



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rana

Proc.to n. R.G. 42/2026

RELAZIONE DI STIMA



“LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Curatore della Liquidazione Giudiziale: Dott. Nunzio Spagnoli

PREMESSA

Il **G.D. dott. Giuseppe Rana** in data 21.07.2026 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 della

al fine di procedere alla:

- *valutazione dei beni immobili siti in Altamura ed identificati nel N.C.E.U. del Comune di Altamura al fg. 163 p.lla 119 sub. 11 ed al fg. 163 p.lla 119 sub. 12 nonché 1/3 del terreno di proprietà del sig. identificato nel N.C.T. del medesimo Comune al fg. 104 p.lla 127.*

I due immobili sono catastalmente intestati alla società

avente diritto di proprietà 1/1 mentre il terreno risulta intestato al sig. avente diritto di proprietà pari ad 1/3. Tutti gli immobili sono ubicati in Altamura (BA) ed identificati catastalmente nel medesimo Comune come segue:

- a) **fg. 163, p.lla 119, sub. 11, categoria C/2, classe 4, consistenza 121 m², rendita € 293,71 ubicato alla via Carpentino n. 105 Piano T;**
- b) **fg. 163, p.lla 119, sub. 12, categoria C/2, classe 4, consistenza 128 m², rendita € 310,70 ubicato alla via Carpentino n. 109 Piano T**
- c) **fg. 104, p.lla 127, qualità Pascolo, classe 4, superficie 8.008 m², reddito dominicale € 7,03, reddito agrario € 4,14.**

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;

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

- ✓ documentazione tecnico-amministrativa;

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 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 rappresentative 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 delle indagini preliminari effettuate, consistenti nella ricognizione dei luoghi, nella disamina della documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Altamura e tenuto conto delle caratteristiche ubicazionali e funzionali dei beni si procede alla formazione dei seguenti lotti:

- **LOTTO 1** – Piena proprietà dell'immobile sito in Altamura identificato nel N.C.E.U. del Comune di Altamura al **fg. 163, p.la 119, sub. 11**, categoria C/2, classe 4, consistenza 121 m², rendita € 293,71 ubicato alla via Carpentino n. 105 Piano T;
- **LOTTO 2** – Piena proprietà dell'immobile sito in Altamura identificato nel N.C.E.U. del Comune di Altamura al **fg. 163, p.la 119, sub. 12**, categoria C/2, classe 4, consistenza 128 m², rendita € 310,70 ubicato alla via Carpentino n. 109 Piano T;

- **LOTTO 3** – Proprietà pari ad 1/3 del terreno sito in Altamura identificato nel N.C.T. del Comune di Altamura al **fg. 104, p.lla 127**, qualità Pascolo, classe 4, superficie 8.008 m², reddito dominicale € 7,03, reddito agrario € 4,14.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

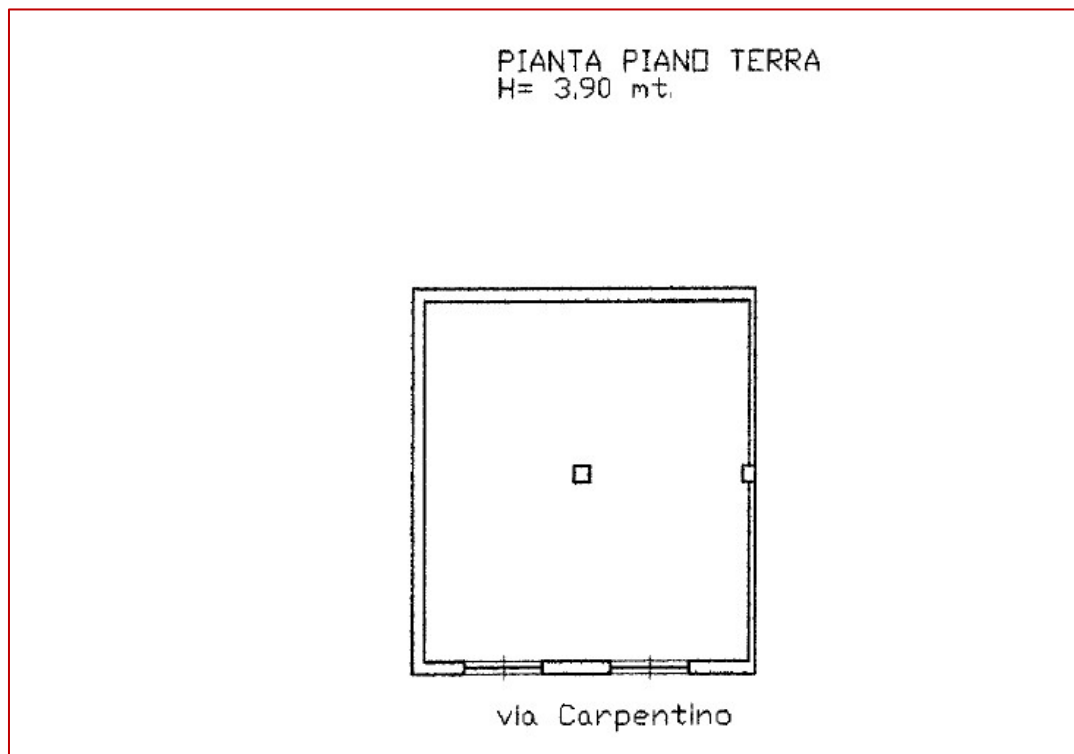
LOTTO 1

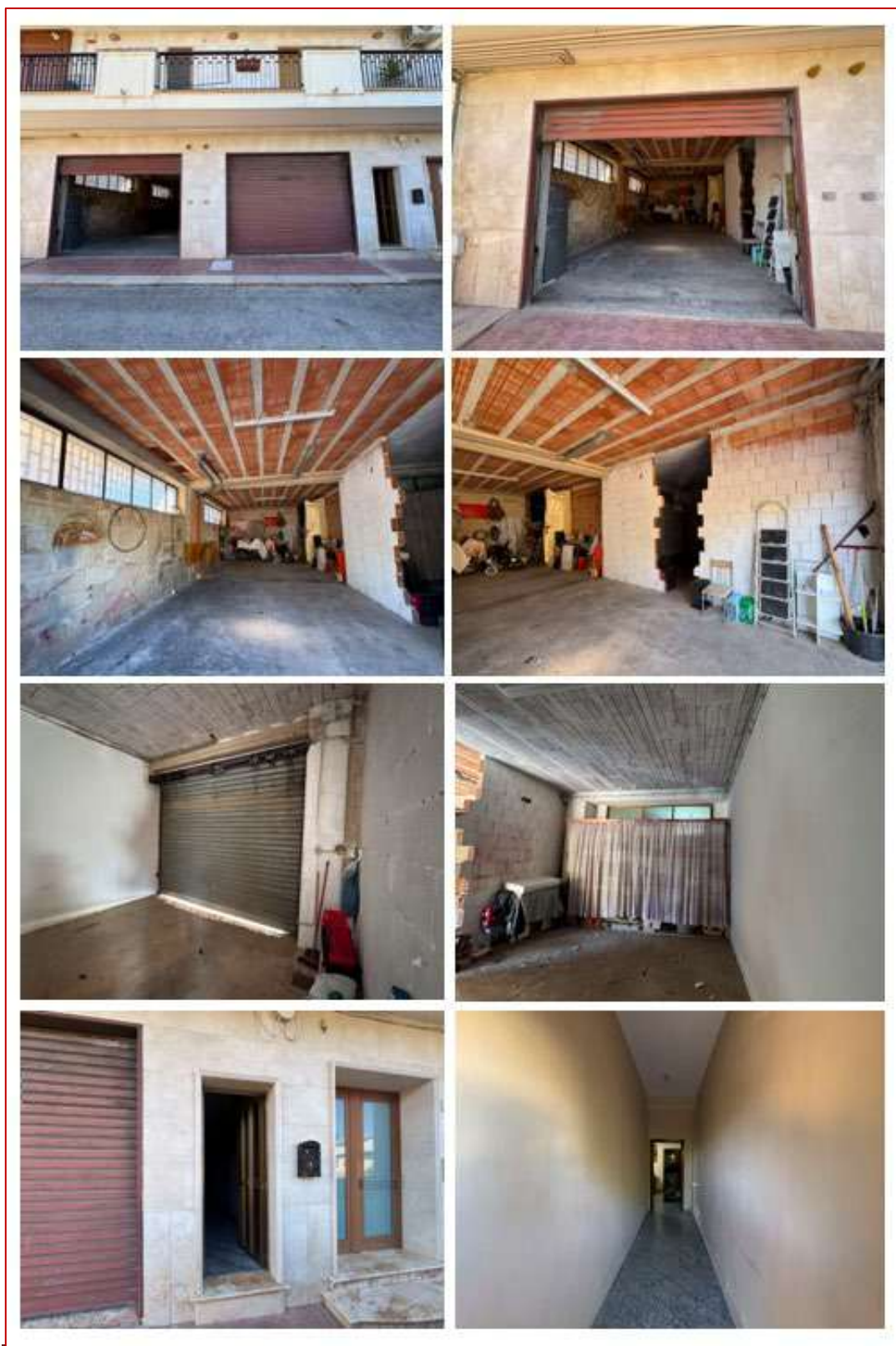
L'immobile identificato come lotto 1 è ubicato in Altamura (BA) alla via Carpentino n. 105 al piano terra e più precisamente segnalato nello stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito.



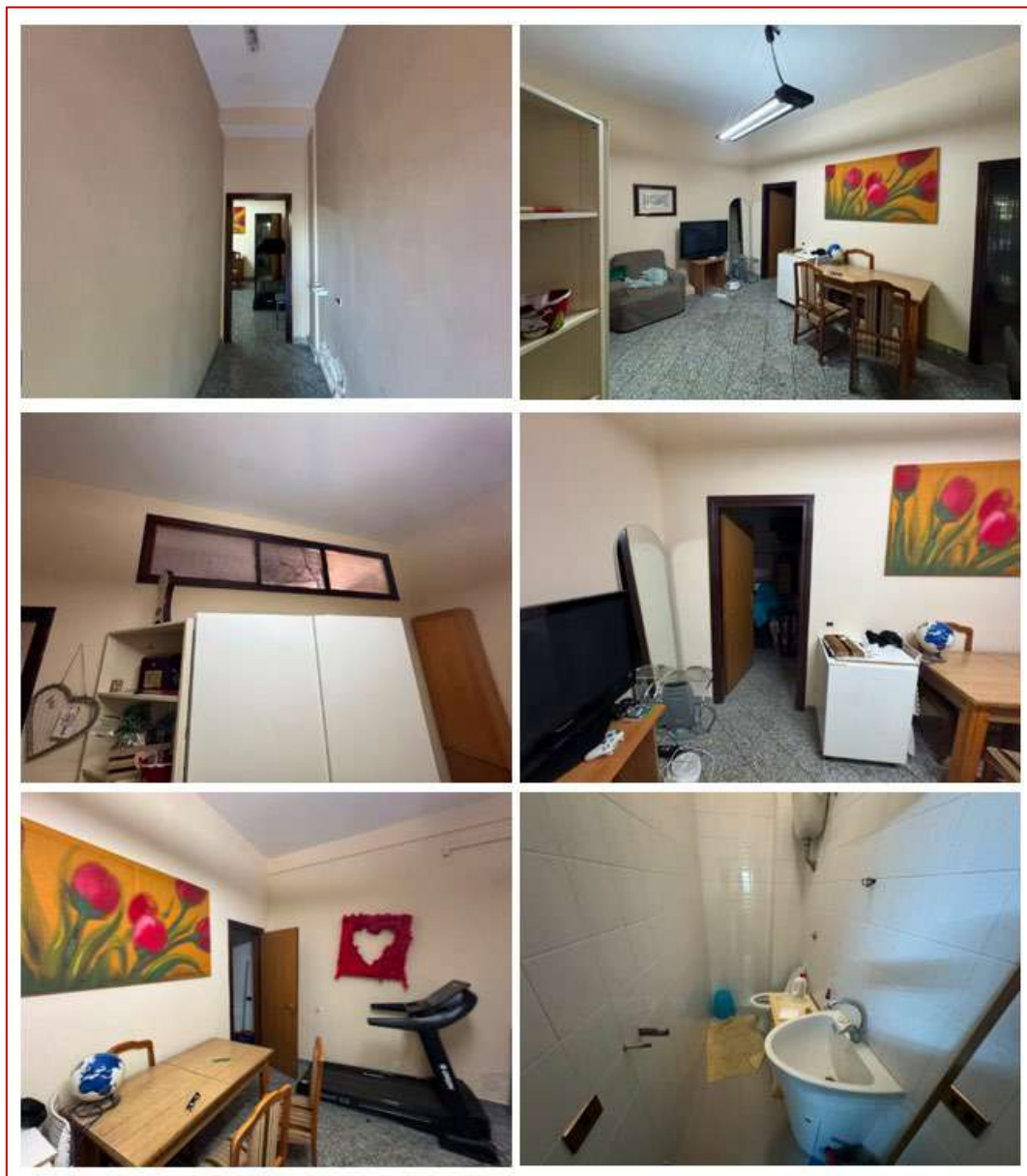
Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

L'immobile oggetto di stima è costituito da un locale ad uso deposito/magazzino posto al piano terra, con accesso diretto da Via Carpentino mediante ampia apertura carrabile dotata di serranda metallica avvolgibile. In sede di sopralluogo il cespite si presenta articolato in una prevalente zona a carattere autorimessa/deposito, caratterizzata da pavimentazione in battuto cementizio, pareti in muratura in parte prive di finitura e solaio in laterocemento lasciato a vista, nonché da alcuni ambienti interni separati mediante tramezzature, in parte intonacati e tinteggiati e dotati di pavimentazione finita, utilizzati con funzione accessoria e di deposito. Sono presenti aperture finestrate, prevalentemente poste nella fascia superiore delle pareti, che assicurano un certo apporto di illuminazione naturale. Lo stato generale delle finiture risulta eterogeneo, con porzioni allo stato rustico ed altre rifinite. La configurazione distributiva riscontrabile allo stato di fatto non coincide con quella riportata nella planimetria catastale. Di seguito si riporta la planimetria catastale dell'unità immobiliare difforme rispetto allo stato dei luoghi unitamente ad alcuni fotogrammi prodotti in sede di sopralluogo.





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 dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi 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 principale	121,00 m ²	1,00	121,00 m ²
TOTALE			121,00 m²

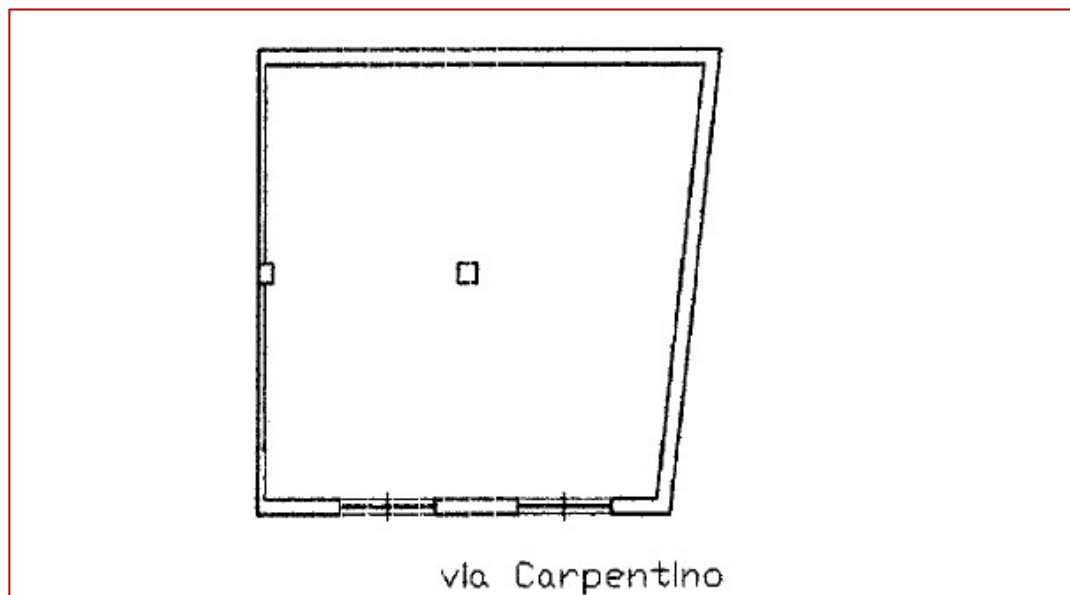
LOTTO 2

L'immobile identificato come lotto 2 è ubicato in Altamura (BA) alla via Carpentino n. 109 al piano terra e più precisamente segnalato nello stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito.



Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra con accesso da Via Carpentino e presenta caratteristiche tipiche di locale deposito/autorimessa allo stato rustico, con accesso carrabile mediante ampia apertura protetta da serranda metallica avvolgibile. Gli ambienti principali sono caratterizzati da pavimentazione in battuto cementizio, solaio in laterocemento lasciato a vista, strutture portanti in calcestruzzo armato e murature perimetrali e divisorie in parte prive di intonaco e finitura. Si rileva inoltre la presenza di tramezzature interne non rappresentate nella planimetria catastale, mediante le quali il vano originariamente unitario risulta di fatto suddiviso in due distinti spazi funzionali. Nella porzione interna risultano altresì presenti locali accessori di ridotte dimensioni, con finiture più datate, pavimentazione ceramica e passaggi di tubazioni e apparecchiature impiantistiche. Nel complesso il cespite si presenta in condizioni manutentive mediocri, con finiture incomplete, murature in parte allo stato grezzo, impianti a vista e locali accessori interessati da fenomeni di umidità e degrado superficiale. La configurazione distributiva riscontrabile allo stato di fatto non coincide con quella riportata nella planimetria catastale. Di seguito si riporta la planimetria catastale dell'unità immobiliare difforme rispetto allo stato dei luoghi unitamente ad alcuni fotogrammi effettuati in sede di sopralluogo.



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 dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi 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).

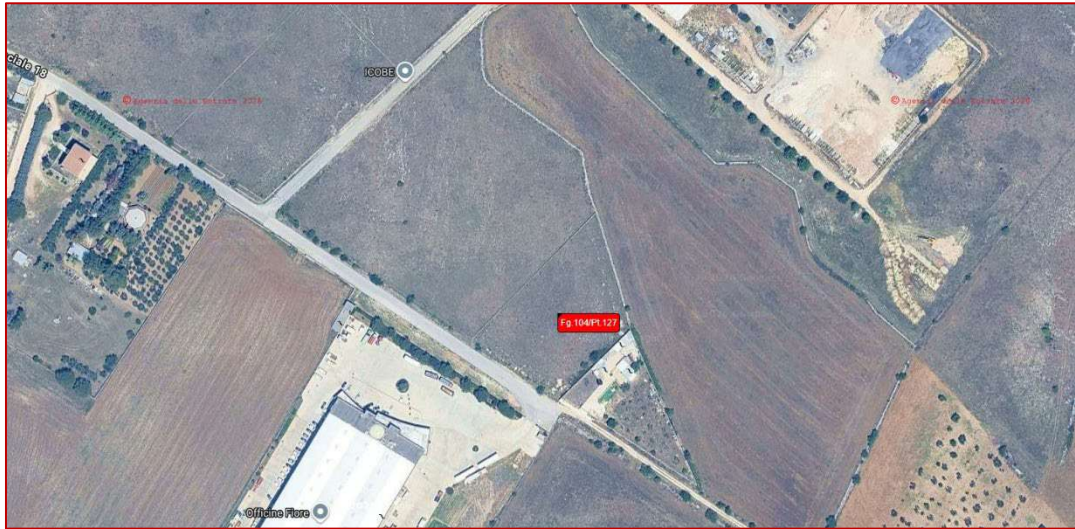
	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie principale	128,00 m ²	1,00	128,00 m ²
TOTALE			128,00 m²

LOTTO 3

Il terreno identificato come lotto 3 è ubicato in agro di Altamura (BA), accessibile dalla Strada Provinciale 18 e più precisamente individuato nello stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito.



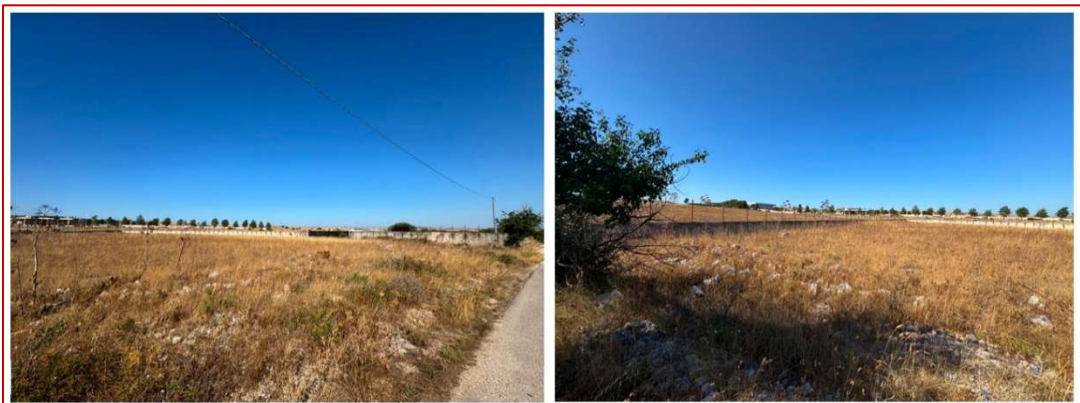
Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli



Il terreno oggetto di stima è ubicato in contesto extraurbano, caratterizzato prevalentemente da fondi agricoli e dalla presenza, nelle immediate vicinanze, di alcuni insediamenti produttivi. Il fondo risulta posto in prossimità della viabilità locale, con collegamento alla rete stradale della zona e con la S.S. 96 ubicata a breve distanza.

Dal sopralluogo effettuato il terreno si presenta sostanzialmente pianeggiante, privo di costruzioni emergenti nella porzione osservata e, allo stato, non interessato da coltivazioni in atto. La superficie risulta ricoperta prevalentemente da vegetazione erbacea spontanea e secca, con presenza diffusa di vegetazione arbustiva sporadica, elementi compatibili con un fondo non sottoposto, al momento del rilievo, a lavorazioni agricole ordinarie.

Di seguito si riportano alcuni fotogrammi relativi allo stato dei luoghi.



Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

La superficie del terreno è stata rilevata sulla base di quanto rilevato dagli estratti di mappa, dalle visure catastali nonché attraverso l'utilizzo di software *formaps* specifico per tale tipo di calcolo. Si rileva che la superficie catastale risulta pari ad 8.008 mq invece quella reale è pari a 5.780 mq. In tabella è riportata la consistenza reale della particella:

Identificativo catastale	Qualita'	Superficie reale
Fg. 104 P.IIIa 127	Pascolo	5.780,00 m ²
TOTALE		5.780,00 m²

DUE DILIGENCE URBANISTICA E CATASTALE

Dall'analisi della documentazione tecnico amministrativa acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura emerge che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza della concessione edilizia in sanatoria n. 1442/2c, rilasciata dal Comune di Altamura nel maggio 2001. Il provvedimento riguarda espressamente la "costruzione di due unità immobiliari a destinazione deposito artigianale a piano terra", identificate all'epoca al N.C.E.U. al foglio 163, particella 119, subalterni 1 e 2. Gli elaborati grafici allegati alla sanatoria rappresentano al piano terra, due distinti locali destinati a "deposito artigianale", privi di suddivisioni interne, disposti ai lati del corpo scala centrale. Pertanto, con riferimento alla consistenza planimetrica fondamentale del piano terra, esiste un titolo edilizio in sanatoria che legittima la realizzazione dei due locali ad uso deposito.

Dal fascicolo emerge anche una vicenda amministrativa precedente. Una prima domanda di condono, R.S. n. 3078, era stata oggetto di diniego, essendo stata contestata l'ultimazione delle opere oltre il termine utile previsto per quella specifica domanda; successivamente venne presentata nuova istanza e fu infine rilasciata la predetta Concessione in sanatoria n. 1442/2c. Lo stesso provvedimento

finale precisa espressamente di conseguire al diniego della precedente domanda.

Le attuali planimetrie catastali riferite ai subalterni 11 e 12 derivano da variazioni catastali del 29 gennaio 2002. In entrambe le schede è riportata espressamente la causale secondo cui, “per cambio di destinazione”, il precedente subalterno 1 assume il nuovo identificativo subalterno 11, mentre il precedente subalterno 2 assume il nuovo identificativo subalterno 12. Le due unità sono rappresentate sostanzialmente come locali unici, senza tramezzature interne, con altezza indicata pari a 3,90 m.

Per il subalterno 11 costituente il lotto 1, la planimetria catastale rappresenta un unico vano sostanzialmente indiviso. Dal confronto tra la planimetria e lo stato di fatto si evince che lo stato di fatto presenta una distribuzione interna differente, con porzioni utilizzate a garage e una porzione adibita a cantinola/ripostiglio, dotata anche di servizio igienico. Le suddivisioni interne e il servizio igienico dovranno essere ricondotti a uno specifico titolo edilizio successivo oppure, ove tale titolo non esista, dovrà essere verificata tecnicamente la possibilità di regolarizzazione secondo la disciplina vigente; in alternativa sarà necessario il ripristino della configurazione legittimata.

Per il subalterno 12 costituente il lotto 2, la planimetria catastale rappresenta anch'essa un unico locale. Dal confronto tra la predetta planimetria e lo stato di fatto si rileva invece che l'unità sarebbe stata suddivisa in due locali utilizzati come garage. 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 Altamura, comporterà il pagamento dei relativi oneri sanzionatori (importi, questi ultimi, da determinarsi ad opera dell'U.T.C. di Altamura).

Qualora l'Ente non rilasci l'autorizzazione finalizzata alla regolarizzazione delle

difformità riscontrate, si renderà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi, al fine di ricondurre l'immobile alla configurazione conforme a quella prevista ed assentita dall'ultimo titolo edilizio. Di tali difformità si terrà conto considerando un abbattimento forfettario del valore stimato per ogni lotto.

Il terreno censito al foglio 104, particella 127 del Comune di Altamura, della superficie catastale di mq 8.008, ricade, secondo la Tavola 7C del vigente P.R.G., in zona produttiva "E.1 – Verde agricolo", disciplinata dall'art. 21 delle N.T.A. La relativa disciplina urbanistica consente interventi funzionalmente connessi all'attività agricola, subordinandone tuttavia l'attuazione, per le fattispecie di cui alle lettere a) e b) dell'art. 21, al possesso di una superficie minima di intervento pari a mq 10.000. Poiché la particella in esame presenta una superficie di soli mq 8.008, la stessa, ove considerata autonomamente, non raggiunge la superficie minima prescritta e non può pertanto esprimere autonomamente la capacità edificatoria teoricamente derivante dall'indice fondiario di 0,03 mc/mq. L'eventuale utilizzazione edificatoria dovrà essere valutata alla luce della disponibilità di ulteriori superfici eventualmente asservibili secondo le modalità ammesse dalle N.T.A., nonché previa verifica dell'assenza di pregressi asservimenti, dell'eventuale volumetria già utilizzata e dei vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali e territoriali gravanti sull'area.

VINCOLI ED ONERI PRESENTI SUL BENE

Lo scrivente, a seguito di indagine ipo-catastale, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli per gli immobili sotto riportati:

1. LOTTO 1 - fg. 163 p.lla 119 sub. 11

- **TRASCRIZIONE del 06/12/2010** - Registro Particolare 34496 Registro Generale 54876 Pubblico ufficiale ETTORRE MARIA ANGELA Repertorio 4459 del 15/11/2010 ATTO TRA VIVI – AFFRANCAZIONE;
- **TRASCRIZIONE del 20/07/2016** - Registro Particolare 23366 Registro Generale 32224 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO Repertorio 6539 del 28/06/2016 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 5086 del 19/09/2019 (CANCELLAZIONE);

- **ISCRIZIONE del 28/04/2023** - Registro Particolare 2852 Registro Generale 20707 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 9851/1423 del 28/04/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
- **ISCRIZIONE del 14/02/2024** - Registro Particolare 893 Registro Generale 7445 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10718/1424 del 14/02/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
- **ISCRIZIONE del 30/01/2026** - Registro Particolare 705 Registro Generale 4489 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 12825/1426 del 30/01/2026 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE.

2. LOTTO 2 - fg. 163 p.lla 119 sub. 12

- **TRASCRIZIONE del 06/12/2010** - Registro Particolare 34496 Registro Generale 54876 Pubblico ufficiale ETTORE MARIA ANGELA Repertorio 4459 del 15/11/2010 ATTO TRA VIVI – AFFRANCAZIONE;
- **TRASCRIZIONE del 20/07/2016** - Registro Particolare 23366 Registro Generale 32224 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO Repertorio 6539 del 28/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 5086 del 19/09/2019

(CANCELLAZIONE);

- **ISCRIZIONE del 28/04/2023** - Registro Particolare 2852 Registro Generale 20707 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 9851/1423 del 28/04/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
- **ISCRIZIONE del 14/02/2024** - Registro Particolare 893 Registro Generale 7445 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10718/1424 del 14/02/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
- **ISCRIZIONE del 30/01/2026** - Registro Particolare 705 Registro Generale 4489 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 12825/1426 del 30/01/2026 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE.

3. LOTTO 3 - fg. 104 p.lla 127

- **TRASCRIZIONE del 05/04/2011** - Registro Particolare 9105 Registro Generale 14871 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 323/2011 del 18/03/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **TRASCRIZIONE del 05/04/2011** - Registro Particolare 9106 Registro Generale 14872 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 324/2011 del 18/03/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **TRASCRIZIONE del 23/09/2015** - Registro Particolare 26522 Registro Generale 35499 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE

APPELLO DI BARI Repertorio 4449/2015 del 10/07/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- **ISCRIZIONE del 27/09/2019** - Registro Particolare 6761 Registro Generale 42906 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6267/1419 del 26/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
- **TRASCRIZIONE del 04/06/2026** - Registro Particolare 22056 Registro Generale 28982 Pubblico ufficiale COLAFELICE MARIAGRAZIA Repertorio 4109/3466 del 25/05/2026 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;
- **TRASCRIZIONE del 23/07/2026** - Registro Particolare 29389 Registro Generale 38686 Pubblico ufficiale TANGORRA FABRIZIO Repertorio 4033/3034 del 21/07/2026.

PROVENIENZA DEL BENE E STATO DI POSSESSO

Gli immobili identificati come lotto 1 e 2 sono pervenuti alla società

in forza di atto di compravendita del 06.02.2002, a rogito del Notaio dott. Gaetano Lonerò di Altamura, repertorio n. 2686, raccolta n. 723, registrato a Gioia del Colle il 22.02.2002 al n. 1023 e trascritto a Bari il 01.03.2002 ai nn. 8955/6540. Con tale atto i coniugi

trasferivano alla predetta società la piena proprietà di due locali ad uso deposito posti al piano terra identificati al N.C.E.U. del Comune di Altamura al foglio 163, particella 119, subalterni 11 e 12, entrambi in categoria C/2. I predetti immobili sono pervenuti ai venditori per averli dagli stessi edificati, a propria cura e spese, sul suolo acquistato in forza di atto a rogito del Notaio Nicola Berloco di Altamura del 22.04.1976, repertorio n. 45279, registrato a Gioia del Colle l'11.05.1976 al n. 2856 e trascritto a Bari il 20.05.1976 al n. 12233 del Registro Generale d'Ordine.

Quanto al terreno sito in agro di Altamura, contrada "Padula-Priore", censito al

Catasto Terreni al foglio 104, particella 127, qualità pascolo, classe 4, della superficie catastale di ha 00.80.08, la quota indivisa di 1/3 risulta essere stata trasferita al sig. _____ in forza di atto di compravendita del 21.07.2026, a rogito del Notaio dott. Fabrizio Tangorra di Altamura, repertorio n. 4033, raccolta n. 3034, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 23.07.2026, Registro Generale n. 38686 e Registro Particolare n. 29389. Con tale atto i coniugi _____ trasferivano all'acquirente i propri diritti di comproprietà pari ad 1/3 indiviso del fondo. Quanto alla provenienza anteriore, la quota trasferita era pervenuta alla parte venditrice in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Clemente Stigliano di Altamura dell'8 maggio 1987, repertorio n. 4902/1251, registrato a Bari il 25.05.1987 al n. 11447 e trascritto a Bari l'8.06.1987 ai nn. 19543/15209. In sede di sopralluogo, i Lotti n. 1 e n. 2 risultavano occupati da persone e da beni mobili di varia natura, rispetto ai quali, sulla base degli elementi disponibili e delle risultanze delle operazioni peritali, non è stato possibile accertarne la relativa titolarità.

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

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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:

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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 deposito 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 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 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 un'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.

VALUTAZIONE 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 C/2 compravenduto nel mese di gennaio dell'anno 2021 al prezzo di 18.790,00 € ubicato nel Comune di Altamura (BA) alla via Gialo n. 18/A, ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 162 mappale 783 avente una superficie commerciale di mq 46,20;
- immobile in categoria catastale C/2 compravenduto nel mese di febbraio dell'anno 2023 al prezzo di 5.000,00 € ubicato nel Comune di Altamura (BA) alla Via Gialo n. 27, ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 162 mappale 819 avente una superficie commerciale di mq 11,00;
- immobile in categoria catastale C/2 compravenduto nel mese di luglio dell'anno 2024 al prezzo di 22.309,00 € ubicato nel Comune di Altamura (BA) alla Via Novara n. 20, ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 163 mappale 173 avente una superficie commerciale di mq 47,30.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie commerciale e la relativa tabella di valutazione dell'immobile identificato al lotto 1.

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie principale	121,00 m ²	1,00	121,00 m ²
TOTALE			121,00 m²

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	18 790	5 000	22 309	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/01/2021	01/02/2023	01/07/2024	14/09/2026
Differenziale (in mesi)	68	43	27	
Prezzo marginale	69	18	82	
Prezzo della caratteristica	4 692	774	2 214	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	46,20	11,00	47,30	121,00
Prezzo unitario a m²	407	455	472	
Differenziale	74,80	110,00	73,70	
Prezzo marginale	407	407	407	
Prezzo della caratteristica	30 444	44 770	29 996	
RISULTATI				
Prezzo corretto	53 926	50 544	54 519	
Prezzo corretto unitario al m²	1 167	4 595	1 153	
Prezzo corretto medio	52 996	52 996	52 996	
Scarto %	1,75	-4,63	2,87	
Scarto assoluto	930	-2 452	1 523	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 437,99		
Valore stimato: € 52 996,79 = € 437,99 x m² 121,00				
VALORE STIMATO €52 996,79 (euro cinquantaduemilanovecentonovantasei/79)				

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- **adeguamento** per gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale pari ad **€ 13.249,19**

In sintesi:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo	€ 52.996,79
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale (-25%)	- € 13.249,19
Valore immobile (arrotondato)	€ 40.000,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato del lotto 1 risulta pari ad
€ 40.000,00 (Diconsi Euro quarantamila/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.

VALUTAZIONE 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 C/2 compravenduto nel mese di gennaio dell'anno 2021 al prezzo di 18.790,00 € ubicato nel Comune di Altamura (BA) alla via Gialo n. 18/A, ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 162 mappale 783 avente una superficie commerciale di mq 46,20;
- immobile in categoria catastale C/2 compravenduto nel mese di febbraio dell'anno 2023 al prezzo di 5.000,00 € ubicato nel Comune di Altamura (BA) alla Via Gialo n. 27, ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 162 mappale 819 avente una superficie commerciale di mq 11,00;
- immobile in categoria catastale C/2 compravenduto nel mese di luglio dell'anno 2024 al prezzo di 22.309,00 € ubicato nel Comune di Altamura (BA) alla Via Novara n. 20, ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 163 mappale 173 avente una superficie commerciale di mq 47,30.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie commerciale e la relativa tabella di valutazione dell'immobile identificato al lotto 2.

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie principale	128,00 m ²	1,00	128,00 m ²
TOTALE			128,00 m²

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	18 790	5 000	22 309	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/01/2021	01/02/2023	01/07/2024	14/09/2026
Differenziale (in mesi)	68	43	27	
Prezzo marginale	75	20	89	
Prezzo della caratteristica	5 100	860	2 403	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	46,20	11,00	47,30	128,00
Prezzo unitario a m²	407	455	472	
Differenziale	81,80	117,00	80,70	
Prezzo marginale	407	407	407	
Prezzo della caratteristica	33 293	47 619	32 845	
RISULTATI				
Prezzo corretto	57 183	53 479	57 557	
Prezzo corretto unitario al m²	1 238	4 862	1 217	
Prezzo corretto medio	56 073	56 073	56 073	
Scarto %	1,98	-4,63	2,65	
Scarto assoluto	1 110	-2 594	1 484	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 438,07		
Valore stimato: € 56 072,96 = € 438,07 x m² 128,00				
VALORE STIMATO € 56 072,96 (euro cinquantaseimilasettantadue/96)				

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- **adeguamento** per gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale pari ad **€ 5.607,29**

In sintesi:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo	€ 56.072,96
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale (-10%)	- € 5.607,29
Valore immobile (arrotondato)	€ 50.000,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato del lotto 2 risulta pari ad

€ 50.000,00 (Diconsi Euro cinquantamila/00)

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli

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.

VALUTAZIONE LOTTO 3

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

- proprietà pari ad 1/3 del medesimo fondo agricolo, compravenduto nel mese di luglio dell'anno 2026 al prezzo di € 3.000,00 ed identificato nel N.C.T. del medesimo Comune al fg. 104, mappale 127, avente una superficie reale pari a mq 5.780,00.

Il dato sopra riportato assume particolare rilevanza ai fini estimativi, in quanto deriva da una compravendita, avente ad oggetto il medesimo cespite e la medesima quota indivisa oggetto di valutazione. In particolare, con atto del 21.07.2026 è stata trasferita la quota di comproprietà pari ad 1/3 indiviso del fondo rustico sito in agro di Altamura, contrada "Padula-Priore", censito al Catasto Terreni al foglio 104, particella 127, per il prezzo convenuto a corpo di € 3.000,00. Il prezzo effettivamente corrisposto costituisce, infatti, un riferimento più direttamente aderente alle caratteristiche specifiche del bene rispetto a valori unitari desunti da terreni simili per ubicazione e destinazione urbanistica.

Tenuto conto di quanto sopra, pertanto, si ritiene congruo assumere quale più probabile valore di mercato della quota pari ad 1/3 oggetto di valutazione il valore risultante dalla predetta compravendita.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del lotto 3 risulta pari ad

€ 3.000,00 (Diconsi Euro tremila/00)

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto esperto stimatore ha condotto indagini presso gli Uffici del Comune di Altamura e l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, 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 oggetto della liquidazione giudiziale;
- verificato la legittimità dei beni sotto il profilo tecnico amministrativo e catastale;
- accertato i vincoli e gravami sussistenti sugli immobili;
- effettuato la suddivisione degli immobili in **n. 3 lotti** distinti;
- stimato il valore complessivo dei lotti oggetto della procedura come segue:
 - **LOTTO 1 - € 40.000,00;**
 - **LOTTO 2 - € 50.000,00;**
 - **LOTTO 3 - € 3.000,00.**

Con la presente relazione, che è composta di n. 27 pagine, oltre n. 5 allegati, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizione della S.V.I. e del Liquidatore per ogni eventuale / ulteriore necessità.

L'esperto stimatore
Dott. 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: Ispezioni ipotecarie.

Esperto stimatore: Ing. Alberto Maurelli