
TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare
252/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

OMISSIS

Custode giudiziario

AVV. VITTORIO BRATTELLI

Giudice dell'Esecuzione

ANTONIO RUFFINO

LOTTO 5

Sommario

INCARICO.....	3
SOPRALLUOGO	3
CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
CONFINI.....	3
DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
DESCRIZIONE	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	4
CONFORMITÀ IMPIANTI	4
ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA	4
REGOLARITA' URBANISTICA.....	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO	5
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	5
CRONISTORIA CATASTALE.....	5
TITOLARITA' DEL BENE	6
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE	6
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	7
SUSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE	9
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	9
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	10
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	10
ONERI CONDOMINIALI	10
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	10
DIVISIBILITA' DEL BENE	10
VALUTAZIONE DEL BENE.....	11
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE	14
Indice allegati	14

INCARICO

Con decreto di nomina dell'esperto del 23/08/2024, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architettoguerra@libero.it, PEC guerrarocco@pec.it, Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico.

SOPRALLUOGO

Il bene oggetto di esecuzione è stato visionato svolgendo opportune operazioni di rito nel giorno 24/09/2024.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Di seguito si rappresenta il controllo eseguito dall'esperto in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 del CPC:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva riguarda sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati;

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

FORMAZIONE DEI LOTTI

La presente relazione riguarda il "**LOTTO 5**" composto da un immobile di seguito descritto:

- **Bene** – sito in Bari (BA) – via Calefati, n. 177 e via Q. Sella n. 58, piano primo, identificato in Catasto al fg. 94, p.lla 278, sub. 61, consistenza 15,5 vani, categoria A/10 - Ufficio, classe 5.

CONFINI

Il LOTTO confina a nord con bene di proprietà ***omissis*** (fg. 94 p.lla 278 sub.5), ad est con bene di stessa proprietà ***omissis*** (Fg. 94 p.lla 278 sub.19), ad ovest con via Quintino Sella e a sud con Via Calefati.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in via Calefati, n.177 (BA), riportato in Catasto al Fg. 94 P.IIIa 278 sub. 61. Trattasi di ufficio posto a primo piano composto da 14 vani e servizi igienici; l'accesso a tutti i vani è garantito a mezzo di un corridoio ad L che si sviluppa da nord ad est ai cui estremi si collocano i due ingressi al bene rispettivamente da via Quintino Sella civ. 58 e da via Calefati civ. 177.

Il bene attualmente è adibito ad uso ufficio ed ospita un ambulatorio. L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, con rifiniture di buona qualità e tipiche di un presidio medico. Da un esame a vista gli impianti rispondo alla normativa vigente.

Per la verifica della conformità urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud-ovest

Altezza interna abitazione: 3,00m

Struttura: cemento armato

Solai: solaio latero-cemento, controsoffittatura con alloggiamento di impianti

Pareti interne: intonacate con pitturazione in buone condizioni

Pavimentazione interna: piastrelle in gres

Rifiniture bagno: sanitari in ceramica, rivestimenti verticali con piastrelle in gres

Porte interne: porte in legno e porte in acciaio

Infissi esterni: infissi in alluminio

Impianto elettrico: presente

Impianto idraulico: presente

Impianto termico: impianto di riscaldamento/raffrescamento a soffitto; split a parete

CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

La vendita del presente lotto è soggetta ad IVA.

REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito dell'istanza di accesso agli atti da parte del sottoscritto al Comune di Bari, per la ricerca e la visione della documentazione urbanistica relativa all'unità immobiliare oggetto di causa, risultano identificate le seguenti pratiche edilizie all'interno dell'archivio urbanistico:

- **Licenza Edilizia n. 69/1968:** Edificazione di fabbricato da adibire a centrale telefonica in via Calefati (civ. 175-177-179-181-183-185-187) angolo via Q. Sella (civ. 56-58-60-60/A-62-62/A-64-66)
- **Licenza Edilizia n. 1006/1968:** Variante alla L.E. n. 69/1968 per realizzazione di progetto per edificio da adibire ad abitazioni-uffici-negozi con ulteriore variante per spostamento balconi interni
- **Abitabilità n. 2545/1970:** Costruzione fabbricato in via Calefati (civ. 175-177-179-181-183-185-187) angolo via Q. Sella (civ. 56-58-60-60/A-62-62/A-64-66)
- **Concessione Edilizia n. 410/1983:** Cambio destinazione d'uso ad uffici, realizzazione corpo scala P1-PT, diversa distribuzione interna P1
- **Variazione catastale del 18/10/2005 Pratica n.BA0379175:** Fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare relativa al fg.94 p.IIa 278 sub.61
- **Permesso di costruire in sanatoria n. 3634/2007:** Distribuzione interna per realizzazione di veranda su balcone interno
- **Richiesta di deroga barriere architettoniche PGG 266981 del 13/05/2024,** con concessione relativa all'immobile sito al primo piano alla via Calefati n.177
- **SCIA in sanatoria Pratica N. ***omissis*** del 2024:** Accertamento di conformità relativo all'immobile sito al primo piano alla via Calefati n.177

Sulla base della documentazione analizzata, lo stato dei luoghi si presenta conforme a quanto rappresentato nell'ultima planimetria approvate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari.

Qualora l'Ufficio Tecnico nei suoi archivi trovasse in futuro ulteriori pratiche afferenti il bene se ne dovrà tener conto.

Si rimanda al paragrafo "regolarità catastale" per la definizione delle irregolarità riscontrate durante il sopralluogo tecnico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
94	278	61	A/10 - Ufficio	5	15,5 vani	Totale: 382 mq	Euro 10.086,40	Primo

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli elencati nella tabella di cui al precedente paragrafo.

CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere conforme all'accatastamento in atti registrato presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari presentata in data 18/06/2024.

CRONISTORIA CATASTALE

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice:A662)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 94 Particella: 278 Sub.: 61

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 19/06/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			Rendita
1		94	278	61	2		A/10	5	15,5 vani	Totale: 382 m ²	Euro 10.086,40	VARIAZIONE del 18/06/2024 Pratica n. BA0253228 in atti dal 19/06/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 253228.1/2024)	
Indirizzo					VIA ALESSANDRO MARIA CALEFATI n. 177; VIA QUINTINO SELLA n. 58 Piano 1								
Notifica								Partita					
Annotazioni					-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)								
											Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 94 - Particella 278

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Variazione del catasto immobiliare del 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		94	278	61	2		A/10	5	15,5 vani	Totale: 363 m²	Euro 10.086,40	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA ALESSANDRO MARIA CALEFATI n. 177; VIA QUINTINO SELLA n. 58 Piano 1									
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni			classamento e rendita validati									

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2005

DISTRIBUZIONE degli spazi immobiliari dal 18/10/2005												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		94	278	61	2		A/10	5	15,5 vani		Euro 10.086,40	VARIAZIONE del 18/10/2005 Pratica n. BA0379175 in atti dal 18/10/2005 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52877.1/2005)
Indirizzo			VIA ALESSANDRO MARIA CALEFATI n. 177; VIA QUINTINO SELLA n. 58 Piano 1									
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/10/2005

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N. 1						(1) Proprieta' 1/1	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 18/10/2005 Pratica n. BA0379175 in atti dal 18/10/2005 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52877.1/2005)					

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 94 Particella 278 Subalterno 6; Foglio 94 Particella 278 Subalterno 18;

TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

- ***omissis***

(Proprietà 1/1)

il LOTTO viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis***

(Proprietà 1/1)

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/2002 ad oggi	- ***omissis*** (Proprietà 1/1)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Chiodi Daelli Cesare	17/04/2002	90005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	07/05/2002	19214	13822
Gli atti riguardano le particelle e subalterni: ex Fg. 94 p.lla 278 sub. 18-6 (i subalterni 18-6 in data 18/10/2005 Pratica n. BA0379175 sono stati soppressi originando l'attuale subalterno 61).					
Passaggio da ***omissis*** a ***omissis***, con verbale del 16/12/2004, pubblico ufficiale Gaetano Lonero REP. N. 8867 REG n. 102455 del 21/12/2004 - verbale di assemblea straordinaria voltura n. 282061.1/2008 - pratica n. BA0383788 in atti dal 18 luglio 2008					

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari aggiornate a settembre 2024:

ISCRIZIONI

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo*

Iscritto il 10/07/2018

Reg. gen. 31318 - Reg. part. 4781

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 82.571,71

Rogante: ***omissis***

Data: 06/07/2018

N° repertorio: 12447/6818

*l'atto riguarda il bene: fg. 94 p.lla 278 sub.61

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto il 09/08/2016

Reg. gen. 36232 - Reg. part. 5197

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 117.776,08

Rogante: ***omissis***

Data: 28/07/2016

N° repertorio: 8665/6816

*l'atto riguarda il bene: fg. 94 p.lla 278 sub.61

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto il 16/12/2013

Reg. gen. 42055 - Reg. part. 5706

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 740.000,00

Rogante: D'ABBICCO ALBERTO

Data: 12/12/2013

N° repertorio: 29982/12878

***l'atto riguarda il bene: fg. 94 p.lla 278 sub.61**

Ipoteca giudiziale_Decreto ingiuntivo

Iscritto il 10/12/2012

Reg. gen. 46013 - Reg. part. 5697

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 55.093,99

Rogante: TRIBUNALE DI LARINO (CB)

Data: 15/11/2012

N° repertorio: 214

Documenti correlati:

- Annotazione del 18/04/2014 Reg. Part. 1537 Reg. gen. 13695 – CANCELLAZIONE TOTALE

***l'atto riguarda il bene: fg. 94 p.lla 278 sub.61**

Ipoteca volontaria_Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto il 18/03/2011

Reg. gen. 11934 - Reg. part. 2921

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 2.000.000,00

Rogante: D'ABBICCO ALBERTO

Data: 16/03/2011

N° repertorio: 27355/11088

Documenti correlati:

- Annotazione del 23/05/2012 Reg. Part. 2422 Reg. gen. 19299 – RESTRIZIONE DI BENI

***l'atto riguarda il bene: fg. 94 p.lla 278 sub.61**

Ipoteca volontaria_Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto il 04/12/2009

Reg. gen. 54488 - Reg. part. 11476

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 2.400.000,00

Rogante: NOTAIO D'ABBICCO ALBERTO

Data: 03/12/2009

N° repertorio: 26350/10350

Documenti correlati:

- Annotazione del 23/05/2012 Reg. Part. 2421 Reg. gen. 19298 – RESTRIZIONE DI BENI

*l'atto riguarda il bene: fg. 94 p.IIIa 278 sub.61

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento*

Trascritto il 17/06/2024

Reg. gen. 29809 - Reg. part. 22990

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI

Data: 21/05/2024

N° repertorio: 5037

*l'atto riguarda il bene: fg. 94 p.IIIa 278 sub.61

Atto tra vivi - Compravendita

Trascritto il 07/05/2002

Reg. gen. 19214 - Reg. part. 13822

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: NOTAIO CHIODI DAELLI CESARE

Data: 17/04/2002

N° repertorio: 90005

*l'atto riguarda i beni: EX fg. 94 p.IIIa 278 sub.6-18

SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE

Non sussistono oneri, pesi, diritti di usufrutto uso ed abitazione.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria_Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto il 04/12/2009

Reg. gen. 54488 - Reg. part. 11476

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 2.400.000,00

Rogante: NOTAIO D'ABBICCO ALBERTO

Data: 03/12/2009

N° repertorio: 26350/10350

Documenti correlati:

- Annotazione del 23/05/2012 Reg. Part. 2421 Reg. gen. 19298 – RESTRIZIONE DI BENI

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento

Trascritto il 17/06/2024

Reg. gen. 29809 - Reg. part. 22990

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI

Data: 21/05/2024

N° repertorio: 5037

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è stato locato a ***omissis*** con contratto di locazione esennale registrato il 16/09/2021, durata dal 16/09/2021 al 15/09/2027 e tacito rinnovo per eguale periodo qualora, almeno dodici mesi prima della scadenza, non venga inviata disdetta da una delle parti.

Il contratto di locazione citato è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento; ne consegue che il contratto è opponibile alla procedura.

ONERI CONDOMINIALI

Come da dichiarazione dell'Amministratore del condominio di via Calefati n.177 – via Q. Sella n.58 Bari (comunicazione del 08/10/2024), esistono oneri condominiali arretrati e pendenti a carico del ***omissis*** per un importo pari a € 1.728,98 come arretrati e per un importo pari a 410,00 € per mensilità di ottobre 2024 ancora da versare.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Segue la valutazione del **LOTTO 5** costituito dal Bene:

- **Bene** – sito in Bari (BA) – via Calefati, n. 177, via Quintino Sella, n. 58, piano primo, identificato in Catasto al fg. 94, p.lla 278, sub. 61, consistenza 15,5 vani, categoria A/10 - Ufficio, classe 5.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

STIMA

Si è proceduto con la **stima per capitalizzazione dei redditi** e con la **stima sintetica comparativa**, il cui valore mediato definirà il valore di mercato dell'immobile.

Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

Il metodo prevede la valutazione del reddito annuo di locazione del bene, in questo caso il canone di locazione, che verrà poi diviso per il tasso di capitalizzazione che riflette il rendimento atteso per questo tipo di immobile in quella zona. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra il "reddito" e "saggio di capitalizzazione", basandosi sull'ipotesi per cui il "bene immobiliare che produce reddito vale per quanto rende", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Passaggi per la stima:

1. **Calcolo del reddito annuo netto:** che tiene conto di eventuali spese e oneri che riducono il reddito percepito dal proprietario. Basandosi su benchmark di settore, si stima che le spese di gestione per un immobile ad uso ufficio del tipo in questione ammontano a circa il 30% del reddito lordo di locazione. Considerando il canone lordo pari a € 28.800,00, come da contratto di locazione in essere (vedi paragrafo "Stato di occupazione del bene"), dobbiamo sottrarre il 30% di spese per ottenere il reddito netto:

$$\text{Reddito annuo netto} = 28.800,00 - (28.800,00 * 0,30) = 20.160,00 \text{ €}$$

2. **Determinazione del tasso di capitalizzazione:** il tasso di capitalizzazione è un valore percentuale che rappresenta il ritorno atteso per un immobile commerciale simile. Questo tasso dipende da vari fattori, tra cui la posizione dell'immobile, la sua tipologia, il livello di rischio dell'investimento e la domanda nel mercato locale. In Estimo, il tasso di capitalizzazione per immobili ad uso ufficio si aggira generalmente tra il 2% e l'6%.

La valutazione del tasso di capitalizzazione tiene conto della qualità e all'attuale utilizzo del bene; le rifiniture specialistiche (tipiche di un ambiente medico) influenzano positivamente il valore dell'immobile. Tali caratteristiche, infatti, possono portare ad una riduzione del tasso di capitalizzazione, poiché si potrebbe ritenere l'immobile più attraente grazie alla sua funzionalità già adeguata ad una attività medica. Tuttavia, tale tipo di utilizzo comporta anche una specifica domanda di mercato. Gli immobili specializzati in ambito medico possono essere particolarmente

appetibili per investitori che cercano soluzioni immobiliari con redditi più sicuri e stabili nel lungo periodo. In genere la continuità locativa porta al vantaggio di avere una rendita certa e sicura a scapito di un importo annuo spesso inferiore rispetto ai valori di mercato.

A valle di tutte queste considerazioni, si ritiene opportuno utilizzare un tasso di capitalizzazione pari al 3%.

3. Formula della capitalizzazione del reddito:

$$\text{Valore dell'immobile} = \frac{\text{Reddito annuo netto di locazione del bene}}{\text{Tasso di capitalizzazione}}$$

Si procede quindi con il calcolo del valore del bene:

$$\text{Valore dell'immobile} = \frac{20.160,00 \text{ €}}{0,03} = 672.000,00 \text{ €}$$

Valore di stima metodo di capitalizzazione dei redditi: € 672.000,00

Metodo di stima sintetico comparativo

Per l'individuazione del valore unitario di stima si è tenuto conto della destinazione d'uso degli ambienti unitamente alla constatazione dello stato dei luoghi e della conformità urbanistica e catastale. Dallo studio dei valori BQI, dal borsino immobiliare, da informazioni acquisite da agenzie specializzate nel settore, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare il seguente valore:

VALORE UNITARIO (€/mq)
di superficie coperta

2.000,00 €/mq

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici convenzionali, ottenute moltiplicando le superfici lorde per i coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare.

Tabella delle consistenze				
Piano	Destinazione	Coeff. ponderazione	Superficie lorda	Superficie ponderata
PIANO PRIMO	Sup. coperta	1,0	370,00	370,00 mq
	Veranda	0,8	10,00	8,00 mq
Tot.				378,00 mq

Tale somma dei valori ottenuti tiene conto dell'abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato:

$$378,00 \text{ mq} \times 2.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ 756.000,00}$$

Valore di stima metodo sintetico comparativo: € 756.000,00

In conclusione, è possibile definire con maggior precisione il valore di stima del bene procedendo con il calcolo del valore medio tra i due valori ricavati con i due diversi metodi:

Valore medio di stima del bene

$$= \frac{\text{Valore Metodo di capitalizzazione dei redditi} + \text{Valore Metodo sintetico comparativo}}{2}$$
$$= \frac{672.000,00 + 756.000,00}{2} = 714.000,00 \text{ €}$$

VALORE MEDIO DI STIMA DEL BENE: 714.000,00 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	VALORE
<u>UFFICIO</u> <u>P1</u>	Fg. 94, p.lla 278, sub. 61	1/1	€ 714.000,00
Prezzo a base d'asta			€ 714.000,00

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I.

Triggiano, data e firma digitale

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guerra Rocco

Indice allegati

1. Visure catastali
2. Planimetrie catastali
3. Documentazione Fotografica
4. Elaborato grafico
5. Atti di provenienza
6. Ispezioni ipotecarie
7. Documentazione Amministrativa
8. Ricerca comparativi
9. Contratto di locazione
10. Condominio