

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE** **IMMOBILIARE N. 160/2022 R.G.E.** **LOTTO UNICO**



promosso da:

in danno di:

CTU: Dr. Arch. Stefania TATEO
Dottore di Ricerca Politecnico di Bari
E-mail: stefaniatateo@hotmail.it
Pec: stefaniatateo@pec.it



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

INDICE

0. Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 8
2. Oggetto della perizia	pag. 9
3. Accertamenti preliminari	pag. 9
4. Descrizione dell'immobile	pag. 10
4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona	
4.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del fabbricato condominiale	
4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano secondo)	
4.3.1. Finiture interne dell'immobile	
4.3.2. Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
5. Dati catastali e consistenza dell'immobile	pag. 16
5.1. Identificazione catastale	
5.2. Confini catastali	
5.3. Consistenza	
6. Stato di possesso dell'immobile	pag. 17
7. Provenienza dell'immobile	pag. 17
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 18
8.1. Iscrizioni e trascrizioni	
8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale	
9. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 21
10. Regolarità edilizia	pag. 22
11. Determinazione del valore del lotto unico	pag. 23
12. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 24
13. Prezzo a base d'asta del lotto unico	pag. 24
14. Conclusioni	pag. 25
ALLEGATI	pag. 25



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. **160/2022 R.G.E.**, promosso da _____ in danno di _____ – Decreto di nomina del CTU emesso dal **Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Chiara CUTOLO** in data 25.07.2022.
Data di giuramento: **1.08.2022.**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con ordinanza emessa in data 25.07.2022 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Chiara CUTOLO, la sottoscritta Arch. Stefania TATEO iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari e all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominata in qualità di CTU per il **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 160/2022 R.G.E.**, promosso da _____ in danno di _____, prendendo visione dei quesiti formulati. Con lo stesso provvedimento veniva nominato il Custode Giudiziario, l'Avv. Barbara FORTUNATO. Sull'ordinanza di nomina, l'Ill.mo Giudice poneva alla sottoscritta i seguenti **quesiti**:

*"... 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 G.E. 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 di 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 un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione di pignoramento, 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 storico catastale (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 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 specifichi 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*



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO
CTU: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

previste dall'articolo 40, sesto comma, delle legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 Sindaco 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 di pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari 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 divisibili 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;*



Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO
CTU: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- 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 é 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 allegghi 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o civico e se vi sia stata proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già



Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara COLOLO
CTU: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- 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 son ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 16) *ad allegare una versione della perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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 é 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 identificativo catastali dei beni periziati, in formato.rtf o word.zip ...".*

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU accettando l'incarico (depositato telematicamente il 1.08.2022) **in data 7.10.2022 alle ore 10:00** si recava presso l'immobile oggetto di procedura, sito nel Comune di Monopoli (BA) alla Via Giovanna Vera Consoli n. 7, unitamente al Custode Giudiziario, l'Avv. _____ e alla presenza della Sig.ra _____. Durante le operazioni peritali é stata accertata l'ubicazione, la consistenza ed i confini dell'immobile pignorato. Contestualmente é stato eseguito il rilievo fotografico e metrico.



Precedentemente alla data del sopralluogo, la scrivente CTU, procedeva all'**integrazione** della documentazione in suo possesso effettuando opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari- Territorio-Servizi Catastali (per l'acquisizione dell'estratto di mappa, della planimetria catastale e della visura catastale), seguita da ulteriore indagine presso lo stesso ente (Servizio di Pubblicità Immobiliare) al fine di acquisire la documentazione ipocatastale. Inoltre, la scrivente CTU ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Monopoli per l'accertamento della regolarità edilizia e copia della relativa documentazione.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della documentazione ipocatastale del 7.06.2022 e prodotta in atti dal creditore procedente, risulta che l'immobile oggetto di valutazione sito in **Monopoli (BA)**, risulta essere il seguente:

- 1. Abitazione al piano secondo** scala D interno 6 con annesso locale **cantina** al **piano S1** interno 5, identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 18, particella n. 358 sub. n. 22, alla Via Giovanna Vera Consoli n. 7, piano S1-2, categoria A/3, classe 7, consistenza 6.5 vani, superficie catastale 124 mq (totale escluse aree scoperte 115 mq), rendita catastale € 604,25.

Il bene sopra indicato é intestato a:

- proprietaria per la **quota di 1/1** bene personale, nata a C.F.

3. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Dall'analisi della documentazione in atti della procedura, il creditore procedente ha optato per il deposito della documentazione ipocatastale del 7.06.2022. La predetta documentazione risale all'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia trascritto (il 17.12.1999) in data antecedente di oltre venti anni dalla trascrizione di pignoramento (8.04.2022). I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono correttamente indicati sulla documentazione ipocatastale. Il creditore procedente **ha depositato** l'estratto di mappa e l'estratto storico catastale, mentre **non** risulta agli atti il certificato di stato civile dell'esecutata. A tal riguardo, la scrivente CTU ha provveduto ad **integrare** la documentazione mancante e da informazioni assunte, la stessa debitrice all'epoca



dell'atto di assegnazione del bene in esame (in data 22.11.1999), erano coniugati in regime di separazione legale dei beni.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un **appartamento** per civile abitazione **al piano secondo** scala D interno numero 6 con annesso locale **cantina al piano S1** interno numero 5, sito nel Comune di Monopoli (BA) alla Via Giovanna Vera Consoli n. 7, a breve distanza dal centro cittadino. L'unità immobiliare in esame, fa parte integrante di complesso edilizio costruito alla fine degli anni '80. La zona di riferimento é a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di tutte le attività a servizio della residenza. Il bene in esame, é facilmente raggiungibile dalla SS 16 prendendo l'uscita per Monopoli centro da cui si prosegue a sinistra su Via Amleto Pesce per circa 500 m fino ad incrociare a destra, Via Vera Consoli. A 40 m dalla citata via si giunge sul luogo di interesse, posto a destra.

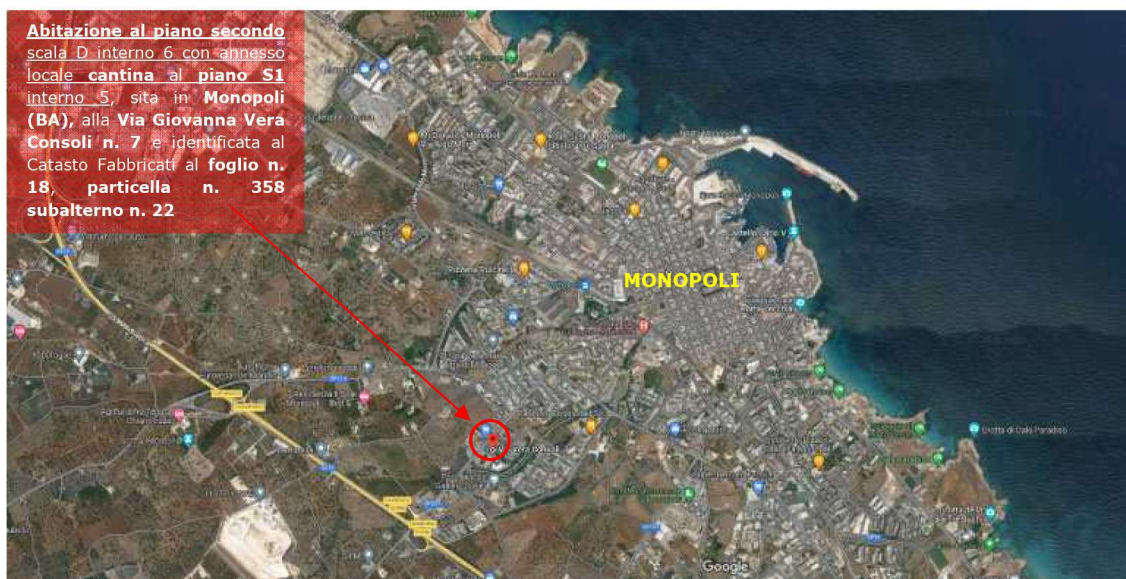


Foto satellitare

Il complesso edilizio di cui fa parte integrante l'immobile in esame, ricade nel piano di zona 167 predisposto dal Comune di Monopoli alla fine degli anni '80 e costituito da una serie di lotti tra cui nello specifico il "Lotto 4 comprensorio 2" formato da sei palazzine attigue distinte dai vani scala (A-B-C-D-E-F) e composte da tre piani fuori terra adibiti ad appartamenti per civile abitazione, oltre ai piani seminterrati destinati a cantine e ai lastrici solari condominiali. I vari piani delle palazzine condominiali sono collegati tra di loro a mezzo di scale comuni e relativi ascensori.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

CTU: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Nel caso specifico, si accede all'immobile di interesse (abitazione al piano secondo e annessa cantina al piano S1) dalla palazzina condominiale denominata scala D con ingresso comune dal civico numero 7 di Via Giovanna Vera Consoli (cfr. all. 2-3-4,8).



Foto satellitari

4.2. Caratteristiche strutturali e di finiture esterne del fabbricato condominiale

Il complesso residenziale presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tompagno sono a cassetta dello spessore di 30 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore di 10 cm. I corpi scala condominiali sono realizzati con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. Nel caso specifico, il vano scala



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

CTU: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

condominiale (scala D) di pianta rettangolare, presenta alzate e pedate compreso i pianerottoli, rivestiti in travertino (cfr. all. 4); le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore grigio chiaro e solaio tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4); la ringhiera é in ferro verniciato di colore nero e corrimano in legno (cfr. all. 4). L'androne condominiale presenta anch'essa pavimentazione in travertino e pareti tinteggiate di colore grigio chiaro e solaio tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). Il portone di ingresso comune è in alluminio e vetro normale (cfr. all. 4). I prospetti esterni della palazzina condominiale di interesse, si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco e idropittura per esterni di colore bianco e grigio (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da parapetto in cemento (cfr. all. 4). Il piano seminterrato é pavimentato con mattoni in graniglia di cemento e le pareti, compreso il solaio, sono tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4). Infine, le parti comuni del Lotto 4 sono in parte pavimentati con asfalto bituminoso ed in parte a verde comune (cfr. all. 4).

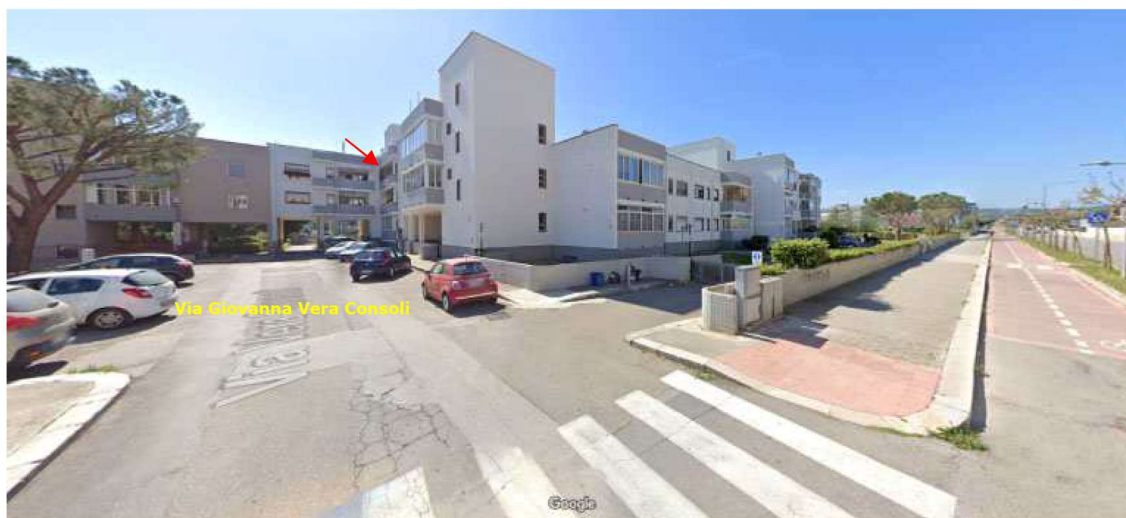


Foto satellitari



4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano secondo)

L'appartamento in esame, al piano secondo scala D interno numero 6 con annesso locale **cantina al piano S1** interno numero 5, facente parte integrante del fabbricato condominiale sopra descritto, é ubicato a sinistra per chi sale la scala condominiale (cfr. all. 2-3-4,8). L'abitazione allo stato attuale è composta dal vano ingresso, soggiorno, dalla cucina, da tre camere da letto, da due bagni e dal disimpegno, oltre a due balconi (di cui uno chiuso in parte da struttura in anticorodal e vetro) [cfr. all. 2-3-4,8]. Precisamente l'immobile risulta così distribuito: dal vano ingresso si accede a sinistra nel vano cucina (dotato di bagno 1) e di fronte, nel vano soggiorno. Da quest'ultimo ambiente si accede nella zona notte distribuita a mezzo di disimpegno centrale di cui a destra, si trovano il bagno 2 e la camera da letto matrimoniale (L1) e a sinistra si trovano le camere da letto L2 ed L3. Dal soggiorno si accede sia al balcone 1 con affaccio su Via Consoli e sia sul balcone 2 in parte chiuso da veranda (non legittima) e con affaccio sul cortile interno. E' possibile accedere al balcone 2 anche dal vano cucina. La cantina al piano S1 é raggiungibile dal vano scala condominiale (scala D) e precisamente, giunti al piano, si procede a destra e subito a sinistra lungo il corridoio comune e ancora a destra fino ad arrivare alla prima cantina a destra (cfr. all. 2-3-4,8).

PIANTA PIANO SECONDO - INTERNO 6 SCALA D
 Altezza 3.00m
 Superficie lorda abitazione 110.50mq
 Superficie netta abitazione 92.78mq
 Superficie lorda esterna (balconi e veranda non legittima) 35.65mq



PIANTA PIANO SEMINTERRATO - INTERNO 5 SCALA D
 Altezza 2.80m
 Superficie lorda cantina 25.23mq
 Superficie netta cantina 21.95mq



Appartamento per civile abitazione **al piano secondo** scala D interno 6 con **annesso** locale **cantina al piano S1** interno 5, sito in Monopoli (BA) alla Via Giovanna Vera Consoli n. 7 - **Pianta Piano S1-2. Stato dei luoghi**

Rilievo grafico a cura del CTU



L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene direttamente nel vano **ingresso** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 7 mq (cfr. all. 2-3-4,8). A sinistra del vano ingresso, si trova la **cucina** di pianta ad L e superficie utile di circa 12 mq (cfr. all. 2-3-4,8) collegata a sua volta con il **bagno 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 2 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Tornando all'ingresso e proseguendo di fronte, si entra nel vano **soggiorno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 23 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Dal citato ambiente si prosegue nella zona notte a mezzo del **disimpegno** di pianta rettangolare e superficie utile di 6 mq (cfr. all. 2-3-4,8). A destra del corridoio, si trovano il **bagno 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4,8) e la **camera da letto 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 16 mq (cfr. all. 2-3-4,8). In fondo a sinistra del corridoio, si trova la **camera da letto 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 12 mq (cfr. all. 2-3-4,8) e l'attigua **camera da letto 3** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 10 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Il **balcone 1** con accesso dal soggiorno e affaccio su Via Consoli, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 14 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Il **balcone 2** con accesso dal soggiorno e dalla cucina e affaccio sul cortile interno, presenta pianta rettangolare e superficie utile complessiva di circa 19 mq (cfr. all. 2-3-4,8), di cui in parte chiusa da veranda (non legittima) di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Infine, il vano **cantina** al piano S1 presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 22 mq (cfr. all. 2-3-4,8).



4.3.1. Finiture interne dell'immobile

L'abitazione é pavimentata in marmo nella zona ingresso e nel soggiorno, mentre nella zona notte é presente il parquet ed il gres porcellanato per i bagni e per la cucina (cfr. all. 4). Le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore beige (cfr. all. 4); il solaio é tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4) ed in alcuni ambienti (vano ingresso, soggiorno e disimpegno) sono presenti degli abbassamenti di volta (cfr. all. 4). Nel vano soggiorno é presente un camino (cfr. all. 4). Il vano cucina presenta pareti rivestite da piastrelle di ceramica così come il bagno 1 (dotato di tutti i sanitari e della doccia) ed il bagno 2 (dotato di tutti i sanitari e della vasca idromassaggio/doccia) [cfr. all. 4]. Le porte interne sono in legno e la porta di ingresso é del tipo blindato (cfr. all. 4). Gli infissi sono in legno e vetrocamera (ad esclusione di quelle in alluminio e vetrocamera nel soggiorno) con tapparelle in pvc (cfr. all. 4). I balconi 1 e 2 presentano pavimentazione in gres per esterni (cfr. all. 4); la veranda presente sul balcone 2, é chiusa da struttura in anticorodal e vetro e le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica (cfr. all. 4); é presente un lavabo (cfr. all. 4). Il vano cantina al piano S1 é pavimentato con mattoni in graniglia di cemento e le pareti, compreso il solaio, sono tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4); la porta di accesso é in lamiera zincata, munita di normale serratura a chiave (cfr. all. 4); l'impianto elettrico è del sottotraccia (cfr. all. 4).

L'abitazione si espone su due lati e gli ambienti risultano ben illuminati ed areati naturalmente. L'immobile é dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento (autonomo), di impianto di allarme, di impianto citofonico, telefono, TV ed una unità split (e precisamente, nel soggiorno). Il bene in esame non é dotato di certificato APE e pertanto, si provvederà alla redazione dello stesso.

4.3.2. Conformità catastale ed urbanistica/edilizia

In sede di sopralluogo, è stato accertato che l'immobile in esame é **conforme** con quanto rappresentato sulla planimetria catastale (del 4.10.1983 e depositata presso il N.C.E.U. di Monopoli - all. 2) e con quanto indicato sul progetto autorizzato con Concessione Edilizia di Variante n. 6203 del 7.01.1983 (cfr. all. 8), ad esclusione di alcune difformità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.



Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

5. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**5.1. Identificazione catastale**

Dalla visura storica per immobile n. T387273, acquisita dalla scrivente in data 3.10.2022 (cfr. all. 5), l'immobile sito in Monopoli (BA) risulta essere: abitazione al piano secondo con annesso locale cantina al piano S1 identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 18 particella n. 358 subalterno n. 22**, Via Giovanna Vera Consoli n. 7 scala D interno 6, piano S1-2, categoria A/3, classe 7, consistenza 6.5 vani, superficie catastale 124 mq (totale escluse aree scoperte 115 mq), rendita catastale € 604,25, di proprietà di:

- proprietaria per la **quota di 1/1** bene personale, nata a

5.2. Confini catastali

L'abitazione in esame, confina a nord con altra proprietà, a sud con parti comuni, ad ovest con il cortile interno e ad est con altra proprietà e con parti comuni. La cantina al piano seminterrato confina a nord e ad ovest con altre proprietà, a sud con altra proprietà e con corridoio comune e ad est con il corridoio comune.

5.3. Consistenza

La superficie lorda coperta dell'abitazione al piano secondo è di **110.50 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balconi di cui uno chiuso in parte da veranda) è di **35.65 mq**. L'altezza interna utile è di 3 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **92.78 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Ingresso	Sup. reale netta	7.41	1,00	7.41
Soggiorno	Sup. reale netta	22.75	1,00	22.75
Cucina	Sup. reale netta	12.47	1,00	12.47
Bagno 1	Sup. reale netta	2.34	1,00	2.34
Disimpegno	Sup. reale netta	5.80	1,00	5.80
Letto 1	Sup. reale netta	15.80	1,00	15.80
Letto 2	Sup. reale netta	11.61	1,00	11.61
Letto 3	Sup. reale netta	9.83	1,00	9.83
Bagno 2	Sup. reale netta	4.77	1,00	4.77
		92.78		92.78



La superficie lorda coperta della **cantina al piano S1** è di **25.23 mq**. L'altezza interna utile è di 2.80 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **21.95 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Cantina	Sup. reale netta	21.95	1.00	21.95
		21.95		21.95

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto, risulta essere nella piena disponibilità della debitrice e dalla stessa utilizzata come abitazione e cantina.

7. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalla visura storica per immobile n. T387273, acquisita dalla scrivente in data 3.10.2022 (cfr. all. 5), si attesta che l'immobile in questione é di proprietà di:

- bene personale, nata a

in più, dalla documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore precedente, risulta che l'immobile in oggetto é pervenuto alla Signora

C.F. proprietaria

per la quota di 1/1, in virtù di atto di successione causa morte del coniuge

ed ivi deceduto il giusta denuncia del 29.11.2001 num. 9 vol. 94, trascritta presso la Conservatoria di Bari in data 8.09.2006 ai nn. 48338/32843*.

In precedenza, il bene é pervenuto al Signor proprietario per la quota di 1/1, per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 22.11.1999 rep. n. 31709 a firma del Notaio Biagio Franco SPANO di Monopoli (BA), trascritto a Bari il 17.12.1999 ai nn. 45628/30642 da potere di

con sede in Monopoli (BA)

Precisazioni*. Nella suindicata nota di successione si legge che *".. i figli*

hanno rinunciato all'eredità atto Cerasi del 28.11.2001 repertorio 48261 ..." (cfr. all. 6). Inoltre, **si precisa** che ad oggi **non risulta**

trascritto alcun atto di accettazione, espressa o tacita, dell'eredità della

(cfr. all. 6).



8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore procedente, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Monopoli (BA) alla Via Giovanna Vera Consoli n. 7, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

1. **Trascrizione*** n. 10745 di R.G. e n. 7824 di R.P. del 23.03.2001 a favore di _____ con sede in _____ e contro _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bari in data 27.01.2001 repertorio n. 111, contenente **verbale di pignoramento immobili** gravante sull'immobile in esame (foglio n. 18 particella n. 358 subalterno n. 22).
2. **Ipoteca volontaria** (attiva) n. 24304 di R.G. e n. 5008 di R.P. del 13.05.2004, a favore di _____ C.F. _____ e contro _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di cambiali a rogito del Notaio CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 30.04.2004, repertorio n. 108198. Numero titoli di credito garantiti 15.
Importo ipoteca: **€ 136.330,00**;
Importo capitale: **€ 136.330,00**.
Note: gravante sull'immobile in esame (foglio n. 18 particella n. 358 subalterno n. 22).
3. **Ipoteca legale** n. 27327 di R.G. e n. 3212 di R.P. del 12.07.2012, a favore di **EQUITALIA SUD SPA** con sede in Roma (RM) C.F. 11210661002 e contro _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto emesso da EQUITALIA SUD SPA in data 11.07.2012 repertorio n. 693/1412.
Importo ipoteca: **€ 136.070,12**;
Importo capitale: **€ 68.035,06**.
Note: gravante sull'immobile in esame (foglio n. 18 particella n. 358 subalterno n. 22).



- 4. Ipoteca legale** n. 9158 di R.G. e n. 1046 di R.P. del 11.03.2013, a favore di **EQUITALIA SUD SPA** con sede in Roma (RM) C.F. 11210661002 e contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto emesso da EQUITALIA SUD SPA in data 7.03.2013 repertorio n. 1785/1413.

Importo ipoteca: **€ 64.613,70;**

Importo capitale: **€ 32.306,85.**

Note: gravante sull'immobile in esame (foglio n. 18 particella n. 358 subalterno n. 22).

- 5. Ipoteca legale** n. 42136 di R.G. e n. 5734 di R.P. del 17.12.2013, a favore di **EQUITALIA SUD SPA** con sede in Roma (RM) C.F. 11210661002 e contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto emesso da EQUITALIA SUD SPA in data 4.12.2013 repertorio n. 2529/1413.

Importo ipoteca: **€ 380.327,60;**

Importo capitale: **€ 190.163,80.**

Note: gravante sull'immobile in esame (foglio n. 18 particella n. 358 subalterno n. 22).

- 6. Trascrizione**** n. 14039 di R.G. e n. 9948 di R.P. del 6.04.2017 a favore di

e contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto giudiziario emesso dall'UNEP Corte di Appello di Bari in data 16.03.2017 repertorio n. 3150/2017, contenente **verbale di pignoramento immobili** gravante sull'immobile in esame (foglio n. 18 particella n. 358 subalterno n. 22).

- 7. Trascrizione** n. 18140 di R.G. e n. 13461 di R.P. dell'8.04.2022 a favore di

GNZ 72P29 H096N e contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto giudiziario emesso dall'UNEP Corte di Appello di Bari in data 28.03.2022 repertorio n. 2963/2022, contenente **verbale di**



CTU: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

pignoramento immobili gravante sull'immobile in esame (foglio n. 18 particella n. 358 subalterno n. 22).

Da ulteriori indagini svolte dalla scrivente CTU in data 8.03.2023, presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 6), **non sono emerse altre formalità** gravanti sul bene in esame. Inoltre, **si precisa** che da indagini effettuati presso il Tribunale di Bari risulta che il pignoramento trascritto* in data 23.03.2001 ai nn. 10745/7824, **non é stato iscritto a ruolo** e che la procedura esecutiva immobiliare promossa presso lo stesso Tribunale dal signor TERMITE MASSIMO in data 16.03.2017 e trascritta** il 6.04.2017 ai nn. 14039/9948, é stata **estinta** in data **13.07.2017** e ad oggi **non** ancora **cancellata** dai RR.II. di Bari (cfr. all. 7).

In base a quanto indicato, si evidenzia che le formalità (iscrizioni e trascrizione di pignoramento) gravanti sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura e della quale **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono quelle relative ai **punti 2-3-4-5 e 7**.

8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente ed in base ad indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici competenti relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

- **non vi sono** domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- **vi sono** atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia con atto a rogito del Notaio SPANO Biagio Franco del 17.07.1980 repertorio n. 1218/539, registrata a Bari l'8.08.1980 al numero 16550 e ivi trascritta in data 31.07.1980 ai nn. 24424/21232, a favore del Comune di Monopoli e contro la Cooperativa Edilizia San Giuseppe Srl, relativamente ai terreni censiti al foglio 18 particelle 12, 357, 358 e 359.

Convenzione per l'esecuzione degli oneri di urbanizzazione primaria con atto a rogito del Notaio SPANO Biagio Franco del 24.08.1981, registrata a Bari l'8.09.1981 al numero 17605 e ivi trascritta in data 28.08.1981 ai nn. 25758/22218, a favore del Comune di Monopoli e contro la Cooperativa Edilizia San Giuseppe Srl.



Atto di destinazione a parcheggio con atto a rogito del Notaio SPANO Biagio Franco del 9.12.1985 rep. 6544, registrato a Bari il 12.12.1985 al numero 7536 e ivi trascritta in data l'8.01.1986 ai nn. 732/666, a favore del Comune di Monopoli e contro la Cooperativa Edilizia San Giuseppe Srl relativamente alle aree esterne condominiali.

- **non vi sono** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- **non vi sono** altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- **non vi è** esistenza di usufrutto.

8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale

In base al sopralluogo effettuato ed in base agli accertamenti svolti presso gli uffici competenti, risulta che:

Difformità urbanistico- catastali: l'immobile in esame rappresentato su progetto autorizzato, é conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale ad esclusione di alcune difformità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

Difformità urbanistico- edilizie: il bene in esame, nello stato attuale dei luoghi é conforme con quanto autorizzato sulla Concessione Edilizia di Variante n. 6203 del 7.01.1983 ad esclusione di alcune difformità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

Difformità catastali: l'unità immobiliare in oggetto, nello stato attuale dei luoghi, é conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni sono state fornite al CTU dall'Amministratore Condominiale (cfr. all. 7), il Dr. Giuseppe Perrotta, ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): le spese condominiali sono pari a circa **42,00 €/mese**.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: pari a € 2.112,08 mentre risultano spese di straordinaria amministrazione relative all'anno 2022 scadute ed insolute pari a **€ 524,98**.



- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 449,63 (di cui € 252,00 per spese di ordinaria amministrazione relative all'anno 2022 e € 197,63 per spese di gestione ordinaria acqua potabile relative all'anno 2022).
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

10. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli, risulta che il complesso edilizio (Lotto 4 comprensorio 2) di cui fa parte integrante l'immobile oggetto di procedura, è stato edificato a seguito di **Concessione Edilizia n. 19057/20521/80** del **25.07.1980** pratiche n. 4015 e 4931 e successiva **Concessione Edilizia di Variante n. 15228/82** del **7.01.1983** pratica n. 6203 (cfr. all. 8). In data **28.01.1986** è stato rilasciato il **certificato di Agibilità/Abitabilità n. 15335/83** pratica n. 4931/6203 (cfr. all. 8).

Dal confronto tra il progetto autorizzato allegato alla C.E. di Variante n. 15228/82 (cfr. all. 8), la planimetria catastale (cfr. all. 2) e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 3), sono state riscontrate le seguenti **difformità**, ovvero:

1. **diversa** disposizione del bagno 1 in corrispondenza della cucina (cfr. all. 2-3-4,8);
2. è stato **eliminato** l'originario ripostiglio con ampliamento delle camere da letto L1 ed L2 (cfr. all. 2-3-4,8);
3. è stata **realizzata** una piccola parete con porta scorrevole in legno in corrispondenza del vano ingresso (lato soggiorno) [cfr. all. 2-3-4,8];
4. è stato **realizzato** un camino nel vano soggiorno (cfr. all. 2-3-4,8);
5. è stata **realizzata** una veranda in corrispondenza del balcone 2 (cfr. all. 2-3-4,8).

Le predette difformità sono state eseguite senza alcuna richiesta di titolo edilizio abilitativo. Le irregolarità ai **punti 1-2-3 e 4 possono essere regolarizzate** mentre quella indicata al **punto 5**, dato il conseguente aumento di superficie e di volumetria, in contrasto con quanto già concesso (cfr. all. 8) **non può essere sanata** e di conseguenza, deve essere **rimossa** riportando l'immobile allo stato originario dei luoghi. Pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile in esame, è necessario presentare all'UTC di Monopoli una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380. Si stima un costo di circa



2.500,00 euro e comprende quanto occorre per le opere di demolizione, trasporto, conferimento alla discarica, ripristino dei luoghi e modifiche interne, oltre agli oneri e diritti di segreteria e tecnico abilitato.

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

Sulla base di tutte le informazioni acquisite, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico- comparativo basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso similare per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, la sottoscritta ha fatto riferimento:

- alle **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Monopoli, dalla quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quello in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse, varia da €/mq 2.000,00 ai €/mq 2.500,00, per un valore medio pari a €/mq 2.250,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari** aggiornato al 1° Semestre del 2022, per immobili a destinazione residenziale per abitazioni civili, in ottimo stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "D1/Periferica/Arenazza, Viale Aldo Moro, Ferrovia, SS 16" del Comune di Monopoli, i cui importi variano dai €/mq 1.800,00 ai €/mq 2.200,00, per un valore medio pari a €/mq 2.000,00.

Di conseguenza, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per immobili con caratteristiche similari a quello di interesse, è pari a:

Valore medio/mq di mercato = $(2.250,00 + 2.000,00) / 2 = \text{€/mq } 2.125,00$

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, la sottoscritta CTU, ha considerato le *caratteristiche intrinseche* del bene in esame (la destinazione d'uso, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di finitura del bene e lo stato degli impianti) e quelle *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità e la possibilità di parcheggiare nella zona). Nel caso specifico, l'abitazione in esame presenta una buona e funzionale distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un ottimo grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, allo stato attuale, è ottimo. Infine, l'immobile è ubicato a breve



CTU: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

distanza dal centro cittadino e la zona é dotata di tutte le attività a servizio della residenza. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione del bene, le condizioni di conservazione e manutenzione (ottimo), l'età della costruzione (anni '80), il grado di finitura (ottimo), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 2.200,00**. Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto unico, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'abitazione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzeria per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda esterna (balconi) e del vano cantina al piano S1, ragguagliate queste ultime con opportuni coefficienti *correttivi o ponderali*, da cui si ricava:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Abitazione al piano secondo	Sup. reale lorda	110.50	1.00	110.50
Balconi	Sup. reale lorda	35.65	0.30	10.69
Cantina al piano S1	Sup. reale lorda	25.23	0.25	6.30
		171.38		127.49

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari per arrotondamento a **127 mq** ed il più probabile valore di mercato (Vm), risulta essere:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€/mq } 2.200,00 \times 127 \text{ mq} = \text{€ } 279.400,00$$

12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come da quesito conferito, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario (pari al **15%**) del valore di stima per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ovvero è pari a:

	€ 41.910,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 2.500,00
- Rimborso spese condominiali insolute:	€ 3.086,98

Totale adeguamenti e correzione alla stima € 47.496,98

13. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:



$(279.400,00 - 41.910,00 - 2.500,00 - 3.086,98) = € 231.903,02$

che **in cifra tonda diconsì € 232.000,00 (Euro Duecentotrentaduemila/00).**

14. CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta CTU ha analizzato la documentazione acquisita e quella in atti, ha visionato l'immobile e svolto indagini presso i vari uffici di interesse. Dalle attività svolte é stato possibile determinare gli elementi necessari per effettuare la stima del bene. Pertanto, la scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento rassegnando la presente relazione, oltre agli allegati.

Con osservanza

Il CTU

Arch. Stefania Tateo

ALLEGATI LOTTO UNICO

- 1.** Estratto di mappa;
- 2.** Planimetria catastale;
- 3.** Rilievo grafico;
- 4.** Rilievo fotografico;
- 5.** Visura catastale;
- 6.** Ispezione ipotecaria;
- 7.** Spese condominiali insolute;
- 8.** Titoli edilizi.

