

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 312/2022 Ruolo Generale Esecuzioni

promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

LOTTO UNICO: Casa per civile abitazione sita in Gioia del Colle (BA) via [REDACTED], piano 1° - 2° - 3°, identificato presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto fabbricati) ufficio Provinciale di Bari al [REDACTED]

Relazione del Consulente Tecnico d' Ufficio

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Antonio **RUFFINO**

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Andrea **Coratella**

PREMESSA

Il Dott. Antonio Ruffino, Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 312/2022 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

promosso da:

[REDACTED]

in danno di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

in data 27 ottobre 2022, ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando il sottoscritto Geom. Andrea Coratella, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bari al n. 3685 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 573, invitandomi a prestare giuramento in forma telematica, mediante dichiarazione sottoscritta digitalmente, regolarmente depositata in data 31 ottobre 2022.

Il bene riportato nell'atto di pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED], trascritto a Bari, in data 21 luglio 2022 al n. 39127 del registro generale e al n. 28764 del registro particolare, in danno di:

[REDACTED]

[REDACTED]

è il seguente:

- A. Casa per civile abitazione al piano 1° - 2° - 3°, sita in Gioia del Colle (BA), via [REDACTED], riportato presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto fabbricati) ufficio

provinciale di Bari al Fg. [REDACTED] categoria A/4,
classe 3, vani 4,5, rendita € 325,37;

Relativamente al bene pignorato il G.E. ha affidato l'incarico di
procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori
accertamenti così come riportato nel Decreto ai sensi degli artt.
559 e 569 C.P.C. regolarmente effettuati ed i cui risultati sono
riportati nelle pagine che seguono.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. Verifica della completezza della documentazione.....	5
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	5
3. Identificazione del bene	6
3.1 e 3.2. Confini e dati catastali	6
4. Descrizione sommaria del bene	7
5. Ubicazione e caratteristiche del Fabbricato.....	7
6. Caratteristiche costruttive e finiture dell'edificio.....	10
7. Vetustà e stato di conservazione	11
8. Legittimità urbanistiche e/o sanabilità edilizia.....	11
9. Stato di possesso del bene.....	15
10. Provenienze	16
11. Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	17
12. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili.....	18
13. Altre informazioni per l'acquirente	19
14. Attestato di Prestazione Energetica.....	19
15. Determinazione del valore di mercato	19
16. Adeguamenti e correzioni di stima.....	24
16. Prezzo a base d'asta.....	24

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Verifica della completezza della documentazione

In ottemperanza al quesito, ho effettuato il controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., e risulta depositata la certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c., la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, e la visura storica per l'immobile, aggiornata agli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04 agosto 2022.

La documentazione depositata ricostruisce le vicende ventennali pregresse alla data di trascrizione del pignoramento.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

L'inizio delle operazioni peritali, è avvenuta in data 18 novembre 2022 e conclusero nella stessa giornata.

In quella data le operazioni si sono svolte alla presenza del signor [REDACTED], esecutato, che ha consentito l'accesso ai luoghi previsti, e al custode [REDACTED]. Non era presente nessun rappresentante legale sia dei creditori che dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo, l'immobile è stato visionato dal sottoscritto, ne è stato effettuato un rilievo geometrico e fotografico, annotando le caratteristiche, lo stato d'uso e le rifiniture e quant'altro necessario per rispondere ai quesiti formulati, constatando **difformità** tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Tutti gli accertamenti effettuati, venivano annotati in separati fogli per svilupparli in forma chiara e conveniente nella relazione peritale. Concluse le operazioni peritali è stato redatto apposito verbale e sottoscritto dalle parti. (allegato 1)

Inoltre sono state esperite indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle (BA), e l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio (ex catasto).

3. Identificazione del bene oggetto di stima

A. Casa per civile abitazione in Gioia del Colle (BA), con accesso dal portone posto al civico [REDACTED], piano 1°- 2° - 3°, censito presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto fabbricati) ufficio Provinciale di Bari al [REDACTED], categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,5 e rendita di € 325,37; piena proprietà.

3.1 Confini

L'appartamento confina a nord, a sud e a est con altre unità immobiliari, a ovest con la via [REDACTED].

3.2 Dati catastali

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio si evince che l'immobile pignorato, è censito con i seguenti dati catastali: (allegato 3)

Comune di Gioia del Colle

-CATASTO dei fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. Cens.	categoria	classe	consistenza	rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		A/4	3	4,5 vani	€ 325,37
Indirizzo			Via [REDACTED] piano 1-2-3;				

-INTESTAZIONE

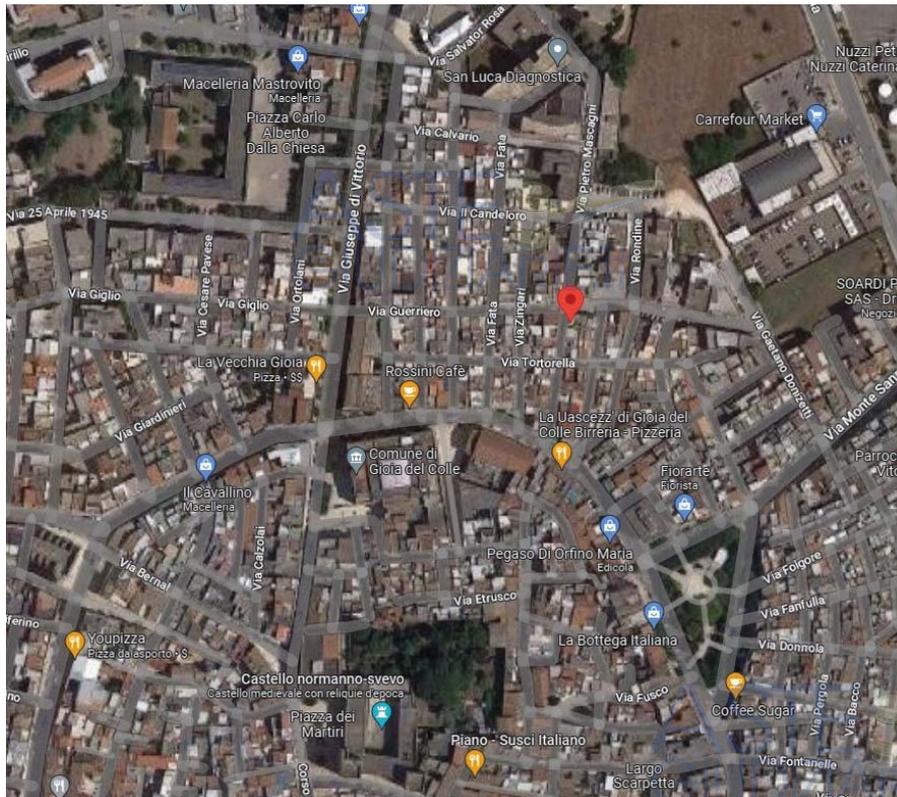
Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri
[REDACTED]	[REDACTED]	Piena Proprietà

RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO UNICO

4. Descrizione sommaria del bene

- ubicazione dell'immobile

L'edificio in narrativa, come già detto, è sito in Gioia del Colle, al civico [REDACTED], in una zona centrale, tipizzata da P.R.G. in A/2, con ottimi servizi e infrastrutture nelle immediate vicinanze, ed è costituito da tre piani fuori terra, destinati a residenziale.



- **descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare in esame, accessibile dal portone contraddistinto dal [REDACTED] in Gioia del Colle, è composta da primo e secondo piano con sovrastante lastrico solare, **in fase di ristrutturazione** è completamente priva di qualsivoglia impianto tecnologico e rifiniture.

La destinazione d'uso dei locali viene rilevata dal progetto presentato a firma [REDACTED] con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. [REDACTED].

Il primo piano è composto da un ampio soggiorno prospiciente la pubblica via, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e piccolo w.c. ricavato nella muratura portante prospiciente la pubblica via, e il soffitto è in latero cemento.

Il secondo piano è composto da un vano letto prospiciente la pubblica via, un vano letto con soprastante lucernaio, disimpegno, bagno, disimpegno coperto e disimpegno scoperto per l'accesso al piano superiore destinato a lastrico solare, e il soffitto è costituito da travi in legno e perline.

Il terzo piano è destinato a lastrico solare. (allegato 6: foto nn. da 1 a 52).

- **rilievi della consistenza dell'immobile**

Si è verificato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti caratteristiche dimensionali:

destinazione d'uso	superficie utile	condizioni di manutenzione
1- soggiorno	18,80	da rifinire
2- cucina	9,00	da rifinire
3- disimpegno	1,85	da rifinire

4- bagno	4,20	da rifinire
5- ripostiglio	2,20	da rifinire
6- letto matrimoniale	15,15	da rifinire
7- letto singolo	9,15	da rifinire
8- bagno	4,60	da rifinire
9- disimpegno	7,05	da rifinire

Per una superficie utile calpestabile interna di mq 72,00.

Con riferimento alle norme UNI 10750 ed a quelle più comunemente adoperate nel mercato delle compravendite immobiliari, ai fini della valutazione della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici utili calpestabili comprensive delle quote dei tramezzi, dei tompagni, pilastri ed eventuali vani delle condutture;
- le quote percentuali delle pertinenze di proprietà esclusiva quali balconi, terrazzi, patii, giardini, cantine, posti auto coperti e/o scoperti, ecc., secondo i coefficienti comunemente adoperati nel mercato delle compravendite immobiliari;

Il tutto può essere riassunto nella tabella che segue:

destinazione d'uso	Sup. utile	Coeff.	Sup. commerciale
1- abitazione	72,00	1,00	72,00
2- balcone affaccio su strada	0,90	0,25	0,23
3- disimpegno coperto	2,65	0,35	0,93
4- disimpegno scoperto	1,75	0,25	0,44
5- scale interne	4,25	1,00	4,25
6- scala esterna scoperta e ballatoio in prop. escl.	3,75	0,10	0,38
7- lastrico solare esclusivo	41,40	0,10	4,14
8- ingombro muri (muri comuni già calcolati al 50%)	13,70	1,00	13,70

Sommano in totale mq	96,07
-----------------------------	--------------

Per quanto sopra rappresentato la superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata è pari a mq 96,07.

5. Caratteristiche costruttive e finiture dell'edificio

L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1942, con tipologia edilizia in linea; la struttura in elevazione è in muratura portante, con orizzontamenti piani in latero cemento tipo prefabbricato con getto di completamento in opera per la copertura del piano primo, e il legno lamellare - cemento per la copertura del secondo piano e lastrico solare piano praticabile.

I muri di tompagno sono realizzati in tufo e lasciati parte a grezzo e parte con intonaco civile dell'epoca.

I prospetti non sono rifiniti e lasciati parte a grezzo e parte con intonaco civile dell'epoca.

I serramenti esterni del primo piano, sono il legno con vetro singolo, mentre il secondo piano è privo di serramenti interni ed esterni. (allegato 6: foto nn. 1-52).

6. Caratteristiche costruttive e finiture dell'unità

Si accede all'unità in oggetto, attraverso una porta in legno prospiciente la [REDACTED], e l'altezza media utile dei vani costituenti l'unità immobiliare a mt. 3,20.

Nel complesso non vi sono finiture interne ed esterne, e l'immobile è privo di qualsivoglia impianto tecnologico.

7. Vetustà e stato di conservazione

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione agli inizi dell'anno 2011, non sono presenti lesioni e/o fessurazioni, e non si sono riscontrati problemi derivanti da infiltrazioni.

8. Legittimità urbanistica e/o sanabilità edilizia del bene

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gioia del Colle, è risultato che l'immobile, identificato in catasto al [REDACTED], ricade secondo il P.R.G. vigente, in zona A₂ zona di rispetto al centro storico.

In data 21 giugno 1993 il Comune di Gioia del Colle rilasciava sanatoria di opere edilizie abusive [REDACTED], per ampliamento al 2° piano con realizzazione di una veranda.

In data [REDACTED], si presentava al Comune di Gioia del Colle, Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) pratica edilizia [REDACTED] per la sostituzione di copertura e risanamento igienico.

In data [REDACTED], con protocollo [REDACTED], si comunicava la volontà di presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per l'effettuazione dei lavori di rifinitura e aggiornamento planimetrico allo stato attuale. Si evidenzia che di quest'ultima lo scrivente C.T.U. non ha trovato traccia presso l'ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle, come non è stato reperito nessun certificato di abitabilità/agibilità. (allegato 5)

Dallo studio:

- della documentazione depositata presso il Comune di Gioia del Colle;
- da quella depositata presso l'Agenzia del Territorio ufficio Provinciale di Bari;
- dal sopralluogo effettuato;

si può affermare con assoluta certezza che l'immobile oggetto di stima presenta difformità rispetto agli atti autorizzativi. Inoltre, la planimetria catastale in possesso dell'Agenzia del Territorio ufficio Provinciale di Bari è discordante con l'effettivo stato dei luoghi. (allegato 4)

Le difformità esistenti possono essere riassunte come di seguito:

- 1) realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni, al piano secondo, consistente nella chiusura di porta per accesso al bagno e la non realizzazione di tramezzo per la formazione di lavatoio;
- [REDACTED] realizzazione di copertura della veranda creata e condonata con sanatoria di opere edilizie abusive [REDACTED]

Planimetrie dello stato dei luoghi:

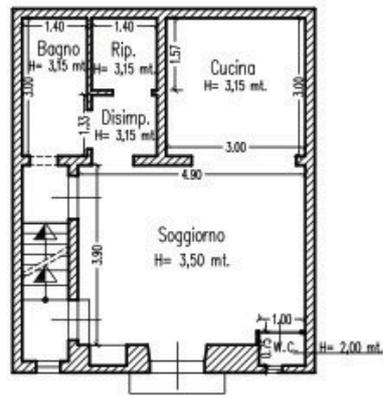


Stato dei luoghi piano terra

Stato dei luoghi piano primo



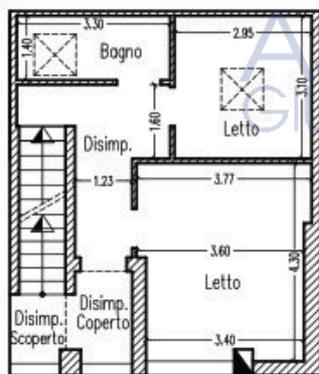
Via [REDACTED]



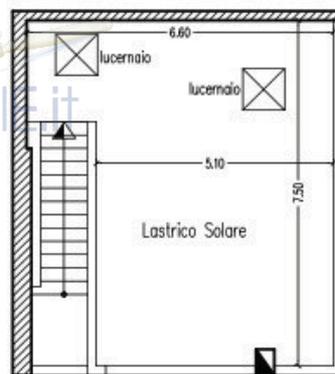
Via [REDACTED]

Stato dei luoghi piano secondo

Stato dei luoghi piano terzo



Via [REDACTED]



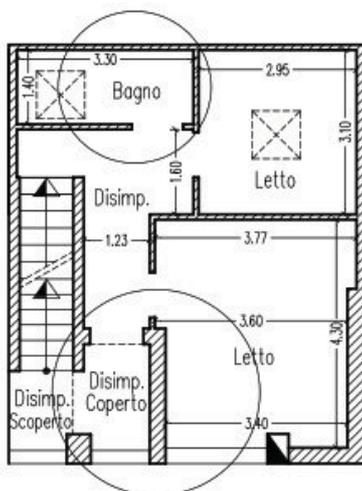
Via [REDACTED]



Planimetrie con individuazione delle difformità:

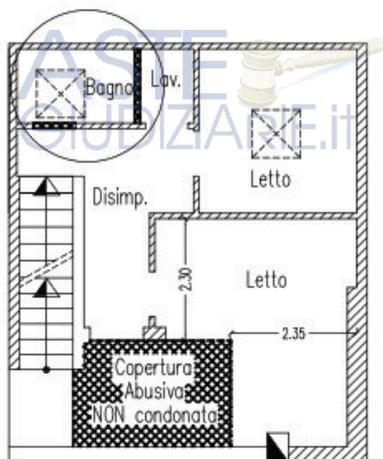
Stato dei luoghi piano secondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Via [REDACTED]

Piano secondo da [REDACTED]



Via [REDACTED]

Per gli illeciti amministrativi in difformità, l'avente causa dell'unità immobiliare potrà sanare urbanisticamente il punto 1 innanzi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

descritto mediante pratica di "accertamento di conformità" che dovrà essere corredata almeno dai seguenti documenti:

- elaborati grafici che riportano la situazione *ante operam* e lo stato dei luoghi dell'immobile;
- relazione tecnica asseverata da parte di professionista abilitato che dichiara la conformità delle opere realizzate alla disciplina urbanistico edilizia.

Inoltre, assunte le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, la stima degli oneri relativa alla pratica edilizia di accertamento di conformità (C.I.L.A. TARDIVA) e successiva S.C.A. (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ) è valutata in € 2.500,00 (euro tremilacinquecento/00), e comprende: competenze professionali per la redazione dei grafici progettuali, pagamento delle dovute sanzioni, diritti di segreteria, bolli, aggiornamento della planimetria catastale in atti presso l'Agenzia del territorio ufficio Provinciale di Bari.

La difformità descritta al punto 2, non può essere sanata e quindi esposta a demolizione con ripristino dello stato dei luoghi autorizzati.

9. Stato di possesso del bene

In sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto verificare che l'immobile pignorato, di cui il signor [REDACTED] è pieno proprietario, è libero.

10. Provenienza mediante ricostruzione analitica nel ventennio antecedente il pignoramento del bene e stato di possesso del bene

a) dalla la documentazione esibita dal precedente e dalle visure effettuate presso la conservatoria dei RR.II. di Bari, sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà, relativi al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, datata 21 luglio 2022:

a1) la piena proprietà, dell'unità immobiliare identificata presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Bari, del Comune di Gioia del Colle al [REDACTED] corrispondente all'immobile alla via [REDACTED], perviene al Sig. [REDACTED], dal Sig. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il [REDACTED]

a2) Il Sig. [REDACTED] diventa proprietario, per dichiarazione di successione, devoluta per testamento pubblicato dal [REDACTED] e registrato presso l'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il [REDACTED], presentata all'Ufficio del Registro di Bari il [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il [REDACTED], per l'avvenuto

decesso [REDACTED].

a3) Atto notarile pubblico di accettazione espressa di eredità, del [REDACTED].

[REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il [REDACTED].

a4) [REDACTED] diventa proprietaria per dichiarazione di successione, devoluta per testamento pubblico del [REDACTED].

[REDACTED],
[REDACTED],

presentata all'Ufficio del Registro di Bari il [REDACTED].

[REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il [REDACTED], per l'avvenuto decesso del Sig. [REDACTED].

Le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dall'impianto sul de cuius, non hanno permesso di individuare l'atto con il quale era diventato proprietario del bene.

11. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nella tabella che segue è precisata l'esistenza o meno dei vincoli indicati.

-VINCOLI che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali	NO
Atti di asservimento	NO
Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NO
Regolarizzazione planimetria catastale	SI
Regolarizzazione edilizia	SI

12. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

b) dalla documentazione esibita dal precedente e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari, sulle unità oggetto di stima, sono state individuate le seguenti note di iscrizione e trascrizione relative al ventennio anteriore alla trascrizione di pignoramento, in data 21 luglio 2022:

b1) Ipoteca volontaria [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in San Severo (FG), e domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], contro il [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo; [REDACTED]

b2) Pignoramento Immobiliare [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in Napoli, e domicilio ipotecario eletto [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED]

13. Altre informazioni per l'acquirente

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo spese condominiali ordinarie	NO
Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	NO
Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia	NO
Eventuali cause condominiali in corso	NO

14. Attestato di Prestazione Energetica e aggiornamento planimetrie N.C.E.U.

Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'immobile è allo stato grezzo e non si è in grado di definire le rifiniture dell'involucro, oltre alla totale assenza di impiantistica. Inoltre per l'aggiornamento degli atti catastali occorre *in primis* presentare presso il Comune di Gioia del Colle regolare C.I.L.A., demolire la parte di copertura non condonata e successivamente procedere con l'aggiornamento planimetria catastale.

15. Determinazione del valore di mercato

Dati tecnici:

Superficie Utile Abitazione	Mq. 72,00
Superficie Balconi e disimpegno scoperto	Mq. 2,65
Superficie commerciale	Mq. 96,07

Prima di esprimere il giudizio di valore si ritiene opportuno stabilire fra i vari procedimenti di stima quello che più si adatta a quello in esame, avendo cura però di non perdere mai di vista due fra i principi fondamentali della dottrina estimativa che nella fattispecie sono:

- 1) il principio dell'ORDINARIETA';
- 2) conoscere e soddisfare sempre la RAGIONE PRATICA DELLA STIMA.

Nel caso di cui ci si occupa, si ritiene di dover pervenire al giudizio di valore attraverso un procedimento conosciuto come "Sintetico-Comparativo".

Esso si sintetizza nella maniera seguente:

accertare i prezzi pagati per la compravendita d'immobili simili e coevi ricercando varie compravendite di immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, comunque ubicati in zone limitrofe, stabilire quale prezzo va attribuito al bene da stimare, riferendo questi valori al parametro di consistenza che nel caso di specie si assume di natura tecnica, ed in particolare si assume la superficie coperta lorda espressa in metri quadrati.

In altre parole questo metodo di stima consiste nello stabilire una scala di valori e poi scegliere il gradino della scala sul quale andare a inserire il bene da stimare.

Naturalmente dalla scala dei valori vanno esclusi tutti i prezzi ad eccezione e/o di punta, proprio perché la stessa sia espressione di

un mercato normale nel rispetto, quindi, del PRINCIPIO DELL'ORDINARIETA'.

Pertanto lo scrivente, nello spirito di quanto precedentemente espresso, tenute ben presenti le caratteristiche costruttive, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e/o manutenzione, l'ubicazione, le infrastrutture ed i servizi, nonché i collegamenti dal centro cittadino, ha vagliato tutte le informazioni assunte presso varie agenzie immobiliari della zona, quali [REDACTED], nonché quelle rilevate dalla consultazione della Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI e dal Listino della Borsa Immobiliare di Bari.

Per la precisione, per immobili simili e coevi a quello oggetto dell'odierna valutazione si è rilevato che:

- per le varie agenzie immobiliari quali [REDACTED], il prezzo di vendita, per abitazioni in stato conservativo normale, oscilla tra € 535,00/mq e € 735,00/mq;
- per la Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, il prezzo di vendita delle abitazioni di tipo popolare, in stato conservativo normale e in zona di rispetto al centro storico oscilla tra € 700,00/mq e € 950,00/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1150	L	2,8	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	950	L	2,4	3,3	L

Banca dati aggiornata al 2° semestre del 2022

Naturalmente i risultati dell'indagine conoscitiva sono stati valutati e rielaborati tenendo altresì conto anche di altri fattori, quali per esempio il riferimento temporale, nonché la scarsa attendibilità di taluni valori rilevati.

Per tutto quanto fin qui esposto, ed in considerazione altresì della situazione decisamente sfavorevole che sta vivendo il mercato immobiliare in generale e nel comprensorio del Comune di Gioia del Colle in particolare, si reputa congruo attribuire all'unità immobiliare in oggetto della presente stima, il valore che rinvia dall'applicazione del prezzo, espresso in €/mq. di seguito indicato, al parametro di consistenza che nel caso di specie coinciderà con la superficie commerciale espressa in mq.

Nel caso in esame, va considerato che si tratta di un immobile antecedente al 1942 circa, in stato di grave degrado e bisognosa di ristrutturazione.

Nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali, i parcheggi sono numerosi e il centro è raggiungibile a piedi.

Tuttavia considerata la ragione pratica della stima, si reputa congruo attribuire in via prudenziale all'immobile in esame, con riferimento all'attualità, la quotazione media ottenuta di 730,00 €/mq., valore che è stato ulteriormente raffinato attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che sintetizzano tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di merito
localizzazione dell'edificio	0,9 – 1,05	Agevolmente accessibile con i mezzi di trasporto pubblico e adiacente ai servizi commerciali di Gioia del Colle	0,95
parcheggio	0,95 – 1,05	Buona disponibilità nelle zone limitrofe all'edificio.	1,00
edificio	0,8 – 1,1	Antecedente al 1942, in grave degrado di manutenzione.	0,80
stato di conservazione immobile	0,90 – 1,05	Bisognosa di ristrutturazione	0,90
luminosità	0,9 – 1,05	Poco luminoso nelle ore mattutine	0,90
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposto a ovest	0,95
piano	0,7 - 1	1°-2°-3° - senza ascensore	0,75
		Coefficiente di merito globale (media aritmetica tra i vari coefficienti)	0,44

Media delle quotazioni x coefficiente di merito = 730,00 €/mq. x

0,44 = 321,20 €/mq.

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 96,07 mq., risulta essere:

$$321,20 \text{ €/mq.} \times 96,07 \text{ mq.} = \text{€ } 30.857,69$$

16. Adeguamenti e correzioni di stima

Valore di Mercato (VM)	€ 30.857,69
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto di cui all'art. 2922 C.C. (15% VM)	-€ 4.628,65
Stima delle SPESE AMMINISTRATIVE (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.) e SPESE TECNICHE (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.) per la pratica edilizia C.I.L.A. TARDIVA e aggiornamento planimetria catastale.	-€ 2.500,00
Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), compreso IVA e cassa previdenza	-€ 200,00
Arrotondamento	-€ 29,04
Prezzo a base d'asta = € 23.500,00	

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati 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 una eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordata.

Nel **DEPOSITARE LA PRESENTE RELAZIONE PER VIA TELEMATICA**, che consta di n. 25 pagine, inclusa copertina, oltre gli allegati, i rilievi fotografici e la specifica di onorario, il

sottoscritto dichiara di aver provveduto ad inoltrare copia della
stessa alle parti a mezzo p.e.c. e raccomandata con ricevuta di
ritorno.

Mola di Bari, 23 settembre 2023



(Il Consulente Tecnico d'Ufficio)

Geom. Andrea Coratella

