



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

- SEZIONE FALLIMENTARE -

INTEGRAZIONE RELAZIONE ESPERTO STIMATORE

RELATIVA ALLA PROCEDURA FALLIMENTARE

N° 21/2020 R.F.

GIUDICE DELEGATO: Dott. ANGELO FARINA

CURATORE FALLIMENTARE : Dott.ssa MARILENA DE NICOLÒ



PREMESSA

L'Ill.mo G.D. Dott. Angelo FARINA con provvedimento del 10.11.2025 autorizzava la nomina dello scrivente 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, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, Esperto stimatore, nella **Procedura Fallimentare n. 21/2020, della società** **al fine di integrare la relazione di stima con i seguenti quesiti:**

1. *Chiarire se nella stima degli immobili di cui al Lotto n. 16 – terreno qualità bosco alto – si sia tenuto debitamente conto delle limitazioni dovute a causa dei vincoli paesaggistici gravanti sullo stesso;*
2. *Con riferimento al Lotto 1, effettuare una doppia stima di tutti gli appartamenti che lo compongono e nello specifico:*
 - *una che tenga conto del valore dell'immobile inteso come singola unità abitativa;*
 - *una come multiproprietà, ma valorizzando ogni singola settimana di possesso della e non l'intero periodo posseduto.*
3. *Effettuare la stima dell'unità abitativa n. 214 – fg. 123 p.lla 1826 sub. 14 (stima come singola unità) e dell'unità abitativa n. 307 – fg. 123 p.lla 1826 sub. 17 (stima come singola unità).*

RISPOSTA AI QUESITI INTEGRATIVI

1. *Chiarire se nella stima degli immobili di cui al Lotto n. 16 – terreno qualità bosco alto – si sia tenuto debitamente conto delle limitazioni dovute a causa dei vincoli paesaggistici gravanti sullo stesso;*

Nel dare seguito al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato in ordine alla verifica dell'incidenza dei vincoli paesaggistici sulla stima del Lotto 16 – terreno a qualità bosco alto, si ritiene opportuno chiarire il percorso logico-estimativo già seguito nella relazione originaria.



Il bene oggetto di valutazione è stato sin dall'origine inquadrato come compendio boschivo di rilevante estensione, privo di capacità edificatoria, inserito in un contesto territoriale caratterizzato da elevato pregio ambientale e naturalistico. Tale qualificazione non è meramente descrittiva, ma costituisce il presupposto fondamentale della stima, in quanto orienta il bene verso il segmento di mercato dei terreni forestali e ne esclude qualsiasi valorizzazione di tipo edificatorio o trasformativo.

Nell'ambito dell'analisi urbanistica e territoriale, la perizia ha dato atto della presenza di una pluralità di vincoli insistenti sull'area, desunti dai Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU). Tali vincoli – tra cui quelli di natura idrogeologica, paesaggistica, naturalistica, nonché le limitazioni derivanti dalla presenza di aree boscate, cordoni dunari e ulteriori ambiti di tutela – configurano un regime di tutela esteso e incisivo, che condiziona in modo significativo le possibilità di utilizzazione economica del suolo.

La stima è stata pertanto impostata tenendo conto di tale quadro vincolistico in modo sostanziale, attraverso:

- la riconduzione del bene alla categoria dei terreni boschivi non edificabili;
- l'adozione di un parametro unitario coerente con il mercato di riferimento di beni analoghi, già intrinsecamente influenzato dalla presenza di vincoli ambientali e paesaggistici;
- l'esclusione di qualsiasi componente di valore riconducibile a potenzialità edificatorie o trasformative.

In tale prospettiva, i vincoli paesaggistici e ambientali non sono stati trattati come elementi accessori da applicare mediante successivi coefficienti correttivi, bensì come fattori strutturali già incorporati nella natura economica del bene e, conseguentemente, nel valore unitario adottato.



Alla luce di quanto sopra, può ritenersi che la stima originaria abbia già recepito, in termini sostanziali, le limitazioni derivanti dal regime vincolistico gravante sul Lotto 16, in quanto tali limitazioni risultano inscindibilmente connesse alla qualificazione del bene come terreno boschivo e al relativo posizionamento nel mercato di riferimento.

2. Con riferimento al Lotto 1, effettuare una doppia stima di tutti gli appartamenti che lo compongono e nello specifico:

- una che tenga conto del valore dell'immobile inteso come singola unità abitativa;
- una come multiproprietà, ma valorizzando ogni singola settimana di possesso della stessa e non l'intero periodo posseduto.

Al fine di rispondere al quesito integrativo si riporta di seguito la tabella riepilogativa che contempla gli immobili identificati come Lotto 1.

Lotto	Categoria	Fg.	P.lla	Sub.	Cat. Catastale	Superficie
1	M1 -Multiproprietà	123	1836	16	A/3	38 mq
	M2 -Multiproprietà	123	1836	4	A/3	38 mq
	M3 -Multiproprietà	123	1836	13	A/3	38 mq
	M4 -Multiproprietà	123	1826	2	A/3	38 mq
	M5 -Multiproprietà	123	1826	4	A/3	38 mq
	M6 -Multiproprietà	123	1826	5	A/3	55 mq
	M7 -Multiproprietà	123	1826	6	A/3	55 mq
	M8 -Multiproprietà	123	1826	8	A/3	38 mq
	M9 -Multiproprietà	123	1826	9	A/3	38 mq
	M10 -Multiproprietà	123	1826	10	A/3	38 mq
	M11 -Multiproprietà	123	1826	11	A/3	38 mq
	M12 -Multiproprietà	123	1826	12	A/3	55 mq
	M13 -Multiproprietà	123	1826	13	A/3	55 mq
	M14 -Multiproprietà	123	1836	15	A/4	38 mq
	M15 -Multiproprietà	123	1826	7	A/3	48 mq
	M16 -Multiproprietà	123	1826	3	A/3	48 mq

In particolare, l'integrazione richiesta riguarda gli immobili originariamente ricompresi nel Lotto 1, che, ai fini della presente valutazione, devono essere considerati non più come un unico lotto, bensì come singoli lotti distinti.



Dalla disamina degli atti di proprietà si evince che la società risulta comproprietaria dell'unità abitativa n. 114 sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al **fg. 123 p.lla 1826 sub. 7**, categoria A/3, consistenza 3 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà ' piano terra ed identificata come Lotto M15

Si rileva che la medesima società è altresì comproprietaria dell'unità abitativa n. 115 sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al **fg. 123 p.lla 1826 sub. 3**, categoria A/3, consistenza 3 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano" piano terra ed identificata come LOTTO M16.

Descrizione:

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità oggetto di stima è realizzato in cemento armato con un solaio di interpiano e lastrico solare in latero cemento di spessore di 0,30 m e un interpiano di 2,9 m.

L'accesso ad ogni appartamento è garantito da un corridoio comune raggiungibile attraverso una strada privata interna al villaggio.

I paramenti murari sono in muratura di tufo in parte faccia a vista e in parte intonacati e tinteggiati, mentre i parapetti dei balconi sono dotati di ringhiera metallica. Gli infissi sono in legno con persiane in legno e il fabbricato è caratterizzato dall'adeguatezza delle superfici aereo-illuminanti. Il vano scala condominiale è privo di ascensore ed è interamente pavimentato con mattonelle in graniglia di marmo come il corrimano.

L'approvvigionamento idrico avviene dalla condotta cittadina dell'acquedotto pugliese ed il sistema di smaltimento dei liquami confluisce nella rete di fognatura comunale.

L'impianto di climatizzazione è autonomo con pompa di calore e split a servizio di ogni vano mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da scaldabagno.



Le due unità immobiliari hanno una superficie utile complessiva pari a 48 mq, è considerato un bilocale e risulta caratterizzato, da un punto di vista distributivo, da una camera matrimoniale, un bagno e un vano più ampio adibito a cucina e soggiorno dotato di ingresso all'appartamento.

Le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. È presente un rivestimento ceramico in corrispondenza dell'angolo cottura e del bagno, la pavimentazione è anch'essa rivestita in piastrelle di ceramica con analogo battiscopa. Le porte interne sono in legno e la porta di accesso è blindata. Le soglie delle finestre sono in marmo e la pavimentazione dei balconi in clinker. I sanitari dei bagni e la rubinetteria sono di modesta qualità. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del bene è discreto.

Conformità:

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica degli immobili presso l'ufficio tecnico del comune di Castellaneta, è stato accertato che gli stessi dispongono del seguente titolo edilizio autorizzativo DIA n°151/05 del 19.05.2005 protocollo n° 11603 ed è conforme allo stesso. Gli immobili sono privi del certificato di agibilità.

Formalità pregiudizievoli:

Lo scrivente, a seguito di indagini ipo-catastali, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli per l'immobile identificato al **fg. 123 p.lla 1826 sub. 7:**

- TRASCRIZIONE del 10/04/2017 - Registro Particolare 4823 Registro Generale 6762 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI LECCE SEZ. DIST. TARANTO Repertorio 906 del 03/04/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE del 11/04/2018 - Registro Particolare 1009 Registro Generale 7498 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2008/2017 del 24/03/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da



SENTENZA DI CONDANNA;

- ANNOTAZIONE del 13/07/2018 - Registro Particolare 2777 Registro Generale 15677 Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 34627/14010 del 25/06/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;
- TRASCRIZIONE del 28/03/2019 - Registro Particolare 5971 Registro Generale 8467 Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 34837/14161 del 27/03/2019 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 16/05/2019 - Registro Particolare 8958 Registro Generale 12748 Pubblico ufficiale DE FRANCESCO DANIELA Repertorio 28835/14591 del 08/05/2019 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 11/09/2019 - Registro Particolare 2783 Registro Generale 23055 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2008/2017 del 24/03/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
- ANNOTAZIONE del 29/03/2024 - Registro Particolare 1267 Registro Generale 8643 Pubblico ufficiale CARNEVALE MASSIMO Repertorio 1979/1680 del 19/03/2024 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI.

Lo scrivente, a seguito di indagini ipo-catastali, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli per l'immobile identificato al **fg. 123 p.la 1826 sub. 3**:

- TRASCRIZIONE del 12/12/2006 - Registro Particolare 22588 Registro Generale 35274 Pubblico ufficiale DE FRANCESCO DANIELA Repertorio 20257/7513 del 04/12/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 12/12/2006 - Registro Particolare 22589 Registro Generale 35275 Pubblico ufficiale DE FRANCESCO DANIELA



Repertorio 20257/7513 del 04/12/2006 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA;

- TRASCRIZIONE del 10/04/2017 - Registro Particolare 4823 Registro Generale 6762 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI LECCE SEZ. DIST. TARANTO Repertorio 906 del 03/04/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE del 11/04/2018 - Registro Particolare 1009 Registro Generale 7498 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2008/2017 del 24/03/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
- ANNOTAZIONE del 13/07/2018 - Registro Particolare 2777 Registro Generale 15677 Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 34627/14010 del 25/06/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;
- ISCRIZIONE del 11/09/2019 - Registro Particolare 2783 Registro Generale 23055 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2008/2017 del 24/03/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
- ANNOTAZIONE del 29/03/2024 - Registro Particolare 1267 Registro Generale 8643 Pubblico ufficiale CARNEVALE MASSIMO Repertorio 1979/1680 del 19/03/2024 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato 2.

STIMA SINGOLE UNITÀ ABITATIVE

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).

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente nella zona in cui ricadono gli immobili oggetto di stima 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 una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

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

- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di febbraio dell'anno 2022, al prezzo di 50.000,00 € ubicato nel comune di Castellaneta (TA) alla Contrada Perronello CN ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 123 p.lla 1827 avente una superficie commerciale di mq 46,00;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di gennaio dell'anno 2024 al prezzo di 45.000,00 € ubicato nel comune di Castellaneta (TA), Contrada Perronello CN ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 123 p.lla 1836 avente una superficie commerciale di mq 47,00;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di luglio dell'anno 2019 al prezzo di 46.818,00 € ubicato nel comune di Castellaneta (TA), Contrada Perronello CN ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 123 p.lla 1827 avente una superficie commerciale di mq 63,99.

Nell'analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, superficie principale. 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 mercatili utilizzati in zona.

Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza e viene determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Talvolta possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section). (Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizione 2025), Cap. 2, par. 2.2.9)

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>Data DAT</i>	<i>02/2022</i>	<i>01/2024</i>	<i>07/2019</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<i>50.000,00</i>	<i>45.000,00</i>	<i>46.818,00</i>
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)</i>	<i>46,00</i>	<i>47,00</i>	<i>63,99</i>

$$pMED = \Sigma Pi / \Sigma Si = 903,36 \text{ €/mq}$$

STIMA COME MULTIPROPRIETA'

La determinazione del valore unitario delle singole settimane in regime di multiproprietà è stata condotta adottando un criterio estimativo di tipo comparativo–reddituale integrato, in coerenza con i principi della letteratura estimativa e degli standard internazionali di valutazione. In particolare, si è fatto riferimento ai criteri esposti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, nonché agli standard internazionali International Valuation Standards e alle linee guida RICS, che riconoscono la necessità di considerare, nella stima di diritti reali a godimento turnario, la variabilità del valore in funzione della utilità economica e della domanda di mercato.

Nel caso specifico delle multiproprietà, il valore della singola settimana non può essere assunto costante sull'intero arco annuale (settimane 1–52), ma deve essere differenziato mediante l'introduzione di coefficienti di stagionalità, in quanto la capacità di generare utilità (uso diretto o potenziale reddito locativo) risulta strettamente correlata al periodo dell'anno. Tale impostazione trova fondamento nel principio economico secondo cui il valore è funzione della domanda e del reddito atteso, nonché nell'approccio reddituale codificato negli standard internazionali IVS.



Pertanto, il valore medio unitario desumibile dagli atti di compravendita è stato ripartito sulle singole settimane mediante coefficienti correttivi funzione di:

- a. intensità della domanda turistica,
- b. tasso di occupazione atteso,
- c. redditività locativa potenziale,
- d. condizioni climatiche e livello di fruibilità dei servizi,
- e. rischio di inutilizzo.

Le settimane ricadenti in periodi di alta stagione sono state conseguentemente valorizzate con coefficienti maggiorativi, mentre quelle in bassa stagione con coefficienti riduttivi, secondo un modello coerente con la prassi estimativa consolidata e con il principio di ordinaria prevedibilità economica.

In assenza di listini ufficiali o serie storiche complete di dati di mercato specifici per ciascuna settimana, la determinazione dei coefficienti stagionali è stata effettuata secondo un criterio tecnico–estimativo motivato, basato su evidenze di mercato analoghe e su principi riconosciuti, ferma restando la natura estimativa e non deterministica del risultato.

La stima del valore delle quote in regime di multiproprietà è stata condotta mediante applicazione del metodo comparativo, integrato da un procedimento analitico di ripartizione temporale e ponderazione stagionale, in coerenza con i principi della disciplina estimativa e con gli standard internazionali di valutazione.

Dalla disamina dell'atto di compravendita acquisito si evincono i seguenti dati:

- Prezzo di compravendita: € 9.000,00
- Quote trasferite: 50.420/200.000 millesimi
- Settimane: 29,30,31,34,35 (totale = 5 settimane)

In una prima fase, è stato determinato il valore unitario della singola settimana attraverso l'analisi di atto di compravendita comparabile relativo a unità immobiliare analoga per caratteristiche tipologiche, localizzazione e destinazione d'uso pari ad **€ 1.800,00**. Il valore così ricavato rappresenta un valore medio di mercato riferito a settimane specifiche oggetto di transazione, assunto come base di riferimento.



Successivamente, si è proceduto alla determinazione del valore unitario per millesimo, attraverso la ricostruzione del valore dell'intero compendio immobiliare. Considerata la quota acquistata, pari a 0,2521 dell'intero (50.420/200.000), il valore della piena proprietà risulta pari a circa € 35.700,52 (9.000/0,2521). Da tale grandezza deriva un valore unitario di circa **€ 35,70** per millesimo, utilizzato quale riferimento per la verifica di coerenza interna del procedimento. Sulla base di tale valore unitario, è stata quindi determinata l'incidenza millesimale della singola settimana. La quota complessiva è stata ripartita tra le cinque settimane, ottenendo una quota pari a 10.084 millesimi su base 200.000 per ciascuna settimana, corrispondente a 50,42 millesimi su base standard 1.000. Applicando il valore unitario precedentemente determinato, si ottiene un valore economico per singola settimana pari a circa € 1.800,00, in piena coerenza con il valore medio inizialmente ricavato.

Infine, si è considerata la possibile incidenza di coefficienti stagionali, in quanto le settimane oggetto di compravendita ricadono nel periodo estivo, generalmente qualificabile come alta stagione. In tali condizioni, è teoricamente applicabile un coefficiente maggiorativo rispetto al valore medio, al fine di tenere conto della maggiore domanda e appetibilità del periodo.

Nell'ambito della valutazione economica delle singole settimane di multiproprietà, assume rilievo la variabilità del valore in funzione della stagionalità, in quanto la domanda di utilizzo risulta significativamente influenzata dal periodo dell'anno. In particolare, i periodi di maggiore affluenza (c.d. alta stagione) esprimono, in via ordinaria, una maggiore appetibilità rispetto ai periodi di minore utilizzo (bassa stagione), con conseguente riflesso sui valori economici attribuibili.

Al fine di tenere conto di tale fenomeno, si introduce un sistema di coefficienti correttivi applicati al valore medio settimanale precedentemente determinato, pari a **€ 1.800,00**. Tali coefficienti operano come fattori moltiplicativi, consentendo di modulare il valore in funzione della stagione di riferimento.



In via convenzionale, e in assenza di dati di mercato specifici idonei a una calibrazione puntuale, si assume per l'alta stagione un incremento del 20-30% rispetto al valore medio.

Per contro, per la bassa stagione si assume un valore pari al 10-30% del valore medio settimanale, in considerazione della ridotta domanda e della minore utilità economica del periodo.

L'adozione di tali coefficienti consente di rappresentare, in termini sintetici, l'escursione dei valori settimanali in funzione della stagionalità, mantenendo come riferimento il valore medio derivato dalla compravendita analizzata. Si evidenzia che i coefficienti adottati hanno natura convenzionale e devono essere intesi come parametri di modellazione estimativa; una loro validazione richiederebbe l'analisi di un campione significativo di transazioni comparabili per tipologia, ubicazione e periodo di utilizzo.

Per quanto attiene alla variazione di valore tra bilocale e trilocale, si è fatto riferimento a un parametro desumibile dalla documentazione agli atti, dalla quale risulta che le spese annue ammontano a € 200 per il bilocale e a € 250 per il trilocale.

Dal rapporto tra tali importi si ricava un'incidenza economica del trilocale superiore del 25% rispetto al bilocale che verrà applicata al valore della settimana all'interno della tabella di valutazione. In conclusione, il valore delle singole settimane può essere espresso come funzione del valore medio settimanale, corretto mediante coefficienti stagionali, secondo un modello coerente sotto il profilo logico-estimativo. Inoltre il procedimento descritto presenta coerenza interna tra le diverse modalità di determinazione adottate e consente di pervenire a una stima congruente del valore unitario settimanale. Si precisa altresì che dalla ricerca effettuata non è stato possibile acquisire alcun atto comparabile avente come oggetto l'acquisto delle settimane in bassa stagione.

Si rimanda all'allegato 1 per ulteriori dettagli in merito alla tabella riepilogativa con la valutazione degli immobili oggetto della procedura per ogni singola settimana.



Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze dei singoli cespiti con la corrispettiva superficie commerciale e la relativa valutazione degli immobili oggetto della procedura.

Lotto	Categoria	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria Catastale	Superficie	Valore commerciale
1	M1 - Multiproprietà	123	1836	16	A/3	38 mq	42.210,00 €
	M2 - Multiproprietà	123	1836	4	A/3	38 mq	41.760,00 €
	M3 - Multiproprietà	123	1836	13	A/3	38 mq	36.540,00 €
	M4 - Multiproprietà	123	1826	2	A/3	38 mq	Vedi Lotto 26
	M5 - Multiproprietà	123	1826	4	A/3	38 mq	43.920,00 €
	M6 - Multiproprietà	123	1826	5	A/3	55 mq	51.277,50 €
	M7 - Multiproprietà	123	1826	6	A/3	55 mq	43.200,00 €
	M8 - Multiproprietà	123	1826	8	A/3	38 mq	37.620,00 €
	M9 - Multiproprietà	123	1826	9	A/3	38 mq	43.920,00 €
	M10 - Multiproprietà	123	1826	10	A/3	38 mq	35.730,00 €
	M11 - Multiproprietà	123	1826	11	A/3	38 mq	44.280,00 €
	M12 - Multiproprietà	123	1826	12	A/3	55 mq	57.487,50 €
	M13 - Multiproprietà	123	1826	13	A/3	55 mq	46.665,00 €
	M14 - Multiproprietà	123	1836	15	A/4	38 mq	43.920,00 €
	M15 - Multiproprietà	123	1826	7	A/3	48 mq	37.890,00 €
	M16 - Multiproprietà	123	1826	3	A/3	48 mq	39.600,00 €

Con riferimento alla determinazione del valore del Lotto 1-M4, si rinvia alla trattazione relativa al Lotto 26, in quanto l'immobile, a seguito di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II., risulta di piena proprietà della e sarà, pertanto, valutato quale lotto detenuto in piena proprietà.



3. Effettuare la stima dell'unità abitativa n. 214 – fg. 123 p.lla 1826 sub. 14 (stima come singola unità) e dell'unità abitativa n. 307 – fg. 123 p.lla 1826 sub. 17 (stima come singola unità).

L'unità abitativa n. 214 è sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al **fg. 123 p.lla 1826 sub. 14**, categoria A/3, consistenza 3 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano" piano primo.

L'unità abitativa n. 307 è sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al **fg. 123 p.lla 1826 sub. 17**, categoria A/3, consistenza 3 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano" piano secondo.

Descrizione:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è realizzato in cemento armato con un solaio di interpiano e lastrico solare in latero cemento di spessore di 0,30 m e un interpiano di 2,9 m.

L'accesso ad ogni appartamento è garantito da un ballatoio interno raggiungibile attraverso una rampa di scale in c.a. da una strada privata interna al villaggio.

I paramenti murari sono in muratura di tufo in parte faccia a vista e in parte intonacati e tinteggiati, mentre i parapetti dei balconi sono dotati di ringhiera metallica. Gli infissi sono in legno con persiane in legno e il fabbricato è caratterizzato dall'adeguatezza delle superfici aereo-illuminanti. Il vano scala condominiale è privo di ascensore ed è interamente pavimentato con mattonelle in graniglia di marmo come il corrimano.

L'approvvigionamento idrico avviene dalla condotta cittadina dell'acquedotto pugliese ed il sistema di smaltimento dei liquami confluisce nella rete di fognatura comunale.

L'impianto di climatizzazione è autonomo con pompa di calore e split a servizio di ogni vano mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da scaldabagno.



L'unità immobiliare ha una superficie utile complessiva pari a 38 mq, è considerato un bilocale e risulta caratterizzato, da un punto di vista distributivo, da una camera matrimoniale, un bagno e un vano più ampio adibito a cucina e soggiorno dotato di ingresso all'appartamento.

Le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. È presente un rivestimento ceramico in corrispondenza dell'angolo cottura e del bagno, la pavimentazione è anch'essa rivestita in piastrelle di ceramica con analogo battiscopa. Le porte interne sono in legno e la porta di accesso è blindata. Le soglie delle finestre sono in marmo e la pavimentazione dei balconi in clinker. I sanitari dei bagni e la rubinetteria sono di modesta qualità. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del bene è discreto.

Conformità:

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'ufficio tecnico del comune di Castellaneta, è stato accertato che l'immobile in oggetto dispone del seguente titolo edilizio autorizzativo DIA n°151/05 del 19.05.2005 protocollo n° 11603 ed è conforme allo stesso. L'immobile è privo del certificato di agibilità.

Formalità pregiudizievoli:

Lo scrivente, a seguito di indagini ipo-catastali, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli per l'immobile identificato al **fg. 123 p.la 1826 sub. 14:**

- TRASCRIZIONE del 10/04/2017 - Registro Particolare 4823 Registro Generale 6762 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI LECCE SEZ. DIST. TARANTO Repertorio 906 del 03/04/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE del 11/04/2018 - Registro Particolare 1009 Registro Generale 7498 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2008/2017 del 24/03/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;



- ANNOTAZIONE del 13/07/2018 - Registro Particolare 2777 Registro Generale 15677 Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 34627/14010 del 25/06/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;
- ISCRIZIONE del 11/09/2019 - Registro Particolare 2783 Registro Generale 23055 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2008/2017 del 24/03/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Lo scrivente, a seguito di indagini ipo-catastali, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli per l'immobile identificato al **fg. 123 p.lla 1826 sub. 17**:

- TRASCRIZIONE del 10/04/2017 - Registro Particolare 4823 Registro Generale 6762 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI LECCE SEZ. DIST. TARANTO Repertorio 906 del 03/04/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE del 11/04/2018 - Registro Particolare 1009 Registro Generale 7498 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2008/2017 del 24/03/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
- ANNOTAZIONE del 13/07/2018 - Registro Particolare 2777 Registro Generale 15677 Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 34627/14010 del 25/06/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;
- ISCRIZIONE del 11/09/2019 - Registro Particolare 2783 Registro Generale 23055 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2008/2017 del 24/03/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato 2.



Stima:

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).

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente nella zona in cui ricadono gli immobili oggetto di stima 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 una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell’immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

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

- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di febbraio dell’anno 2022, al prezzo di 50.000,00 € ubicato nel comune di Castellaneta (TA) alla Contrada Perronello CN ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 123 p.lla 1827 avente una superficie commerciale di mq 46,00;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di gennaio dell’anno 2024 al prezzo di 45.000,00 € ubicato nel comune di Castellaneta (TA), Contrada Perronello CN ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 123 p.lla 1836 avente una superficie commerciale di mq 47,00;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di luglio dell’anno 2019 al prezzo di 46.818,00 € ubicato nel comune di Castellaneta (TA), Contrada Perronello CN ed identificato nel N.C.E.U.



del medesimo Comune al fg. 123 p.lla 1827 avente una superficie commerciale di mq 63,99.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, superficie principale. 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 mercatili utilizzati in zona.

Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza e viene determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Talvolta possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section). (Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizione 2025), Cap. 2, par. 2.2.9)

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>Data DAT</i>	<i>02/2022</i>	<i>01/2024</i>	<i>07/2019</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<i>50.000,00</i>	<i>45.000,00</i>	<i>46.818,00</i>
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)</i>	<i>46,00</i>	<i>47,00</i>	<i>63,99</i>

$$pMED = \Sigma Pi / \Sigma Si = 903,36 \text{ €/mq}$$

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze dei singoli cespiti con la corrispettiva superficie commerciale e la relativa valutazione degli immobili oggetto della procedura.

Lotto	Fg.	P.la	Sub.	Categoria Catastale	Superficie	Valore commerciale
LOTTO 24 (Unità Abit. n. 214)	123	1826	14	A/3	46 mq	41.554,56 €
LOTTO 25 (Unità Abit. n. 307)	123	1826	17	A/3	47 mq	42.457,92 €
LOTTO 26 (ex LOTTO 1-M4)	123	1826	2	A/3	38 mq	34.327,68 €



Si precisa che l'unità abitativa n. 214 sarà identificata come Lotto 24 mentre l'unità abitativa n. 307 sarà identificata come Lotto 25. L'unità immobiliare indicata in tabella come Lotto 1-M4 sarà invece identificato come Lotto 26, in quanto la società risulta titolare del diritto di piena proprietà sullo stesso.

Di seguito si riportano le tabelle riepilogative dei valori di vendita attribuiti ai singoli lotti, espressi in cifra tonda. Tali importi risultano dall'arrotondamento dei valori determinati analiticamente nei precedenti paragrafi della presente relazione e rappresentano i valori finali proposti ai fini della vendita.

Lotto	Categoria	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria Catastale	Superficie	Valore commerciale
1	M1 - Multiproprietà	123	1836	16	A/3	38 mq	42.200,00 €
	M2 - Multiproprietà	123	1836	4	A/3	38 mq	41.700,00 €
	M3 - Multiproprietà	123	1836	13	A/3	38 mq	36.500,00 €
	M4 - Multiproprietà	123	1826	2	A/3	38 mq	Vedi Lotto 26
	M5 - Multiproprietà	123	1826	4	A/3	38 mq	43.900,00 €
	M6 - Multiproprietà	123	1826	5	A/3	55 mq	51.300,00 €
	M7 - Multiproprietà	123	1826	6	A/3	55 mq	43.200,00 €
	M8 - Multiproprietà	123	1826	8	A/3	38 mq	37.600,00 €
	M9 - Multiproprietà	123	1826	9	A/3	38 mq	43.900,00 €
	M10 - Multiproprietà	123	1826	10	A/3	38 mq	35.700,00 €
	M11 - Multiproprietà	123	1826	11	A/3	38 mq	44.300,00 €
	M12 - Multiproprietà	123	1826	12	A/3	55 mq	57.500,00 €
	M13 - Multiproprietà	123	1826	13	A/3	55 mq	46.700,00 €
	M14 - Multiproprietà	123	1836	15	A/4	38 mq	43.900,00 €
	M15 - Multiproprietà	123	1826	7	A/3	48 mq	37.900,00 €
	M16 - Multiproprietà	123	1826	3	A/3	48 mq	39.600,00 €



Lotto	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria Catastale	Superficie	Valore commerciale
LOTTO 24 (Unità Abit. n. 214)	123	1826	14	A/3	46 mq	41.500,00 €
LOTTO 25 (Unità Abit. n. 307)	123	1826	17	A/3	47 mq	42.500,00 €
LOTTO 26 (ex LOTTO 1-M4)	123	1826	2	A/3	38 mq	34.300,00 €

A completamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto perito estimatore rassegna la presente relazione, composta di n. 25 pagine dattiloscritte, oltre n. 5 allegati.



Il CTU

Ing. Pasquale MAURELLI

Allegati:

- All. 1 – Tabella riepilogativa;
- All. 2 – Elenco formalità;
- All. 3 – Atti di provenienza;
- All. 4 – Fascicolo fotografico;
- All. 5 – Documentazione catastale.

