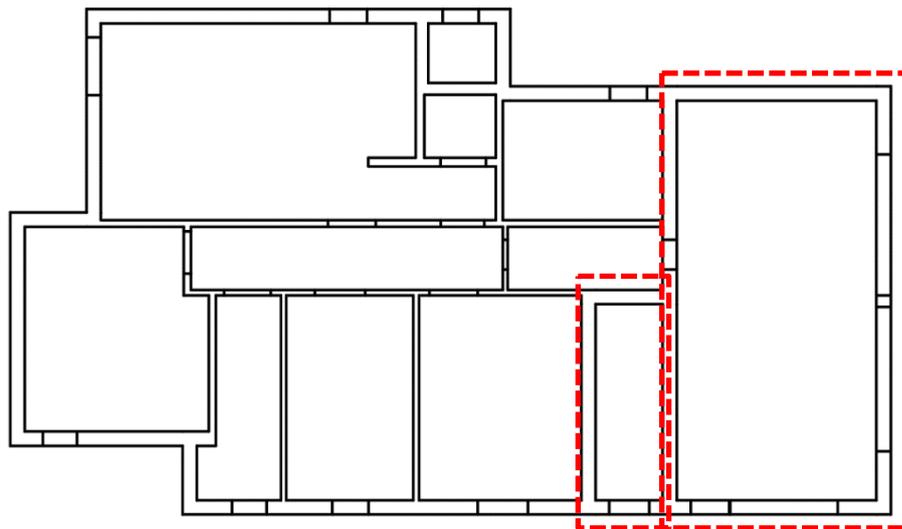
L'immobile risulta **parzialmente conforme alla planimetria catastale** in quanto rispetto alla planimetria catastale assentita è stato realizzato un ampliamento costituito da vano adibito a cucina/soggiorno ed un bagno.

Di seguito si riporta un estratto del rilievo fotografico, planimetria catastale e quella relativa allo stato di fatto.



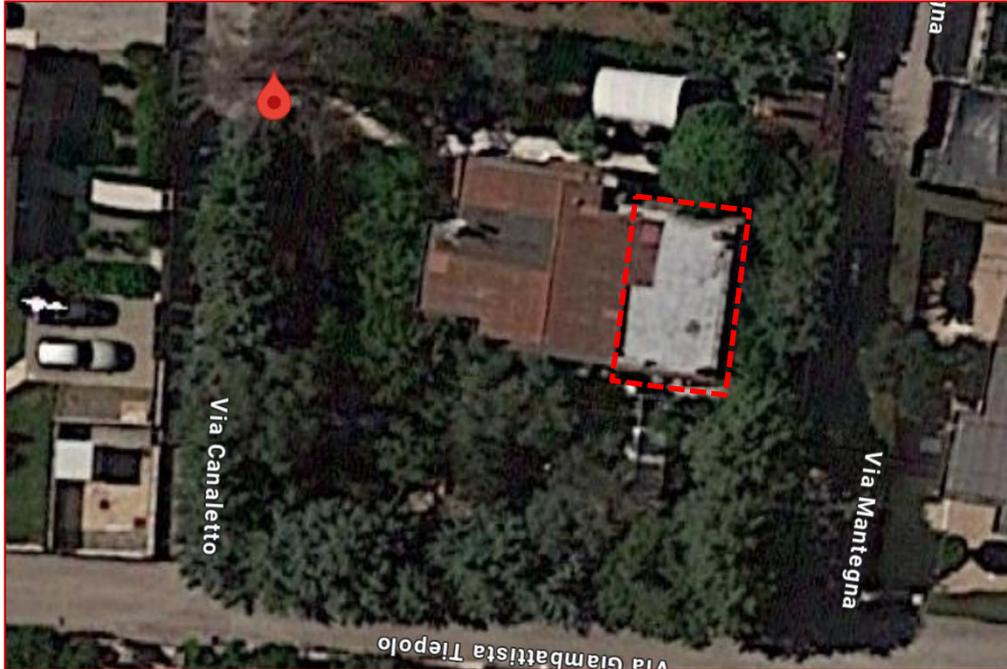


PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI





Dati catastali - Coerenze - Confini

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Bari:

- al **fg. 17 p.lla 437**, zona cens. 1, cat. A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale 125 m², rendita € 570,68 in ditta a XXX, nata a _____, C.F. XXX in proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXX e XXX, nato a _____, C.F. XXX in proprietà per ½ in regime di comunione dei beni. (cfr. visura storica n. T391268/2023 del 11/10/2023 cfr. **All. 3**).

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto della procedura risultava occupato dalla parte esecutata e nello specifico dalla sig.ra XXX e dal sig. XXX.



TITOLI ULTRAVENTENNALI DI PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti al sig. XXX e alla sig.ra XXX con atto pubblico per Notar Maria Chiara Tatarano in data 20.01.2005 con numero di repertorio 18527 dai sigg.ri -
(cfr. **All. 5**). Ai sigg.ri e sono pervenuti dalla Società Villaggio Paradiso con atto di compravendita per notar Ersilio Caggianelli in data 23.09.1981 con numero di repertorio 45943.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Lo scrivente, dalla analisi della relazione notarile (cfr. **All. 6**), ha rilevato la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA**, concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Tatarano Maria Chiara del 20 gennaio 2005 repertorio n. 18528 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 21 gennaio 2005 al numero generale 3097 e al numero particolare 534 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 150.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, durata 30 anni, a carico di XXX nato a C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXX nata a B C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 437 sito nel comune di Modugno (BA) oggetto della procedura;
- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA**, concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Tatarano Maria Chiara del 20 gennaio 2005 repertorio n. 18528 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 21 gennaio 2005 al numero generale 3097 e al numero particolare 534 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 150.000,00 oltre ad



interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, durata 30 anni, a carico di XXX nato a C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXX nata a C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 437 sito nel comune di Modugno (BA) oggetto della procedura.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, atto Unep Corte Di Appello Di Bari del 19 giugno 2023 repertorio n. 5451 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 20 luglio 2023 al numero generale 35884 e al numero particolare 27188 a favore di Amco S.p.a.- Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di XXX nata a C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXX nato a C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 437 sito nel comune di Modugno (BA) oggetto della procedura.

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Per ciò che attiene ai vincoli ed oneri si rimanda all'allegato relativo alla certificazione notarile ed all'atto di provenienza. (cfr. **All. 5-6**).

Non sono presenti spese condominiali insolute in quanto trattasi di unità immobiliare indipendente.

REGOLARITA' EDILIZIA

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile si rileva che il fabbricato è stato edificato in forza di:

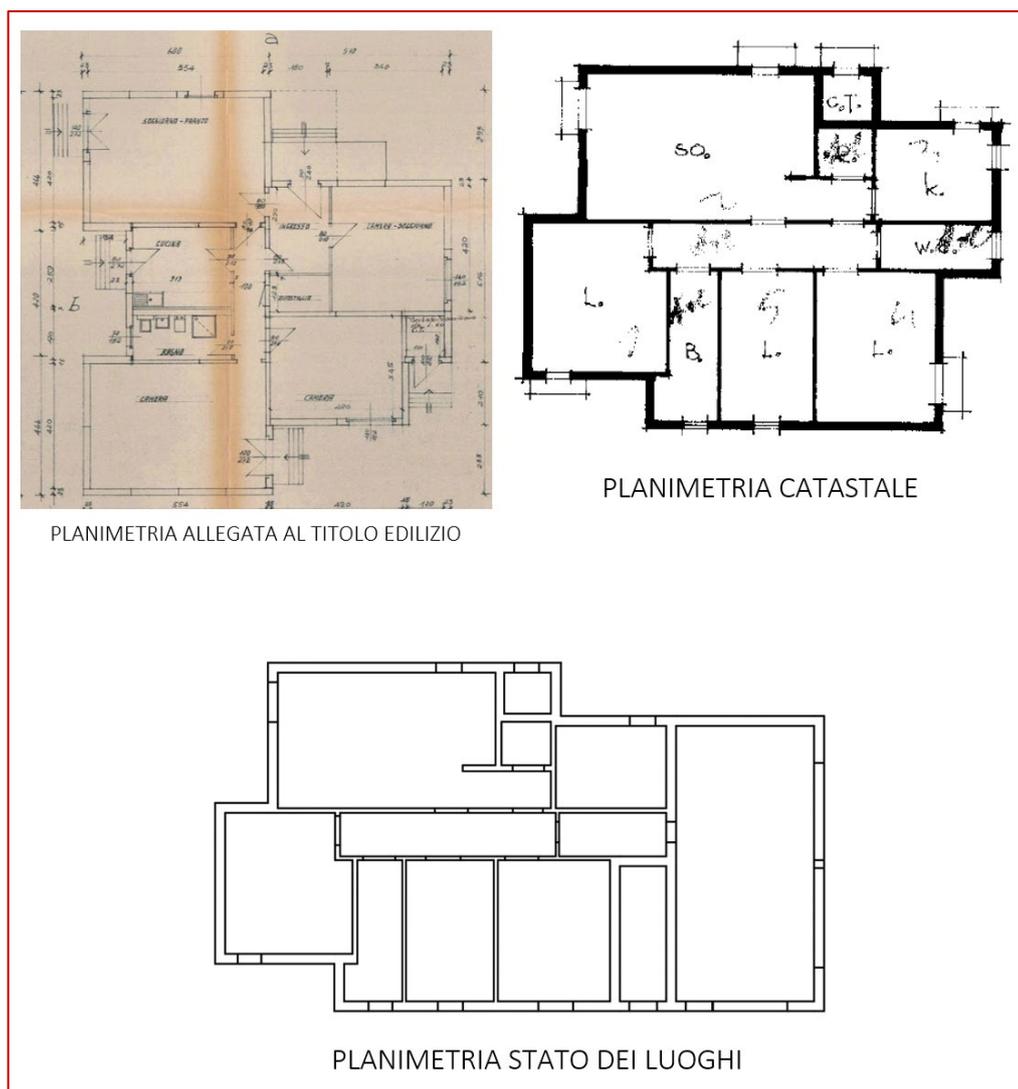
- ✓ Licenza edilizia del 09.08.1968;

In data 08.05.1976 veniva rilasciato il certificato di agibilità (cfr. **All. 7**).



A seguito della disamina della documentazione urbanistico-amministrativa lo scrivente ha rilevato una totale difformità consistente nella diversa impronta del fabbricato nonché una diversa distribuzione degli spazi interni.

Di seguito si riporta la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio rilasciato dall'UTC del Comune di Modugno, la planimetria catastale e quella dello stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.



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 Modugno, comporterà il pagamento dei relativi oneri sanzionatori (importi, questi ultimi, da determinarsi ad opera dell'U.T.C. di Modugno).

Di tali difformità si terrà conto considerando un abbattimento forfettario (pari al 20%) del valore stimato.

Dalla verifica del "Sistema Informativo Territoriale" tramite il sito internet <https://adriatica.zes.gov.it> si evince che il bene oggetto di pignoramento non ricade in zona ZES.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE

È stato redatto il certificato APE (cfr. **All. 8**) con riferimento alla situazione conformativa ed impiantistica di fatto, debitamente sottoscritto digitalmente, ed è stato trasmesso al catasto energetico della regione Puglia per mezzo della piattaforma *ENEA – APE PUGLIA*.

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 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 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 ad uso di civile abitazione 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 due atti di compravendita per abitazioni ad uso civile 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 i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate (cfr. **All. 9**):

- immobile in categoria catastale A/7 compravenduto nel mese di ottobre 2020, al prezzo di 240.000,00 € ubicato nel comune di Modugno alla via Picasso avente una superficie commerciale pari a mq 239,80;
- immobile in categoria catastale A/7 compravenduto nel mese di settembre 2021, numero di registro particolare 033424/2021, al prezzo di 220.000,00 € ubicato nel comune di Modugno alla via Picasso 44 avente una superficie commerciale pari a mq 240,00;
- immobile in categoria catastale A/7 compravenduto nel mese di settembre 2023, al prezzo di 200.000,00 € ubicato nel comune di Modugno alla via Tintoretto avente una superficie commerciale pari a mq 179,00.

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

	Sup. est. lorda	coefficiente	Sup. ragguagliata
Appartamento	177,00 m ²	1,00	177,00 m ²
Area pertinenziale esterna	990,00 m ²	0,02	19,80 m ²
TOTALE			196,80 m²

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	240 000	220 000	200 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/10/2023	01/09/2021	01/09/2023	11/01/2024
Differenziale (in mesi)	3	28	4	
Prezzo marginale	360	330	300	
Prezzo della caratteristica	1 080	9 240	1 200	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	239,80	240,00	179,00	196,80
Prezzo unitario a m ²	1 001	917	1 117	
Differenziale	-43,00	-43,20	17,80	
Prezzo marginale	917	917	917	
Prezzo della caratteristica	-39 431	-39 614	16 323	
RISULTATI				
Prezzo corretto	201 649	189 626	217 523	
Prezzo corretto unitario al m ²	841	790	1 215	
Prezzo corretto medio	202 933	202 933	202 933	
Scarto %	-0,63	-6,56	7,19	
Scarto assoluto	-1 284	-13 307	14 590	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 1 031,16		
Valore stimato:	€ 202 932,29 = € 1 031,16 x m ² 196,80			
VALORE STIMATO € 202 932,29 <i>(euro duecentoduemilanovecentotrentadue/29)</i>				

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

VALORE IMMOBILE = € 200.000,00

Diconsi Euro duecentomila/00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- **adeguamento forfettario del 15%** (in accordo al quesito 3.f), 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:
€ 30.000,00

In sintesi:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo	€ 200.000,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale (20%)	- € 40.000,00
Adeguamento forfettario del 15% (in accordo al quesito 3.f)	- € 30.000,00
Totale valore a detrarre	-€ 70.000,00
Totale valore a base d'asta (arrotondato)	€ 130.000,00

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

$$\mathbf{€ 200.000,00 - € 70.000,00 = € 130.000,00}$$

Diconsi euro centotrentamila/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.



RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n. 267/2023.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- ✓ analizzato la documentazione in atti;
- ✓ effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento (rilievo fotografico in **All. 2**);
- ✓ effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate – Catasto (**All. 3**);
- ✓ acquisito atto di provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento (**All. 5**);
- ✓ acquisito documentazione tecnico amministrativa (**All. 7**).

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;
- ✓ stimato il valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento;
- ✓ effettuato la suddivisione in un lotto unico dell'immobile oggetto di pignoramento.



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. 19 pagine, oltre gli allegati che costituiscono parte integrante ed inscindibile della relazione.

Bari, 09.01.2024

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Alberto Maurelli

