



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr. Antonio RUFFINO

Procedura R.G.E. n° 465/2022

Creditore Procedente:

[REDACTED]
[REDACTED]
(Avv. [REDACTED])

Debitore Esecutato:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio



LOTTO 1 - Immobile sito nel comune di Giovinazzo (BA) presso il residence “Edil Mare” identificato presso il catasto fabbricati al Foglio 11 Particella 516 Sub. 5, piano 1° palazzina blocco 1, via Bari Km 788.400 (**Abitazione di tipo civile**).

1. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Esaminati i documenti prodotti dal creditore precedente è stato possibile verificare la titolarità del bene oggetto di pignoramento, che risulta essere in capo al debitore esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene in oggetto, non è possibile suddividere in natura la quota di proprietà della parte esecutata, ovverosia mediante una materiale separazione di una porzione di valore, esattamente pari alla quota in proprietà. Pertanto, non risultando l'immobile oggetto di pignoramento comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, non si predispose alcuna bozza di progetto di divisione dello stesso.

2. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita del 26/09/1980 repertorio n. 600, rogato dal Notaio Toni Mario con sede in Bari, trascritto a Bari il 08/10/1980 ai nn. 29850/25874; atto di compravendita intervenuto tra i sig.ri coniugi [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (parte acquirente) ed sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (parte venditrice).

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore precedente risulta essere completa, tale da permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di trascrizione del bene pignorato.

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Individuazione dell'immobile

L'immobile in narrativa fa parte di una piccola palazzina definita “blocco 1” situata all'interno del residence denominato “Edil Mare”, sito nel comune di Giovinazzo (Ba) alla Via Bari Km 788.400.



Nello specifico, la palazzina è destinata a civili abitazioni e si trova nella zona periferica a sud-est del paese, più precisamente sulla costa a ridosso del mare in adiacenza al quartiere Santo Spirito di Bari, prospiciente, quindi, su un'arteria principale che mette in collegamento Giovinazzo a Santo Spirito, la quale permette altresì l'accesso anche alla vicina strada statale 16.

Nonostante la palazzina sia ubicata nella fascia periferica, stando a ridosso del predetto quartiere Santo Spirito, invero, trattasi di una zona ben servita e dotata di ogni tipo di servizi e infrastrutture.

Confini

L'abitazione, posta al primo piano della palazzina, a nord e ad est si affaccia sui cortili di proprietà esclusiva delle abitazioni al piano terra, a sud confina con l'immobile di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], ed infine ad ovest in parte confina con il vano scala comune, dal quale si ottiene l'accesso, ed in parte confina con l'immobile di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

Dati catastali

Unità immobiliare riportata al Catasto Fabbricati

Visura storica dell'immobile (All. A)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	11	516	5			A/2	3	7,5 vani	Tot. 141 m ²	€ 910,26

Descrizione dell'immobile

L'abitazione oggetto di stima, come anzidetto, fa parte di una piccola palazzina definita "blocco 1" situata all'interno del residence denominato "Edil Mare", sito nel comune di Giovinazzo (Ba) alla Via Bari Km 788.400, ed è ubicata al piano primo, con ingresso che avviene dalla porta frontale a sinistra di chi, salendo le scale, giunge sul pianerottolo, il tutto così come è possibile rilevare dalla planimetria di rilievo allegata (All. B).

L'immobile si sviluppa su di un unico livello e si presenta in pianta con una forma irregolare. Entrando, ci si immette in una zona destinata ad ingresso, la quale permette l'accesso all'ambiente unico destinato a salotto e cucina-pranzo; attraverso un disimpegno, posto nella zona a sinistra di chi entra nel predetto salotto, si accede alle tre camere da letto ed al bagno, identificato nella planimetria



di rilievo con il numero 2; attraverso la camera da letto, identificata con il numero 3, si accede al bagno identificato con il numero 1. Inoltre, mentre dalle camere da letto 2 e 3 si accede alla veranda chiusa, invece dall'ambiente unico, destinato a salotto e cucina-pranzo, si accede al balcone esterno. Il salotto e la cucina-pranzo sono provvisti di portefinestre e finestre, prospicienti il predetto balcone esterno; i due bagni sono entrambi provvisti di finestre che si affacciano sul balcone; la camera da letto 1 è provvista di finestra prospiciente il cortile dell'abitazione al piano terra; infine, le camere da letto 2 e 3 sono provviste di portefinestre che si affacciano e permettono l'accesso alla predetta veranda, precisando che la camera da letto 3 è provvista anche di finestra prospiciente il cortile dell'abitazione al piano terra.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione, stante la recente totale ristrutturazione avvenuta verosimilmente nel corso dell'anno 2014, evidenziando però che all'intradosso della copertura della veranda vi è la presenza di umidità e muffe, con ogni probabilità dovuti all'esposizione a nord ed a piccole infiltrazioni di acqua piovana.

L'altezza interna utile dell'abitazione è di 2,95 m.

(Documentazione fotografica All. C - foto da 1 a 54).

Consistenza dell'immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Ingresso	1°	5,95 mq	/	buona
Salotto – pranzo - cucina	1°	39,83 mq	Est	buona
Ripostiglio	1°	1,89 mq	/	buona
Disimpegno	1°	6,04 mq	/	buona
Letto 1	1°	15,60 mq	Nord	buona
Letto 2	1°	12,88 mq	Nord	buona
Letto 3	1°	11,86 mq	Nord-Est	buona
Bagno 1	1°	4,00 mq	Sud-Est	buona
Bagno 2	1°	5,26 mq	Sud	buona
Veranda	1°	18,50 mq	Nord	discreta
Balcone	1°	20,80 mq	Est	buona

Totale superficie netta coperta 103,31 mq

Totale superficie lorda coperta 120,50 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile, riviene facendo riferimento alle norme UNI 10750 del 2005, dal d.p.r. n. 138/98 e da quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:



	<i>Superficie lorda coperta</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione	120,50 mq	1	120,50 mq
Veranda	18,50 mq	0,60	11,10 mq
Balcone	20,80 mq	0,35	7,28 mq
			Totale 138,88 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari a **138,88 mq**.

Caratteristiche strutturali e finiture esterne

L'immobile oggetto di perizia, come più volte riportato nei punti precedenti, fa parte di una piccola palazzina ed è ubicato al piano primo. L'epoca in cui è avvenuto l'inizio della sua costruzione risale al 1973 e consta di tre piani fuoriterra, realizzata con strutture portanti a travi e pilastri in cls armato, orizzontamenti interpiano e copertura con solai piani in "latero-cemento". In sede di sopralluogo, la struttura è sembrata integra e priva di lesioni.

I prospetti della palazzina sono interamente intonacati e tinteggiati con pittura al quarzo di colore bianco, il tutto in discrete condizioni di manutenzione; i balconi e la veranda dell'abitazione in oggetto sono stati tutti ricavati con solette in latero-cemento aggettanti rispetto alle facciate, delimitati nella parte superiore da muretti intonacati e tinteggiati con pittura al quarzo di colore bianco come le facciate.

Le rampe ed i pianerottoli del vano scala della palazzina sono interamente pavimentati con lastre in marmo, completi di battiscopa; le pareti ed i soffitti delle rampe del vano scala e dei pianerottoli sono tutti intonacati a civile e tinteggiati in tonalità bianca in discrete condizioni di manutenzione.

L'edificio dispone di ascensore che serve tutti i piani dell'edificio, di impianto elettrico, impianto citofonico ed impianto idrico-fognante collegati alle reti urbane.

Caratteristiche dell'immobile

-Infissi esterni

La porta d'ingresso è in legno, gli infissi esterni in parte sono in legno e vetro singolo ed in parte sono in alluminio e vetrocamera, tutti muniti di tapparelle in pvc ad apertura manuale; precisando che gli ambienti letto 3, bagno 1 e 2, salotto e cucina-pranzo sono dotati di doppio infisso in alluminio e vetrocamera, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

-Porte interne

Le porte interne di collegamento tra i vari ambienti sono in legno tamburato di media qualità, il tutto in buone condizioni di manutenzione.



-Pavimenti

Tutte le stanze dell'immobile sono pavimentate con parquet complete di battiscopa in legno, la veranda è pavimentata con piastrelle in ceramica ed infine il balcone è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Rivestimenti

Le pareti interne del bagno 1 sono rivestite nella zona doccia sino all'altezza di circa m 2,00 dalla quota pavimento e nella parte retrostante, il vaso ed il bidet sino all'altezza di circa m 1,20 dalla quota pavimento con piastrelle in ceramica di tonalità blu, le pareti della doccia del bagno 2 sono rivestite sino all'altezza di circa m 2,00 dalla quota pavimento con lastre di marmo. Le restanti pareti dei bagni e le porzioni che, dal rivestimento giungono sino ad intradosso del solaio, sono intonacate a civile e resinare, i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati con idropittura. Le pareti di tutte le altre stanze così come pure tutti i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, evidenziando la presenza di un piccolo controsoffitto in cartongesso nell'ambiente ingresso.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione ed in tutti gli ambienti non è stata rilevata la presenza di umidità e muffe, ad eccezione, come anzidetto, dell'intradosso della copertura della veranda e lungo i muretti perimetrali della veranda stessa.

-Copertura

L'immobile presenta un solaio interpiano in latero-cemento in buone condizioni di manutenzione, difatti la struttura si presenta integra e priva di lesioni.

-Sanitari bagni

I sanitari e le rubinetterie dei bagni sono di buona qualità; nella fattispecie, in entrambi i bagni sono presenti il lavandino, il vaso, il bidet ed il piatto doccia, tutti in ceramica di tonalità bianca ed in buono stato di manutenzione.

-Impianti

L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante, impianto di riscaldamento ed impianto elettrico, conformi alle vigenti normative.

Nello specifico, sono presenti l'impianto citofonico, elettrico, luci d'emergenza, TV e telefonico, tutti di tipo sottotraccia; è presente l'impianto idrico-fognante con tubazioni sottotraccia collegato alla rete pubblica urbana; è presente l'impianto autonomo di riscaldamento e produzione dell'ACS mediante caldaia ubicata sul balcone e corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa presenti in tutte le stanze, regolato da cronotermostato; inoltre, è presente un condizionatore di tipo "split" all'interno della zona disimpegno.

5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali del bene oggetto di pignoramento sono il vano scala comune utile al



raggiungimento dell'immobile stesso provvisto anche di ascensore, il vano macchine, la colonna montante della fogna collegata alla rete fognaria pubblica, il parcheggio condominiale, le strade interne ed il parcheggio comune del residence.

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data del sopralluogo risultava essere in possesso del sig. [REDACTED] giusta contratto preliminare di compravendita del 20/11/2014, stipulato presso il Notaio Giorgio Sorbo con sede in Palo del Colle e trascritto a Bari ai nn. 29171/38414. In seguito all'accesso effettuato in data 22/02/2023 dallo scrivente e dal Custode, al fine di consentire al Sig. [REDACTED] l'occupazione del bene, oggetto di pignoramento, è stato stipulato un contratto di locazione temporanea con la procedura esecutiva.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:* nessuna;
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* nessuno;
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* nessuna;
- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.):* nessuno;
- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene:* nessuno.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- *iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece:*

A) **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** atto Tribunale di Bari del 07/10/2015 repertorio n. 4329 ed iscritta a Bari il 26/10/2016 ai nn. 43971/6458

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED]
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

B) **Atto di pignoramento immobiliare** del 31/10/2022 repertorio n. 8829 e trascritto il 23/11/2022



ai nn. 60462/44182

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED]
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie;

Con richiesta di accesso agli atti (All. D1), inviata tramite P.e.c. al protocollo indirizzata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Giovinazzo in data 27/04/2023, è stata fatta richiesta delle documentazioni urbanistiche riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Giovinazzo in data 22/06/2023, è stata confrontata la situazione attuale dei luoghi con quella riportata nei titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dell'edificio de quo, ossia la Licenza Edilizia n. 137 rilasciata il 14/12/1973 e la richiesta di sanatoria (Condono edilizio lege n. 47/1985) prot. n 1052/1986 rimasta però inevasa (All. D2).

Dall'analisi dei suddetti titoli edilizi, l'abitazione risulta essere quasi del tutto conforme a quanto riportato nella predetta sanatoria, ad eccezione delle murature interne che suddividevano l'attuale ambiente unico in salotto, cucina e cucinino, ma che di fatto sono state eliminate. Nella fattispecie, la richiesta di sanatoria, e dunque delle opere abusive da condonare, riguardavano la chiusura della veranda con infissi in anticorodal e vetro (abuso commesso nell'anno 1980), lievi allargamenti del balcone e di una parte di superficie, che nella licenza edilizia rilasciata era destinata a pianerottolo del vano scala comune, adibita invece ad ingresso e ripostiglio dell'abitazione, abusi quest'ultimi commessi già in fase di costruzione dello stabile.

Di tal guisa, alla luce della verifica effettuata ed innanzi riportata, non essendo mai stata rilasciata la sanatoria (condono edilizio), nonostante il parere favorevole espresso della commissione edilizia nella tornata del 11/12/1996, si renderà necessario effettuare richiesta presso il Comune di Giovinazzo, affinché venga rilasciata detta concessione edilizia in sanatoria.

Inoltre, successivamente al rilascio del condono edilizio, alla luce della difformità riscontrata riguardante la demolizione dei tramezzi interni che hanno generato l'ambiente unico destinato a salotto e cucina-pranzo, si renderà necessaria una pratica edilizia in sanatoria da presentare al SUE del Comune di Giovinazzo; ossia una CILA in sanatoria, così da riportare l'attuale stato dei luoghi e dunque la diversa distribuzione interna degli spazi, allegando il versamento per la sanzione di € 1.000,00, il versamento dei diritti di segreteria comunali pari a € 52,00, per poi procedere alla variazione per l'aggiornamento catastale pagando un tributo pari ad € 50,00, oltre l'onorario del professionista tecnico, per un costo totale stimato di circa € 2.500,00.



- *difformità Catastali;*

Dal rilievo effettuato dallo scrivente nel corso del sopralluogo, sviluppato poi nella planimetria allegata, sono emerse piccole difformità con la planimetria catastale riportata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentata in data 07/10/1986 (All. E). Nella fattispecie, la planimetria catastale rispecchia il progetto allegato alla richiesta di sanatoria (condono edilizio), pertanto, così come riportato al punto precedente, le difformità riguardano la demolizione dei tramezzi interni che hanno generato l'ambiente unico destinato a salotto e cucina-pranzo, e la finestra della zona salotto che non è riportata.

Di tal guisa, così come riportato al punto precedente, a seguito della pratica edilizia in sanatoria da presentare presso l'ufficio tecnico comunale, bisognerà procedere contestualmente alla variazione catastale e quindi all'aggiornamento della planimetria.

- *certificato APE;*

L'immobile oggetto di pignoramento è sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), pertanto è stato redatto dal sottoscritto Esperto, dal quale è possibile evincere essere in classe "D" con EPgl pari a 86,16 KWh/m² anno (All. F).

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* effettuata richiesta agli amministratori condominiali del residence di cui l'abitazione ne è parte (All. G1), è stato ricevuto solo il rendiconto dall'amministratore Arch. Miraglia Antonio (All. G2), nulla invece è pervenuto invece sino alla data odierna dalla Dott.ssa Cavati Nicoletta, nonostante i diversi solleciti effettuati dal sottoscritto. Dal predetto rendiconto ricevuto è stato constatato che l'importo annuo per la spesa fissa di gestione e manutenzione riguardante le quote ordinarie condominiali è di € 600,00;

- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna;

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:* nessuna;

- *eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:* nessuno;

- *eventuali cause in corso:* nessuna;

- *vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972:* non soggetta.



10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto del bene immobile in questione e della zona in cui si trova, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui esso si colloca, ritenendo opportuno procedere alla stima dell'immobile in oggetto, attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Effettuando una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame, che oscilla da 1.500,00 €/mq a 1.800,00 €/mq.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – II semestre, dell'Osservatorio Immobiliare denominato OMI dell'Agenzia del Territorio, risulta che per immobili a destinazione residenziale in condizioni normali, per la Fascia/zona: Suburbana/COSTA DI LEVANTE-CONFINE BARI S.SPIRITO-FERROVIA DIR. SUD-VIA BARI, Codice zona: E1, il prezzo di mercato oscilla tra 1.200,00 €/mq e 1.600,00 €/mq.

Inoltre, consultando il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Bari aggiornato all'anno 2022, per immobili siti nella zona periferica del comune di Giovinazzo non è riportata alcuna quotazione, pertanto, prendendo in riferimento il quartiere Santo Spirito immediatamente a ridosso, per immobili completamente ristrutturati la quotazione riportata è pari a 1.621,00 €/mq.

Pertanto, mediando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, finiture, stato manutentivo e posizione del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 1.700,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sull'immobile, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale pari a 138,88 mq, in base ai criteri stabiliti dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138/98.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario e della superficie commerciale, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$1.700,00 \text{ €/mq} \times 138,88 \text{ mq} = 236.096,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.



Pertanto, il valore definitivo dell'immobile oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a $236.096,00 \text{ €} - 15\% = \mathbf{200.681,60 \text{ €}}$ (diconsi euro duecentomilaseicentottantuno/60).

In conclusione, essendo l'immobile oggetto di pignoramento indivisibile ed il debitore esecutato proprietario per la quota parte pari ad $1/2$, ne deriva che la valutazione della quota di sua proprietà è pari a: $200.681,60 \text{ €} : 2 = \mathbf{100.340,80 \text{ €}}$ (diconsi euro centomilatrecentoquaranta/80).

Il costo stimato per la sanatoria delle predette opere realizzate in difformità dal titolo edilizio è di € **2.500,00** (diconsi euro duemilacinquecento/00).

11. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Noci, 05/07/2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio



ALLEGATI:

- ***A.*** Visura catastale storica immobile
- ***B.*** Planimetria di rilievo dell'immobile
- ***C.*** Documentazione fotografica
- ***D1.*** Richiesta accesso agli atti comune di Giovinazzo
- ***D2.*** Copia titoli edilizi
- ***E.*** Planimetria catastale immobile
- ***F.*** Attestato di prestazione energetica
- ***G1.*** Richiesta rendiconti amministratori condominiali
- ***G2.*** Rendiconti amministratori condominiali



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4

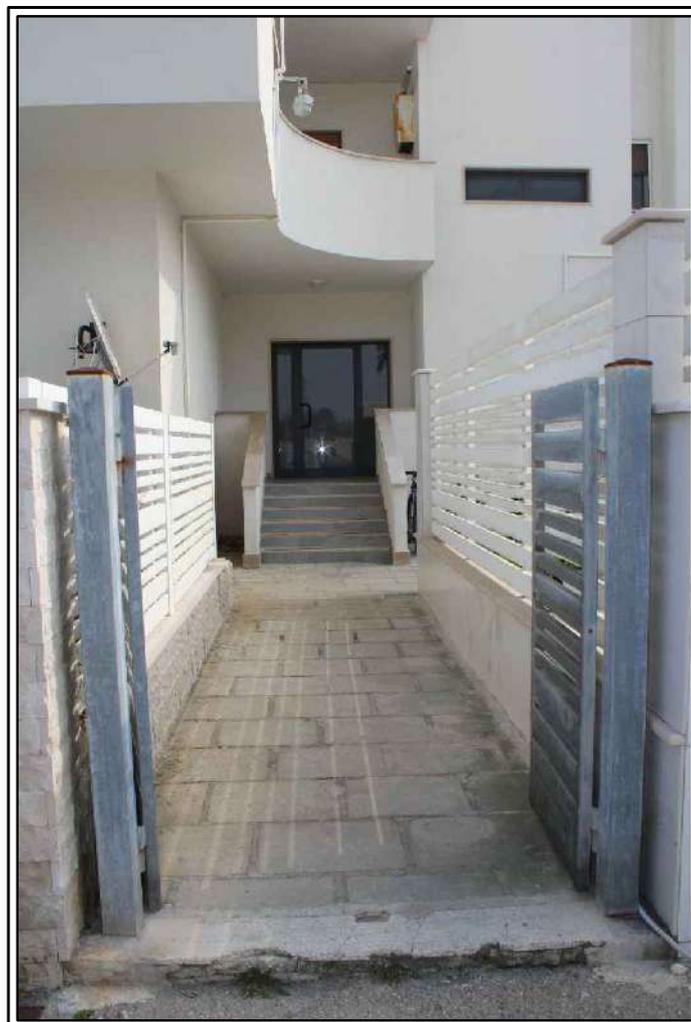


FOTO N° 5



FOTO N° 6



FOTON° 7



FOTO N° 8

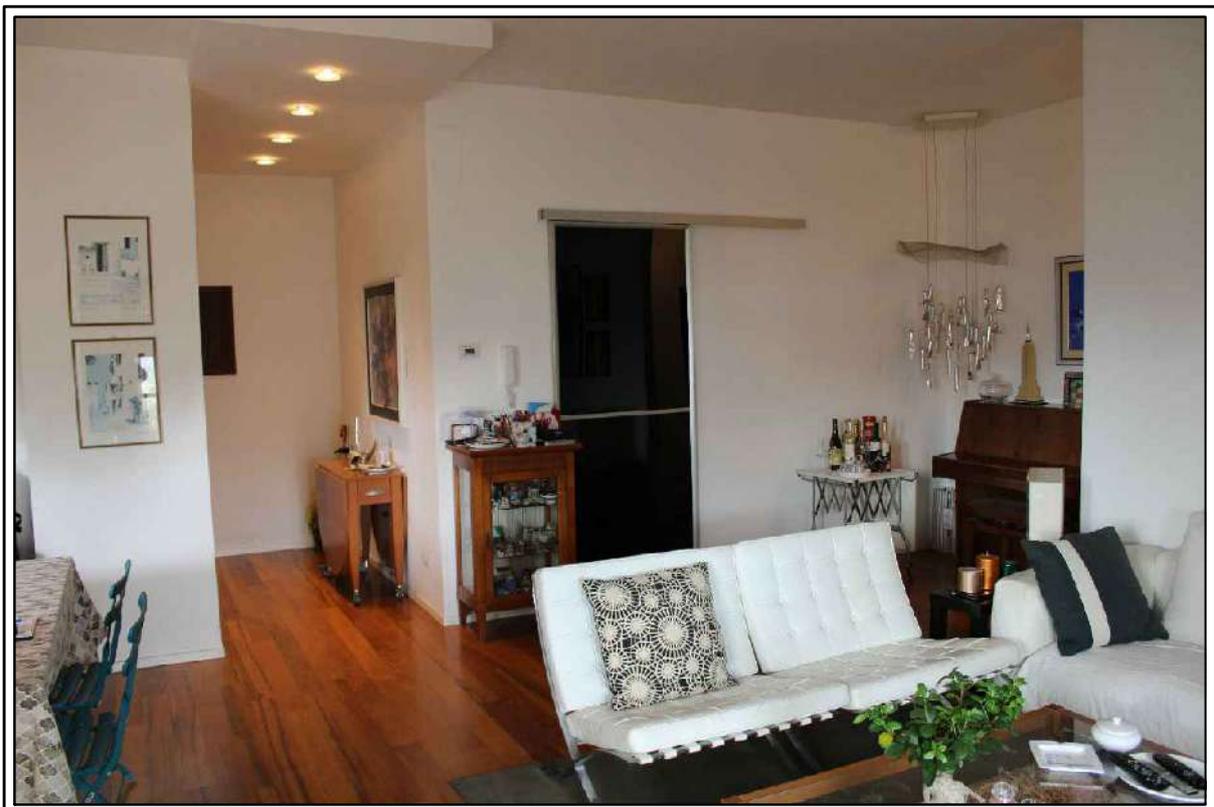


FOTO N° 9

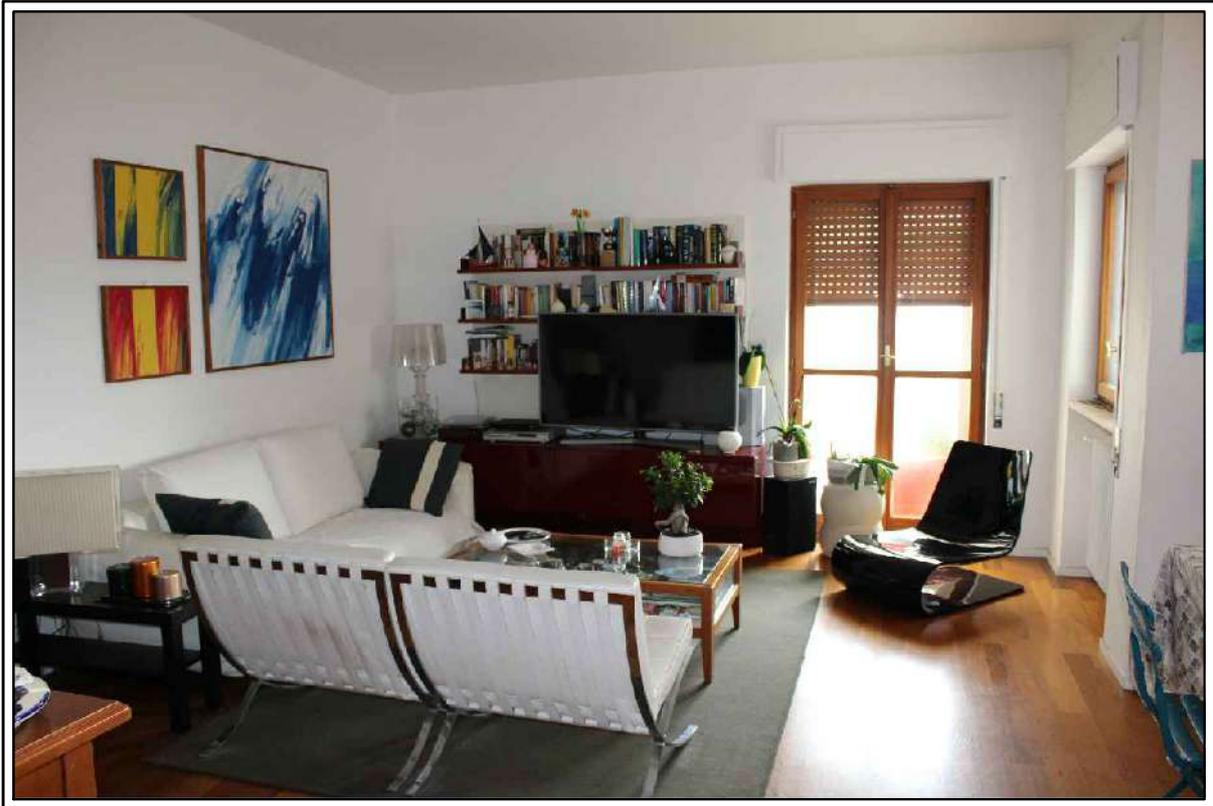


FOTO N° 10



FOTO N° 11



FOTO N° 12



FOTO N° 13



FOTO N° 14



FOTO N° 15



FOTO N° 16

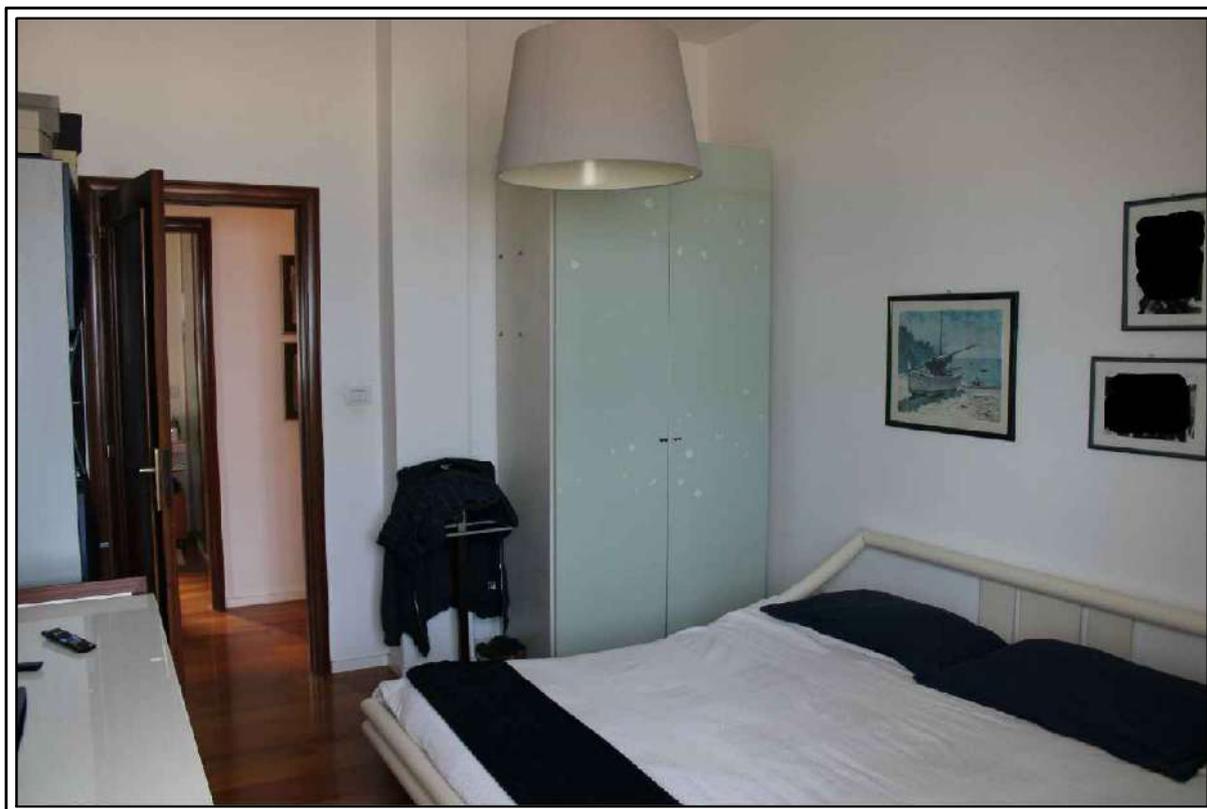


FOTO N° 17



FOTO N° 18

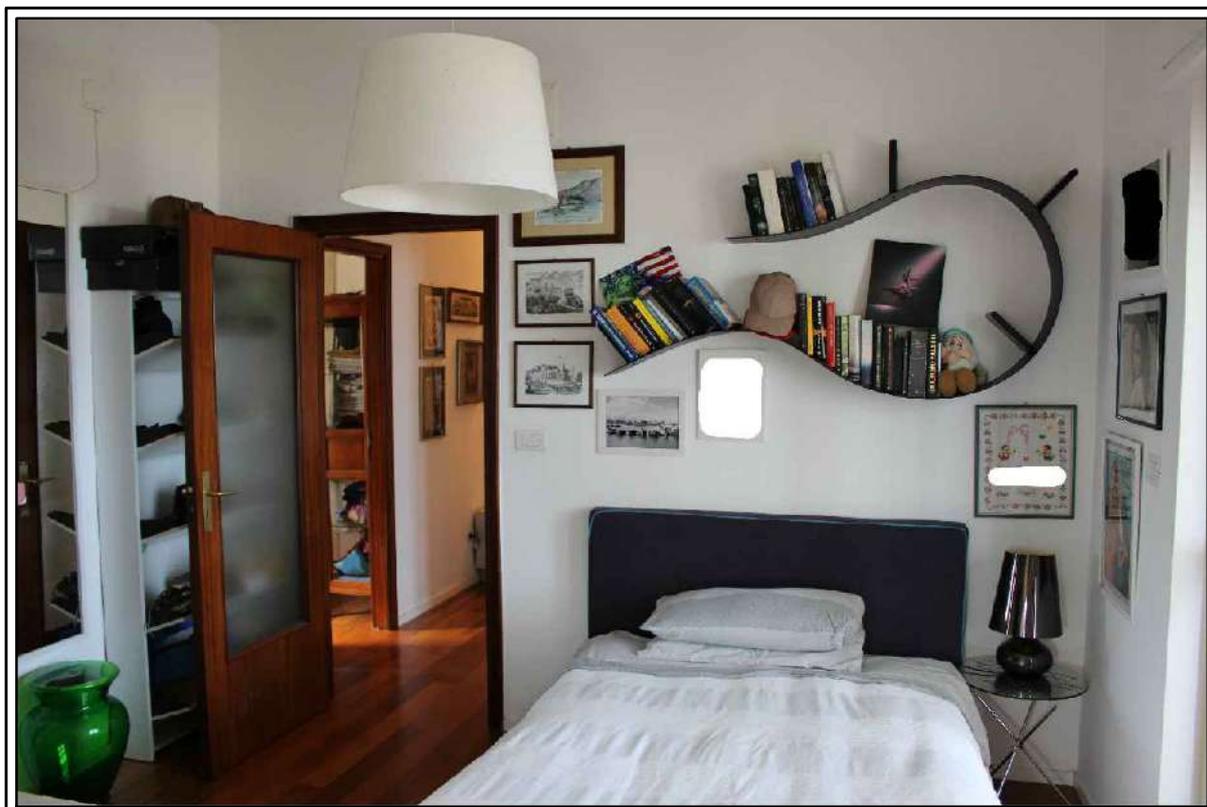


FOTO N° 19



FOTO N° 20



FOTO N° 21

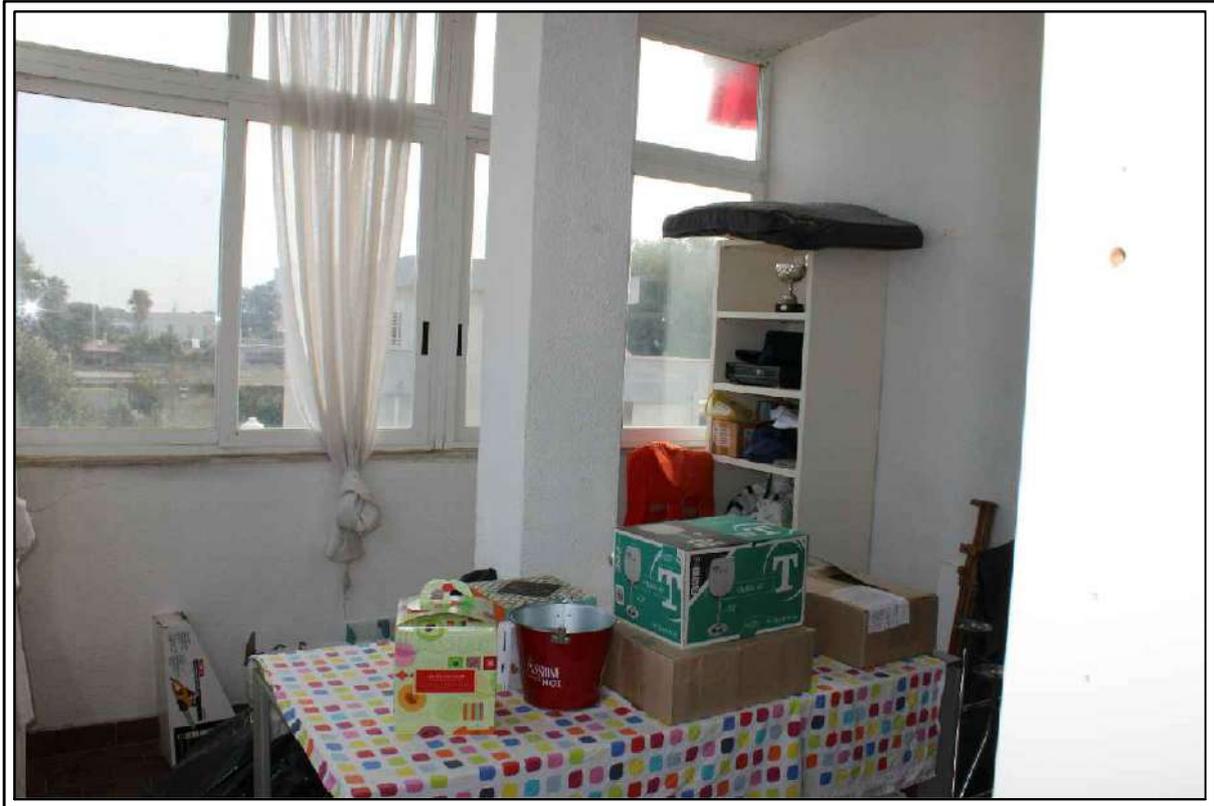


FOTO N° 22



FOTO N° 23



FOTO N° 24

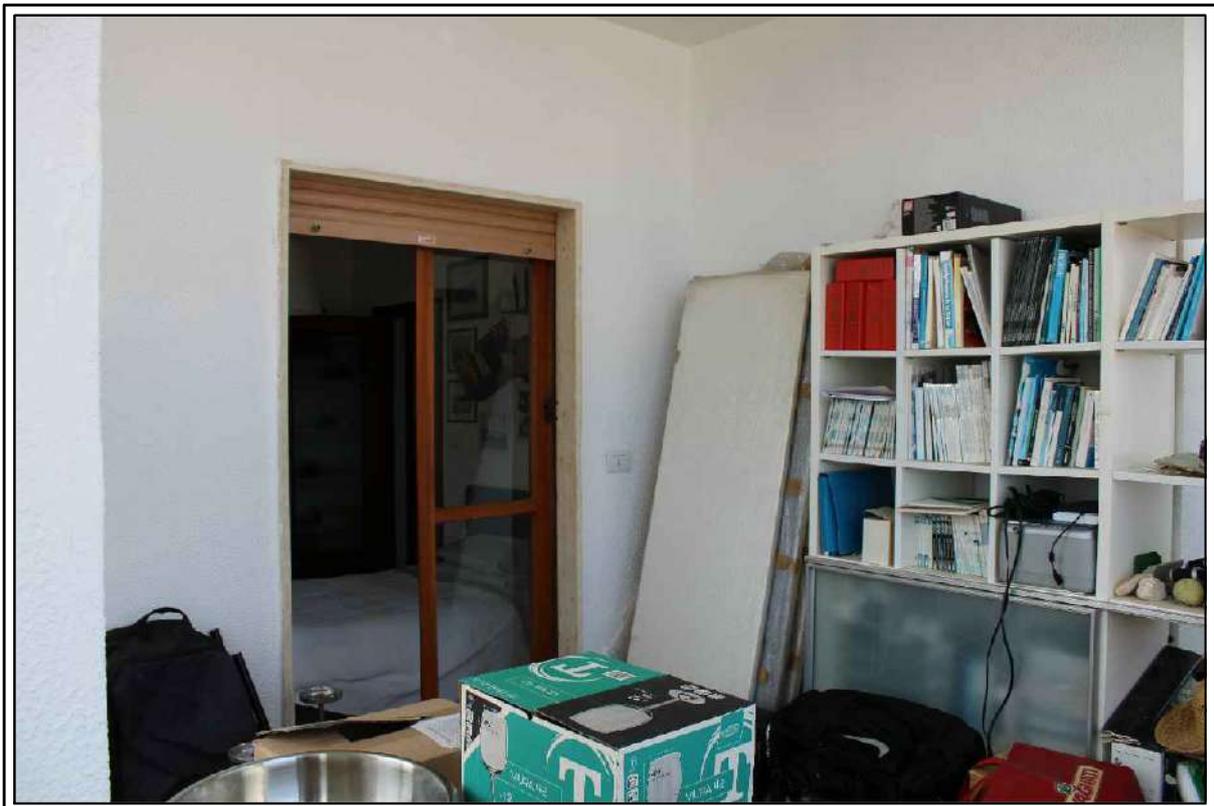


FOTO N° 25



FOTO N° 26



FOTO N° 27

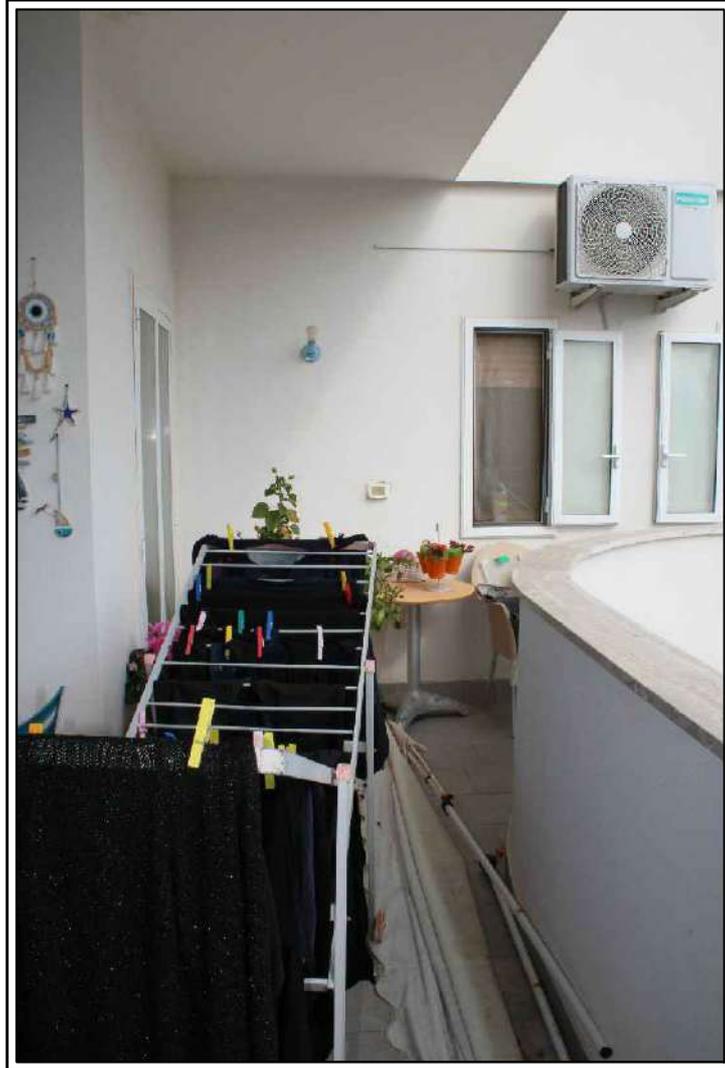


FOTO N° 28

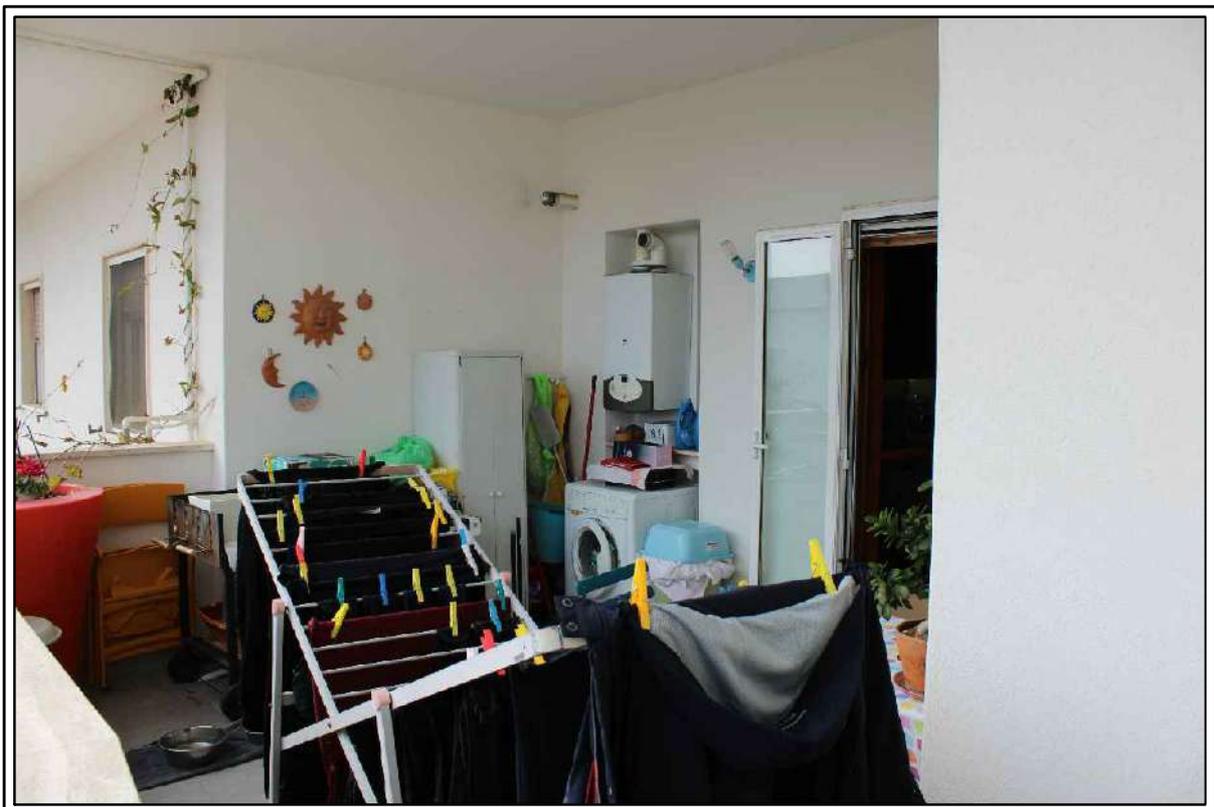


FOTO N° 29



FOTO N° 30



FOTO N° 31



FOTO N° 32

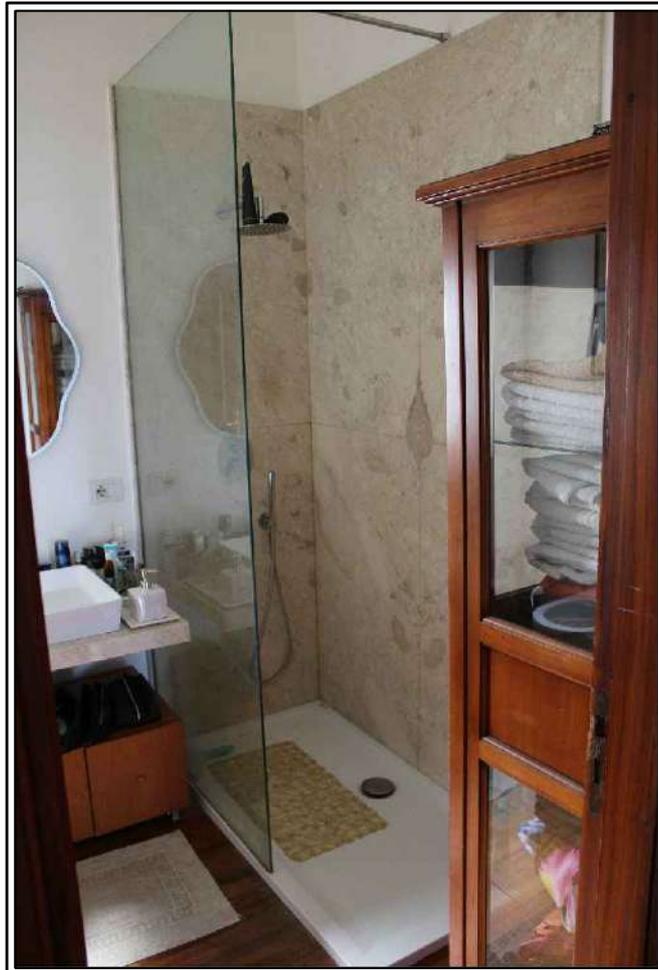


FOTO N° 33

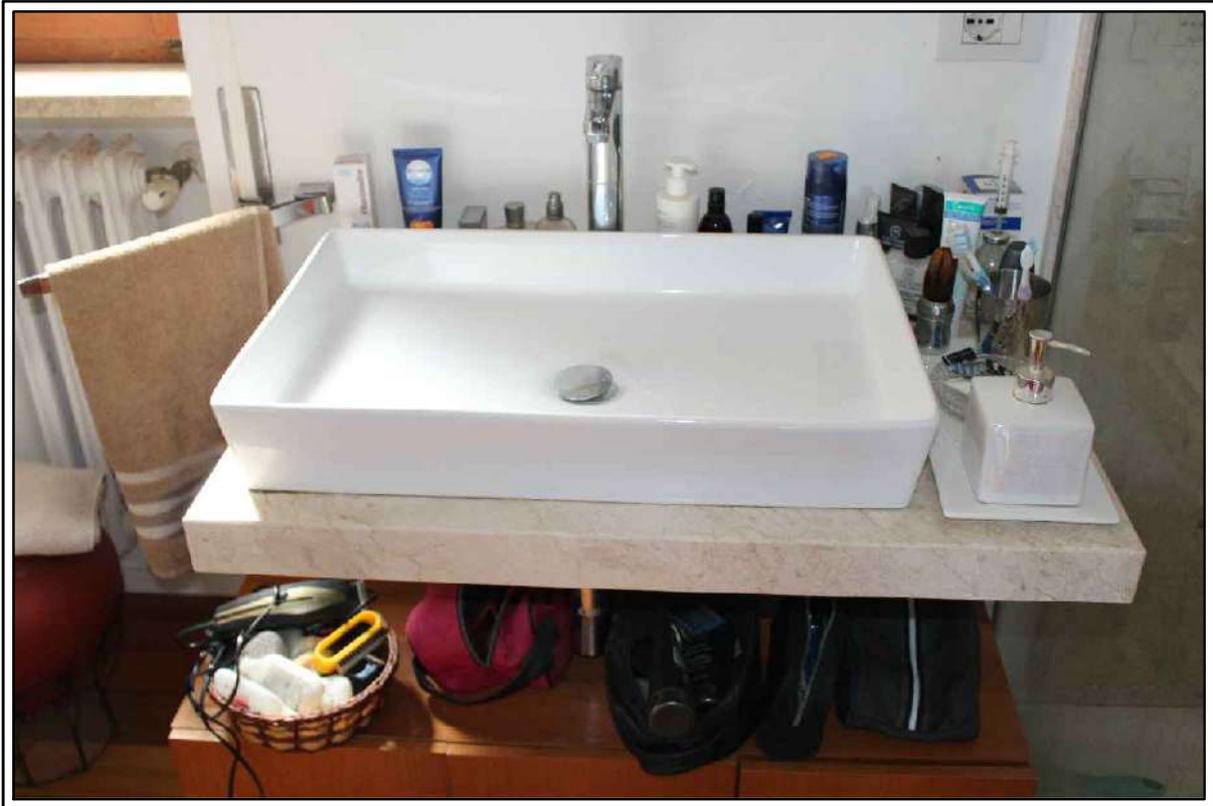


FOTO N° 34



FOTO N° 35

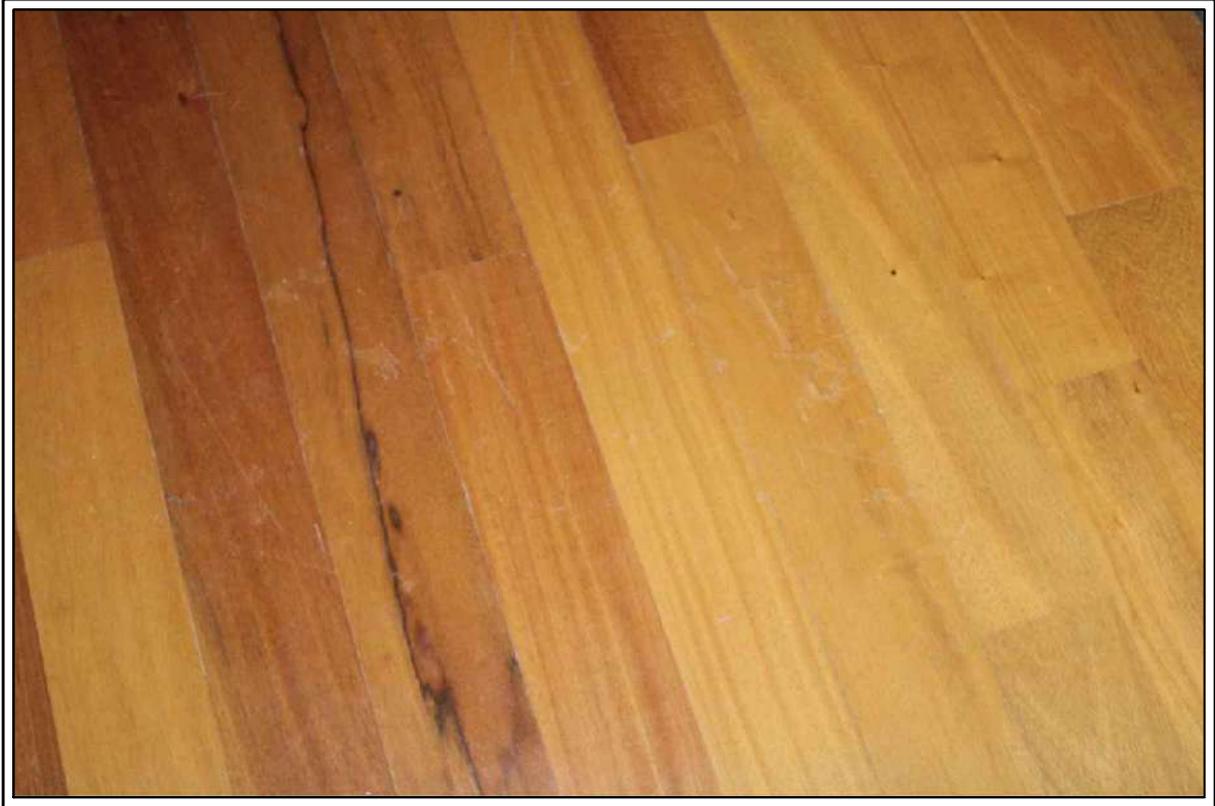


FOTO N° 36

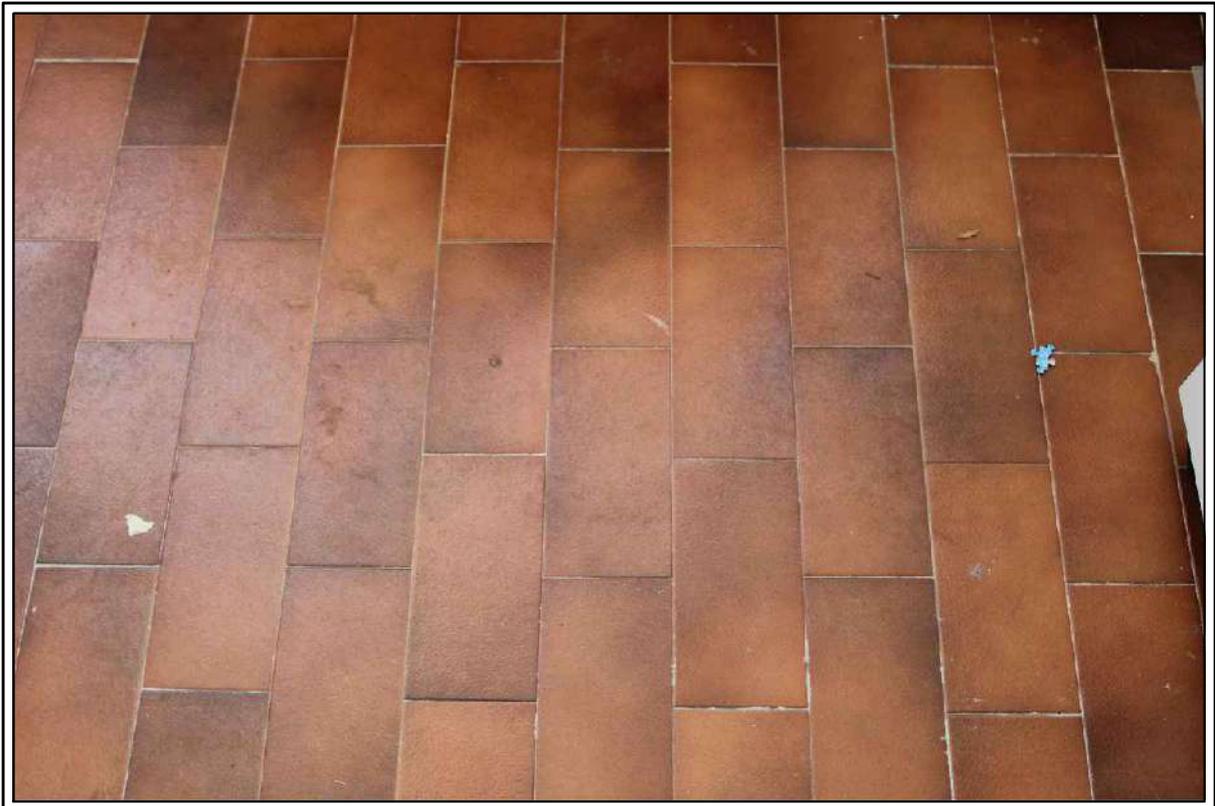


FOTO N° 37



FOTO N° 38



FOTO N° 39

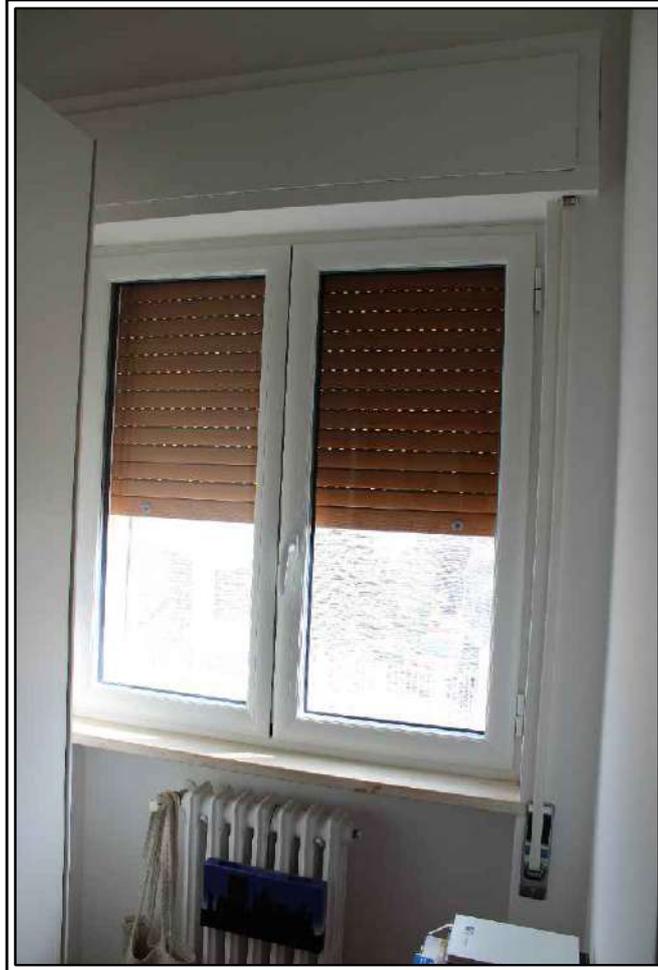


FOTO N° 40



FOTO N° 13



FOTO N° 41



FOTO N° 42



FOTO N° 43

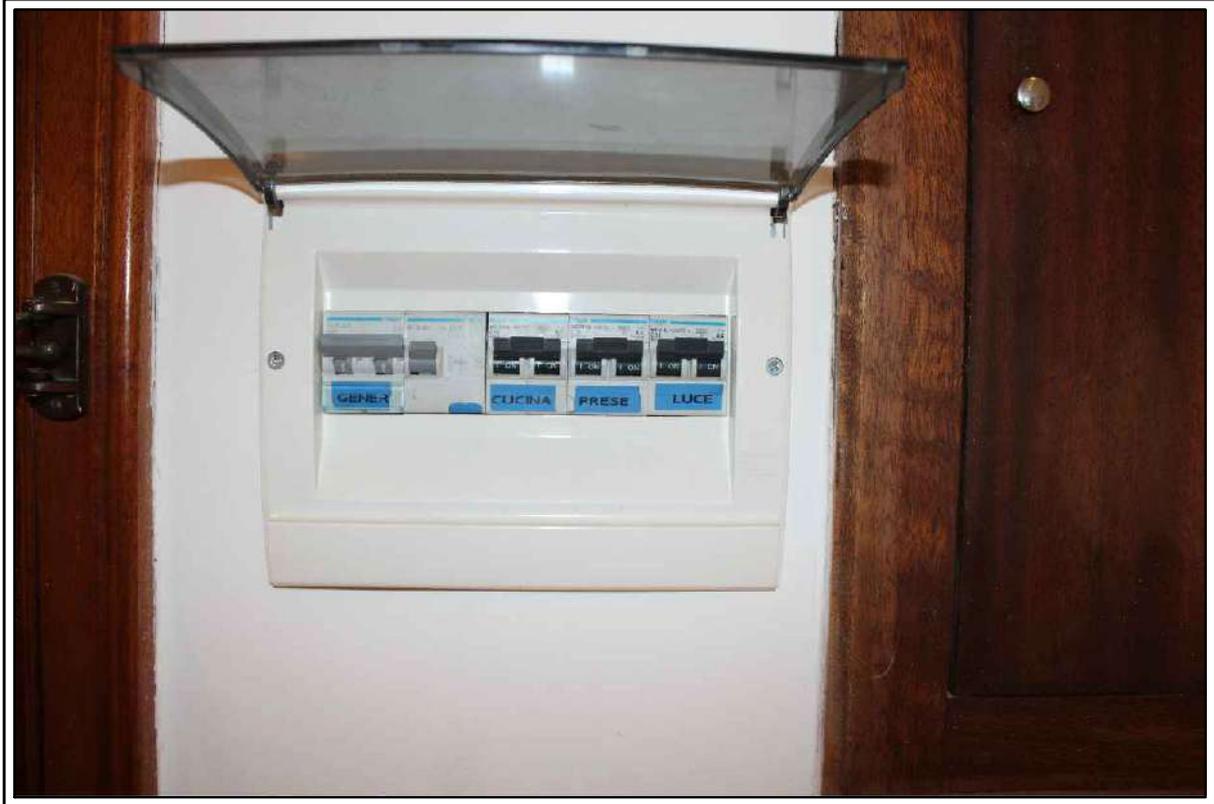


FOTO N° 44



FOTO N° 45



FOTO N° 46



FOTO N° 47



FOTO N° 48



FOTO N° 49



FOTO N° 50



FOTO N° 51

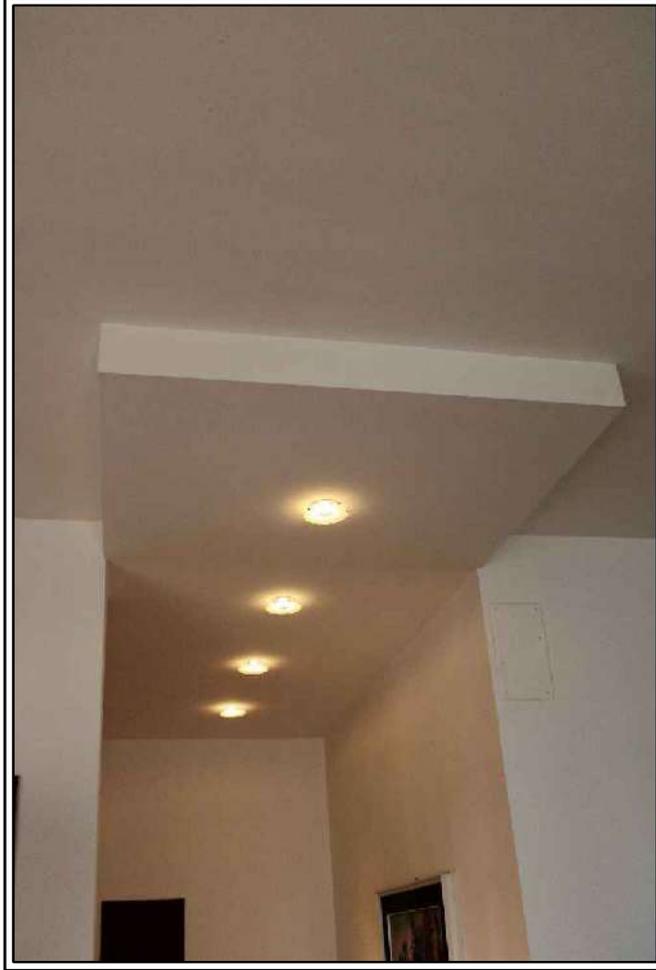


FOTO N° 52



FOTO N° 53

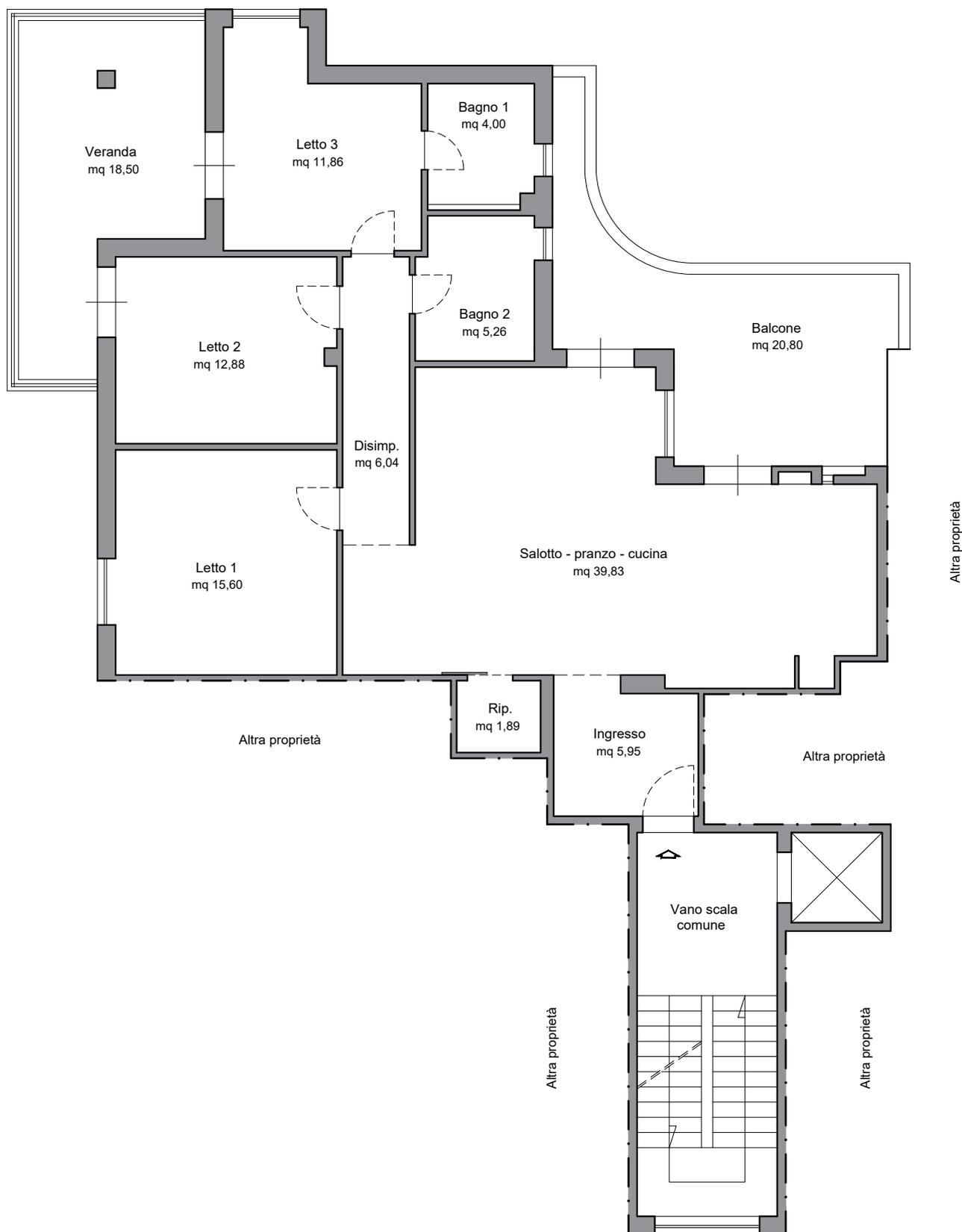


FOTO N° 54



PIANTA PIANO PRIMO

H= 2,95 m



L' Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio

Comune di Giovinazzo
Foglio 11 - P.Ila 516 - Sub 5
Via Bari Km 788.400



SCALA 1:100