



*viene disposta la vendita, nei termini seguenti:*

*esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:*

*A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.*

*In particolare, l'Esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un*



*atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.*

*In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:*

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla*



*data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);*

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*

- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

*Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

*B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:*

*1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più*



*precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

*3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6*



giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi

l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il

soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in

sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni

caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni

previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47

ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento

del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal

Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta

rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione

del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie

per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in

relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero

predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di

idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di

oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla



verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ~~ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;~~

8) ~~a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;~~

9) ~~a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;~~

10) ~~a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.~~



569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale



disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;



16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto



principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

**IV. ASSEGNA** all'Esperto un fondo spese di €500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto.

**V. AUTORIZZA** l'Esperto stimatore a:

a. accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;

b. richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

[...]"

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. per il tramite della VELA MORTAGES S.R.L. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 11 marzo 2021 ai nn. 11619/8663 in danno dei sig.ri



ed ha ad oggetto la proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  cadauno della piena proprietà, in comunione dei beni, dell'immobile sito in sito in Via Vittorio Emanuele n. 37 in Palese, Bari, palazzina cielo-terra riportata nel N.C.E.U. al fg. 77 pt. 55 sub 1 graffato al FG. 77 P.lla 57, cat.A/4, classe 4, piano T- 1°, metri quadri 97, vani 5,5, rendita catastale di euro 397,67:

Relativamente ai beni pignorati il G.E. ha affidato l'incarico di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori accertamenti così come riportato nel verbale di giuramento del 22/06/2021, regolarmente effettuati ed i cui risultati sono riportati nelle pagine che seguono.

La sottoscritta ha, dunque, iniziato le attività peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso l'unità immobiliare pignorata. La scrivente inviava, quindi, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed a mezzo pec mail al creditore procedente l'avviso della data e dell'orario di accesso al bene pignorato. (*allegato 1*).



## INDICE

**PREMESSA** pag.1

### RISPOSTA AI QUESITI

**1) Verifica documentazione immobile – Iscrizioni e trascrizioni** pag.14

**2) Lotto di vendita – Dati Catastali – Regolarità urbanistica e edilizia** pag.17

**3) Relazione estimativa** pag.24

#### **4) Allegati**

**Allegato 1 – Verbale Conferimento di Incarico-Verbale di Inizio e  
Prosiegua delle operazioni peritali**

**Allegato 2 – Corrispondenza con le parti e relative comunicazioni**

**Allegato 3 – Documentazione fotografica**

**Allegato 4 – Planimetria d'inquadramento e planimetria immobile sito  
in Via Vittorio Veneto n°37, Bari-Palese, Individuazione immobile su  
P.R.G..**

**Allegato 5 – Copia Certificato notarile attestante le risultanze delle  
visure catastali e dei registri immobiliari del 09/04/2021**

**Allegato 6 – Visure storiche, planimetria ed estratto di mappa catastale**

**Allegato 7 – Documentazione storica tecnica urbanistica**



## RISPOSTA AI QUESITI

### 1) Verifica documentazione immobile – Iscrizioni e trascrizioni

Dall'analisi del fascicolo d'ufficio ex art. 567 c.p.c. è emersa la presenza di :

- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 9 aprile 2021 ad opera del notaio ██████████ ██████████, notaio in Napoli (NA), riportante lo storico dell'ultimo ventennio;
- Certificato estratto di mappa allegato.

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è l'immobile ad uso abitazione sito in Bari, Palese, in Via Vittorio Veneto n.37, composto da 5 vani e accessori.

#### *ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI*

Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari inerente le formalità a carico dell'esecutato al ventennio compreso tutto il 09/04/2001 sino al 09/04/2021 allegato al fascicolo d'ufficio, sono riportate le seguenti formalità inerenti l'immobile pignorato (qui sintetizzate e meglio descritte nel prosieguo della presente relazione di perizia) (*allegato Certificato Notarile*):

- 1) Ipoteca volontaria del 18/11/2003 ai nn. 51891/9574;
- 2) Iscrizione ipotecaria del 01/04/2004 ai nn. 48425/11022;
- 3) Verbale di pignoramento contro del 11/03/2021 ai nn. 11619/8663.

#### *Vicende traslative nel ventennio anteriore alle trascrizioni ed iscrizioni a favore*

Dalla verifica delle vicende traslative presente nel fascicolo d'ufficio effettuata rispetto al ventennio precedente al pignoramento dal notaio dr.ssa ██████████ ██████████ presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari,



Agenzia del Territorio, è emerso che, l'immobile sito in Bari in Via Vittorio Veneto n.37 in Bari Palese foglio 77 p.la 55 sub 1 graffato al Fg. 77 P.la 57, cat. A/4, classe 4, di 5,5 vani, risulta di proprietà per ½ del sig. [REDACTED] e per ½ della sig.ra [REDACTED], nell'ultimo ventennio risulta aver subito le seguenti vicende traslative

*(Allegato certificato notarile):*

**1) Successione legale di [REDACTED] nat.a a RUVO DI PUGLIA il**

11/11/1911 e deceduta a Bari il 13/07/2002, giusta denuncia del 06/08/2002

num. 85 vol .107, trascritta presso la Conservatoria di Bari il giorno

22/09/2003 ai nn.42843/30508 e accettazione tacita di eredità riguardante

beni facenti parte dello stesso compendio ereditario per notar [REDACTED]

[REDACTED] del 10/12/2007, rep. 126863/40207, trascritta

presso la Conservatoria di Bari addi 17/12/2007 ai nn.67299/cJ2386 la

quale [REDACTED]

[REDACTED] ricevono la quota di 2/15 di

Piena Proprieta' ciascuno;

**2) Successione legale di [REDACTED] nato a BARI il 22/11/1934**

e deceduto a Bitonto il 30/03/1992, giusta denuncia del 31/10/2003 num.6

vol.140, trascritta presso la Conservatoria di Bari addi 27/02/2007 ai

nn.12515/8692 e accettazione tacita di eredità riguardante beni facenti parte

dello stesso compendio ereditario per notar [REDACTED]

del 10/12/2007 rep. 126863/40207, trascritta presso la Conservatoria di Bari

addi 17/12/2007 ai nn.67298/42385 con la quale [REDACTED]

[REDACTED] ricevono la quota di 1/30 di Piena Proprieta'



ciascuno;

**3) Successione legale** di [REDACTED] nato a MODUGNO il 04/08/1910 e deceduto il 13/03/1985, giusta denuncia del 10/03/1995 num. 5 vol. 1309 trascritta presso la Conservatoria di Bari addì 03/03/1997 ai nn. 7333/5784 con la quale [REDACTED] riceve la quota di 1/6 di Piena Proprietà, [REDACTED] [REDACTED] ricevono la quota di 1/15 di Piena Proprietà ciascuno;

**4) Atto di compravendita** a favore di [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Trani acidi' 17/02/1966 ai nn.6872/6344.

*Vicende traslative nel ventennio anteriore alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli*

Dalla verifica delle vicende traslative presente nel fascicolo d'ufficio effettuata dal notaio [REDACTED] presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, Agenzia del Territorio, è emerso che, l'immobile sito in Bari in Via Vittorio Veneto n.37 in Bari Palese foglio 77 p.la 55 sub 1 graffato al Fg. 77 P.la 57, cat. A/4, classe 4, di 5,5 vani, risulta di proprietà per 1/2 del sig. [REDACTED] e per 1/2 della sig.ra [REDACTED] nell'ultimo ventennio risulta aver subito le seguenti vicende traslative (*Allegato certificato notarile*):

**1) Ipoteca volontaria del 18/11/2003 nn. 51891/9574,**

A favore della [REDACTED] con sede in Roma Contro [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno della piena



proprietà e debitore - atto Notaio Tatarano Maria Chiara di Bari, del 17/11/2003, rep. 15086/9085 per 252.000,00 euro di cui 126.000,00 euro per sorte capitale.

2) **Iscrizione ipoteca del 01/10/2004 ai nn. 48425/11022**, derivante da ipoteca legale del 20/09/2004 per Euro 4.642,22 a garanzia di un debito di euro 2.321,11, contro ██████████ a favore di ██████████ con sede in Bari, gravante sull'immobile fg.77 p.lla 55 sub 1;

3) **Trascrizione del Pignoramento Immobiliare del 11/03/2021, ai nn. 11619/8663** emesso dal tribunale di Bari e notificato il 30/01/2021 contro ██████████ a favore di ██████████ gravante sull'immobile oggetto di perizia.

Per queste ragioni non sembrano esserci difformità rispetto a quanto presente nel fascicolo d'ufficio e non sembrano essere state aggiunte ulteriori trascrizioni ed iscrizioni alla data del 22/12/2022.

## 2) Lotto di vendita – Dati Catastali – Regolarità urbanistica e edilizia

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è il seguente:

### LOTTO UNICO

Edificio di due piani fuori terra più vano tecnico sul piano di copertura. L'immobile ha destinazione abitazione il cui accesso principale risulta essere dal civico n.37 di via Vittorio Veneto, da esso si accede al vano salone della casa; un secondo accesso all'immobile è presente dalla strada parallela, Vico V Vittorio Veneto, su cui si affaccia la zona cucina della casa. *(Vedi allegato fotografico)*.

~~La palazzina, infine, confina con altre due palazzine della medesima altezza~~



appartenenti ad altra proprietà.

*VERIFICA DATI CATASTALI*

L'immobile figura in N.C.E.U. al foglio 77 p.lla 55 sub 1, zona censuaria 4, cat. A/4, classe 4, piazza Vittorio Veneto n.37, graffato al fg. 77 p.la 57.

Dalla visura per immobile e dal certificato storico catastale (*vedi allegati*), risulta essere intestato alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] e al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] nella piena proprietà di ½ cadauno.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	Z.C.	CONSISTENZA	RENDITA €
77	55	1	A/4	4	5,5 vani	397,67 €
	57					

*Visura storica per immobile del 27/05/2022 – Vedi allegati*

Dal confronto tra le informazioni presenti nel fascicolo d'ufficio e quelle reperite negli enti pubblici, è emersa, la correttezza dei dati precedentemente elencati, ma anche la difformità tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi.

In seguito al sopralluogo effettuato tale planimetria risulta, dunque, non conforme all'attuale distribuzione interna dei vani ed, elemento ancor più grave, è presente una modifica della distribuzione verticale interna, avvenuta attraverso la realizzazione di una nuova struttura di scala con conseguente modifiche dei solaie quindi della struttura dell'immobile.

*REGOLARITA' URBANISTICA*

Da opportuna ricerca d'archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Bari, è stato possibile verificare la regolarità urbanistica dell'immobile in



quanto sito nella zona B8 Aree di rinnovamento urbano P.R.G. - D.C.C. 00032/2022

del 16/06/2022 aggiornam. 01/12/2022.

Secondo il P.P.T.R. aggiornato alla D.G.R. 650/2022 sull'immobile incidono i seguenti vincoli:

- Componenti idrologiche
- Componenti culturali e insediative
- Componenti dei valori percettivi
- Ambiti Paesaggistici.

*REGOLARITA' EDILIZIA*

Da opportuna ricerca d'archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Bari e l'Ufficio del catasto dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile appurare che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato prima dell'anno 1967 e ha subito variazioni come di seguito storicamente riportato:

- 1) LICENZA DI COSTRUIRE N. 1377/1960 PER PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO SUL PIANO TERRA: PARERE SFAVOREVOLE;
- 2) LICENZA DI COSTRUIRE N. 1590/1961 PER RIPRESENTAZIONE PROGETTO ORIGINARIO CON CORREZIONI PER SOPRAELEVAZIONE: PARERE FAVOREVOLE;
- 3) LICENZA DI COSTRUZIONE N.273/1962 CON RICHIESTA DI RINNOVO DELLA LICENZA PRECEDENTE: PARERE FAVOREVOLE;
- 4) DIA N. 1201/2004 PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA.



Sono state inoltre reperite le seguenti planimetrie presso il Catasto:

- 1) PLANIMETRIA STORICA CATASTALE DEL 1994;
- 2) PLANIMETRIA ATTUALE CATASTALE DEPOSITATA IN ATTI NEL 2007.

Dalla succitata ricerca, dunque, si riportano le seguenti considerazioni in considerazione delle difformità riscontrate dal rilievo dello stato dei luoghi attuali rispetto alla documentazione reperita.

L'immobile risulta essere stato realizzato con giusta licenza di costruire nella sua attuale conformazione di due piani fuori terra più vano tecnico e terrazzo in copertura; la distribuzione interna attuale, però, non risulta essere stata oggetto di alcuna denuncia e dunque pratica edilizia secondo quanto previsto dal Testo Unico dell'Edilizia n.380/2001 ed s.m.i..

In particolare, l'attuale stato dei luoghi vede non solo una differente distribuzione interna degli ambienti e delle loro destinazioni, ma in particolare, ancor più grave, la sostituzione della scala interna a doppia rampa con la chiusura dei solai per il recupero di ulteriore superficie utile agli ambienti interni e la ridistribuzione interna verticale con una scala a chiocciola.

Dopo aver verificato quanto su riportato, interfacciandomi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, sono giunta alla conclusione che l'immobile nello stato in cui ricade, dal punto di vista della conformità tecnica/urbanistica, verifica richiesta esplicitamente nell'incarico conferitomi, è assente. Tale situazione, affinché l'immobile risulti sanato dai suoi abusi prevede la seguente procedura tecnica amministrativa:

**A) IN PRIMIS**, la presenza degli interventi strutturali su citati prevede secondo l' **Art. 94 D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.** – la **RICHIESTA AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA**



**PER MANCATO O RITARDATO DEPOSITO DEL PROGETTO**

**STRUTTURALE IN ZONA SISMICA** da depositare presso ex Genio Civile della Provincia di Bari, attuale Area Metropolitana. Detta procedura però, poiché trattasi di sanatoria per opere già realizzate:

***“Art. 94 Testo unico edilizia***

*1. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione.*

*2. L'autorizzazione è rilasciata entro trenta giorni dalla richiesta.*

*2-bis. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di autorizzazione si intende formato il silenzio assenso. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio assenso ai sensi del primo periodo, lo sportello unico per l'edilizia rilascia, anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti(1).*

*3. Avverso il provvedimento relativo alla domanda di autorizzazione è ammesso ricorso al presidente della giunta regionale che decide con provvedimento definitivo(2).*

*4. I lavori devono essere diretti da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze.*

Note

*(1) Il comma 2-bis è stato inserito dall'art. 10, comma 1, lettera p-bis) del D.L. 16 luglio*



2020, n. 76.

*(2) I commi 1, 2 e 3 sono stati modificati dall'art. 10, comma 1, lettera p-bis) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76.*

Inoltre, secondo l'Art. 95 del D.P.R. 380/01:

***“Art. 95 Testo unico edilizia***

*1. Chiunque violi le prescrizioni contenute nel presente capo e nei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83 è punito con l'ammenda da euro 206 a euro 10.329.”*

A tutto ciò, dunque, seguirà, secondo gli **artt. 98-100 del D.P.R. n.380/01** la denuncia da parte dell'ente dell'abuso edilizio alla Procura della Repubblica che vedrà l'attuale proprietario coinvolto in un processo penale, che in generale si conclude con un ammenda da pagare:

***“Art. 98 Testo unico edilizia***

*1. Se nel corso del procedimento penale il pubblico ministero ravvisa la necessità di ulteriori accertamenti tecnici, nomina uno o più consulenti, scegliendoli fra i componenti del Consiglio superiore dei lavori pubblici o tra tecnici laureati appartenenti ai ruoli del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti o di altre amministrazioni statali.*

*2. Deve essere in ogni caso citato per il dibattimento il dirigente del competente ufficio tecnico della regione, il quale può delegare un funzionario dipendente che sia al corrente dei fatti.*

*3. Con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine.*

*[...]*



**Art.. 100 Testo unico edilizia**

*1. Qualora il reato sia estinto per qualsiasi causa, la Regione ordina , con provvedimento definitivo, sentito l'organo tecnico consultivo della regione, la demolizione delle opere o delle parti di esse eseguite in violazione delle norme del presente capo e delle norme tecniche di cui agli articoli 52 e 83, ovvero l'esecuzione di modifiche idonee a renderle conformi alle norme stesse.*

*2. In caso di inadempienza si applica il disposto dell'articolo 99.”*

Una volta terminato tale iter, dunque, ed ottenuta l'autorizzazione in sanatoria delle strutture secondo l'art. 94 del D.P.R. 380/01 come su riportato, si potrà procedere con la seguente procedura presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune:

**2) ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' secondo l'art. 36 del TU D.P.R. 380/01:**

*“1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

*2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*



3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

in considerazione che nel caso di specie gli oneri e i diritti di segreteria saranno considerati nel modo seguente:

1) art. 36 comma 2 **verranno pagati due volte il contributo di costruzione (calcolo a farsi al momento della verifica tecnica di dettaglio);**

2) art. 37 comma 1 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità):

*“1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura **non inferiore a 516 euro.**”*

~~3) Art. 6 bis comma 5 (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata):~~

~~“5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria **pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.”~~

~~**C) RETTIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE**, i cui costi sono pari a circa **euro 50** come oneri di segreteria al Catasto Urbano.~~

### **3) Relazione estimativa**

Il lotto di vendita è costituito da una palazzina di due piani fuori terra più terrazzo calpestabile con vano tecnico sito in Via Vittorio Veneto n°37 in Bari – Palese. (Vedi



*Allegato 3 e 4)*

*DESCRIZIONE*

Il lotto di vendita è costituito da una palazzina a destinazione abitazione di due piani fuori terra più vano tecnico al piano di copertura; alla stessa si accede dall'ingresso principale su via Vittorio Veneto n.37 in Bari Palese, e da un secondo accesso sul Vico V Vittorio Veneto, realizzato ante 1967. La struttura della palazzina è in muratura portante, tipica dell'edilizia di base spontanea della zona. Via Vittorio Veneto, in particolare, è uno degli assi che conducono direttamente al mare di Palese, quartiere di Bari che presenta una passeggiata lungomare finemente restaurato di recente.

Dall'ingresso principale si accede alla zona giorno principale coperta con una volta a botte, servita da un locale wc e direttamente collegata alla cucina; la zona cucina, ha l'uscita su strada su Vico V Vittorio Veneto. All'interno della cucina è presente la scala a chiocciola che è l'unico collegamento verticale tra i tre diversi livelli dell'abitazione. Al primo piano, attraverso un disimpegno principale, si accede al wc del piano e al corridoio su cui si affacciano due camere da letto. La principale ha affaccio diretto su balcone ed è la camera matrimoniale, la seconda non ha le caratteristiche per avere l'abitabilità come camera da letto poiché non ha aperture dirette verso l'esterno tali da garantire i rapporti aero-illuminanti che definiscono il benessere ambientale. La camera, infatti ha un unico affaccio sul disimpegno principale del piano. Da detto disimpegno, oltre che accedere al wc, si accede tramite una porta finestra ad un balcone di affaccio su Vico V Vittorio Veneto; su detto balcone è presente la caldaia che alimenta il sistema di riscaldamento a radiatori



dell'immobile, presente ad ogni piano.

Al piano copertura, infine, è presente un ulteriore vano servito da un secondo vano wc/lavanderia, con affaccio da un lato su un balcone dall'altro al terrazzo calpestanile di copertura del palazzo.

Le facciate dell'edificio risultano di recente restaurate viste le condizioni delle pitturazioni esterne, a meno di qualche altro intervento puntuale evidentemente successivo, che ha la necessità di interventi puntuali.

L'immobile oggetto di perizia, in generale, si può definire in buono stato di mantenimento sia da un punto di vista delle finiture che degli impianti.

Ha un'~~altezza massima interna al piano terra di m 3,00 circa mentre al primo piano di m 3,00 e al vano tecnico di m 2,20 circa~~; la superficie commerciale (che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri portanti interni, ed i vani e le condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni, nonché i balconi e il terrazzo in percentuale) è pari a **138,33 mq** così divisa:

- **120,24 mq** superficie ad abitazione

- **3,30 mq** balconi (calcolati al 25%)

- **14,788 mq** terrazzo (calcolato fino a 25 mq al 50% e la differenza al 10%)

Ed è composto dai seguenti vani che hanno una superficie netta pari a:

#### PIANO TERRA

salone/soggiorno 23,06 mq

wc 4,31 mq

cucina-pranzo 9,49 mq

#### PIANO PRIMO



	disimpegno principale	6,17 mq
	wc	2,89 mq
	corridoio	4,25 mq
	letto matrimoniale	16,47 mq
	letto 2	12,92 mq
	PIANO COPERTURA	
	Vano principale	6,65 mq
	wc	2,50 mq
	L'appartamento, così come precedentemente individuato, ed oggetto di perizia di questo procedimento, risulta attualmente occupato dai proprietari, il dig-	
	e la sigra	
	Nel complesso la zona di ubicazione è definita periferica rispetto al centro della città	
	di bari, comunque si tratta di una zona a carattere prevalentemente residenziale/	
	turistico poiché direttamente collegata con il mare a tipologia prevalente ad	
	abitazioni civili e locali commerciali alla strada, comunque ben servita e in Zona B8,	
	Aree di rinnovamento urbano, del PRG vigente.	
	L'immobile presenta le seguenti caratteristiche:	
	<u>Pavimentazioni e rivestimenti</u>	
	La pavimentazione al piano terra è in chianche di pietra di diverse misure, mentre ai	
	piani superiori è stato utilizzato un gres di prima scelta, sia negli ambienti principali	
	che nei wc. Le pareti del vano soggiorno sono state lasciate con la pietra a vista a	
	meno di una zoccolatura intonacata e pittata. La cucina e i bagni sono in parte	
	rivestite con piastrelle di prima scelta e in parte rivestite con pitturazione a smalto.	
		27



### Intonaci

Le pareti interne intonacate sono state realizzate con intonaco cementizio per civile abitazione e pittate con idropittura.

La facciata del palazzo si presenta invece intonacata e pittata con pittura per esterni liscia, a tinte scure con cornici in toni chiari.

### Infissi interni ed esterni

Le porte di ingresso all'immobile sono blindate e con una specchiatura in vetro antisfondamento. Gli infissi interni sono in legno anche se non sono tutti presenti, probabilmente fanno parte dei lavori non completati al momento della ristrutturazione, o manca la fornitura di 4 porte scorrevoli; gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera, in tinte chiare.

In generale lo stato di conservazione degli infissi, sia interni che esterni si può ritenere buono.

### Impianti

Infine, per quanto riguarda gli impianti, è presente l'impianto elettrico sottotraccia, nonché l'impianto idrico e fognante nei wc, nonché l'impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia ed a termosifoni e quindi l'allaccio al gas di città. L'impianto di raffrescamento estivo è invece gestito da split.

### *VETUSTA'*

L'edificio è stato edificato, dunque, a metà del '900. Nonostante l'edificio abbia più di quarantacinque anni il suo stato di conservazione e di manutenzione risulta essere da un punto di vista strutturale buono, così come le finiture e gli impianti, poiché oggetto di recente ristrutturazione. Detti interventi, però, non risultano realizzati tutti



a seguito di deposito di pratiche edilizie, così come già spiegato in dettaglio precedentemente.

#### *STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE*

L'immobile è occupato dai proprietari dell'immobile, proprietari per la quota parte di ½ ciascuno: il sig. [REDACTED].

#### *VINCOLI GIURIDICI – SPESE FISSE DI GESTIONE*

##### **1) Ipoteca volontaria del 18/11/2003 nn. 51891/9574,**

A favore della [REDACTED] con sede in Roma Contro [REDACTED] per la quota di ½ cadauno della piena proprietà e debitore - atto Notaio [REDACTED] di Bari, del 17/11/2003, rep. 15086/9085 per 252.000,00 euro di cui 126.000,00 euro per sorte capitale.

##### **2) Iscrizione ipoteca del 01/10/2004 ai nn. 48425/11022,** derivante da ipoteca

legale del 20/09/2004 per Euro 4.642,22 a garanzia di un debito di euro 2.321,11, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Bari, gravante sull'immobile fg.77 p.lla 55 sub 1;

##### **3) Trascrizione del Pignoramento Immobiliare del 11/03/2021, ai nn.**

**11619/8663** emesso dal tribunale di Bari e notificato il 30/01/2021 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto di perizia.

\* Trascrizione da cancellarsi al momento della vendita.

Non sono presenti quote fisse di gestione come il pagamento di quote condominiali poiché l'immobile è un edificio adibito a singola abitazione.



## VALUTAZIONE

Il criterio di stima che meglio si adatta alla determinazione del “più probabile valore di mercato” dell’immobile è certamente il “metodo sintetico-comparativo”, basato sull’applicazione all’immobile oggetto di stima dei prezzi unitari medi di vendita rilevati per immobili di analoghe caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione, nonché ubicati in posizioni simili.

In questo tipo di indagine sono state considerate alcune caratteristiche dell’appartamento come:

- Le dimensioni dell’immobile;
- La vetustà dell’edificio, realizzato nella seconda metà del 1900 e lo stato di manutenzione dell’immobile che in questo caso si presentano in condizioni buone a meno di alcuni interventi di finitura da completare;
- L’ubicazione dell’immobile in una zona centrale della città di Bari, zona B8 Aree di rinnovamento urbano P.R.G. - D.C.C. 00032/2022 del 16/06/2022 aggiornam. 01/12/2022.

Tutto ciò premesso, a seguito delle indagine svolte presso le agenzie immobiliari della zona, l’Agenzia del Territorio e la Camera di Commercio di Bari, la scrivente C.T.U. ha all’uopo potuto rilevare i prezzi unitari medi di vendita per gli immobili in condizioni analoghe.

Per ottenere il valore di mercato più probabile, si eseguirà una valutazione considerando prima i valori forniti dall’Agenzia del Territorio e successivamente quelli proposti dalle agenzie immobiliari, in modo da poterli confrontare e scegliere un valore prudenziale. I valori rilevati sono i seguenti:



Agenzia del Territorio

*Suburbana/SANTO SPIRITO - PALESE - ZONA TIRO A VOLO*

*Abitazioni di tipo economico*

*1300,00 €/mq → 1650,00 €/mq*

di cui considererò il valore medio in considerazione dello stato attuale di manutenzione dello stabile, pari a 1475,00 €/m.

Camera di Commercio di Bari

*Palese*

*Abitazioni vetuste (oltre 45 anni) 838,00 €/mq*

Agenzie immobiliari

*Abitazioni in stabili di 2° fascia 1169,00 €/mq → 1501,00 €/mq*

Tale valore si riferisce alle quotazioni di immobili collocati in aree simili, realizzate nella seconda metà del '900 e in medie condizioni di manutenzione; per tali ragioni si prenderà in considerazione il valore medio di 1335,00 €/mq.

Per queste ragioni si è scelto di utilizzare un valore medio, arrotondato, tra i tre valori precedenti che si attesta sui **1216,00 €/mq** e che moltiplicato per la superficie commerciale convenzionale ne determina il valore.

L'immobile ha una superficie convenzionale pari alla somma della superficie commerciale degli spazi abitabili pari a circa 120,24 mq più la superficie commerciale dei balconi al piano primo calcolati per il 25% della superficie effettiva, più la superficie commerciale del terrazzo d'attico di copertura calpestabile calcolato al 40% per la superficie fino a 25 mq, l'eccedenza verrà calcolata al 10%:



$$S_{cc} = S_{cabitabile} + S_{cbalconi} \times 50\% + 25 \text{ mq} \times 25\% + S_{cterrazzo} \times 10\% = 120,24 + 13,21 \times 25\%$$

$$+ 25 \times 50\% + 22,88 \times 10\% = \mathbf{120,24 + 3,30 + 12,50 + 2,288 = 138,33 \text{ mq circa}}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato dalla seguente espressione:

$$V_{mo} = S_{cc} \times V_{muc}, \text{ dove:}$$

$S_{cc}$  : rappresenta la superficie commerciale convenzionale dell'immobile;

$V_{muc}$  : è il valore medio unitario della superficie commerciale;

$$V_{mo} = 138,33 \times 1216,00 \text{ €/mq} = \mathbf{168.209,00 \text{ €}}$$

Corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima a cui va calcolato un incremento del 5% circa per la presenza di interventi di ristrutturazione abbastanza recenti, anche se non oggetto di pratiche edilizie adeguate:

$$+5\% \text{ di } \mathbf{168.209,00 \text{ €}} \longrightarrow \mathbf{\text{€ } 8.410,45}$$

$$\text{Da cui si ottiene che } V = (168.209,00 + 8.410,45) = \mathbf{176.619,45 \text{ €}}$$

Tale valore deve essere abbattuto forfettariamente del 15% per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e l'assenza di vizi occulti:

$$-15\% \text{ di } \mathbf{176.619,45 \text{ €}} \longrightarrow \mathbf{\text{€ } 26.492,92}$$

$$\text{Da cui si ottiene che } V = (176.619,45 - 26.492,92) = \mathbf{150.126,53 \text{ €}}$$

Tutto ciò premesso, bisogna, infine, come già descritto in dettaglio, considerare i costi che il futuro eventuale acquirente dell'immobile deve accollarsi con l'acquisto dell'immobile relativamente all'opportunità di sanare le difformità presenti che insistono sull'immobile oggetto di perizia. Le stesse, dunque, vengono valutate in dettaglio con i seguenti costi:



- Richiesta di autorizzazione in sanatoria per mancato deposito del 'progetto strutturale che prevede il pagamento di € 100,00 come pagamento degli oneri istruttori secondo l'art. 33 L.R. 10/2009, più 3 marche da bollo di € 16,00 per il deposito della documentazione richiesta, più pagamento di un'ammenda pari minimo a 206€; a quanto premesso, andrà aggiunto il pagamento della parcella del tecnico strutturista, redattore e asseveratore delle succitate pratiche, pari minimo ad € 2.000,00;

- Scia in sanatoria al Sue con conseguente pagamento delle sanzioni secondo gli artt. 37 comma 1 e art. 6 bis comma 5 DPR 380/01 che prevede il pagamento di 5,16,00 € + 1.000,00 €, più il pagamento degli Oneri di segreteria pari ad € 120,00;

- Infine il calcolo dei costi di costruzione secondo verrà calcolato al doppio dei costi di costruzione al mq di superficie di ampliamento in più realizzata senza autorizzazione secondo l'art. 36 comma 2 del .P.R: 380/01: tale calcolo verrà fatto minimo su un tot. pari a 10,80 mq, come evidenziato nelle planimetrie allegate. Tali costi possono essere effettivamente comunque verificati e approvati, però, solo al momento della presentazione della pratica edilizia presso il SUE, si deve pertanto, considerare tali cifre non definitive; considereremo quindi tale importo calcolato come segue:

COSTI DI COSTRUZIONE pari ad 418,10 €/mq

U.P. pari a 39,14 €/mq

U.S. pari a 27,19 €/mq

Per un totale minimo di costi pari a 484,43 €/mq moltiplicato per i mq di



superficie ampliati pari 10,80 circa (*vedi allegati*):

10,80 mq X 484,43 €/mq = 5.231,84 €

- Aggiornamento e modifica planimetria Catastale pari ad € 50,00;

- Parcella tecnici per redazione pratiche edilizie pari ad € 2.000,00.

In totale, dunque, i costi a detrarre dalla valutazione commerciale dell'immobile saranno pari minimo a circa **€ 11.271,84**.

Tutto ciò premesso, dunque, il **valore di vendita dell'immobile** è da considerarsi pari ad **€ 150.126,53 - € 11.271,84 = 138.854,69 € = 138.855,00 €**

Nella certezza di aver esaurientemente risposto a tutti i quesiti proposti, la scrivente ringrazia il sig. G.E. per la fiducia accordatale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

*La presente perizia si compone di n.34 pagine e n.7 allegati che costituiscono parte integrante della stessa.*

*Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitomi.*

Bari li, 22/12/2022

*In fede*

IL C.T.U

(*arch. Valeria De Mattia*)

