



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice: dott.sa Chiara CUTOLO

R.G.Esec. n.248/2023



BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Contro

Xxxxxxx



RELAZIONE DI STIMA



Febbraio 2024

CTU

arch. Esmeralda COLUCCI



0



PREMESSA

Con decreto di nomina del 21/07/2023, la scrivente arch. Esmeralda COLUCCI veniva nominata esperto stimatore nella procedura oggetto della redigenda relazione (Allegato 3) insieme al custode giudiziario avv. Leonardo DONGIOVANNI.

In data 02/08/2023, la ctu trasmetteva l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione dello specifico modulo scaricato dal sito del Tribunale di Bari (Allegato 1). Quindi procedeva ad esaminare gli atti della procedura, ed a verificare la completezza della documentazione prodotta.

In riferimento all'immobile pignorato, l'esperto precisa che il creditore procedente ha:

- depositato la **certificazione notarile** sostitutiva del certificato ipo-catastale (Allegato 2); la ricerca sulla provenienza dell'immobile risale al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento; la prima formalità indicata risale al 13-02-2017. Sono riportati i dati catastali attuali dell' immobile pignorato.
- non ha prodotto l'estratto di mappa, relativo all'immobile pignorato identificato al catasto fabbricati del Comune di Modugno al fg.35, p.lla 1458, sub 15.

Le visure catastali attuali e storiche non sono state allegate e neanche le planimetrie catastali.

L'immobile è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita del 09.02.2017, repertorio n.2152, raccolta n.1861, trascritto a Bari il 13.02.2017, Registro Generale 5807 - Registro Particolare 4189 (Allegato 9).

- Immobile ubicato in Modugno (Ba), fg.35, p.lla 1458 sub 15 a favore di XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXX, nata a Bari il 07.11.1984, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato 7).

- Il verbale di pignoramento immobile è del 24.05.2023, numero di repertorio 4519, trascritto il 19.06.2023 ai nn.29791/22532 (Allegato 13).

Valore stima

Il valore stimato dell'immobile individuato al catasto fabbricati del Comune di Modugno (Ba) al fg.35, p.lla 1458 sub 15 - piano S1-3-S2 catastali - è di € 113.217,00.

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € 96.200,00 in cifra tonda.

Vendita non soggetta ad iva.

LOTTO UNICO

IMMOBILE COSTITUITO DA APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL PIANO SEMINTERRATO (S1 catastale), CON SOTTOSTANTE VANO DEPOSITO A PIANO

INTERRATO (S2 catastale) E PORZIONE DI LASTRICO SOLARE AL TERZO PIANO DEL FABBRICATO UBICATO IN VIA VIA TOMMASO TANCREDI NN.22,24,26 A MODUGNO (BA).

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: Appartamento al piano seminterrato con vano deposito a piano interrato e lastrico solare al terzo piano ubicato nel centro storico del comune di Modugno (Ba) in via Tommaso Tancredi nn.22,24,26.

DIRITTI REALI:

Xxxxxxx, c.f. XXXXXXXXXXX, nata a Bari il 07.11.1984, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

INTESTATARIA:

Xxxxxxx, c.f. XXXXXXXXXXX, nata a Bari il 07.11.1984.

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO: conforme.

2) DATI CATASTALI

- Abitazione sita nel comune di Modugno (Ba) via Tommaso Tancredi nn.22,24,26 in catasto fabbricati al foglio 35, particella 1458, subalterno 15, categoria A/4, classe 3, vani 5, piani S1-3 -S2, superficie catastale mq.97 - totale escluse aree scoperte mq.95, rendita €. 271,14 (Allegato 5).

L'immobile è intestato a:

- Xxxxxxx, c.f. XXXXXXXXXXX, nata a Bari il 07.11.1984 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si compone di un'abitazione di tre vani ed accessori a piano seminterrato con sottostante vano deposito al piano interrato, e da porzione di lastrico solare al terzo piano. E' ubicato all'interno dell'edificio composto dal piano seminterrato, 1 e 2 piano e lastrico solare con due soffitte al terzo piano, nel centro storico del comune di Modugno (Ba).

Attraverso il cancello posto su via Tancredi, si entra in uno spazio scoperto dove sono posizionati i tre ingressi autonomi all'abitazione di piano seminterrato (corrispondenti ai civici nn. 22,24,26) ed una scala esterna che conduce al primo piano.

CONFINI: particelle 813, 826 e 812 del fg.35 e Tommaso Tancredi, salvo altri.

CONSISTENZA APPARTAMENTO

All'appartamento di piano seminterrato si accede da tre porte ubicate su area scoperta con ingresso su via Tancredi attraverso un cancello di ferro.

Esso è composto da tre vani, ciascuno con ingresso autonomo su area scoperta, collegati internamente fra loro, e da un vano deposito con accesso dalla botola ricavata a filo pavimento della cucina. Dalla scala esterna posta nell'area scoperta si accede al lastrico solare di terzo piano.

Superficie lorda abitazione a piano seminterrato: mq. 88,25 circa;

superficie vano deposito a piano interrato: mq. 6,75 circa;

superficie lastrico solare terzo piano: mq. 12,08 circa;

DISPONIBILITA' DELL'APPARTAMENTO: al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato dalla debitrice.

4) CONFORMITA' DEL BENE:

a) Urbanistica ed edilizia:

L'edificio in cui è inserito l'appartamento con deposito e lastrico solare da stimare, è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, così come scritto nell'atto di compravendita del 09.02.2017.

Da quanto rilevato, la ctu ritiene che il fabbricato risalga almeno alla fine del 1800, o primi anni del 1900.

Per la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico di Modugno e lo stato dei luoghi riscontrata, l'abitazione **non è conforme sotto il profilo edilizio** per le sole modifiche di alcuni tramezzi nella suddivisione interna.

Risulta l'agibilità per avvenuta formazione del silenzio - assenso.

b) Catastale:

L'immobile è **parzialmente conforme alla planimetria catastale** depositata al catasto fabbricati del comune di Modugno, a causa della parziale difformità della distribuzione interna dell'abitazione.

5) ESTREMI DI PROVENIENZA:



- l'immobile è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita del 09.02.2017, numero di repertorio 2152/1861, trascritto il 13.02.2017 ai nn. 5807/4189 a favore di Xxxxxxx, c.f. XXXXXXXXX, nata a Bari il 07.11.1984 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato 9).

6) DIRITTI REALI: Xxxxxxx, c.f. XXXXXXXXX, nata a Bari il 07.11.1984 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato 7).

7) PIGNORAMENTO IMMOBILEARE del 19.06.2023, numero di repertorio 4519 trascritto il 19/06/2023, Registro particolare 22532, Registro generale 29791 (Allegato 12).

8) PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 96.200,00 (VENDITA IMMOBILEARE NON SOGGETTA AD IVA).

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Immobile composto da abitazione al piano seminterrato con deposito a piano interrato ad essa collegato, e lastrico solare al 3 piano; con n.3 accessi autonomi da area scoperta attraverso cancello su via Tommaso Tancredi nel centro storico del comune di Modugno (Ba). Inserito all'interno di un edificio di due piani con lastrico solare e soffitte al terzo piano.

In catasto fabbricati di Modugno al foglio 35, particella 1458, subalterno 15, categoria A/4.

Confina con particelle 813, 826 e 812 del fg.35 e Tommaso Tancredi, salvo altri.

Consistenza: superficie coperta mq.95, lastrico solare mq.12,08

DESCRIZIONE ANALITICA

L'immobile oggetto della presente relazione è composto da abitazione al piano seminterrato con deposito a piano interrato ad essa collegato, e lastrico solare al 3 piano.

Risulta interamente di proprietà della debitrice Xxxxxxx.

Il bene è posizionato nel centro storico del comune di Modugno (Ba), in via Tommaso Tancredi ai nn. 22,24,26 (Allegato 11 foto n.1,2). Precisamente, attraverso un cancello in ferro su via Tommaso Tancredi (strada a quota 0,00), scendendo tre gradini (quota -45), si accede all'area scoperta su cui si trovano i tre ingressi autonomi all'abitazione cioè i civici nn.22,24,26 (Allegato 11 foto n.3,4,5).

Dalla prima porta blindata, corrispondente al civico n.22, scendendo un gradino (quota -0,68 rispetto alla quota strada) si entra in un unico vano ingresso-cucina-pranzo (Allegato 11 foto n.6,7,8);

nel pavimento della cucina è stata ricavata una botola, al cui interno è posizionata la scala per scendere al vano deposito di piano interrato (Allegato 11 foto n.9,10,11).

Il secondo vano a quota -45, anch'esso con ingresso autonomo su via Tancredi n.24, è collegato alla cucina-pranzo attraverso un passaggio nella muratura con due scalini; è destinato a soggiorno (Allegato 11 foto n.12,13). Ad esso è collegato l'unico bagno dell'abitazione (Allegato 11 foto n.14,15). Dal soggiorno si entra nel terzo vano, utilizzato come stanza da letto per i figli. Si trova a quota -45 ed ha accesso anche da porta blindata dal civico n.26 (Allegato 11 foto n.16,17). Dalla camera figli si entra nella stanza da letto matrimoniale che, come il bagno, è cieca (Allegato 11 foto n.18).

Aperto la botola posta nel pavimento della cucina, attraverso una scala in muratura, si scende al deposito del piano interrato che è un vano di mq.6,75 di superficie (Allegato 11, foto n.10.19,20,21,22).

L'abitazione si sviluppa per una superficie lorda coperta di mq.95 (compreso il deposito), a cui si aggiunge la superficie di mq.12,08 del lastrico solare di terzo piano (Allegato 11 foto n.23,24,25).

L'alloggio si compone di stanza ingresso-cucina-pranzo coperta con volta a botte h.max 2,51 ed h.min. 2,00, soggiorno, 2 camere da letto e bagno con soffitto piano h.2,75

La cucina-pranzo, il soggiorno e la stanza figli hanno una porta blindata di collegamento con l'esterno, all'interno della quale è ricavata una piccola finestra per dare aria e luce alle stanze. Tre cancellate con zanzariere si aprono esternamente e, con le porte blindate aperte, permettono di fare entrare aria e luce adeguate alla superficie delle stanze (Allegato 11 foto n.26,27,28).

La stanza matrimoniale ed il bagno sono ciechi.

Il vano deposito posto a piano interrato è coperto con volta a botte con h.min. 1,80 ed h.max 2,20

SUPERFICI NETTE COPERTE

Cucina-pranzo	Soggiorno	Letto figli	Bagno	Letto matrimoniale	Deposito (piano interrato)
mq. 11,80	mq.12,36	mq. 17,50	mq. 6,90	mq. 2,96	mq. 6,75

SUPERFICIE SCOPERTA

Lastrico solare (3 piano)
mq. 12,08

Il tutto come da rilievo effettuato nel corso del primo e secondo sopralluogo e riportato nelle tre planimetrie prodotte dalla ctu (Allegato 10: planimetrie rilevate).

L'abitazione è pavimentata con piastrelle di ceramica formato cm.30x30 effetto marmo di colore chiaro in tutti i vani (Allegato 11, foto n.29), tranne nel bagno dove il pavimento è in ceramica giallo ocra di formato 20x20, mentre il rivestimento arriva ad altezza 2,10 circa ed è anch'esso in piastrelle di ceramica con greca intermedia; nel bagno è anche posizionata la lavatrice (Allegato 11, foto n.15). La cucina è intonacata ed è parzialmente rivestita con mattoncini in ceramica verde, posati sfalzati nell'angolo della muratura (Allegato 11, foto n.30).

Le porte interne sono in legno color noce a motivo riquadrato: quella che divide le due camere da letto è cieca ed a libro, mentre le altre, tutte a battente, hanno riquadri in vetro acidato per il passaggio della luce (Allegato 11 foto n.16,29,30).

Esternamente non ci sono le classiche finestre, ma tre porte blindate di colore marrone scuro al cui interno sono ricavate tre piccole finestre apribili autonomamente. Dal lato esterno delle porte blindate, ci sono tre inferriate apribili con zanzariera sovrapposta. (Allegato 11, foto n.5,6,26,28).

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognante e di impianto elettrico e termico.

L'impianto elettrico è autonomo e sembra essere a norma; monta pulsanti e placche tipo living biticino scure (Allegato 11, foto n.26).

L'impianto termico è autonomo alimentato a gas con corpi scaldanti in alluminio (Allegato 11 foto n.31,32).

Nella stanza figli è presente uno split per aria condizionata (Allegato 11 foto n.17,33).

L'impianto idrico-fognario è in comune con gli altri due inquilini del fabbricato.

L'appartamento di piano seminterrato, occupato dalla debitrice al momento del sopralluogo, è risultato completo per finiture ed impianti ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il deposito di piano interrato, con accesso dalla scala in muratura all'interno dalla botola posta nel pavimento della cucina, non è rifinito ma lasciato a grezzo ad eccezione del pavimento in marmette di cemento. E' dotato di una luce a parete (Allegato 11 foto 34,35).

La struttura dell'intero edificio è in murature portanti di pietra o tufo.

Il lastrico solare facente parte del lotto, si trova al terzo piano del fabbricato; dalla scala esterna posta nell'area scoperta con ingresso da via Tancredi, si arriva al primo piano da dove parte una nuova scala interna che sbarca al terzo piano (Allegato 11 foto 4,36,37,38). Sul ballatoio della scala c'è la porta in ferro per l'uscita sul lastrico solare (Allegato 11 foto 39); quest'ultimo è rifinito con guaina a pavimento ed intonaco sulle pareti (Allegato 11 foto 23,24,25,39). Sono presenti una luce ed un attacco idrico.

Il lastrico solare è in buone condizioni di manutenzione. Si evidenzia che su di esso esiste il **diritto di passaggio** a favore del sig, Simeone Renato o suoi aventi causa da *“esercitarsi sulla porzione di lastrico solare...attraverso la porzione di area scoperta delle dimensioni di metri 0,90 di larghezza e metri 2,75 di lunghezza per poter accedere alla porzione di lastrico solare di sua proprietà (suppigna e porzione di lastrico solare), che la parte acquirente si obbliga per se, successori ad aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare e mantenere, ed inoltre con tutte le limitazioni, precisazioni, riserve contenute nei sopra citati atti di provenienza”* così come si legge nell'allegato atto di compravendita del 09.02.2017 (Allegato 9).

Infatti, così come riportato nell' allegato atto di compravendita del 21.03.2000, sussiste anche la **servitù** *“a far sciorinare i panni sul lastrico solare sovrastante i vani al secondo piano a favore dei vani del primo piano dello stesso fabbricato, servitù che si esercita ogni quindici giorni”* (Allegato 8).

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile in cui è inserito l'appartamento con deposito e lastrico solare da stimare è stato realizzato antecedentemente al 1settembre 1967, così come scritto nell'atto di compravendita del 09.02.2017 (Allegato 9), ma la ctu ritiene che le volumetrie risalgano anche al 1800 o primi anni del 1900.

Le modifiche apportate sono state eseguite in virtù di:

- concessione edilizia n.130/2000del 14 settembre 2000
- D.I.A. in variante del 06.11.2002 – prot. n. 48956
- Permesso di costruire in sanatoria n.16, pratica n.27/2015 rilasciato il 3.05.2016
- Dichiarazione di agibilità depositata il 25.07.2016, prot.0040233attestata dal geom. Xxxxxxxxper l'avvenuta formazione del silenzio-assenso.
- C.I.L.A. in sanatoria del 23.01.2017 per opere già realizzate inerenti il frazionamento e fusione del lastrico solare al terzo piano seguita da comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e collaudo finale presentata il 03.02.2017 prot. 0006130

Dai progetti depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Modugno e dai sopralluoghi effettuati in loco dalla ctu, l'appartamento **non è risultato conforme sotto il profilo edilizio** per la sola modifica della distribuzione degli spazi interni (Allegato 6).

Catasto:

L'immobile è accatastato al catasto fabbricati del comune di Modugno (Ba), al foglio 35, particella 1458, subalterno 15, categoria A/4, classe 3, vani 5, superficie catastale mq.97 - totale escluse aree scoperte mq.95, rendita €. 271,14 (Allegato 5).

Xxxxxxx, c.f. XXXXXXXXXX, nata a Bari il 07.11.1984 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato 7).

L'appartamento è **parzialmente conforme alla planimetria catastale** depositata, a causa della difformità nella distribuzione interna dell'abitazione di piano seminterrato.

COSTI PER SANARE LE OPERE RICONTRATE IN DIFFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.

Per sanare urbanisticamente la diversa distribuzione interna dell'appartamento di piano seminterrato si procederà con la presentazione di una CILA in sanatoria all'ufficio tecnico del comune di Modugno (Ba), con pagamento della sanzione di € 1.000,00 e dei diritti di segreteria di € 50,00. Al tecnico che preparerà e depositerà la CILA in sanatoria verrà corrisposta la somma di € 1000,00 oltre accessori come per legge.

Alla CILA in sanatoria seguirà la variazione catastale tramite DOCFA, con cui si regolarizzerà catastalmente la diversa distribuzione interna per un costo totale di circa 700,00 euro, compresi di prestazioni professionali e spese vive.

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI.

Non risultano spese condominiali.

ESTREMI DI PROVENIENZA

Alla debitrice Xxxxxxxx, c.f. XXXXXXXXXX, nata a Bari il 07.11.1984 proprietà 1/1, l'intera proprietà in regime di separazione dei beni (Allegato 7) dell'immobile in catasto fabbricati di Modugno (Ba) fg. 35, p.lla 1458 sub 15, è pervenuta per atto di compravendita del notaio Pifano Paola del 09.02.2017, numero di repertorio 2152/1861, trascritto il 13.02.2017 ai nn. 4189/5807 (Allegato 9).

Ai venditori Xxxxxxxx, nato il 09.05.1948 a Bari codice fiscale XXXXXXXXXX e Xxxxxxxx nata il 24.06.1955 a Modugno (Ba) codice fiscale XXXXXXXXXX, l'immobile e' pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del notaio Francesco Reboli di Bari in data 21 marzo 2000, registrato a Bari il 10 aprile 2000 al n.3547 e trascritto a Bari il 25.03.2000 ai numeri 10132/6946.

RISULTANZE IPOTECARIE

Relativamente all'immobile oggetto di stima catastalmente individuato al fg.35, p.lla 1458 sub 15, nel ventennio antecedente al pignoramento del 19.06.2023 risultano le seguenti formalità (Allegato 12):

1. TRASCRIZIONE del 13/02/2017 – Registro Particolare 4189 Registro Generale 5807 Pubblico Ufficiale Pifano Paola Repertorio 2152/1861 del 19/02/2017 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2.ISCRIZIONE del 13/02/2017 IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta al n.5810 del registro generale ed al 828 del registro particolare numero di repertorio 2153/1862 del 09/02/2017, Notaio Pifano Paola. A favore di Banca Nazionale del lavoro spa sede Roma cf. 09339391006 a carico di Xxxxxxx (c.f. XXXXXXXXXXXX), nata a Bari il 07.11.1984, capitale € 60.00,00, durata 25 anni.

3.TRASCRIZIONE del 19/06/2023– Registro Particolare 22532 Registro Generale 29791 Pubblico Ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 4519 del 24/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE (Allegato 12)

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA SONO:

I vincoli che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti:

-ISCRIZIONE del 13/02/2017 IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta al n.5810 del registro generale ed al 828 del registro particolare numero di repertorio 2153/1862 del 09/02/2017, Notaio Pifano Paola. A favore di Banca Nazionale del lavoro spa sede Roma cf. 09339391006 a carico di Xxxxxxx (c.f. XXXXXXXXXXXX), nata a Bari il 07.11.1984, capitale € 60.00,00, durata 25 anni.

-TRASCRIZIONE del 19/06/2023– Registro Particolare 22532 Registro Generale 29791 Pubblico Ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 4519 del 24/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE



ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile che complessivamente ammontano ad € 2.759,00, oltre accessori ed iva come per legge.

STIMA DEL BENE

Per la valutazione dell'immobile facente parte della redigenda perizia, è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa.

Il valore di stima è scaturito dalle quotazioni commerciali relative ad immobili aventi caratteristiche simili di tipologia e ubicazione, di vetustà, di stato di rifiniture e di superficie a quello in oggetto, utilizzando come fonti operatori di mercato, agenzie immobiliari, fonti locali, atti notarili di recente trascrizione e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al primo semestre 2023 (Allegato 14). Nella valutazione si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia, delle rifiniture, della manutenzione, dello stato di conservazione, della vicinanza del comune di Modugno alla città di Bari (km 11). Si è inoltre considerato il particolare momento del mercato immobiliare, abbastanza fermo e caratterizzato dall'aumento dei mutui e del costo delle materie prime per la costruzione e ristrutturazione degli immobili.

Ciò premesso la scrivente CTU:

- accertate le caratteristiche del bene, la sua ubicazione e natura;
- appurate le condizioni della costruzione;
- annotati i tipi e la qualità dei materiali impiegati;
- verificato lo stato di manutenzione dell'immobile;
- tenuto conto dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- esaminati i documenti delle proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso i vari uffici;
- valutata l'offerta di IMMOBILE simili nel comune di Modugno (Ba);

procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile la cui superficie commerciale viene calcolata attribuendo i seguenti coefficienti di differenziazione.

Superficie coperta:

- appartamento coefficiente pari a 0,9 (media fra fattori negativi e positivi dell'immobile) perché è ubicato al piano seminterrato, ha una stanza cieca e per la strana tipologia di areazione dei vani a prospetto, per finestre ricavate all'interno delle porte blindate di ingresso alle camere. Per le buone condizioni di conservazione e manutenzione, per le rifiniture e per l'ubicazione nel centro storico;

- deposito a piano interrato, il coefficiente di differenziazione è di 0.6 per la mancanza di finiture, lo stato di conservazione e la tipologia di accesso.

Superficie scoperta

- lastrico solare coefficiente pari a 0.3 perché anche se ben mantenuto, si trova al terzo piano (quindi non a livello dell'abitazione), non è pavimentato ed è assoggettato al diritto di passaggio e servitù come meglio descritti nell'elaborato peritale.

Computo della superficie commerciale dell'appartamento

Descrizione	superficie lorda (mq)	coefficiente di differenziazione	superficie commerciale (mq)
Abitazione (sup. coperta)	88,25	0,9	79,42
deposito (sup. coperta)	6,75	0,6	4,05
Lastrico solare (sup. coperta)	12,08	0,3	3,62
Totale			mq. 87,09

Pertanto la consistenza complessiva dell'immobile è di **mq 87,09 di superficie commerciale.**

Attribuendo il valore di € 1.300,00/mq di superficie commerciale, così come è rinvenuto dalle indagini di mercato svolte come sopra, si ottiene:

$$\text{mq.87,09} \times \text{€} \cdot 1.300,00/\text{mq} = \text{€} \cdot 113.217,00$$

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € 96.234,45, cioè € **96.200,00** in cifra tonda.

CONCLUSIONI

Lotto unico

Il valore stimato del lotto unico composto da abitazione a piano seminterrato, vano deposito a piano interrato e lastrico solare al 3 piano, catastalmente individuato nel comune di Modugno (Ba) al fg.35, p.la 1458 sub 15, è di €.113.217,00.

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € **96.200,00** in cifra tonda.

La vendita immobiliare non è soggetta ad iva.

Per regolarizzare le difformità edilizie e catastali rilevate, la spesa prevista è di € 2.759,00 oltre iva ed accessori come per legge.

A conclusione della presente relazione, la sottoscritta CTU, nel ringraziare il Giudice per la fiducia accordatale, ritiene il valore così determinato il più possibile rispondente alle aspettative di mercato su cui il bene verrà collocato.

La presente relazione di stima consta di n.12 pagine, esclusi gli allegati.

Gioia del Colle, 29 febbraio 2024.

la C.T.U.

arch. Esmeralda COLUCCI

