

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT. A. RUFFINO**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**PROCEDIMENTO IN ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 160/2023**

**PROMOSSO DA: ISEO SPV s.r.l.**

**IN DANNO DI: .....**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**Perizia di Stima**

**Lotto A**



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

Ing. Nadir AULISIO  
Via Alberotanza, 16 – 70125 - Bari (BA)  
Tel. 080/5014176 – cell. 328/9278106

e-mail nadir.aulisio@alice.it – PEC nadir.aulisio7562@pec.ordingbari.it

C.F. LSANDR79H20A662C – P. IVA 06724830721

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**1. PREMESSA**

Il lotto "A" individuato si riferisce alla "proprietà" dell'immobile così di seguito individuato:

A. Appartamento in Bari (BA) alla via Piemonte, 21 – piano terzo - identificato catastalmente al NCEU al Foglio 17 Particella 801 sub. 23 – piano 3 - Categoria A/3 classe 3 vani 6,5 – Rendita catastale € 788,89.

L'immobile è di proprietà di:

- ....., C.F. ...., nato a ..... il ....., per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- ....., C.F. ...., nato a ..... il ....., per 1/2 in regime di comunione dei beni con .....

ed è pervenuto allo stesso attraverso il seguente atto:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 07/08/2017 (Repertorio n. 51778) a rogito Notaio Michele LABRIOLA.

Precedentemente l'immobile era stato acquistato a mezzo di:

- atto di compravendita del 31/07/2009 (Rep. N. 26521), a rogito Notaio Angela COTUGNO.

L'immobile di cui sopra, adibito ad uso residenziale, fa parte di una palazzina sita in Bari alla Via Piemonte, 21, composta da 4 piani fuori terra, con la presenza di due appartamenti a piano.

Non è stato possibile ritrovare la Licenza Edilizia dello stabile, non presente nell'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. Si è inoltre, richiesto all'ARCA Puglia Centrale (Ex Istituto per le Case Popolari), ente che gestiva il fabbricato, la presenza di licenze edilizie nei propri archivi, ma non è stato possibile ritrovare alcun documento. Lo stabile risulta privo di Certificato di Abitabilità.

**2. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO - IMMOBILE "A"**

In data **08/09/2023**, unitamente alla Custode del Bene, Dott.ssa Alessandra L'ABBATE, si è recato presso l'immobile oggetto del presente procedimento e si è dato inizio alle operazioni peritali eseguendo rilievi fotografici e metrici e rilevando quanto di seguito descritto dove, per una maggiore comprensione si farà riferimento alle foto (vedi allegato A.2) e agli allegati grafici in cui sono riportate le Piante quotate e le Piante con indicato l'orientamento delle foto a cui di volta in volta si farà riferimento (vedi allegato A.1).

All'incontro fissato, era presente il Sig. ...., il quale ha dato ampia disponibilità alla effettuazione dei rilievi dell'immobile oggetto di perizia.

Dati catastali dell'immobile:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento			
	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
1	17	801	23	A/3	3	6,5	€ 788,89

L'immobile presenta i seguenti confini:

Nord	Prospiciente pubblica via
Sud	Prospiciente cortile condominiale
Est	Confinante con androne condominiale
Ovest	Confinante con altra proprietà

L'immobile è ubicato al piano terzo ed è dotato di unico ingresso dal pianerottolo del vano scala del fabbricato a cui si accede dalla Via Piemonte, 21.

Il fabbricato non è dotato di pertinenze condominiali esterne.

L'appartamento, a cui si accede attraverso una porta blindata (vedasi foto 1-2), è composto da cinque ambienti ed accessori: una zona soggiorno/cucina (vedasi foto 3-4), salone (vedasi foto 5-6), n. 3 stanze da letto (vedasi foto 10-11-12-13), un bagno provvisto di lavabo, bidet, Wc e doccia (vedi foto 8).

L'appartamento è provvisto di un balcone verandato adibito a cucinino che si affaccia sul cortile interno (vedasi foto 14-15-16) e di un balcone prospiciente alla pubblica via (vedasi foto 17-18).

L'immobile è dotato di pertinenziale cantinola a piano interrato (vedasi foto 19).

#### Caratteristiche strutturali dell'appartamento:

L'edificio di cui fa parte l'appartamento ha struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai in laterocemento.

La finitura esterna dei prospetti dell'edificio è tinteggiata, a piano terra è presente zoccolatura in pietra naturale.

I balconi sono realizzata con soletta aggettante in laterocemento con parapetti realizzati in ferro verniciato.

#### Opere di finitura dell'appartamento:

- Infissi interni: le porte sono in legno del tipo tamburato con finitura laccata color legno;
- Infissi esterni: gli infissi esterni posti sono in alluminio con vetrocamera dotati di tapparelle;
- Pavimenti: i pavimenti sono in gres;
- Rivestimenti: i rivestimenti presenti nel bagno ed in cucina sono in materiale ceramico;
- Bagno: il bagno è dotato di lavabo, WC, bidet e piatto doccia;
- Finiture interne: le pareti ed i soffitti sono rivestiti con pitturazione;
- Impianti:
  - La costruzione è dotata di impianto idrico, fognario ed elettrico regolarmente allacciati alle reti cittadine;
  - L'appartamento è dotato di citofono;
  - L'impianto elettrico è completamente sottotraccia, ma non è dotato di luci di emergenza;
  - L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa presenti in tutti gli ambienti;

- L'impianto idrico - fognante è collegato a quello condominiale;

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,85 m.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta discreto, e per quanto riguarda gli impianti essi risultano a norma ed il sottoscritto ritiene consigliabile una verifica per il loro corretto funzionamento da parte di tecnici abilitati.

La determinazione della superficie commerciale viene effettuata secondo i criteri dettati dall'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1999 e della norma UNI 10750.

Di seguito si riporta in formato tabellare per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima. La somma delle superfici parziali ci darà la Superficie Lorda Commerciale (SLC).

Progr.	Locale	Piano	Sup. netta	Coeff. Sup. Comm.	Sup. Lorda Commerciale
1	Soggiorno/cucina	3	17,60 mq	1,00	17,60 mq
2	Salone	3	20,09 mq	1,00	20,09 mq
3	Salone (parte abusiva)	3	4,00 mq	0,50	2,00 mq
4	Corridoio	3	4,20 mq	1,00	4,20 mq
5	Camera da letto	3	13,50 mq	1,00	13,50 mq
6	Camera da letto	3	11,52 mq	1,00	11,52 mq
7	Camera da letto	3	18,33 mq	1,00	18,33 mq
8	Bagno	3	5,14 mq	1,00	5,14 mq
9	Balcone	3	6,70 mq	0,30	2,01 mq
10	Balcone	3	9,31 mq	0,30	2,79 mq
11	Cantinola	S1	6,54 mq	0,25	1,63 mq
<b>Superficie Lorda Commerciale Totale</b>					<b>98,81 mq</b>

### 3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile è di proprietà del sig. ....e gli è pervenuto attraverso atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 07/08/2017 (Repertorio n. 51778) a rogito Notaio Michele LABRIOLA.

L'immobile è attualmente abitato dal proprietario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.

#### 4.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Non esistono altri vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile non risulta di interesse storico artistico e non è assoggettato ai vincoli di cui alla Legge 1° giugno 1936.

Non risultano esserci altri vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli relativamente all'immobile oggetto di procedimento

#### 4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- Ipoteca volontaria n. 7382 del 06/08/2009 favore: BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cosenza, (domicilio ipotecario eletto : Cosenza , Viale Crati) e contro: .....  
....., .....e ..... (debitori non datori), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni e 3 mesi, come da atto notarile pubblico a rogito Cotugno Angela, Notaio in Sammichele di Bari in data 31/07/2009 rep.26521/10700.
- Pignoramento Immobiliare n. 17066 del 10/05/2023 in favore: ISEO SPV S .R.L . con sede in Cognigliano, (domicilio ipotecario eletto) e contro: .....Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziaro Corte d'Appello di Bari, in data 12/04/2023 rep.2814.

Dalle ulteriori indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari e conservatoria dei R.R.I.I. di Bari nel periodo successivo alla data del pignoramento e fino alla data del 06/12/2023 (vedi Allegato A.6) a carico degli immobili oggetto di stima, non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### 4.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'importo annuo delle quote condominiali ordinarie è pari ad € 402,00 suddivise in rate mensili di importo pari ad € 33,50, comprensive di 3,50 € per la quota mensile del servizio carrellati.

Le spese non saldata dal proprietario fino alla data della presente stima sono le seguenti:

- Spese AQP per € 445,58;
  - Debiti verso il condominio per l'anno 2022 pari ad € 648,95;
  - Debiti verso il condominio per l'anno 2021 pari ad € 310,47;
  - Quota per lavori di manutenzione de lastrico solare (lavori approvati e già terminati) per € 562,78;
- per complessivi € 1.405,00

Inoltre, vi sono ulteriori debiti verso il condominio, relativi a periodi precedenti ai due anni anteriori la procedura:

- € 1.397,01 per il periodo 2014-2018;
- € 178,48 per l'anno 2019;
- € 153,85 per l'anno 2018.

Non esistono ulteriori informazioni di rilievo per l'acquirente.

#### 5. CONFORMITA' EDILIZIA

Si premette che non è stato possibile ottenere la Licenza Edilizia originaria dello stabile poiché non presente nell'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bari.

Si è inoltre provveduto ad effettuare indagine presso l'ARCA Puglia Centrale (Ex Istituto per le Case Popolari), ente che gestiva il fabbricato, circa la presenza di licenze edilizie del fabbricato nei propri



archivi, ma non è stato possibile ritrovare alcun documento. Lo stabile risulta privo di Certificato di Abitabilità.

Pertanto, si farà riferimento al D.L. 16 luglio 2020, n. 76, conv. in l. 11 settembre 2020, n. 120, (c.d. "Decreto Semplificazioni"), che ha introdotto l'art. 9-bis, comma 1-bis nel D.P.R. 380/2001) che consente di utilizzare le misure di semplificazione: *"per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia"*.

Nel caso in esame, si farà riferimento alla planimetria catastale originale datata 23/10/1970 ed in atti al Catasto dal 05/12/1970 come stato legittimo dell'immobile.

Dall'esame della suddetta planimetria catastale e dai rilievi effettuati sul posto si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a) È stata realizzata volumetria aggiuntiva (quindi volumetria abusiva) della superficie di 4,00 mq in zona salone modificando la tompagnatura esterna. Tale difformità costituisce opera in edilizia in assenza di permesso di costruire secondo l'art. 33 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- b) Vi è volumetria aggiuntiva ottenuta realizzando la chiusura del balcone interno con infissi (quindi volumetria abusiva) ad uso cucinino. Tale difformità costituisce opera in edilizia in assenza di permesso di costruire secondo l'art. 33 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- c) Realizzazione di pensilina metallica a copertura del balcone su prospetto principale;
- d) Chiusura di finestra in bagno effettuando una modifica di prospetto su prospetto interno;
- e) E' stata modificata la disposizione interna rispetto alla planimetria catastale più recente (1970) con demolizione dei divisori tra ingresso e cucina, modifica delle aperture della parete interna del salone, realizzazione di modifica della lavanderia e sua accorpamento con il bagno per un ampliamento dello stesso, diversa distribuzione dei divisori tra corridoio e le due camere da letto con esposizione a Sud.

## 6. SANABILITA'

Per quanto riguarda le opere ai punti a) - b) - c) - d) - e)

- trattandosi di opere di cui non è possibile determinare una data certa per il loro completamento;
- risultando essere in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bari;
- non è possibile avvalersi dell'ultimo comma dell'art.40 della Legge 47/85 che prevede che la domanda di sanatoria possa essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile (se il trasferimento deriva da procedure esecutive), poiché le ragioni creditorie per cui si interviene o





procede sono successive alla data dell'ultima legge inerente al condono edilizio (Decreto-Legge 30 settembre 2003, n.269).

trattasi di opere abusive soggette a rimozione e demolizione al fine di ripristinare lo stato dei luoghi assentito.

Al momento della redazione della presente relazione non vi è alcuno strumento legislativo che permetta la sanatoria delle volumetrie aggiuntive realizzate in difformità rispetto allo stato assentito.

Pertanto, nella valutazione del lotto, si è valutata in maniera minore la superficie coperta delle volumetrie abusive decurtando la sua superficiale commerciale di una quota pari al 50%, in modo da considerare il fatto che si tratti di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto. Per il balcone verandato si è considerata la superficie commerciale come un balcone privo di veranda.

Per le opere di cui al punto e) poiché tali opere, realizzate in difformità allo stato legittimo dei luoghi:

- sono di modesta entità e non comportano variazioni essenziali poiché modificano solo la distribuzione interna;
- sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento attuale;

è possibile sanarle attraverso il deposito di C.I.L.A. tardiva, trattandosi di opere di cui all'art. 6bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previo aggiornamento della planimetria catastale.

## 7. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del valore di mercato, attraverso la stima per punti di merito che si basa sull'impiego del **Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata**.

Esso rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Al fine di ottenere **"Il Valore Commerciale dell'immobile riferito all'unità di superficie"** ( $VC_{unit}$ ) si utilizza la seguente formula:

$$VC_{unit} = V_{medio} * K$$

dove:

- $V_{medio}$  = quotazione di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare; si avrà, come primo riferimento, quello riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio;
- $K$  = coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche dell'immobile ed è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi:

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_p)$$

Dove:

$K_{pe}$ : caratteristiche posizionali estrinseche;

$K_{pi}$ : caratteristiche posizionali intrinseche;

$K_i$ : caratteristiche intrinseche;

$K_p$ : caratteristiche produttive.



**Tali coefficienti vengono valutati in base alla seguente convenzione:**

Se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche

- superiori alla media =>  $K > 1$
- inferiori alla media =>  $K < 1$
- nella media =>  $K = 1$

Al fine di ottenere il Valore Commerciale del bene da stimare (**VC**), utilizzando il valore **VC<sub>unit</sub>** ottenuto, si utilizzerà al seguente formula:

$$VC = VC_{unit} * SLC$$

Dove

SLC = Superficie Lorda Commerciale Totale del lotto



Nella tabella seguente è riportata la Superficie Lorda Commerciale Totale del lotto:

Progr.	Locale	Piano	Sup. Lorda Commerciale
A	Appartamento	3	98,81 mq
<b>Superficie Lorda Commerciale Totale del lotto</b>			<b>98,81 mq</b>





**8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Stabilito il criterio di stima adottato, si procede alla valutazione del Lotto ed in particolare, come già detto, facendo riferimento ai valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e inoltre, in base ad ulteriori indagini in zone limitrofe, nelle agenzie immobiliari, ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare, una congrua quotazione "media di mercato" praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quelli da stimare, risulta:

$$V_{\text{medio}} = 1.475,00 \text{ €/mq}$$

Ottenuto dalla tabella qui di seguito riportata:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Suburbana/S. PAOLO, FERR. ADRIATICA, VIALE DE GENNARO, MAESTRI DEL LAVORO, MILLEA, CAPOSCARDICCHIO, DELLE REGIONI, DE RIBERA, GRANIERI, EUROPA

Codice di zona: E11

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1650	L	4,3	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1200	L	3	4,1	L

Tale valore medio trova conforto nelle indagini eseguite presso le agenzie immobiliari in Bari per cui la valutazione per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quelli oggetto della nostra stima oscilla tra i 1.000,00 ed i 1.600,00 €/mq.



Nelle successive tabelle è riportata la determinazione degli indici  $K_{pe}$ ,  $K_{pi}$ ,  $K_i$ ,  $K_p$ :

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE – Calcolo <math>K_{pe}</math></b>			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
$K_{pe}$ 1	Centralità di ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.	$\pm 0,22$	0,78
$K_{pe}$ 2	Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	$\pm 0,30$	0,90
$K_{pe}$ 3	Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	$\pm 0,28$	1,00
$K_{pe}$ 4	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa.	$\pm 0,18$	0,90
$K_{pe}$ 5	Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali		
$K_{pe}$ 5	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	$\pm 0,20$	1,00
$K_{pe}$ 6	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	$\pm 0,10$	1,00
$(\sum K_{pe} i) / i = 5,58 / 6 = K_{pe} =$			<b>0,930</b>

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE – Calcolo <math>K_{pi}</math></b>			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
$K_{pi}$ 1	Caratteristiche di panoramicità	$\pm 0,26$	0,94
$K_{pi}$ 2	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	$\pm 0,20$	1,00
$K_{pi}$ 3	Quota rispetto al piano stradale	$\pm 0,08$	1,00
$K_{pi}$ 4	Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti	$\pm 0,06$	1,00
$(\sum K_{pi} i) / i = 3,94 / 4 = K_{pi} =$			<b>0,985</b>

<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE – Calcolo <math>K_i</math></b>			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
$K_i$ 1	Età dell'edificio	$\pm 0,20$	0,90
$K_i$ 2	Grado di rifinitura interna ed esterna	$\pm 0,16$	0,90
$K_i$ 3	Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	$\pm 0,12$	0,95
$K_i$ 4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	$\pm 0,20$	1,00
$K_i$ 5	Caratteristiche architettoniche	$\pm 0,30$	0,85
$K_i$ 6	Disposizione interna	$\pm 0,30$	0,90
$K_i$ 7	Sicurezza (presenza di portierato o vigilanza)	$\pm 0,10$	0,90
$K_i$ 8	Ascensore	$\pm 0,10$	0,90
$(\sum K_i i) / i = 7,30 / 8 = K_i =$			<b>0,913</b>

<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE – Calcolo <math>K_p</math></b>			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
$K_p$ 1	Capacità reddituale dell'immobile	$\pm 0,20$	0,95
$K_p$ 2	Stato di occupazione dell'immobile: libero, occupato, locato	$\pm 0,30$	0,80

$(\sum K_p i) / i = 1,75 / 2 = K_i =$	<b>0,875</b>
---------------------------------------	--------------

Ottenuti i valori di  $K_{pe}$ ,  $K_{pi}$ ,  $K_i$ ,  $K_p$  otteniamo il valore di  $K$ :

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_p) = 0,930 * 0,985 * 0,913 * 0,875 = 0,731$$

Tenuto conto quindi, del coefficiente correttivo ottenuto, il Valore Commerciale unitario è così definito:

$$VC_{unit} = V_{medio} * K = 1.475,00 \text{ €/mq} * 0,731 = 1.078,22 \text{ €/mq}$$

pertanto il Valore Commerciale del Bene risulta:

$$VC = VC_{unit} * SLC = 1.078,22 \text{ €/mq} * 98,81 \text{ mq} = \text{€ } 106.538,91$$

A questo valore va decurtato l'importo di € 5.000,00 per le spese di regolarizzazione autorizzativa e catastale dell'immobile per gli abusi edilizi presenti, si addivene pertanto ad un valore di **€ 101.538,91**

Applicando a tale ultimo valore un abbattimento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti, la valutazione del Lotto risulta in definitiva pari a:

**€ 86.308,07**

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione Peritale, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e restando a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per quanto eventualmente necessario.

Bari lì, 06/12/2023

IL C.T.U.

Ing. Nadir AULISIO



ALLEGATO	DESCRIZIONE
FASCICOLO A	Relazione di stima Lotto "A"
ALLEGATO A.1	Planimetria
ALLEGATO A.2	Documentazione fotografica
ALLEGATO A.3	Planimetria catastale
ALLEGATO A.4	Visura Storica Immobile
ALLEGATO A.5	Atti di proprietà
ALLEGATO A.6	Visura ipotecaria
ALLEGATO A.7	Richieste di accesso e visione pratiche edilizie
ALLEGATO A.8	Check list
ALLEGATO A.9	Verbale di sopralluogo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

