



TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 51/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV s.r.l.

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dott. Francesca PASTORE

PERIZIA DI STIMA

del 23.04.2025

ESPERTO STIMATORE:

arch. MARIANGELA ALICINO

CF: LCNMNG74C61A669I

con studio in ANDRIA (BT) VIA GERUSALEMME, 43

e-mail: mariangela.alicino@gmail.com

PEC: mariangela.alicino@archiworldpec.it



INDICE

INDICE	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	3
LOTTO UNICO	4
Quesito n.1: identificazione del bene.	4
Quesito n.2: formazione di lotti.	5
Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.	5
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.	6
Quesito n.5: regolarità edilizia.	6
Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.	6
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).	7
Quesito n.8: titolarità.	7
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.	7
Quesito n.10: stato di possesso del bene.	10
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.	10
Quesito n.12: spese condominiali.	10
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.	10
Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.	12
Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.	12
Quesito n.16: perizia versione privacy.	12
ALLEGATI	13



DATI GENERALI

Procedura n.51/2023

Giudice dell'Esecuzionedott.ssa Francesca Pastore

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico:via Gerusalemme, 43

Indirizzo E-mail:mariangela.alicino@gmail.com

Indirizzo PEC:mariangela.alicino@archiworldpec.it

Recapito telefonico:348.1317270

Date significative

Notifica precetto30.11.2022

Notifica pignoramento20.02.2023

Nomina dell'esperto stimatore.....07.11.2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore.....08.11.2024

Giuramento telematico dell'esperto stimatore12.11.2024

Primo accesso ai luoghi di causa04.12.2024

Secondo sopralluogo ai luoghi di causa13.12.2024

Udienza ex art. 569 c.p.c.....19.06.2025

PREMESSA

La particella oggetto di pignoramento è sita a Bisceglie in via Carrara San Pietro riportato nel NCEU al Foglio 7, particella 459, sub 2, Categoria C/2, Piano Terra, Consistenza 29 mq.

Di tale particella, il sig. *** DATO OSCURATO *** ha diritti di proprietà pari a 1/1. Tale sub 2 corrisponde ad una tettoia che risulta essere completamente interclusa nel sub 1 (tale sub 1 corrisponde ad una villa singola con relativo accesso da pubblica via). Del sub 1, il sig. *** DATO OSCURATO *** ha eseguito donazione alla *** DATO OSCURATO *** in data 09.09.2013

In data precedente, infatti, il catasto ha provveduto ad allineamenti e verifiche successive. Infatti, in data 22.11.2011 è inserita una Variazione per Modifica Identificativo in cui viene inserito, con pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Bisceglie conclusasi il 02.07.2012, ovvero in atti dal 22.11.2011 introducendo sia il sub 1 che il sub 2. Prima di tale data non era presente alcun sub.

Si evidenzia, già in premessa, una complessa situazione.

Tale singola particella pignorata (sub 2) conforma un solo lotto, ma di fatto corrisponde ad una situazione molto complessa in quanto totalmente interconnessa e interclusa al sub 1, di cui il sig. * DATO OSCURATO *** non è più proprietario. Di fatto il sub 2 risulta essere inaccessibile dalla pubblica via e quindi poco appetibile per una vendita autonoma in quanto necessita di una servitù di passaggio da stipulare con la proprietà al contorno, di cui risulta, nei fatti, essere una pertinenza.**



LOTTO UNICO

Quesito n.1: identificazione del bene.

La particella così identificata, Foglio 7, particella 459, sub 2, corrisponde ad una tettoia posta all'interno del più ampio sub 1 (non oggetto di pignoramento e di proprietà *** DATO OSCURATO ***).

Tale tettoia è raggiungibile esclusivamente dal cancello posto su via Carrara San Pietro, facente parte però del succitato sub 1 (non oggetto di pignoramento) il quale è composto da una villa con terreno circostante. Ovvero la tettoia oggetto di pignoramento, corrispondente al sub 2, è interclusa nel sub 1 ed è posta in adiacenza alla abitazione ivi insistente.

La visura catastale riporta che il sub 2 è stato introdotto con pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Bisceglie conclusasi il 02.07.2012, ovvero in atti dal 22.11.2011 Pratica n.BA0539633.

Per poter meglio esplicitare il sub 2 è stato necessario indagare anche il sub 1, in cui lo stesso sub 2 risulta intercluso.

Dalla visura storica, in data antecedente il 17.09.1996 non era identificato nessun sub ma era presente esclusivamente il Fg 7 Particella 459 intestato al sig. *** DATO OSCURATO *** in diritti di proprietà pari a 1/1.

In data 06.06.2003 è registrato un atto di Compravendita, del Notaio Pietro Consiglio, con cui il sig. *** DATO OSCURATO *** acquista il Fg 7 Particella 459 dalla sig.ra *** DATO OSCURATO ***.

In data 22.11.2011 è inserita una Variazione per Modifica Identificativo in cui viene inserito, con pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Bisceglie conclusasi il 02.07.2012, ovvero in atti dal 22.11.2011 Pratica n.BA0539633:

- il sub 1, Categoria A/2, Consistenza 7 vani.
- il sub 2, Categoria C/2, Consistenza 29 mq, di immobile con rendita presunta inserita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010.

In data 09.09.2013 è registrato un atto di Donazione, a firma del Notaio Francesca Lorusso, con cui il sig. *** DATO OSCURATO *** dona *** DATO OSCURATO *** in regime di separazione dei beni, la proprietà pari a 1/1, mantenendo per sé il diritto di Abitazione.

Il sub 2 è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 11 BIS, per lavori di realizzazione di n. 2 pergolati in legno, rilasciata il 25.09.1998 con il n. 11 BIS di protocollo, ma è privo di certificato di abitabilità.

Risulta mancante la planimetria catastale del sub 2 (ma anche del sub 1).

Non si ravvede l'opportunità di procedere alla redazione della planimetria castale del bene (sub 2), in quanto, in mancanza di un atto di servitù di passaggio da subalterno contermine, di fatto risulta non commercializzabile e quindi non appetibile alla vendita.

BENE 1 (tipologia tettoia)

Confini.

Il bene 1 (tettoia), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con sub 1, proprietà *** DATO OSCURATO ***
- a est con sub 1, proprietà *** DATO OSCURATO ***
- a sud con altra proprietà,
- a ovest con sub 1, proprietà *** DATO OSCURATO ***.

Dati catastali.

Il bene 1 (tettoia) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 7



- Particella 459
- Sub 2
- Categoria C/2
- Classe 6
- Superficie catastale 29 mq
- Rendita €. 89,86
- Piano Terra

Corrispondenza catastale.

Tale Foglio 7, particella 459, sub 2 è stato introdotto dall'Ufficio Catastale in data con richiesta di adeguamento, esplicitata all'intestatario mediante pubblicazione sul sito web. L'intestatario, sig. *** DATO OSCURATO ***, non avendo visionato tale richiesta, non ha proceduto all'adeguamento richiesto. Di fatto la planimetria catastale risulta "non esistente". Sussiste però corrispondenza tra la consistenza del bene rilevato e quanto riportato nella visura catastale.

Non è presente la planimetria catastale in quanto il sub 2 è derivante da una Variazione per Modifica Identificativo in cui viene inserito, con pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Bisceglie conclusasi il 02.07.2012, ovvero in atti dal 22.11.2011 Pratica n.BA0539633:

- il sub 1, Categoria A/2, Consistenza 7 vani.
- il sub 2, Categoria C/2, Consistenza 29 mq, di immobile con rendita presunta inserita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la consistenza rilevata dalla visura catastale esistente è stato possibile rilevare che la superficie dichiarata (29 mq) è inferiore a quella reale (34,83 mq). Tale difformità è sanabile mediante redazione di tipo mappale e presentazione di variazione DOCFA al NCEU, con costi e oneri di regolarizzazione quantificati in circa €. 2.000,00.

Quesito n.2: formazione di lotti.

Come anticipato in premessa, trattandosi di un solo bene, l'esperto stimatore non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti. Pertanto, tale bene può riguardare un lotto unico.

Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.

BENE 1 (tettoia)

Descrizione.

La tettoia oggetto di stima è posto a piano terra. L'accesso a tale bene può avvenire esclusivamente attraverso l'accesso dalla strada carrabile via Carrara San Pietro che afferisce ad un sub diverso da quello pignorato.

La tettoia è realizzata in legno e presenta forma rettangolare. La struttura è composta da pilastri in legno collegati da travi anch'esser in legno sormontate da tavole in legno, ad esclusione della parte terminate adiacente al muro della villa (sub 1) le cui tavole lignee sono sostituite da elementi trasparenti in policarbonato. La conformazione della copertura si presenta a doppia falda con pendenze variabili e impluvio centrale asimmetrico, ed è sormontata da coppi in laterizio. Risulta essere realizzata in aderenza al muro di delimitazione della particella 459, è aperta su due lati, mentre l'altro lato è posto in



aderenza alla villa afferente al sub 1 (non di proprietà dell'esecutato). Il muro della villa, a cui sono appoggiate le travi della tettoia, presenta un vano porta-finestra che consente accesso diretto dal sub 1 al sub 2.

La tettoia si presenta con una superficie rilevata pari a 34,83 mq.

Il bene si trova in zona sububana verso via Andria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo della tettoia è buono e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna del bene, misurata tra pavimento e intradosso delle travi perimetrali, varia tra i 2,77 m e 2,11 m per la falda maggiore, raggiungendo i 3.05 m sul lato aderente la villa.

Il pavimento è realizzato in parte in pietra e in parte con mattoni in cotto.

Le due pareti in aderenza sono finite in parte ad intonaco, e in parte con rivestimento con blocchi cementizi a spacco.

Il bene è dotato di impianto elettrico, di allarme, ma anch'essi facenti parte del generale impianto afferente al sub 2 non oggetto di pignoramento.

Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione del bene oggetto di stima è successiva alla data del 2 settembre 1967, infatti risulta essere stata costruita in conformità alla Concessione Edilizia n. 11 BIS, per lavori di realizzazione di n. 2 pergolati in legno, rilasciata il 25.09.1998 con il n. 11 BIS di protocollo.

Quesito n.5: regolarità edilizia.

La costruzione della tettoia è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n. 11BIS, per lavori di realizzazione di n. 2 pergolati in legno, rilasciata il 25.09.1998 con il n. 11BIS di protocollo. I pergolati autorizzati sono due, uno più piccolo di m. 4x4 adiacente alla porta di accesso alla villa, l'altro più grande di m. 10,40x3,20 posto lateralmente che è quello individuato dal NCEU quale sub 2.

Di tale pergolato/tettoia non è presente Autorizzazione di agibilità.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto Concessione Edilizia n. 11BIS sono state rilevate difformità, in quanto il pergolato autorizzato è di fatto una tettoia, ovvero risulta coperto e non più scoperto. Tali difformità sono regolarizzabili mediante accertamento di conformità della tettoia, con costi e oneri di regolarizzazione quantificati in circa € 2.000,00.

Questo titolo autorizzativo è archiviato nel fascicolo dell'intero fabbricato (sub 2 e sub 1) ed è consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie. Se ne allega un estratto significativo.

Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.

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



Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

Quesito n.8: titolarità.

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato: *** DATO OSCURATO *** (Proprietà 1/1) - codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** - Indirizzo Strada San Pietro n. 8 - nato a BISCEGLIE (BT) il *** DATO OSCURATO ***.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

*** DATO OSCURATO *** (Proprietà 1/1), in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, con la moglie *** DATO OSCURATO *** con cui ha contratto matrimonio in data *** DATO OSCURATO ***.

Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Si riportano di seguito le formalità afferenti sia in modo esclusivo alla particella 459 sub 2, che alla particella 459 senza indicazione del sub, essendo i sub 1 e 2, stati inseriti dal NCEU in data 22/11/2011 in data antecedente sia alla notifica di precetto e pignoramento che all'atto di donazione del solo sub 1.

A seguito di ricerca ipocatastale sono risultate tali evidenze relativamente alla **particella 459 sub 2**:

Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 2013 Registro Generale 18368
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 2226/2013 del 19/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 09/05/2016 - Registro Particolare 1090 Registro Generale 9620
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2552 del 07/04/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 05/08/2016 - Registro Particolare 2032 Registro Generale 17199
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4801 del 13/07/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 20/12/2022 - Registro Particolare 3987 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale CONSIGLIO PIETRO Repertorio 31787 del 20/06/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2179 del 2003



Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 13/03/2013 - Registro Particolare 3563 Registro Generale 4684
Pubblico ufficiale LORUSSO FRANCESCA Repertorio 76434/12628 del 27/02/2013
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 913 del 04/04/2019 (INEFFICACIA RELATIVA)

TRASCRIZIONE del 07/05/2018 - Registro Particolare 7769 Registro Generale 10159
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 4877 del 12/04/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

TRASCRIZIONE del 05/06/2018 - Registro Particolare 9719 Registro Generale 12741
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 2383 del 29/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Annotazioni a iscrizioni:

ANNOTAZIONE del 04/04/2019 - Registro Particolare 913 Registro Generale 7143
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 794/2019 del 07/03/2019
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA RELATIVA
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3563 del 2013

Inoltre, sono presenti ulteriori evidenze in merito alla **particella 459 senza ulteriore specifica di sub.** Le riporto per completezza di informazione, in quanto il sub 2 è stato introdotto dallo stesso NCEU in data antecedente alla data dell'atto di donazione del sub 1, alla moglie [REDACTED].

Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 28/06/2003 - Registro Particolare 2179 Registro Generale 14862
Pubblico ufficiale CONSIGLIO PIETRO Repertorio 31787 del 20/06/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 3987 del 20/12/2022

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 20/06/2003 - Registro Particolare 10788 Registro Generale 14307
Pubblico ufficiale CONSIGLIO PIETRO Repertorio 31717 del 06/06/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 06/06/2016 - Registro Particolare 9282 Registro Generale 12103



Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 6694/2016 del 09/05/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili precedenti

TRASCRIZIONE del 06/06/2016 - Registro Particolare 9283 Registro Generale 12104
Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 6694/2016 del 09/05/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili precedenti

TRASCRIZIONE del 05/06/2018 - Registro Particolare 9719 Registro Generale 12741
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 2383 del 29/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili precedenti

TRASCRIZIONE del 01/04/2021 - Registro Particolare 5544 Registro Generale 6987
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 478 del 13/03/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 730 del 30/04/2024 (CANCELLAZIONE)

Annotazioni a iscrizioni:

ISCRIZIONE del 20/12/2022 - Registro Particolare 3987 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale CONSIGLIO PIETRO Repertorio 31787 del 20/06/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2179 del 2003



Quesito n.10: stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso depositato dal custode avv. Patrizia Alboreo in data 16.12.2024 in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Patrizia Alboreo, il bene pignorato è attualmente occupato dalla moglie e dai figli dell'esecutato, in quanto in diretta aderenza con il sub 1, di cui la stessa moglie è proprietaria. Sul sub 1, il sig. *** DATO OSCURATO *** mantiene il diritto di abitazione. Il nucleo familiare che occupa l'immobile pignorato è costituito da:

- 1. – *** DATO OSCURATO *** nata a Bisceglie il *** DATO OSCURATO *** (moglie dell'esecutato)
- 2. – *** DATO OSCURATO *** nata a Bari il *** DATO OSCURATO *** figlia
- 3. - *** DATO OSCURATO *** nato a Bari il *** DATO OSCURATO *** figlio

Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Quesito n.12: spese condominiali.

Trattandosi di tettoia interconnessa col più ampio sub 2 (Villa singola, di cui , di fatto, è pertinenza) non vi sono spese condominiali.

Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 13.12.2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene 1 (tettoia)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Tettoia (pertinenza alla residenza)	34,83 mq	34,83 mq	1	34,83 mq	2,44 m	PT
Totale superficie convenzionale				34,83 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				34,83 mq		



Valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetico comparativo, ovvero al confronto di caratteristiche simili, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici simili sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la CONSERVATORIA RR.II. di TRANI, archivi notarili (anche se queste ultime non sono affidabili in quanto inficiate dalle imposizioni fiscali sulla vendita degli immobili). Inoltre, si è fatto ricorso ai valori pubblicati da agenzie immobiliari ed in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della direzione centrale dell'Agenzia del Territorio.

TETTOIA A PIANO TERRA

Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato si ricavano per abitazioni di tipo civile nel Comune di Bisceglie in zona Suburbana/VIA CROSTA-VIA ANDRIA-VIA VECCHIA CORATO-VIA RUVO (ZONA OLTRE LA S.S.16/BIS), una quotazione variabile, valida nel 2° Semestre del 2024, (da 970,00 a 1.250,00 €/mq) per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale. Considerando che tale bene di fatto è una pertinenza dell'abitazione (sub 1), mediando tali valori si può considerare un valore di 1.110,00 €/mq per il bene posto in zona Agricola così come individuato dal PRG del Comune di Bisceglie.

A tale valore sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tener conto delle caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (pertinenza), dello stato dell'immobile, delle finiture e dei materiali presenti, in considerazione dell'essere completamente inglobato in altro sub non oggetto di pignoramento, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale.

In definitiva si può attribuire un coefficiente globale pari a $k=0,5$ da cui risulta che all'immobile in esame si possa considerare un valore di stima, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 555,00 €/mq. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, agenzie: Bisceglie, osservatori del mercato immobiliare OMI - presso Agenzia del Territorio di Bari, ed inoltre: Listino Ufficiale delle Quotazioni Immobiliari della Borsa Immobiliare di Bari - presso la C.C.I.A.A. di Bari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota vendita in	Totale
Bene 1 (tettoia)	34,83 mq	555,00 €/mq	19.330,65 €	100,00%	19.330,65 €
Valore di stima:					19.330,65 €

Deprezzamenti

A tale stima si applica un deprezzamento dovuto alla sua particolare caratteristica di inclusione in altro subalterno non oggetto di pignoramento, che di fatto lo difficilmente appetibile per una compravendita. Di tale deprezzamento se ne tiene conto nella seguente tabella, considerando una decurtazione pari al 30% del valore di stima sopra indicato.

Tipologia deprezzamento	Valore a mq	Tipo
per inclusione in altro subalterno	390,00€	30%

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di 9.083,70 €



A seguito di tale deprezzamento oltre alle spese e oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, il valore di stima finale risulta essere:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota vendita in	Totale
Bene 1 (tettoia)	34,83 mq	390,00 €/mq	13.583,70 €	100,00%	13.583,70 €
Spese e oneri di Regolarizzazione edilizia					2.000,00 €
Spese e oneri di Regolarizzazione catastale					2.000,00 €
Valore di Stima finale					9.583,70 €

Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.

Si consulti l'allegato A1.1

Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A1.2, A1.3.

Quesito n.16: perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A1.4.



ALLEGATI

- A1.1 Descrizione sintetica del lotto
- A1.2 Rilievo planimetrico del bene 1A
- A1.3 Documentazione fotografica
- A1.4 Perizia versione "privacy".
- A1.5 Atti di provenienza
- A1.6 Documentazione catastale
- A1.7 Selezione titoli edilizi
- A1.8 Visure ipocatastali

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Andria, 23.04.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Firma dell'esperto stimatore

