



TRIBUNALE DI BARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N.476/18

***CREDITORE PROCEDENTE : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEGLI ULIVI-
TERRA DI BARI - SOCIETA' COOPERATIVA***

DEBITORI ESECUTATI : OMISSIS+ OMISSIS + OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

Locale commerciale e retrostante appartamento siti in Modugno

al corso Vittorio Emanuele n. 31-33 al piano terra

CTU

ing. Alessia Iannuzzi

Bari 15 aprile 2019



All'Ill.ma Dott.ssa Laura Fazio, Giudice del Tribunale di Bari
Esecuzione Immobiliare n. 476/2018 R.G.

Promossa da: Banca di Credito Cooperativo degli Ulivi-Terra di Bari- Società Cooperativa
Contro: OMISSIS + OMISSIS + OMISSIS

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 476/2018 del Tribunale di Bari, promosso dalla società Banca di Credito Cooperativo degli Ulivi-Terra di Bari- Società Cooperativa nei confronti delle sig. re OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, l'Ill.mo Giudice della seconda sezione civile Dott.ssa Laura Fazio, il giorno 25/10/2018 nominava quale esperto estimatore la sottoscritta ing. Alessia Iannuzzi, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10511 e all'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n. 2998.

A seguito della suddetta nomina la sottoscritta trasmetteva telematicamente l'istanza di giuramento e di accettazione dell'incarico in data 18/11/2018 e prendeva nozione del mandato affidatole. L'Ill.mo G. E. concedeva giorni 120 dalla trasmissione telematica dell'accettazione dell'incarico, per la consegna della relazione peritale. L'apertura delle operazioni peritali avveniva in data 6/12/2018 presso i luoghi oggetto di pignoramento, in tale sede la scrivente constatava l'impossibilità di procedere al rilievo degli immobili poiché gli stessi risultavano privi di fornitura di energia elettrica. Pertanto, di concerto con il custode Dott.ssa Caminia D'Ecclesiis, veniva inviata istanza di autorizzazione alla S.V. Ill.ma per il riallaccio della fornitura di energia elettrica. Tale istanza veniva accolta, ma le lungaggini dovute alle attività di riallaccio da parte dell'ente fornitore hanno costretto la scrivente a presentare istanza di proroga di 30 giorni per il deposito della CTU, che la S.V. Ill.ma ha concesso, stabilendo come nuova data del deposito il 18/04/2019.

L'accesso agli immobili pignorati, pertanto documentato con relativo verbale, fotografie e grafici dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 3/04/2019 previa comunicazione al creditore e ai debitori. (cfr. all. n. **1** : **Verbale di sopralluogo**, cfr. all. n. **2** : **Planimetrie del lotto** e all. n. **3** : **Foto del lotto**). Inoltre, la scrivente CTU, per espletare il mandato conferitole, si recava presso l'ufficio tecnico e anagrafe del Comune di Modugno e di Bitetto e l'Agenzia del Territorio di Bari sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Bari, l'Archivio notarile di Bari e l'Agenzia delle Entrate di Bari come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data 25/10/2018, si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:



- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..



Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifici ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso.



7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8. a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
9. a verificare se l’immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull’immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
10. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’ assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l’immobile sia abusivo e l’abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d’uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in



- particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
 14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
 16. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
 17. ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio



riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a. accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b. richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

La sottoscritta, dopo aver compiuto le indagini preliminari consistenti negli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto ai luoghi, previo avviso scritto alle parti mediante comunicazione a mezzo pec e a mezzo raccomandate, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, tale documentazione copre l'intero ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, risalendo all'atto di acquisto derivativo, e contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Non sono stati depositati dal creditore, gli estratti catastali storico e attuale.

Inoltre il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, pertanto la scrivente allega tale documentazione rilasciata dall'ufficio anagrafe di Modugno in data 14/03/2019, dal quale si evince che:

la debitrice OMISSIS risulta essere coniugata in regime di separazione di beni, mentre la debitrice OMISSIS risulta essere coniugata in regime di comunione di beni, la debitrice OMISSIS non risulta essere coniugata. (cfr. *all. n. 5 Certificati di stato civile*).

RISPOSTA AL QUESITO 1

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4/07/2018 ai nn. 21902 Reg. Part. e nn. 30326 Reg. Gen., il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà inerente le seguenti unità immobiliari:

- locale commerciale sito in Modugno al corso Vittorio Emanuele n. 31, posto al piano terra avente l'ingresso dal civico suddetto per tramite di una serranda, confinante con l'appartamento di proprietà degli esecutati e con altra proprietà; identificato al catasto del



Comune di Modugno al Foglio 35, Particella 1569, Subalterno 10, Piano T, Categoria C/1, Classe 6°, 26 mq, Rendita Catastale Euro 805,67.

- appartamento sito in Modugno al corso Vittorio Emanuele n. 33, posto al piano terra composto da tre vani e accessori, avente l'ingresso dal civico suddetto per tramite di un portone, confinante con il vano scala, con il locale commerciale di proprietà degli esecutati, con il cortile e con altra proprietà; identificato al catasto del Comune di Modugno al Foglio 35, Particella 1569, Subalterno 12, Piano T, Categoria A/3, Classe 3°, Vani 5, Rendita Catastale Euro 387,34.

RISPOSTA AL QUESITO 2

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari in narrazione sono ubicate in una zona centrale del Comune di Modugno, precisamente in c.so Vittorio Emanuele al civico 31 e 32, servita da numerose attività commerciali, con la presenza di scuole e di uffici comunali e postali. Il corso Vittorio Emanuele e la vicina Via Roma si possono considerare le vie principali del centro cittadino con la maggiore attrattiva per le attività commerciali.

Lo stabile, di cui fanno parte gli immobili de quo, è costituito da tre piani fuori terra e da una sopraelevazione. Dai titoli edilizi, si evince che la costruzione risale ai primi anni sessanta ed è stata realizzata in muratura portante, con copertura piana. Il prospetto principale, ha superfici tinteggiate con pittura plastica al quarzo di colore beige chiaro ed è rivestito nella parte basamentale da lastre in pietra. Il primo e il secondo piano sono dotati di balconi che prospettano sul corso Vittorio Emanuele. Al piano terra al civico n. 33, vi è il portone che accede all'androne e alla scala che conduce ai piani superiori.

All'appartamento posto al piano terra oggetto della presente procedura, si giunge per tramite di una porta posta sulla parete di fondo del portone di ingresso dell'intero fabbricato. Al civico n. 31, è posta invece la serranda che conduce al locale commerciale. La scrivente in fase di sopralluogo ha constatato che le due unità immobiliari di fatto sono state unite e tutt'oggi rappresentano un unico immobile adibito a locale commerciale destinato alla vendita di profumi e di prodotti per la cura del corpo. Tale fusione è stata realizzata in assenza di titoli edilizi e pertanto nel proseguo del seguente elaborato peritale verranno descritte le difformità urbanistico- edilizie e catastali.

Il locale commerciale si estende su di una superficie di circa 110 m², è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica di colore beige e ha le pareti rivestite da contropareti formate da superfici con specchi e delle scaffalature utilizzate per l'esposizione della merce in vendita. Ha una forma ad L allungata ed è dotato di un'ampia vetrina prospiciente il corso Vittorio Emanuele, alla quale si accede dalla serranda. All'atto del sopralluogo la suddetta serranda non era funzionante pertanto la scrivente ha effettuato l'accesso ai luoghi dalla via G. Marconi posta sul retro, attraversando un altro locale commerciale di proprietà delle debentrici e confinante con l'immobile pignorato.



Attualmente il terrazzino, originariamente scoperto, retrostante l'unità immobiliare è stato coperto e chiuso sul fronte con opere murarie. Tali opere sono state realizzate senza alcun titolo edilizio né vi è indicazione sulle planimetrie catastali. All'atto del sopralluogo l'immobile presentava chiari segni di effrazione, con la demolizione di una porzione di muratura perimetrale e con il danneggiamento di una porta in ferro.

Con la fusione dei due immobili sono state murate le finestre che erano presenti sul muro perimetrale che da accesso al terrazzo interno ed è stato realizzato un soppalco sorretto da pilastri in cemento armato che si estende per quasi la metà della superficie del locale. Al soppalco si accede per tramite di una scala in ferro a tre rampe dotata di corrimano, ha pavimento rivestito in battuto di cemento e pareti tinteggiate di colore bianco come il soffitto. Sono presenti segni di esfoliazione dell'intonaco. All'interno dell'unità immobiliare è presente un piccolo vano wc dotato di water e lavabo, al quale si accede per tramite di una porta a soffietto, è pavimentato con piastrelle di colore grigio chiaro e di tipologia del tutto simile sono le piastrelle che rivestono le pareti, i sanitari sono in vetrochina bianchi. Da tale vano adibito a servizio, superando un gradino e attraverso una porta in ferro e vetro, si accede ad un deposito. Qui è presente una copertura realizzata con dei pannelli del tipo sandwich, le pareti non sono tinteggiate e presentano gravi segni di ammaloramento dovuti a fenomeni di infiltrazione, il pavimento è rivestito con delle piastrelle in ceramica di colore grigio chiaro. Detto deposito è stato realizzato coprendo la chiostrina originaria con opere non assentite da titoli autorizzativi.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto telefonico, predisposizione dell'impianto di allarme, condizionatori a parete del tipo split e impianto idrico e fognario, quest'ultimo è collegato alla condotta cittadina. Non è stato possibile reperire nessuna documentazione riferibile alla conformità degli impianti.

L'importo a base d'asta viene definitivamente quantificato in 152.000,00 € (diconsi euro centocinquantaduecimila/00).

Gli immobili non sono soggetti ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 3

Gli immobili sono stati edificati in data anteriore al 2 settembre 1967.

RISPOSTA AL QUESITO 4

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti e dalla verifica effettuata in fase di sopralluogo, il fabbricato è stato edificato per tramite della Concessione Edilizia del 27/04/1960 ed è stato reso abitabile per tramite dell'abitabilità del 20/10/1961. Entrambi i titoli sono stati rilasciati dal Comune di Modugno. (cfr. all. n. **10 :Titolo edilizio e abitabilità**).

Dal controllo del titolo autorizzativo, della planimetria catastale e dal rilievo planimetrico effettuato in fase di sopralluogo in data 3/04/2019 sono emerse le seguenti difformità urbanistico edilizie e catastali:

- realizzazione di un terrazzo a piano terra posto nel retro del locale dall'accesso di via Marconi;



- cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale, diversa distribuzione degli spazi interni e demolizione della muratura portante in assenza di calcoli strutturali e in assenza di titolo edilizio;
- realizzazione di copertura della chiostrina e realizzazione di un vano;
- realizzazione di scala in ferro priva di calcolo strutturale e realizzazione di soppalco in assenza di titolo edilizio autorizzativo.

(cfr. all. n. 2 : *Planimetrie del lotto*, all. n. 8 : *Planimetria catastale* e all. n. 3 : *Foto del lotto*).

RISPOSTA AL QUESITO 5

Alla presente relazione tecnica d' ufficio non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica poiché gli immobili pignorati risultano essere un locale commerciale e un appartamento.

RISPOSTA AL QUESITO 6

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Modugno con i seguenti dati:

- locale commerciale sito in Modugno al corso Vittorio Emanuele n. 31, posto al piano terra, identificato al catasto del Comune di Modugno al Foglio 35, Particella 1569, Subalterno 10, Piano T, Categoria C/1, Classe 6°, 26 mq, Rendita Catastale Euro 805,67.
- appartamento sito in Modugno al corso Vittorio Emanuele n. 33, posto al piano terra, identificato al catasto del Comune di Modugno al Foglio 35, Particella 1569, Subalterno 12, Piano T, Categoria A/3, Classe 3°, Vani 5, Rendita Catastale Euro 387,34.

(cfr. all. n. 8 : *Planimetria Catastale* e cfr all. n. 9 : *Visure storiche*).

RISPOSTA AL QUESITO 7

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell' Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliare appartenevano alle debentrici eseguite aventi le seguenti generalità:

OMISSIS, nata ad Modugno (Ba) il 29/06/1979 per la quota di piena proprietà di 6/18.

OMISSIS, nata ad Modugno (Ba) il 17/11/1982 per la quota di piena proprietà di 8/18.

OMISSIS, nata ad Modugno (Ba) il 27/05/1990 per la quota di piena proprietà di 4/18.

I beni risultano divisibili.

RISPOSTA AL QUESITO 8

Le debentrici sono venute in possesso dei beni, per tramite degli atti di successione a causa della morte dei genitori.



Gli immobili hanno prodotto nel susseguirsi degli anni le seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Elenco formalità:

1.ISCRIZIONE CONTRO del 9/07/2007 - Registro Particolare 9208 Registro Generale 40305
Pubblico ufficiale SINESI GAIA Repertorio 2124/796 del 5/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Immobili siti in Modugno (BA)

2.TRASCRIZIONE CONTRO del 4/07/2018 - Registro Particolare 21902 Registro Generale 30326
Pubblico ufficiale UNEP-CORTE DI APPELLO BARI Repertorio 7006 del 18/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Modugno (BA)

(cfr. all. n. 7 : *Elenco delle formalità*).

Da un confronto che la scrivente ha avuto con l'amministratore di condominio sig. Vincenzo Carlone risultano esserci oneri di natura condominiale per un ammontare di : **5.846,74€**

RISPOSTA AL QUESITO 9

Sugli immobili oggetto di pignoramento non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto sull'immobile non deriva dai suddetti titoli.

RISPOSTA AL QUESITO 10

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Premessa

Al fine di determinare la destinazione d'uso più idonea con cui orientare la valutazione degli immobili della presente procedura esecutiva, si utilizzerà il criterio dell'Highest and Best Use (HBU) che rappresenta il più conveniente e il miglior uso degli immobili. L'HBU è la destinazione maggiormente redditizia tra quella corrente degli immobili e quella potenzialmente realizzabile. La definizione dell'HBU riguarda destinazioni:

- Fisicamente realizzabili;
- Legalmente consentite;
- Finanziariamente sostenibili.

Allo stato attuale vi è una discrasia tra la destinazione urbanistica e catastale degli immobili. Infatti un immobile è destinato ad abitazione economica a piano terra, con affacci esclusivamente nel cortile interno e in una chiostrina, e l'altro ha destinazione a locale commerciale di modeste dimensioni.



Senza tralasciare le radicali trasformazioni a cui sono state soggette le predette unità, di cui alcune non assentite da alcun titolo edilizio ancorchè sanabili o altre, del tutto insanabili, per cui se ne deve prevedere il ripristino allo stato quo ante.

Nello specifico all'attualità si avrebbero le seguenti caratteristiche:

1) Abitazione economica con categoria catastale A/3, di mq 85,00 in c.t.

2) Locale commerciale con categoria catastale C/1 di mq 25,00 in c.t.

Analizzando la variabilità del mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile, ovvero nella via commercialmente più rilevante del Comune di Modugno, si otterrebbero le seguenti quotazioni, al sol fine orientativo, ricavate dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona centrale, adiacente al centro storico, B2:

Abitazione di tipo economico: da 1.150,00 €/m² a 1.450,00 €/m²

Da cui il prezzo medio: 1.300,00 €/m²

Suscettibile di ulteriore deprezzamento che viene calcolato in maniera conservativa nell'ordine del 20% per via dell'ubicazione a piano terra senza affaccio esterno:

$1.300,00 \text{ €/m}^2 * 0,8 = 1.040,00 \text{ €/m}^2$

Mentre per la destinazione di locale commerciale avremmo:

Negozi: da 1.600,00 €/m² a 2.350,00 €/m²

Da cui il prezzo medio: 1.975,00 €/m²

Appare evidente da un semplice confronto quanto i due prezzi siano in rapporto di 2 a 1 in favore della destinazione a negozio.

Pertanto si procederà alla valutazione degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano in considerazione che lo stesso può essere regolarizzato dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale.

Metodologia MCA

La valutazione dell'immobile de quo ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato. Secondo la 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".

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalle recenti Linee Guida sulle Valutazioni Immobiliari pubblicate il 30 novembre 2018 redatte dall'ABI.

Ogni elemento della definizione sopra riportata può essere esplicitato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **"...importo stimato..."** si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la stima immobiliare;
- **"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."** entrambi gli acquirenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior



- prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra le parti non in relazione tra loro, poiché agiscono ciascuna in maniera indipendente dall'altra;
- **“...alla data della stima...”** richiede che il valore di mercato si riferisca a una data ben precisa e definita, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare inesatto o inappropriato ad una data differente. Inoltre la definizione di valore di mercato presuppone che la vendita e la stipula del relativo atto di compravendita avvengano in modo simultaneo, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
 - **“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata e né indebitamente costretta a portarla a compimento;
 - **“...dopo un’adeguata promozione commerciale...”** per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione, notaio, imposte e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari e speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nella presente relazione di consulenza tecnica d’ufficio la valutazione immobiliare verrà redatta conformemente agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuations Standards (EVS) e alle Linee Guida redatte dall’ABI.

La metodologia di stima adottata è quella del cosiddetto “MCA market comparison approach” o metodo del confronto di mercato. Questa metodologia 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 market comparison approach si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il principale elemento che differenzia l’applicazione dei vari metodi estimativi e l’attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l’immobile oggetto di stima.

La scrivente al fine di poter giungere al più probabile valore di mercato ha pertanto:

- considerato le caratteristiche dell’immobile oggetto della presente stima, l’ubicazione, la natura, gli accessi etc.;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle finiture;
- avuto riguardo dell’inquadramento urbanistico, dello stato dei luoghi e dell’epoca di realizzazione del fabbricato del quale fa parte l’immobile;
- esaminato la documentazione edilizio-urbanistica;



- vagliato tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno e l'Agenzia del Territorio;
- studiato il mercato immobiliare della zona dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che introducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili si spiega con la differenza degli ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica qualitativa o quantitativa che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione mediante aggiustamenti applicati ai prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell'immobile in esame e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata. La determinazione dei prezzi marginali viene fatta per indagini di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali come il sistema di stima e la regressione lineare multipla.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del MCA 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 dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la relazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, intrinseche ed estrinseche all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data dell'atto di compravendita, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione all'immobile, il livello di piano, la presenza di una pertinenza diretta o indiretta come un garage o un posto auto coperto o scoperto. Ulteriori caratteristiche che si possono considerare sono: il panorama, gli affacci, la luminosità, l'esposizione e la qualità ambientale, la presenza di servizi per la collettività nelle vicinanze.

Dunque la scrivente ha proceduto cercando di acquisire informazioni su immobili comparabili a quello oggetto della presente valutazione. Nel caso specifico per tramite delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, presso la banca dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e presso la banca dati digitale di Stimatrixcity, la scrivente ha verificato che nella zona il mercato immobiliare delle abitazioni è attivo.



Infatti come si evince dalla seguente fig.1, che mostra il risultato delle ricerche effettuate sul portale Stimatrixcity di compravendite avvenute negli ultimi tre anni di immobili aventi categorie catastali C/1 e appartenenti allo stesso foglio di mappa n. 35 del Comune di Modugno, risultano delle compravendite aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per ubicazione, consistenza e categoria catastale e perciò è stato possibile rintracciare gli atti di compravendita stipulati nel periodo temporale che va dalla data di redazione della presente stima 36 mesi precedenti ad essa.

Immobilie oggetto di
stima C.so Vittorio
Emanuele n.33



Fig.1 – Ricerca comparabili immobili aventi categoria C/1 nella zona

Il dato risultante da tale processo estimativo pur inglobando tutta una serie di comparazioni e approssimazioni statistiche, risulta essere fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da ritenersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

Consultando la banca dati del portale Stimatrixcity e dall'Agenzia delle Entrate, si è pervenuto al reperimento di tre atti di compravendite riferite ad immobili compatibili per tipologia e ubicazione. Di seguito le schede riassuntive degli immobili:

Dati Comparabile A	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Modugno – C.so Vittorio Emanuele n.27
Descrizione	Locale commerciale: piano terra
Destinazione principale	Locale commerciale C/1



Superficie commerciale (SUP)	Superficie :47,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – Notaio Dr. Luca Fornaro – C.so Vittorio Emanuele n. 60 - Bari
Data	16 luglio 2018
Prezzo	€50.000,00

Dati Comparabile B	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Modugno – Via Cairoli n. 29
Descrizione	Locale commerciale: piano terra
Destinazione principale	Locale commerciale C/1
Superficie commerciale (SUP)	Superficie:42,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – Notaio Dr. Francesco Capozza – via Duomo 8A -Corato (BA)
Data	01 dicembre 2016
Prezzo	€65.000,00

Dati Comparabile C	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Modugno – C.so Umberto I n.41 e 43
Descrizione	Locale commerciale: piano terra
Destinazione principale	Locale commerciale C/1
Superficie commerciale (SUP)	Superficie calpestabile:74,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – Notaio Dr. Francesco Mazza – via Bari n.18 Valenzano (BA)
Data	26 giugno 2018
Prezzo	€60.000,00

Caratteristiche di riferimento nella stima

Nel procedimento di stima secondo il market comparison approach, le caratteristiche che la scrivente ha ritenuto essenziali considerare sono principalmente quelle per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

In particolare le caratteristiche immobiliari considerate nella stima del lotto sono: la data del contratto, le vetrine, la superficie commerciale, lo stato di manutenzione generale del fabbricato, stato di manutenzione interna, impianti.

- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.



Unità di misura: giorno/mese/anno

- **Superficie commerciale (SUP):** la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nella fattispecie, nel calcolo ci si è attenuti alla determinazione della superficie commerciale in base alle consuetudini del mercato immobiliare per la tipologia dei locali commerciali. Pertanto sono state calcolate le superfici come superfici calpestabili al netto delle murature interne ed esterne, considerando per i vani interrati adibiti a deposito un coefficiente riduttivo del 50%.
- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** la caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.
- **Vetrine:** rappresenta qualitativamente la caratteristica della presenza o meno di superfici vetrate adatte alla presentazione dei prodotti, ad esclusione della porta d'ingresso;
- **Posizione:** rappresenta qualitativamente la caratteristica posizionale rispetto alle strade più favorevoli dal punto di vista commerciale. Il bene da stimare è ubicato sulla strada più favorevole al commercio del Comune di Modugno;
- **Wc:** rappresenta la presenza all'interno dell'immobile dei servizi igienici e la sua incidenza sul valore generale dell'unità in rapporto alle loro quantità e vetustà.
- **Classe energetica:** rappresenta la capacità dell'organismo edilizio di rispondere a criteri di economicità e di risparmio energetico nel suo ciclo di utilizzo.

Tabella Dati				
Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject (lotto di vendita)
Prezzo totale (PRZ) €	€50.000,00	€65.000,00	€60.000,00	
Data (DAT)	16/07/2018	01/12/2016	26/06/2018	17/04/2019
Superficie commerciale (SUP) m²	47,00	42,00	74,00	110,00 (in c.t.)
Stato Manutenzione Fabbricato (SMF) 1=scarso, 2=mediocre 3=normale, 4=buono, 5=di pregio	2	2	2	4
Posizione 0= posizione poco favorevole 1=posizione molto favorevole	1	0	0	1
wc	0	1	1	1



Vetrine 0= Assenza di vetrine 1= Con vetrine	1	0	1	1
Cortile interno 0= nessun cortile 1=cortile interno	0	0	0	1
Classe energetica 1= G, 2=F, 3=E, 4=D, 5=C, 6=B, A1=7, A2=8, A3=9, A4=10	3	6	3	4

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale, poiché vi è una diretta correlazione tra la redditività di un locale commerciale e la sua superficie, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:
 $p(S) = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$, (Sigma = rapporto superficie commerciale)

Superficie commerciale	(110mq/47mq)	+2,34	(110mq/42mq)	+2,62	(110mq/74mq)	+1,49
-------------------------------	--------------	-------	--------------	-------	--------------	-------

per cui:

$$p_A = 50.000,00 * 2,34 / 47,00 = 2.489,36 \text{ €/m}^2 \quad 116.999,92$$

$$p_B = 65.000,00 * 2,62 / 42,00 = 4.054,76 \text{ €/m}^2 \quad 170.299,92$$

$$p_C = 60.000,00 * 1,49 / 74,00 = 1.208,10 \text{ €/m}^2 \quad 89.399,4$$

$$\text{Prezzo medio massimo} = 4.054,76 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo} = 1.208,10 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo marginale} = 1.208,10 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione mensile per particolare segmento del mercato immobiliare considerato.

$$[i(\text{DAT})] = +0,03 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$P_A (\text{DAT}) = €50.000,00 * (0,03) / 12 = 125,00 \text{ €/mese}$$

$$P_B (\text{DAT}) = €65.000,00 * (0,03) / 12 = 162,50 \text{ €/mese}$$

$$P_C (\text{DAT}) = €60.000,00 * (0,03) / 12 = 150,00 \text{ €/mese}$$

Il prezzo marginale della caratteristica dello stato di manutenzione del fabbricato (SMF) è posto pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.



I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]
1 (minimo o scarso)	2 (mediocre)	6.000,00
1 (minimo o scarso)	3 (medio o sufficiente)	8.000,00
1 (minimo o scarso)	4 (discreto)	10.000,00
1 (minimo o scarso)	5 (massimo o buono)	12.000,00
2 (mediocre)	3 (medio o sufficiente)	6.000,00
2 (mediocre)	4 (discreto)	8.000,00
2 (mediocre)	5 (massimo o buono)	10.000,00
3 (medio o sufficiente)	4 (discreto)	6.000,00
3 (medio o sufficiente)	5 (massimo o buono)	8.000,00
4 (discreto)	5 (massimo o buono)	6.000,00

Wc: Il prezzo marginale della caratteristica dei servizi igienici è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore assegnato. Assegnando un valore di un rifacimento a nuovo di un wc di €8.000,00 e considerando un deperimento funzionale del 50% legata alla vita utile di 20 anni si ottiene il prezzo medio di €4.000,00 per servizio igienico:

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(IMP)]
0	1	4.000,00
1	3	8.000,00
2	3	4.000,00

Il prezzo marginale della Classe energetica è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore assegnato:

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€)
1 (Classe G)	2 (Classe F)	4.000,00
1 (Classe G)	3 (Classe E)	8.000,00
1 (Classe G)	4 (Classe D)	12.000,00
1 (Classe G)	5 (Classe C)	16.000,00
1 (Classe G)	6 (Classe B)	20.000,00
1 (Classe G)	7 (Classe A1)	24.000,00
1 (Classe G)	8 (Classe A2)	28.000,00
1 (Classe G)	9 (Classe A3)	32.000,00
1 (Classe G)	10 (Classe A4)	36.000,00
2 (Classe F)	3 (Classe E)	4.000,00
2 (Classe F)	4 (Classe D)	8.000,00
2 (Classe F)	5 (Classe C)	12.000,00
2 (Classe F)	6 (Classe B)	16.000,00
2 (Classe F)	7 (Classe A1)	20.000,00
2 (Classe F)	8 (Classe A2)	24.000,00
2 (Classe F)	9 (Classe A3)	28.000,00
2 (Classe F)	10 (Classe A4)	32.000,00
3 (Classe E)	4 (Classe D)	4.000,00
3 (Classe E)	5 (Classe C)	8.000,00
3 (Classe E)	6 (Classe B)	12.000,00
3 (Classe E)	7 (Classe A1)	16.000,00
3 (Classe E)	8 (Classe A2)	20.000,00
3 (Classe E)	9 (Classe A3)	24.000,00
3 (Classe E)	10 (Classe A4)	28.000,00
4 (Classe D)	5 (Classe C)	4.000,00
4 (Classe D)	6 (Classe B)	8.000,00



4 (Classe D)	7 (Classe A1)	12.000,00
4 (Classe D)	8 (Classe A2)	16.000,00
4 (Classe D)	9 (Classe A3)	20.000,00
4 (Classe D)	10 (Classe A4)	24.000,00
5 (Classe C)	6 (Classe B)	4.000,00
5 (Classe C)	7 (Classe A1)	8.000,00
5 (Classe C)	8 (Classe A2)	12.000,00
5 (Classe C)	9 (Classe A3)	16.000,00
5 (Classe C)	10 (Classe A4)	20.000,00
6 (Classe B)	7 (Classe A1)	4.000,00
6 (Classe B)	8 (Classe A2)	8.000,00
6 (Classe B)	9 (Classe A3)	12.000,00
6 (Classe B)	10 (Classe A4)	16.000,00
7 (Classe A1)	8 (Classe A2)	4.000,00
7 (Classe A1)	9 (Classe A3)	8.000,00
7 (Classe A1)	10 (Classe A4)	12.000,00
8 (Classe A2)	9 (Classe A3)	4.000,00
8 (Classe A2)	10 (Classe A4)	8.000,00
9 (Classe A3)	10 (Classe A4)	4.000,00

Tabella dei Prezzi Marginali			
Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	€125,00	€162,50	€150,00
Stato Manutenzione Fabbricato (SMF) 1=scarso, 2=mediocre 3=normale, 4=buono, 5=massimo	€8.000,00	€8.000,00	€8.000,00
Cortile interno	€8.698,32	€8.698,32	€8.698,32
wc	€4.000,00	0,00	0,00
Classe energetica 1= G, 2=F, 3=E, 4=D, 5=C, 6=B, A1=7, A2=8, A3=9, A4=10	€4.000,00	-€8.000,00	€4.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

Tabella dei Prezzi Marginali					
Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C
Prezzo totale (PRZ) ragguagliato	€116.999,92		€170.299,92		€89.399,40
Data (DAT) €/mese	(9-0)	€1.125,00	(28-0)	€4.550,00	(10-0) €1.600,00



Superficie commerciale (SUP)	(110-47)	€76.110,3	(110-42)	€82.150,8	(110-74)	€43.491,6
Stato Manutenzione Fabbricato (SMF) 1=scarso, 2=mediocre 3=normale, 4=buono, 5=di pregio	(4-2)	€ 8.000,00	(4-2)	€8.000,00	(4-2)	€8.000,00
Wc	(1-0)	€4.000,00	(1-1)	0	(1-1)	0
Cortile interno		€8.698,32		€8.698,32		€8.698,32
Classe energetica 1= G, 2=F, 3=E, 4=D, 5=C, 6=B, A1=7, A2=8, A3=9, A4=10	(4-3)	€4.000,00	(4-6)	- €8.000,00	(4-3)	€4.000,00
Prezzo corretto		€214.933,54		€265.699,04		€151.189,32

Pertanto una volta stabiliti i prezzi corretti mediante l'utilizzo degli ammontari, si passa a considerare le caratteristiche qualitative di notevole rilevanza dal punto di vista della valutazione di un locale commerciale: Vetrine e Posizione. Al fine di determinare in maniera più rigorosa possibile tali caratteristiche si procederà all'utilizzo di un Sistema di stima.

Il "Sistema di Stima"

Orbene, se per le caratteristiche quantitative, esiste la possibilità di stimare il prezzo marginale, in modo diretto, per molte caratteristiche qualitative, come nell'immobile in narrazione, (vetrine e posizione), la stima del prezzo marginale si svolge attraverso i Sistemi Estimativi. In tal senso, si può dire, che il Sistema di Stima è una formalizzazione e completamento del MCA, di conseguenza i due procedimenti possono essere efficacemente integrati, in modo che i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative siano determinati con il MCA ed il valore di mercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative con il Sistema di Stima. Quest'ultimo è un procedimento estimativo basato sul confronto tra l'immobile da valutare (subject) e gli immobili simili di prezzo noto (comparabili), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da m equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in $n+1$ incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame. Il Sistema di Stima mira a spiegare la differenza di prezzo tra gli immobili, attraverso le differenze, presentate nelle modalità dai caratteri immobiliari. In riferimento, per esempio, a due immobili comparabili generici,



di indici j e k , la differenza tra i relativi prezzi P_j e P_k è rappresentata dalla combinazione lineare delle differenze tra gli ammontari CRT_{jk} delle rispettive caratteristiche, ossia (ABI, 2015):

$V_{jk} = P_j - P_k = (CRT_{j1} - CRT_{k1}) \cdot p_1 + (CRT_{j2} - CRT_{k2}) \cdot p_2 + \dots + (CRT_{jn} - CRT_{kn}) \cdot p_n$ in cui p_i sono i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate (per $i = 1, \dots, n$). Il sistema di stima, pertanto, assume la seguente forma:

$$\begin{cases} P_1 = V + \sum_{j=1}^n (CRT_{1j} - CRT_{0j}) * P_j \\ P_2 = V + \sum_{j=1}^n (CRT_{2j} - CRT_{0j}) * P_j \\ \dots \\ P_m = V + \sum_{j=1}^n (CRT_{mj} - CRT_{0j}) * P_j \end{cases}$$

dove:

P_j è il prezzo di compravendita della generica unità immobiliare j -esima, con $J = 1, 2, \dots, m$ espresso in euro (€);

V è il valore dell'immobile de quo, espresso in euro (€);

CRT_{ji} , rappresenta la caratteristica i -esima, con $i = 1, 2, \dots, n$, della generica compravendita j -esima; p_i è il prezzo marginale della caratteristica i -esima.

Il sistema di stima, si presenta secondo la seguente espressione matriciale compatta (EN.I.C., 2016):

$$p = D^{-1} \cdot P$$

dove:

$$p = \begin{bmatrix} V \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix}, P = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix}, D = \begin{bmatrix} 1 & CRT_{11} - CRT_{01} & CRT_{12} - CRT_{01} & \dots & CRT_{1n} - CRT_{01} \\ 1 & CRT_{21} - CRT_{01} & CRT_{22} - CRT_{01} & \dots & CRT_{2n} - CRT_{01} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & CRT_{m1} - CRT_{01} & CRT_{m2} - CRT_{01} & \dots & CRT_{mn} - CRT_{01} \end{bmatrix}$$

p è il vettore di stima costituito da $n + 1$ elementi (valore e prezzi marginali);

P è il vettore dei prezzi noti;

D è la matrice delle differenze.

Ai fini della definizione del sistema lineare, possono verificarsi tre casi (G. Orecchia, S. Tribulato, 1992):

1. Il sistema è determinato, essendo la matrice delle differenze non singolare ($\det D \neq 0$ e quindi è possibile trovare l'inversa); in questo caso la soluzione è unica e fornisce direttamente il valore V ed i prezzi marginali;
2. Il sistema è sottodeterminato ($m < n + 1$) e la soluzione può ottenersi mediante la tecnica dell'inversa generalizzata: $p = DT \cdot (D \cdot DT)^{-1} \cdot P$;
3. Il sistema è sovradeterminato ($m \geq n + 1$) e la soluzione può essere trovata con il criterio Gaussiano dei minimi quadrati: $p = (DT \cdot D)^{-1} \cdot DT \cdot P$.



Consideriamo le caratteristiche qualitative:

Caratteristiche qualitative	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject (immobile da stimare)
Posizione 0= posizione poco favorevole 1=posizione molto favorevole	1	0	0	1
Vetrine 0= Assenza di vetrine 1= Con vetrine	1	0	1	1

Quindi dall'analisi dei dati, si ottiene una matrice con 3 variabili:

V1 posta pari a 1,00 per tutti i comparabili, a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti;

V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche posizionali (posta pari al punteggio del comparabile meno il punteggio del subject);

V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche della presenza delle vetrine (posta pari al punteggio del comparabile meno il punteggio del subject);

Immobile	Matrice di Valutazione			Vettore prezzi corretti noti €
	Prezzo	Posizione	Vetrine	
Comparabile A	1,00	0	0	€214.933,54
Comparabile B	1,00	-1	-1	€265.699,04
Comparabile C	1,00	-1	0	€151.189,32

$$D = \begin{bmatrix} 1,00 & 0 & 0 \\ 1,00 & -1 & -1 \\ 1,00 & -1 & 0 \end{bmatrix}$$

DT= - 1,00 \neq 0, per cui calcoliamo la matrice inversa D-1 moltiplicata per la matrice colonna dei prezzi noti:

$$D^{-1}X [\text{vettore prezzi noti}] = \begin{bmatrix} 1 & 0 & 0 \\ 1 & 0 & -1 \\ 0 & -1 & 1 \end{bmatrix} X \begin{bmatrix} 214.933,54 \\ 265.699,04 \\ 151.189,32 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} \mathbf{214.933,54} \\ 63.744,22 \\ -114.509,72 \end{bmatrix}$$

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del Market Comparison Approach dell'immobile oggetto della presente valutazione è rappresentato dal valore dell'incognita V1 per cui:
V1= **€214.933,54**

Esito del processo di valutazione

L'importo di €214.933,54 viene ridotto del 15% in considerazione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e diventa pertanto pari a:



€214.933,54 * 0,85 = €182.693,50

A tale valore vanno detratti gli oneri di natura condominiale pari a : **5.846,74€**.

Inoltre vanno detratti le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche edilizie e catastali:

- OPERE SANABILI - pratica edilizia e catastale per il cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni con accertamento di conformità, relazione di idoneità statica ed eventuali ripristini delle murature portanti e ripristino dello stato quo ante delle bucaure, oneri concessori e spese professionali- totale spese da sostenere **15.000,00€**.
- OPERE NON SANABILI - demolizione del soppalco, demolizione della tettoia del terrazzo posto sul retro e della muratura di confine, demolizione del solaio di copertura della chiostrina – totale spese da sostenere **10.000,00€**.

Pertanto l'importo a base d'asta viene definitivamente quantificato in c.t. € 152.000,00 (diconsi euro centocinquantadue/00).

RISPOSTA AL QUESITO 11

Il lotto sviluppato nella presente procedura è unico ed è costituito da un locale commerciale e da un appartamento retrostante. All'atto del sopralluogo la scrivente ha constatato che i beni de quibus sono stati uniti con opere edilizie non assentite da alcun titolo, e tutt' oggi si presentano come unico immobile adibito a locale commerciale per la vendita di profumi e prodotti per la cura del corpo, situato al piano terra in Modugno al corso Vittorio Emanuele n. 31-33.

RISPOSTA AL QUESITO 12

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano essere occupati dalle proprietarie, ed erano adibiti a locale commerciale per la vendita di profumi e di prodotti per la cura del corpo, si precisa che l'attività non è più aperta al pubblico.

Al sopralluogo era presente la sig.ra OMISSIS che mi ha consentito l'accesso.

Dai certificati storici di residenza si evince che le debentrici non risiedono presso gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare. (cfr. all. n. **6** : *Certificati storici di residenza*).

Non risultano registrati contratti di locazione riferiti agli immobili pignorati.

Gli oneri di natura condominiale ammontano a: **5.846,74€**.

RISPOSTA AL QUESITO 13

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO 14



Alla presente perizia di stima vengono allegati:

- all. n. **1** : **Verbale di sopralluogo**
- all. n. **2** : **Planimetrie del lotto**
- all. n. **3** : **Foto del lotto**
- all. n. **4** : **Perizia di stima copia epurata**
- all. n. **5** : **Certificati di stato civile**
- all. n. **6** : **Certificati storici di residenza**
- all. n. **7** : **Elenco Formalità**
- all. n. **8** : **Planimetria catastale**
- all. n. **9** : **Visure storiche**
- all. n. **10** : **Titolo edilizio e abitabilità**
- all. n. **11** : **Check list**
- all. n. **12** : **Scheda catastale**
- all. n. **13** : **APE**

RISPOSTA AL QUESITO 15

Il lotto sviluppato per la presente procedura è unico, la sua descrizione viene riportata nella risposta del quesito 2 e sul rispettivo fascicolo riferito al bene.

RISPOSTA AL QUESITO 16

E' stata depositata una copia della relazione di stima epurata delle generalità delle debitorici e di terzi coinvolti e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità.

RISPOSTA AL QUESITO 17

E' stata depositata la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c.

RISPOSTA AL QUESITO 18

E' stata depositata la scheda riassuntiva dei dati catastali in formato rtf.

RISPOSTA AL QUESITO 19

Copia del presente elaborato peritale è stato inviato all'avvocato procuratore della società creditrice procedente a mezzo posta elettronica certificata e alle debitorici a mezzo raccomandata.



Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitole con serena scienza e coscienza al solo fine ultimo di far conoscere la verità, la scrivente ringrazia l'Ill.mo G.E., per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti dichiarando la propria residenza in Bari alla via Principe Amedeo 82/A, contatti telefonici: 0802022509 – 3403050410, indirizzo e-mail: studiotecnicoiannuzzi@gmail.com e pec: alessia.iannuzzi@ingpec.eu

Bari 15 aprile 2019

Con osservanza

il CTU

ing. Alessia Iannuzzi





TRIBUNALE DI BARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N.476/18

CREDITORE PROCEDENTE : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEGLI ULIVITERRA DI BARI - SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORI ESECUTATI : OMISSIS+ OMISSIS + OMISSIS

FASCICOLO DEL LOTTO

Locale commerciale e retrostante appartamento siti in Modugno

al corso Vittorio Emanuele n. 31-33 al piano terra

CTU

ing. Alessia Iannuzzi

Bari 15 aprile 2019



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

Le unità immobiliari in narrazione sono ubicate in una zona centrale del Comune di Modugno, precisamente in c.so Vittorio Emanuele al civico 31 e 32, servita da numerose attività commerciali, con la presenza di scuole e di uffici comunali e postali. Il corso Vittorio Emanuele e la vicina Via Roma si possono considerare le vie principali del centro cittadino con la maggiore attrattiva per le attività commerciali.

Lo stabile, di cui fanno parte gli immobili de quo, è costituito da tre piani fuori terra e da una sopraelevazione. Dai titoli edilizi, si evince che la costruzione risale ai primi anni sessanta ed è stata realizzata in muratura portante, con copertura piana. Il prospetto principale, ha superfici tinteggiate con pittura plastica al quarzo di colore beige chiaro ed è rivestito nella parte basamentale da lastre in pietra. Il primo e il secondo piano sono dotati di balconi che prospettano sul corso Vittorio Emanuele. Al piano terra al civico n. 33, vi è il portone che accede all'androne e alla scala che conduce ai piani superiori.

All'appartamento posto al piano terra oggetto della presente procedura si giunge per tramite di una porta posta sulla parete di fondo del portone di ingresso dell'intero fabbricato. Al civico n. 31, è posta invece la serranda che conduce al locale commerciale. La scrivente in fase di sopralluogo ha constatato che le due unità immobiliari di fatto sono state unite e tutt'oggi rappresentano un unico immobile adibito a locale commerciale destinato alla vendita di profumi e di prodotti per la cura del corpo. Tale fusione è stata realizzata in assenza di titoli edilizi e pertanto nel proseguo del seguente elaborato peritale verranno descritte le difformità urbanistico- edilizie e catastali.

Il locale commerciale si estende su di una superficie di circa 110 m², è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica di colore beige e ha le pareti rivestite da contropareti formate da superfici con specchi e delle scaffalature utilizzate per l'esposizione della merce in vendita. Ha una forma ad L allungata ed è dotato di un'ampia vetrina prospiciente il corso Vittorio Emanuele, alla quale si accede dalla serranda. All'atto del sopralluogo la suddetta serranda non era funzionante pertanto la scrivente ha effettuato l'accesso ai luoghi dalla via G. Marconi posta sul retro, attraversando un altro locale commerciale di proprietà delle debentrici e confinante con l'immobile pignorato.

Attualmente il terrazzino, originariamente scoperto, retrostante l'unità immobiliare è stato coperto e chiuso sul fronte con opere murarie. Tali opere sono state realizzate senza alcun titolo edilizio nè vi è indicazione sulle planimetrie catastali. All'atto del sopralluogo l'immobile presentava chiari segni di effrazione, con la demolizione di una porzione di muratura perimetrale e con il danneggiamento di una porta in ferro.

Con la fusione dei due immobili sono state murate le finestre che erano presenti sul muro perimetrale che da accesso al terrazzo interno ed è stato realizzato un soppalco sorretto da pilastri in cemento armato che si estende per quasi la metà della superficie del locale. Al soppalco si accede per tramite di una scala in ferro a tre rampe dotata di corrimano, ha pavimento rivestito in battuto di cemento e pareti tinteggiate di colore bianco come il soffitto. Sono presenti segni di esfoliazione dell'intonaco. All'interno dell'unità immobiliare è presente un piccolo vano wc dotato di water e lavabo, al quale si accede per tramite di una porta a soffietto, è pavimentato con piastrelle di colore grigio chiaro e di



tipologia del tutto simile sono le piastrelle che rivestono le pareti, i sanitari sono in vetrochina bianchi. Da tale vano adibito a servizio, superando un gradino e attraverso una porta in ferro e vetro, si accede ad un deposito. Qui è presente una copertura realizzata con dei pannelli del tipo sandwich, le pareti non sono tinteggiate e presentano gravi segni di ammaloramento dovuti a fenomeni di infiltrazione mentre il pavimento è rivestito con delle piastrelle in ceramica di colore grigio chiaro. Detto deposito è stato realizzato coprendo la chiostrina originaria con opere non assentite da titoli autorizzativi.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto telefonico, predisposizione dell'impianto di allarme, condizionatori a parete del tipo split e impianto idrico e fognario, quest'ultimo è collegato alla condotta cittadina. Non è stato possibile reperire nessuna documentazione riferibile alla conformità degli impianti.

Gli immobili non sono soggetti ad IVA.

Le unità immobiliari presentano le seguenti difformità urbanistico edilizie e catastali:

- realizzazione di un terrazzo a piano terra posto nel retro del locale dall'accesso di via Marconi;
- cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale, diversa distribuzione degli spazi interni e demolizione della muratura portante in assenza di calcoli strutturali e in assenza di titolo edilizio;
- realizzazione di copertura della chiostrina e realizzazione di un vano;
- realizzazione di scala in ferro priva di calcolo strutturale e realizzazione di soppalco in assenza di titolo edilizio autorizzativo.

(cfr. all. n. 2 : *Planimetrie del lotto*, all. n. 8 : *Planimetria catastale* e all. n. 3 : *Foto del lotto*).

Il lotto fa parte di un condominio ed è costituito dal diritto di proprietà pari:

- OMISSIS, nata ad Modugno (Ba) il 29/06/1979 per la quota di piena proprietà di 6/18.
- OMISSIS, nata ad Modugno (Ba) il 17/11/1982 per la quota di piena proprietà di 8/18.
- OMISSIS, nata ad Modugno (Ba) il 27/05/1990 per la quota di piena proprietà di 4/18.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dalle debitorici.

Gli oneri di natura condominiale ammontano a: **5.846,74 €**.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche edilizie e catastali ammontano a :

- OPERE SANABILI - pratica edilizia e catastale per il cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni con accertamento di conformità, relazione di idoneità statica ed eventuali ripristini delle murature portanti e ripristino dello stato quo ante delle bucaure, oneri concessori e spese professionali- totale spese da sostenere **15.000,00€**.
- OPERE NON SANABILI - demolizione del soppalco, demolizione della tettoia del terrazzo posto sul retro e della muratura di confine, demolizione del solaio di copertura della chiostrina – totale spese da sostenere **10.000,00€**.

L'importo a base d'asta del lotto unico viene definitivamente quantificato in c.t. in 152.000,00 € (diconsi euro centocinquantaemila/00).



TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO	
VALORE IMMOBILE SENZA DEPREZZAMENTO	214.933,54 €
VALORE DELL' IMMOBILE DETRAZIONE DEL 15%	182.693,50 €
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	- 5.846,74 €
SPESE DA SOSTENERE PER DIFFORMITA'	-25.000,00 €
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	151.846,76 €
VALORE DELL'IMMOBILE IN CIFRA TONDA	152.000,00 €

