



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

RELAZIONE ESPERTO ESTIMATORE RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 8/2025 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Marina CAVALLO



promosso da:

OLYMPIA SPV S.R.L.

in danno di:

XXX

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	9
TITOLI ULTRAVENTENNALI DI PROVENIENZA DEI BENI	9
TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	9
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	10
REGOLARITA' EDILIZIA	10
ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	11
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	12
RIEPILOGO E CONCLUSIONI	17

Allegati:

All. n.	01	Provvedimento di nomina e atto di giuramento
All. n.	02	Rilievo fotografico
All. n.	03	Documentazione catastale
All. n.	04	Copia Nota di Trascrizione pignoramento
All. n.	05	Situazione condominiale
All. n.	06	Copia Atto di provenienza
All. n.	07	Certificazione notarile
All. n.	07A	Documentazione tecnico-amministrativa
All. n.	08	Attestazione prestazione energetica
All. n.	09	Schede immobili comparabili
All. n.	10	Check list
All. n.	11	Attestazione trasmissione perizia alle parti

PREMESSA

L'Ill.mo G.E. **Dott.ssa Marina CAVALLO** nominava il sottoscritto **Ing. Alberto MAURELLI**, (cfr. **All. 01**) 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 Espropriazione Immobiliare n. 8/2025, promosso da Olympia Spv S.r.l. in danno di 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 dell'immobile oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco, alla presenza del Custode nominato.

Le operazioni peritali venivano fissate il giorno **24 novembre 2025 alle ore 09:00** sui **luoghi oggetto di pignoramento** previa comunicazione inviata dal custode avv. Caterina Ranù dove con l'ausilio di planimetria catastale, estratto di mappa ed elaborato grafico scaricato dalla piattaforma *Sister*, è stato individuato l'immobile 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. 03**);
- Ufficio Tecnico del Comune di Cassano delle Murge (**All. 08**);
- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate – Conservatoria RR.II. (**All. 09**).

OGGETTO DELLA PERIZIA

Dalla **Nota di Trascrizione del 23.01.2025** rubricata ai n.ri 3646/2834 (cfr. **All. 04**), si desume che l'immobile **OGGETTO DI PIGNORAMENTO** risulta il seguente:

- *Abitazione in villini ubicata catastalmente alla Contrada Lagogemolo n. NC,*

*piano terra: riportato in catasto fabbricati al fg. 32 p.lla 448 sub. 5, cat. A/7,
cons. 5 vani, cl. 2, superficie catastale totale 59 m², rendita € 309,87.*

SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

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

LOTTO UNICO – Abitazione di tipo villino ubicata alla Contrada Lagogemolo n. NC

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

	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Ubicazione
LOTTO UNICO	32	448	5	A/7 Abitazione di tipo villino	Contrada Lagogemolo n. NC Cassano delle Murge (BA)

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

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un'abitazione di tipo villino facente parte di un complesso residenziale ubicato in Cassano delle Murge (BA) alla Contrada Lagogemolo n. NC (cfr. stralcio aerofotogrammetrico).





L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Cassano delle Murge, in Contrada Lagogemolo n. NC, con accesso diretto dalla corte esterna di pertinenza esclusiva. L'unità immobiliare si compone di un ambiente adibito a soggiorno, una cucina separata, due camere da letto e un bagno, oltre a spazi accessori e disimpegni. Dal soggiorno e dalla zona pranzo è possibile accedere direttamente agli spazi esterni pertinenziali, costituiti da aree scoperte ad uso giardino, come riscontrato in sede di sopralluogo. Sul lato posteriore dell'immobile è inoltre presente una zona verandata chiusa, adiacente all'area soggiorno/cucina. Si precisa che il patio rappresentato nella planimetria catastale risulta attualmente chiuso e che la porta con affaccio sul medesimo è stata rimossa. Gli ambienti interni presentano finiture di livello ordinario, con pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, nonché rivestimenti ceramici nei locali di servizio. Gli infissi esterni sono realizzati in parte in PVC e in parte in legno; le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento mediante radiatori, impianto elettrico sottotraccia e impianto di climatizzazione con unità split. Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare può definirsi discreto, con la presenza di alcune finiture

e impianti risalenti all'epoca di realizzazione, oggetto nel tempo di parziali adeguamenti.

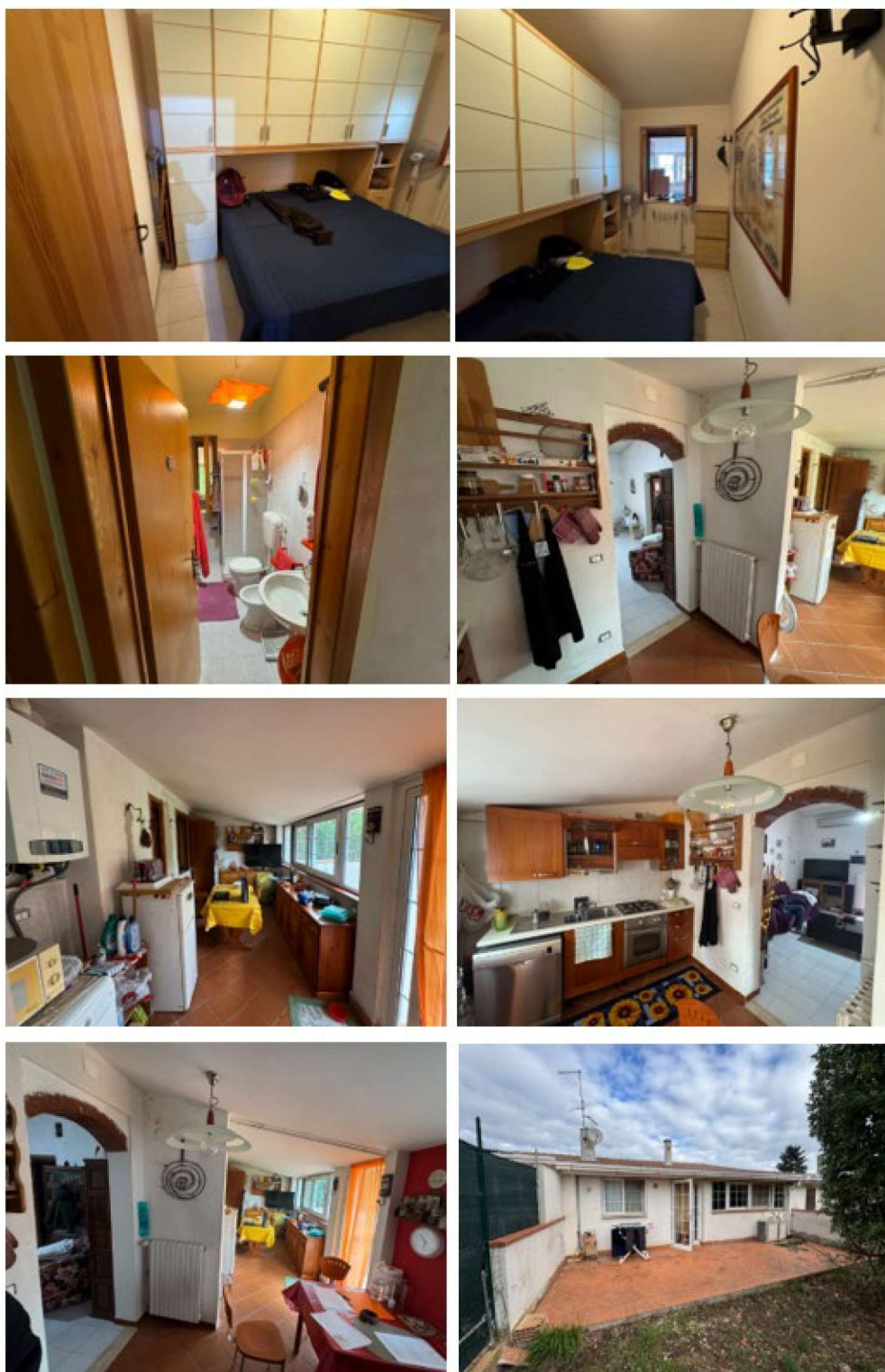
Si riporta una tabella riassuntiva con la superficie utile rilevata in sede di sopralluogo:

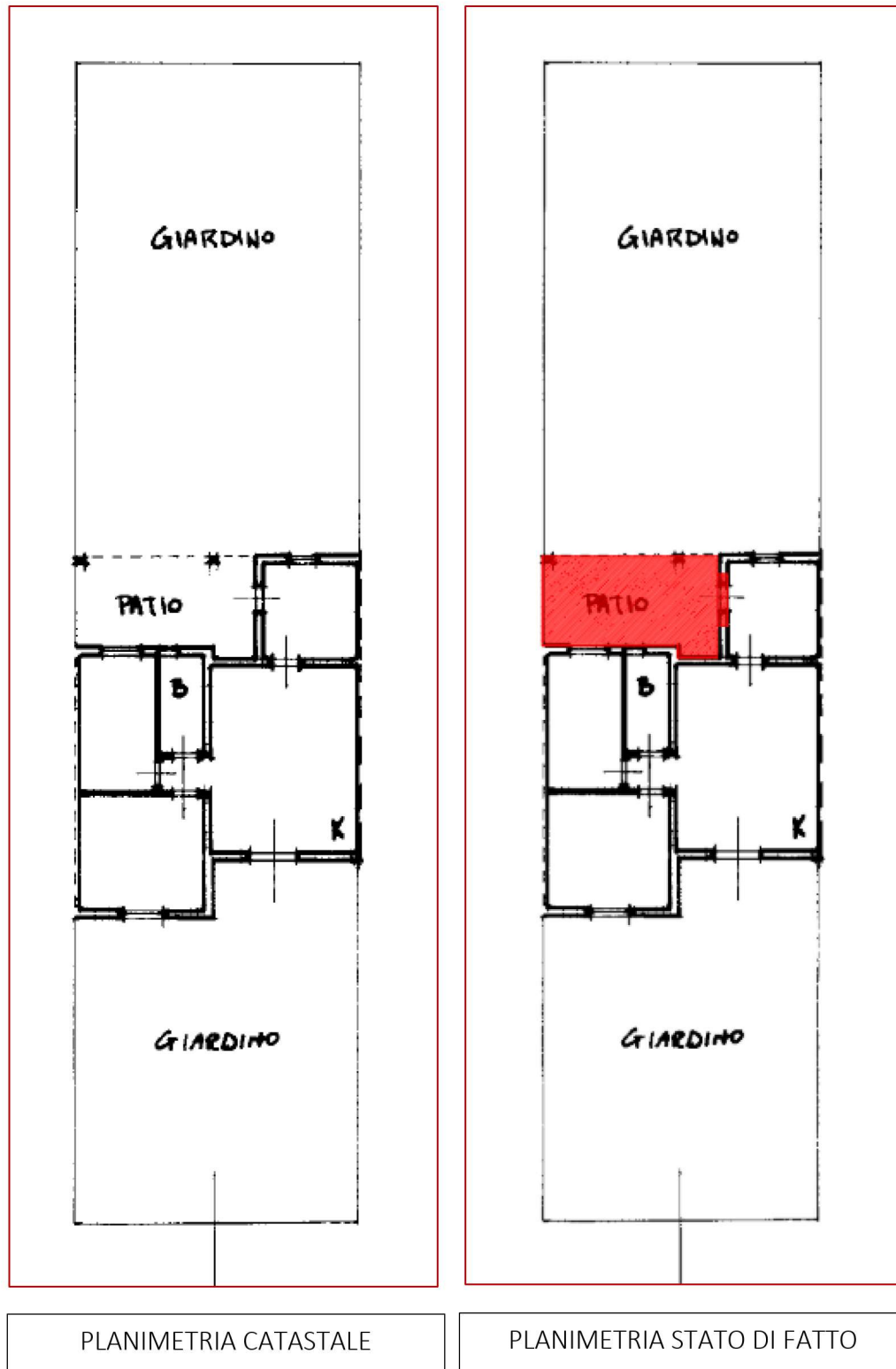
	Sup. utile
Appartamento	71,00 m ²
Area esterna	231,00 m ²
TOTALE	55,60 m²

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria depositata in catasto emerge una difformità dell'immobile rispetto alla planimetria catastale. Si rileva infatti la chiusura del patio mediante opere in muratura, con conseguente aumento della volumetria, nonché la rimozione della porta originaria con affaccio sull'opera realizzata.

Di seguito si riporta un estratto del rilievo fotografico ed il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.







PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Dati catastali - Coerenze - Confini

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Cassano delle Murge:

- al fg. 32 p.lla 448 sub. 5, cat. A/7, classe 2, consistenza 5 vani, superficie totale

59 m², rendita € 309,87, in ditta a XXX, [REDACTED] XX
avente proprietà per 1/1. (cfr. visura storica n. T60184/2025 del 27/11/2025
cfr. All. 03);

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, come si può evincere dal verbale di accesso, l'immobile oggetto della procedura risultava occupato dalla parte esecutata e nello specifico dal sig. [REDACTED] identificato con C.I. n. XXX rilasciata dal Comune di Bari il 12.01.2023.

TITOLI ULTRAVENTENNALI DI PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile è pervenuto al sig. XXX con atto pubblico per Notar Amelia Cinquepalmi in data 28.02.2006 con numero di repertorio 5718 e raccolta 3122 (cfr. All. 06) dal sig. Strambelli Raffaele.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Lo scrivente, dalla analisi della certificazione notarile (cfr. All. 07), ha rilevato la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria n. 1852 del 01/03/2006 favore:** UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano, Via Tortona N.33) e contro: X [REDACTED] Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cinquepalmi Amelia, Notaio in Bari, in data 28/02/2006 rep. 5719/3123;
- **Ipoteca della riscossione n. 1434 del 07/03/2019 favore:** AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via

Demetrio Marin, 3 Bari) e contro: X [REDACTED]; per Euro 246.155,08 di cui Euro 123.077,54 per capitale, derivante da avviso di accertamento esecutivo, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 06/03/2019 rep.5541/1419;

- **Pignoramento Immobiliare n. 2834 del 23/01/2025 favore:** OLYMPIA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: VISEB SRL X AVV. TOMMASO RUCCIA X DOVALUE S.P.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA) e contro: XX [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep C/o Corte D'appello Di Bari, in data 03/01/2025 rep.12412;
- **Pignoramento Immobiliare n. 1542 del 19/01/2026 favore:** OLYMPIA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), e contro: XX [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep c/o Corte D'appello di Bari, in data 22/12/2025 rep.14177.

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Per ciò che attiene ai vincoli ed oneri si rimanda all'allegato relativo alla certificazione notarile. (cfr. **All. 07**).

Sulla base delle informazioni reperite dall'amministratore del Condominio del Residence Lagogemolo II, la situazione debitoria del sig. XXX è pari ad **€ 8.354,71** alla data del 28.02.2026. Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla situazione condominiale a firma dello studio Ruggiero. (cfr. **All. 05**)

REGOLARITA' EDILIZIA

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile si rileva che il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione costituisce porzione è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia n. 19/89, prot. n. 752 del 06.02.1990;
- Concessione edilizia in variante avene prot. n. 9865 del 27.11.1990;

- Concessione per esecuzione lavori edili per ampliamento n. 338/91, prot. n. 12278 del 10.12.1991 seguita da istanza di rettifica per errore materiale presentata al Comune di Cassano delle Murge in data 13.12.2000 con prot. n. 19533.

In data 22.05.1991 il Comune di Cassano delle Murge dichiarava abitabile l'intero fabbricato (cfr. **All. 07A**).

A seguito della disamina della documentazione urbanistico-amministrativa si rileva una difformità dell'immobile rispetto a quanto autorizzato. In particolare, è stata riscontrata la chiusura del patio mediante opere in muratura, con conseguente incremento della volumetria, nonché la rimozione della porta originaria con affaccio sulla veranda così realizzata.

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

Di tali difformità si terrà conto considerando un abbattimento forfettario (pari al 15%) del valore stimato.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE

È stato redatto il certificato APE (cfr. **All. 08**) 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 residenziali nella zona è caratterizzato da un addensamento di compravendite, che al fine della valutazione, hanno permesso la selezione di comparabili nello stesso segmento di mercato. A tal proposito sono stati individuati tre atti di compravendita per abitazioni ad uso villino (A/7) 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. 09**):

- immobile in categoria catastale A/7 compravenduto nel mese di dicembre

2022, al prezzo di 102.000,00 € ubicato nel Comune di Cassano delle Murge al Borgo Lagogemolo n. 54 avente una superficie commerciale pari a mq 103,00;

- immobile in categoria catastale A/7 compravenduto nel mese di giugno 2022, numero di registro particolare 025435/2022, al prezzo di 75.000,00 € ubicato nel Comune di Cassano delle Murge alla Contrada Lagogemolo n. NC avente una superficie commerciale pari a mq 66,00;
- immobile in categoria catastale A/7 compravenduto nel mese di dicembre 2021, al prezzo di 75.000,00 € ubicato nel Comune di Cassano delle Murge alla Contrada Lagogemolo SNC avente una superficie commerciale pari a mq 78,00.

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 mercatili 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	71,00 m ²	1,00	71,00 m ²
Area esterna	231,00 m ²	0,02	4,62 m ²
TOTALE			75,62 m²

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	102 000	75 000	75 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/12/2022	01/06/2022	01/12/2021	02/03/2026
Differenziale (in mesi)	39	45	51	
Prezzo marginale	85	63	63	
Prezzo della caratteristica	3 315	2 835	3 213	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	103,00	66,00	78,00	75,62
Prezzo unitario a m²	990	1 136	962	
Differenziale	-27,38	9,62	-2,38	
Prezzo marginale	962	962	962	
Prezzo della caratteristica	-26 340	9 254	-2 290	
RISULTATI				
Prezzo corretto	78 975	87 089	75 923	
Prezzo corretto unitario al m²	767	1 320	973	
Prezzo corretto medio	80 662	80 662	80 662	
Scarto %	-2,09	7,97	-5,88	
Scarto assoluto	-1 687	6 427	-4 739	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1 066,68
--------------------------------	------------

Valore stimato: € 80 662,34 = € 1 066,68 x m² 75,62

VALORE STIMATO € 80 662,34 (euro ottantamila seicentossessantadue/34)
--

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

VALORE IMMOBILE = € 80.662,34

Diconsi Euro ottantamila seicentossessantadue/34

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:
€ 12.099,35.

In sintesi:

Descrizione	Valore
Valore immobile	€ 80.662,34
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale (10%)	- € 8.066,23
Adeguamento forfettario del 15% (in accordo al quesito 3.f)	- € 12.099,35
Totale valore a base d'asta (arrotondato)	€ 60.496,65

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

€ 80.662,34 - € 20.165,58 = in c.t. € 60.000,00

Diconsi euro sessantamila/00

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima del bene pignorato nel Procedimento Esecutivo n. 8/2025.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- ✓ analizzato la documentazione in atti;
- ✓ effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (rilievo fotografico in **All. 02**);
- ✓ effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate – Catasto (**All. 03**);
- ✓ acquisito atto di provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento (**All. 06**).

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;
- ✓ ha verificato la situazione contabile relativa agli oneri condominiali per l'immobile oggetto di pignoramento;
- ✓ 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. 18 pagine, oltre gli allegati che costituiscono parte integrante ed inscindibile della relazione.

Bari, 02.03.2026

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Alberto Maurelli